

Handelsblatt 30.05.2018

Finanzen
Anlagestrategie
Trends

Handelsblatt-Serie 'Zinswende - Was nun?'

Wie sich Häuslebauer gegen steigende Baugeldzinsen absichern können

Forward-Darlehen können sich lohnen. Diese spezielle Form der Hypothekenkredite ist zwar eine Zinswette, bringt aber finanzielle Sicherheit. Teil 6 unserer großen Serie.

Kleine Ursache, große Wirkung: Eine minimal höhere Ziffer hinter dem Komma kann bei einer Baufinanzierung Tausende Euro kosten. Deshalb sollten Kreditnehmer Baufinanzierungsangebote und Zinsentwicklung genau beobachten.

Vor allem dann, wenn sie sich - in zeitlichen Grenzen - den Zeitpunkt der Darlehensaufnahme aussuchen können. Genau das ist der Fall, wenn das Haus oder die Wohnung vor ein paar Jahren gekauft wurde und die Zinsbindung in absehbarer Zeit ausläuft, so dass eine Anschlussfinanzierung nötig wird.

Schnelle Orientierung über aktuelle Konditionen geben Internetportale wie etwa www.fmh.de oder www.biallo.de. Wer zu den dort genannten Top-Konditionen abschließen möchte, muss allerdings eine Top-Bonität vorweisen.

Niedrige Zinsniveau lässt sich frühzeitig sichern

Je größer das Risiko ist, dass die Zinsen steigen, desto früher sollte die Entwicklung der Konditionen beobachtet werden. Denn das aktuell noch niedrige Zinsniveau lässt sich frühzeitig sichern. Und derzeit ist das Risiko, dass die immer noch außerordentlich niedrigen Zinsen steigen, groß.

Die bekannteste Möglichkeit sich gegen steigende Baugeldzinsen abzusichern sind sogenannte Forward-Darlehen. Solche Darlehen werden auf dem aktuellen Zinsniveau abgeschlossen. Sie werden aber nicht sofort ausgezahlt, sondern erst zu einem im Vertrag vereinbarten späteren Zeitpunkt. Auch Zins und Tilgung werden erst nach Laufzeitbeginn fällig.

Typischerweise werden Forward-Darlehen mit bis zu fünf Jahren Vorlauf angeboten. Doch ob es sinnvoll ist, sich ein aktuell niedriges Zinsniveau so lange Zeit zuvor zu sichern, ist umstritten. Denn

die Zinssicherheit kostet Geld. Die Banken schlagen auf die aktuellen Konditionen zwischen 0,02 und 0,05 Prozent Zinsen pro Monat Vorlauf auf.

Vorlaufzeiten von fünf Jahren gehen Ulrich Klöffel, Hypothekemakler im fränkischen Arnstein, zu weit. Zurzeit empfiehlt er Verträge abzuschließen, die spätestens in zwei Jahren ausgezahlt werden. Wenn eine Anschlussfinanzierung binnen zwölf Monaten benötigt wird, lohnt sich ein Vergleich zwischen Forward-Darlehen und konventionellen Baudarlehen von Banken, die lange Zeit auf Bereitstellungszinsen verzichten.

Im Normalfall verlangen Banken für nicht abgerufene Darlehen nach drei Monaten Bereitstellungszinsen. Diese liegen laut Baufinanzierungsvermittler Dr. Klein aktuell zwischen 1,8 und drei Prozent. Allerdings verzichten inzwischen einige Banken für bis zu zwölf Monate auf Bereitstellungszinsen.

Wer Forward-Darlehen abschließt, wettet auf steigende Zinsen. Er hat die Wette natürlich verloren, wenn die Zinsen konstant bleiben oder fallen. Dabei hat er die Wette aber auch dann verloren, wenn die Zinsen für Baugeld zwar bis zur Auszahlung gestiegen sind, aber dennoch niedriger sind als die des Forward-Darlehens inklusive des monatlichen Aufschlags von 0,02 bis 0,05 Prozent für die Vorlaufzeit.

Den optimalen Zeitpunkt für den Abschluss eines Forward-Darlehens zu treffen ist schwer - und letztlich ein Zufall. Als im Februar 2018 Baugeld teurer wurde, empfahlen Kreditinstitute Forward-Darlehen in Erwägung zu ziehen. Seitdem sind die Zinsen aber wieder gesunken.

Auf den Aufschlag achten

Im Februar lagen die besten Angebote für Darlehen mit 15 Jahren Zinsbindung bei über 1,5 Prozent. Mitte April lagen sie unter 1,5 Prozent. Wer sein Forward-Darlehen erst im April statt im Februar abschloss, hat einen niedrigeren Basiszins und außerdem zwei Monate weniger Forward-Aufschläge.

