

# Finanzieren in Zeiten steigender Zinsen – Prognosen und Wege

*Die Europäische Zentralbank hat am 07.07. den Leitzins auf 1,50 % erhöht. Noch ist zwar Baugeld verhältnismäßig billig zu bekommen, aber eine Finanzierungsentscheidung sollten Immobilienkäufer deshalb nicht auf die lange Bank schieben.*



Davor Horvat  
Finanzfachwirt (FH)  
Honorarberater VDH  
Geschäftsführer  
aventus finance  
info@aventus-finance.de  
www.aventus-finance.de



Torsten Überall  
Honorarberater VDH  
Geschäftsführer  
aventus finance  
info@aventus-finance.de  
www.aventus-finance.de

Die Zinserhöhung hat nicht zur Folge, dass die Hypothekenzinsen unmittelbar steigen. Allerdings wirken sich Leitzinserhöhungen für gewöhnlich sehr schnell aus: Innerhalb weniger Wochen könnten die Zinssätze für Immobilienkredite ansteigen.

Noch ist Baugeld verhältnismäßig billig. Zehnjährige Kredite kosten derzeit knapp vier Prozent – im vergangenen Jahrzehnt durchschnittlich 4,67 Prozent, in den vergangenen 20 Jahren durchschnittlich sogar 5,95 Prozent. Die steigenden Preise in der Euro-Zone treiben vielen Bauherren allerdings Sorgenfalten auf die Stirn. Denn Inflation bedeutet

auch steigende Zinsen. Grund zur Panik gibt es allerdings nicht. Kurz nach der letzten Leitzinserhöhung im April 2011 stieg der Zinssatz für zehnjähriges Baugeld auf 4,27 Prozent und hat zwischenzeitlich – auch wegen der Griechenland-Krise – wieder bis auf 3,93 Prozent nachgegeben. Damit ist fast wieder das Niveau vom Jahresanfang erreicht. Allerdings wird das Absinken nicht allzu lange anhalten, denn die EZB wird den Leitzins weiter anheben und somit auch die Hypothekenzinsen mit nach oben ziehen.

Ökonomen und Bankanalysten gehen davon aus, dass dies nicht die letzte Zinserhöhung der EZB gewesen sein wird. Experten rechnen mit weiteren Zinsanpassungen, die innerhalb der nächsten 12 Monate zu einem Leitzins von 2,00 Prozent führen könnten. Weitere Leitzinserhöhungen hätten zur Folge, dass die Hypothekenzinsen weiterhin steigen und Immobilienfinanzierungen somit immer teurer werden.

Potentielle Darlehensnehmer bzw. Bauherren und Immobiliendarlehen, die mit ihrem Vorhaben bereits weit vorangeschritten sind, sollten daher nicht zu lange warten. Weil mit einem Anziehen der Bauzinsen zu rechnen ist, empfiehlt sich eine Sicherung der aktuell noch günstigen Zinssätze. Dies ist zum Bei-

spiel möglich, indem konkrete Finanzierungsangebote eingeholt werden, deren Zinssätze von den Banken mehrere Tage oder Wochen lang aufrechterhalten werden können.

Auch Immobilieneigentümer, die in den kommenden Monaten oder Jahren eine Anschlussfinanzierung vornehmen müssen, sollten darüber nachdenken, ob es sich nicht lohnen würde, eine Zinssicherung vorzunehmen. Mithilfe von Forwarddarlehen ist es möglich, das aktuelle Zinsniveau zu sichern.

## Forwarddarlehen – Zinsniveau sichern

Dauert die Zinsbindung noch mehrere Jahre an, kann sich der Kreditnehmer das derzeitige niedrige Zinsniveau für eine günstige Anschlussfinanzierung sichern. Bis maximal 36 Monate im Voraus ist es möglich, einen niedrigen Zinssatz durch ein Forward-Darlehen zu sichern. Zwar kostet diese Zinssicherung einen Zinsaufschlag von bis zu einem Dreiviertel Prozent; dennoch kann der Kreditnehmer in Anbetracht des derzeit günstigen Zinsniveaus auf eine günstige Anschlussfinanzierung hoffen. Allerdings muss bei einem Forward-Darlehen beachtet werden, dass der abgeschlossene Zins auch dann Gültigkeit hat, wenn die Zinsen bis zu Beginn der Anschlussfinanzierung

weiter sinken. Daher ist bei einem Forward-Darlehen auch immer ein gewisses Risiko mit einzurechnen.

