

Die Bauzinsen sinken und sinken

In diesem Jahr scheinen die Hypothekenzinsen nur eine Richtung zu kennen: immer noch weiter abwärts. Aber bekommt man die billigen Baukredite, mit denen Banken werben, in der Praxis wirklich?

sibi. FRANKFURT, 19. Februar. Es ist ein ungewöhnlicher Start, den das Jahr 2016 bislang hingelegt hat: Öl ist (mit gewissen Schwankungen) immer billiger geworden, an den Börsen rumort es wie selten, Gold hat sich zum Jahresbeginn so gut entwickelt wie seit 30 Jahren nicht mehr. Und die Bauzinsen, die ohnehin schon im Keller waren, fallen seit dem Jahreswechsel noch immer weiter und weiter. Wer für einen Baukredit die Zinsen auf fünf Jahre festschreiben will, musste zum Jahresbeginn im Durchschnitt ungefähr mit 1,2 Prozent effektivem Jahreszins kalkulieren. Schon das war sensationell niedrig. Mittlerweile aber liegt selbst dieser Durchschnittswert bei 1,06 Prozent. Und es gibt Banken wie die Degussa Bank in Frankfurt – früher eine Tochtergesellschaft der ING Diba, heute zum Hamburger Privatbankhaus M.M. Warburg gehörig –, die mit Baukrediten, auf fünf Jahre festgeschrieben, für 0,85 Prozent Zinsen im Jahr werben. Nicht viel mehr verlangt die deutsche Tochtergesellschaft der größten spanischen Bank Banco Santander mit 0,9 Prozent effektivem Jahreszins.

Aber auch bei großen deutschen Banken und auch bei einer längeren Zinsbindung sind die Bauzinsen wirklich außergewöhnlich tief. 1,46 Prozent verlangt beispielsweise die Deutsche Bank noch für einen Baukredit, dessen Zinsen auf zehn Jahre festgeschrieben sind, 1,34 Prozent die Commerzbank. Wenn man sich langjährige Übersichten der Bauzinsen anschaut, dann gab es überhaupt nur im Frühjahr vorigen Jahres mal eine Phase,



Niedrige Zinsen

Effektivzins in %, Zinsbindung in Jahren, (Kaufpreis 358 000 €, Darlehen 250 000 €, Tilgung 2 %)

	5 Jahre	10 Jahre
Degussa Bank	0,85%	1,11%
Santander Bank	0,90%	1,26%
Postbank	0,95%	1,28%
ING-Diba	1,06%	1,31%
BBBANK	1,10%	1,24%

Foto dpa/F.A.Z.-Grafik Walter

in der die Baukredite noch etwas billiger waren als jetzt. Aber diese historischen Tiefstände kommen schon wieder in Sichtweite. Für die Entwicklung des Preisniveaus von Baukrediten spielt dabei die Rendite der richtungweisenden Bundesanleihen mit zehn Jahren Laufzeit erfahrungsgemäß eine Rolle; daneben aber auch die Wettbewerbssituation zwischen den Banken in Deutschland. Obwohl die Zinsen so niedrig sind, scheint es keinen solchen Ansturm auf Baukredite zu geben, dass die Banken höhere Kreditzinsen durchsetzen könnten. Dabei mag auch eine Rolle spielen, dass mit dem Sinken der Zinsen auch ein Ansteigen der Im-

mobilienpreise zu beobachten gewesen ist, vor allem in den begehrten Großstädten und ihrem Umland. Gleichwohl haben alle Vergleiche bisher gezeigt, dass zumindest in vielen Regionen in Deutschland der Vorteil der niedrigen Bauzinsen für Verbraucher den Nachteil der steigenden Immobilienpreise überwiegt.

Eine Frage dabei, die viele möglicherweise Bauinteressierte beschäftigen dürfte, ist die nach der Praxisrelevanz der niedrigen Werbezinssätzen aus dem Internet. Bekommt man diese Zinsen auch wirklich für sein eigenes Bauvorhaben – oder findet die Bank im Gespräch über einen konkreten Baukredit dann immer irgend-

einen Grund, warum ausgerechnet dieser Kunde dann doch nicht in die erforderliche Bonitätsstufe einzugruppiert sei oder das konkrete Bauvorhaben aus irgendeinem anderen Grund dann doch unbedingt einen nicht zu kleinen Risikozuschlag auf die Zinsen verlange?

Hartmut Schwarz von der Verbraucherzentrale Bremen hat sich mit den Erfahrungen vieler Bankkunden bei der Baufinanzierung beschäftigt. Er sagt: „Auch wir haben diese Entwicklung beobachtet und können durchaus erkennen, dass manche Angebote für kurze Laufzeiten tatsächlich unter 1 Prozent Sollzins angeboten werden.“ Diese Angebote seien

aber nur in bestimmten Konstellationen zu erreichen, meint er. „Die Beleihung muss unter 50 Prozent liegen, die Einkommenssituation muss gut sein, und die Darlehenssumme darf eine bestimmte Mindesthöhe nicht unterschreiten“, sagt Schwarz. „Wird einer dieser Faktoren nicht erreicht, pendeln sich die Konditionsangebote bei 1,00 bis 1,15 Prozent ein.“ Schwarz berichtet, er habe bereits vor zwei Jahren ein sehr individuelles Angebot der Debeka vorliegen gehabt, die bei einer Finanzierung über insgesamt sieben Jahre eine Teilsumme für drei Jahre mit 0,98 Prozent angeboten habe: „Das sind aber die großen Ausnahmen.“ Deshalb seien solche Angaben zurzeit noch mit Vorsicht zu betrachten, zur Sicherheit sollte man lieber mit einem Sollzins von 1,00 bis 1,15 Prozent rechnen.

Auch die Stiftung Warentest hat jüngst einen Blick auf die niedrigen deutschen Hypothekenzinsen geworfen. Ihr ist vor allem aufgefallen, wie unterschiedlich die Angebote der verschiedenen Banken waren. Teure Banken verlangten für die gleiche Finanzierung 40 bis über 80 Prozent mehr als die besten Anbieter im Test. Sie hat unter anderem sogenannte Volltilgerdarlehen verglichen. Angenommen worden war der Kauf einer Immobilie für 250 000 Euro mit einer Kreditsumme von 180 000 Euro, das Darlehen sollte nach 20 Jahren vollständig getilgt sein. Dabei schnitt unter den überregionalen Anbietern mit Filialnetz die Hypo-Vereinsbank mit 1,91 Prozent am besten ab. Unter den überregionalen Anbietern ohne Filialnetz lag Kredite-Direkt mit 2 Prozent auf dem ersten Platz.

In vielen Fällen scheinen die bundesweiten Direktbanken günstiger in der Baufinanzierung zu sein als die regionalen Institute. Allerdings gilt das offenbar auch nicht für alle Fälle. Beim Internetvergleichsportaal Biallo beispielsweise liegt im Augenblick die Sparda-Bank Nürnberg bei der Baufinanzierung auf dem ersten Platz. Sie nennt dort einen effektiven Jahreszins von 0,96 Prozent für einen Kredit mit zehn Jahren Zinsbindung. Allerdings finanziert die Sparda-Bank nur Bauprojekte in ihrer Region, wie es auf Nachfrage hieß: im Gebiet rund um Nürnberg.



Neubau eines Hauses in Rheinland-Pfalz