Wie groß die Wirkung eines Zinsanstiegs von nur 0,1 Prozentpunkten ist, zeigt ein einfaches Rechenbeispiel: Wer vor zwei Monaten ein 300.000-Euro-Darlehen mit zwei Prozent Tilgung und 15 Jahren Zinsbindung zu 1,57 Prozent Effektivzins abschloss, zahlt über die Laufzeit mehr als 4.000 Euro zusätzlich an Zinsen gegenüber einem aktuell zu 1,47 Prozent abgeschlossenen Kredit.

Wer mit dem Abschluss eines Forward-Darlehens liebäugelt, kommt an einer Zinsprognose nicht vorbei. Denn bei fallenden oder stagnierenden Zinsen macht ein Forward-Darlehen keinen Sinn. Ob es bei steigenden Zinsen sinnvoll ist, hängt davon ab, wie schnell die Zinsen nach oben klettern.

Die jüngste Entwicklung zeigt, wie schwierig die Zinsprognose ist. Im Februar noch dachten viele Experten, dass die Zinswende auch bei der Baufinanzierung nun endlich da ist. Doch aus heutiger

Sicht haben sie sich geirrt. Entscheidend ist die Entwicklung der Kapitalmarktzinsen. Wie sie sich entwickeln, lässt sich unter anderem an der Rendite der deutschen Bundesanleihen beobachten. Mehr zum Thema Zinswende:

Teil 1: Der mühsame Aufstieg aus dem Zinstal Teil 2: Wegweiser durch die Welt der Bonds Teil 3: Wie die Zinswende Fondsprofis auf die Probe stellt Teil 4: Kapitalschutzzertifikate helfen, das Depot abzusichern Teil 5: Tages- und Festgeld in Minuszinszeiten

Schon im Januar stieg die Rendite der zehnjährigen Bundesanleihe. Die Baugeld-Konditionen zogen nach. Seit Jahren bewegen sich die Baugeldzinsen parallel zu den Zinsen für die zehnjährige Bundesanleihe - und dies in beide Richtungen. Dies ist nun nicht anders. Die zehnjährige Bundesrendite ist seit Februar von 0,8 auf unter 0,6 Prozent gefallen.

Folgerichtig stellt Jörg Haffner, Geschäftsführer von Quality Pool, fest: 'Die Zinsentwicklung für Baufinanzierungen hat sich in den letzten Wochen beruhigt - sowohl bei den zehnjährigen wie auch bei den fünfzehnjährigen Zinsbindungen.' Quality Pool ist ein Pool für Finanzmakler.

Kurt Neuwirth, Finanzberater großer institutioneller Immobilienanleger, hat der Zinsanstieg zu Jahresbeginn nicht nervös gemacht. Er meint, dass jeder Zinswende eine Zinserhöhung der Notenbank vorausgeht. Unmittelbar wirken Leitzinserhöhungen auf die Zinsen für kurzfristig ausgeliehenes Geld. Die Zinsen für länger laufende Finanzierungen ziehen nach.

Über den Zeitpunkt, an dem die Europäische Zentralbank (EZB) die Zinsen erhöhen wird, wird seit schon lange spekuliert - und die Erwartung des ersten Zinsschritts wird immer weiter nach hinten verschoben. 2016 hieß es, er werde 2017 kommen, dann 2018, und inzwischen gehen Beobachter von 2019 aus.

Vor der ersten Zinserhöhung werden die Euro-Währungshüter zunächst ihre Anleihekäufe komplett beenden. Bislang meinen die meisten Experten, dass dies Ende des Jahres der Fall sein wird. Schon das würde tendenziell die Kapitalmarktzinsen, also die Anleiherenditen steigen lassen.

Vage Prognosen

Haffner von Quality Pool geht aber davon aus, dass sowohl die Einstellung der Anleihekäufe wie auch eine Leitzinserhöhung von der EZB so kommuniziert werden, dass es zu keinen heftigen Zinsbewegungen kommt. Deshalb vertraut er wie viele andere Experten darauf, dass Bauherren noch zwölf bis 15 Monate von sehr günstigen Konditionen ausgehen können. Haffners Einschätzung entspricht der anderer Marktbeobachter: Kurz- bis mittelfristig ändern sich die Zinsen kaum, langfristig steigen sie.

Dies sind vage Prognosen, auf denen sich die Chancen einer Forward-Zinswette schwierig abschätzen lassen. Dennoch ist die Forward-Zinswette eine Wette, bei der der Darlehensnehmer gewinnt - nämlich finanzielle Sicherheit. Denn: Wer sich einen Kredit auf dem aktuellen Zinsniveau leisten kann und sich diese Konditionen weiter langfristig sichert, vielleicht sogar bis zur vollständigen Darlehenstilgung, muss sich über seine Baufinanzierung viele Jahre keine Gedanken machen.