#### Ein Konditionsvergleich zahlt sich aus

Wer mit dem Gedanken eines Immobilienerwerbs spielt oder eine Anschlussfinanzierung braucht, sollte die Konditionen der Institute genau vergleichen. Die Spanne zwischen den Angeboten ist nach wie vor hoch. Top- und Flop-Anbieter von 15-jährigen Darlehen trennt rund ein Prozentpunkt.

Über die Jahre addiert sich dieser vermeintlich kleine Unterschied zu immensen Summen. Beispiel: Eine Baufinanzierung über 200 000 Euro kostet beim günstigsten Kreditgeber insgesamt knapp 35 000 Euro weniger als beim teuersten – wenn der Zinsvorteil in die erhöhte Tilgung fließt. Allein 0,1 Prozentpunkte weniger Zinsen bringen immerhin 200 Euro im ersten Jahr – über die Laufzeit von 15 Jahren kommen auf diese Weise stolze 3700 Euro Ersparnis zusammen.

#### Lange Zinsbindung bedeutet lange Planungssicherheit

In einem Zinstief ist es fast schon Pflicht, Baukredite für eine lange Zeit von 15 – 20 Jahre abzusichern. Das gelte umso mehr, als der Kreditnehmer bei diesen langen Sollzinsbindungen seine Baufinanzierung nach zehn Jahren ab Vollauszahlung des Darlehens mit sechsmonatiger Kündigungsfrist ganz oder teilweise kündigen kann. Weiterer Vorteil: Die Kündigung muss nicht einmal punktgenau nach zehn Jahren erfolgen, sondern ist auch zwischen dem elften Jahr und dem 15. oder sogar 20. Jahr noch möglich. Eigentlich kommt man so während der gesamten Finanzierungszeit in keine Hochzinsphase, weil man den Zeitpunkt für sein Anschlussdarlehen selbst wählen kann. Einziger Wermutstropfen: Die Zahl der Anbieter, die eine Zinsgarantie von 20 Jahre oder mehr anbieten, ist vergleichsweise gering. Aber es lohnt sich zu vergleichen und auszuwählen. Auf

keinen Fall sollte man sich derzeit auf einen variablen Zinssatz einlassen, denn dieser würde sehr wahrscheinlich zukünftig ansteigen.

#### Auswirkung der Entwicklung für den Verbraucher

Sollte die Zinsprognose bezüglich der Entwicklung der Zinsen für eine Baufinanzierung eintreffen, so bedeutet das für Verbraucher zunächst einmal, dass eine Immobilienfinanzierung teurer wird, weil für das Hypothekendarlehen ein höherer Zinssatz zu zahlen ist.

Es könnte also durchaus möglich sein, dass sich Verbraucher in Zukunft keine Immobilienfinanzierung mehr leisten können, die eine Finanzierung aktuell noch tragen könnten.

Insofern sollte man möglichst schnell eine solche Finanzierung in Angriff nehmen, und sich die jetzt noch günstigen Zinsen möglichst langfristig sichern – Zum Beispiel durch eine Zinsfestschreibung über 15 oder 20 Jahre.

#### Zinsprognose

Ob die Zinsprognose bezüglich der steigenden Zinsen für eine Baufinanzierung bereits in 2011 oder erst in 2012 eintrifft ist nicht sicher, wobei die meisten Experten für die zweite Jahreshälfte 2011 einen weiteren Anstieg der Hypothekenzinsen erwarten. Der Grund für diese erwartete Entwicklung ist, dass von weiteren Leitzinserhöhungen ausgegangen wird. Und diese voraussichtlichen Leitzinserhöhungen haben wiederum die steigende Inflation als Hintergrund, denn die Europäische Zentralbank (EZB) versucht durch das Anheben der Leitzinsen in erster Linie die Inflation zu bekämpfen. Da die Banken nach einer Leitzinserhöhung fast immer sowohl die Anlage- als auch die Kreditzinsen erhöhen, werden demnach auch die Zinsen im Bezug auf eine Immobilienfinanzierung von dieser erwarteten Erhöhung betroffen sein.