



Medium:

Cash.
Das Kapitalanlage-Magazin

Ausgabe:

Immobilien-Special 2008



Blick in die Kugel

Der Zinssatz für Immobiliendarlehen betrifft alle Marktteilnehmer – ob Häuslebauer oder Finanzierungsvermittler. Ihn zu prognostizieren bleibt ein schwieriges Unterfangen, aber eine Tendenz scheint klar.

Text: Robert Bauer

Beim Thema Zinsprognose sind sich die Ökonomen derzeit uneins. Die Europäische Zentralbank (EZB), die im Euroraum die Leitzinsen festlegt, befindet sich in einem Dilemma. Die gesamteuropäische Konjunktur lahm, was gegen eine Zinserhöhung spricht. Andererseits drängt aber die hohe Inflation von 3,6 Prozent in der Eurozone im Mai – bei einer Zielsetzung von zwei Prozent – zu einer Zinsanhebung.

Da die EZB offensichtlich dem Ziel der Preisstabilität Vorrang einräumt, gehen wir von einer kurzfristigen Zinserhöhung aus. EZB-Präsident **Jean-Claude Trichet** kündigte nach der Zentralbankratsitzung am 6. Juni 2008 eine solche auch recht deutlich an. „Für Juli schließen wir eine Zinserhöhung nicht aus“, sagte er nach der Ratssitzung und sprach von „erhöhter Alarmbereitschaft“ bezogen auf die Inflationsgefahr.

Dass Deutschland beim Wirtschaftswachstum im Vergleich ein wenig besser dasteht und auch eine nicht ganz so hohe Inflation zu beklagen hat, tröstet

wenig. Die EZB muss sich der gesamt-europäischen Raison unterwerfen. Die meisten Banken und Versicherungen haben im Mai und Juni bereits ihre Zinssätze erhöht. Wir gehen davon aus, dass die Zinsspanne zwischen den kurzen (fünf Jahre) und den langen (ab zehn Jahre) Laufzeiten anwachsen wird. Diese Differenz war im letzten Jahr mit im Schnitt circa 0,33 Prozentpunkten gering ausgefallen. Vor allem Kunden, die Wert auf hohe Zinssicherheit legen und ihre Finanzierung für 15 oder 20 Jahre abschließen wollen, ist zu empfehlen, überlegt – aber zeitnah – zu handeln.

Es wird nicht besser

Von einem Szenario fallender Zinsen auszugehen, erscheint derzeit als zu optimistisch. Andererseits sollten Kauf- oder bauwillige Gesprächspartner sich auch nicht von der Entwicklung der letzten Wochen unter Druck setzen lassen. Der Abschluss einer Baufinanzierung muss gut geplant sein. Kauf- oder baubereite Mieter sollten nicht auf ei-

ne ungewisse Zinssenkung bauen und sich durch ihr Zögern ein Immobilienschnäppchen entgegen lassen. Selbst wenn die Liquiditätsprobleme an den Finanzmärkten infolge der US-Hypothekenkrise noch nicht ausgestanden sein sollten, steht ein Zinstief nicht am Horizont. Insofern ist auch Immobilienbesitzern mit bestehenden Darlehen zu empfehlen, schon heute eine Anschlussfinanzierung festzumachen. Selbst wenn der laufende Kredit erst in bis zu fünf Jahren abläuft.

Gretchenfrage Zinsbindungsfristen

Diese sogenannten Forward-Darlehen (siehe Seite 100) haben zurzeit noch einen geringen Aufpreis gegenüber den aktuellen Konditionen für Sofortfinanzierungen und sind somit sehr empfehlenswert. Für Berater sind Forward-Darlehen ein guter Anlass, bei Bestandskunden vorstellig zu werden. Von Kundengesprächen, die nur die reine Zinszahl im Visier haben, ist grundsätzlich abzuraten. Eine gute Beratung bezieht alle Parameter einer Finanzierung mit ein wie etwa Zinsbindung, Tilgung und KfW-Förderfähigkeit.

Zinseinschätzungen sind immer spekulativ – und kommen dem berühmten Blick in die Glaskugel gleich. Somit ist auch die Frage nach den geeigneten Zinsbindungsfristen nur unter den erwähnten Annahmen zu beantworten. Von einem kurzfristig ansteigenden Zinsniveau ist auszugehen. Derzeit ist der Darlehensnehmer also gut beraten, sich über eine lange Zinsbindungsfrist Kalkulationssicherheit zu kaufen.

Ein „Schnelltilger“ mit 20 Jahren Zinsbindung und festem Zins – und damit Kalkulationssicherheit – erweist sich häufig als perfekter Ratschlag. Die höheren Aufwendungen für Tilgung begrüßen viele Immobilienbesitzer, um schneller die Schulden abzutragen. In den 20 Jahren Zinsbindung liegt auch kein Risiko. Kunden haben nach zehn Jahren ein kostenloses Sonderkündigungsrecht. Sollten die Zinsen also in zehn Jahren günstiger liegen als heute, kann der Darlehensnehmer den Vertrag kündigen – ohne die Zahlung von Vorfälligkeitsentschädigungen.

Entscheidend ist also nicht eine kurzfristige Zinsbetrachtung. Vielmehr kommt es auf Baufinanzierungskonzepte an, die auf den individuellen Finanzierungsfall abgestimmt sind.

Robert Bauer ist Geschäftsführer Creditweb Deutschland GmbH, Wiesbaden.