

Langjähriger Festzins ist der Garant für stabile Immobilienmärkte

Die Finanzierung von Immobilien erfolgt in Deutschland überwiegend zum langjährigen Festzins. Das entspricht dem Wunsch der Kunden und macht wegen der Langlebigkeit von Immobilien auch Sinn. Die Darlehen bieten den Kreditnehmern hohe Flexibilität bei gleichzeitiger guter Planbarkeit und wirtschaftlicher Sicherheit. Damit leisten sie auch einen wichtigen Beitrag zur gesamtwirtschaftlichen Stabilität. Der Entwurf der Hypothekarkreditrichtlinie der EU könnte jetzt allerdings das Ende der deutschen Festzinsfinanzierung einläuten. Das wäre weder im Interesse der Kunden noch der finanzierenden Banken.

Der deutsche Markt für Immobilienfinanzierungen ist sehr wettbewerbsintensiv. Das ist gut für die Kunden, die von den günstigsten Konditionen profitieren, die auf dem europäischen Markt zu haben sind. Dabei herrscht Vertragsfreiheit. Grenzen bei der Gestaltung des Darlehensvertrages ergeben sich für Häuslebauer und -käufer in Deutschland lediglich durch den Verbraucherschutz. Entsprechend vielfältig sind die Angebote, aus denen der Kunde bei der Immobilienfinanzierung wählen kann. Er kann sowohl die Dauer einer Zinsfestschreibung als auch eine Aufteilung des Kredits in mehrere Tranchen mit gestaffelten Festzinsperioden entsprechend seiner persönlichen Bedürfnisse frei gestalten. Seine Wahl kann aber auch auf einen variablen Zins fallen, auf Wunsch mit einer Ober- und/oder Untergrenze versehen.

Langjähriger Festzinskredit klarer Favorit der Deutschen

Die überwiegende Mehrheit der Deutschen, die eine Immobilie finanzieren, hat allerdings einen klaren Favoriten: den langjährigen Festzinskredit. Die eigene Immobilie steht in diesem Land für Sicherheit. Einmal gekaufte Immobilien werden zumeist nicht wieder verkauft. Ein Blick auf die Zahlen macht das deutlich: Von den etwa 15 Millionen Ein- und Zweifamilienhäusern in Deutschland werden im Jahr nur etwa 200.000 veräußert, das sind nur 1,3 Prozent. Das langjährige Festzinsdarlehen kommt diesem Sicherheitsbedürfnis entgegen. Bei ihm

Von Jens Tolckmitt

Jens Tolckmitt ist Hauptgeschäftsführer des Verbandes deutscher Pfandbriefbanken (vdp). Der vdp steht für 63 Prozent der gewerblichen und 26 Prozent der Wohnimmobilien-Finanzierung in Deutschland.



schwanken die Raten während der gesamten Dauer der Zinsbindung eben gerade nicht mit dem Kapitalmarkt. Stattdessen bietet es Cent-genaue Planbarkeit der finanziellen Belastung. Zugleich werden meist Anpassungsmöglichkeiten vereinbart, mit denen der Kunde flexibel reagieren kann, wenn sich seine finanzielle Situation verändert. Dazu gehören etwa Sondertilgungsrechte und Änderungen des Tilgungssatzes während der Zinsbindung.

Dieses langfristige Modell des Festzinsdarlehens ist in Europa eher selten. 83 Prozent der Deutschen entscheiden sich dafür, auch 82 Prozent der Niederländer und immerhin noch 60 Prozent der Belgier. In Ländern wie Portugal, Spanien und Irland machen fest verzinste Immobiliendarlehen dagegen nicht einmal 30 Prozent aus.

Die Europäische Kommission hat am 31. März 2011 einen Richtlinienentwurf zum Hypothekarkredit veröffentlicht, der in

Kürze in die parlamentarische Beratung auf EU-Ebene geht. Für die deutschen Banken enthält der Entwurf nicht viel Neues. Dazu gehört etwa das Thema „vorvertragliche Aufklärung“. Die deutschen Pfandbriefbanken praktizierten sie, einer europäischen Verständigung folgend, bereits seit 2001 auf freiwilliger Basis.

Allerdings enthält der Entwurf auch einen Vorschlag, der enorme Sprengkraft haben könnte. Es geht um die so genannte Vorfälligkeitsentschädigung. Diese müssen Darlehensnehmer zahlen, wenn sie ein Darlehen, für das sie eine langjährige Zinsbindung vereinbart haben, innerhalb der ersten zehn Jahre vorzeitig zurückzahlen. Sie ist keine „Strafzahlung“ für Verbraucher, sondern ein Schadensersatz für den Immobilienfinanzierer. Sie ist der Preis, der für die Festzinszusage zu zahlen ist und soll die Zinsausfälle kompensieren, welche die Bank erleidet, wenn das Darlehen früher als vertraglich vereinbart zurückgezahlt wird und das Zinsniveau seitdem gesunken ist. Ihre Höhe hängt vor allem von drei Faktoren ab: Neben dem Zinsniveau zum Zeitpunkt der Rückzahlung sind die restliche Dauer der Zinsbindung und die noch ausstehende Darlehensvaluta entscheidend.

So schmerzlich die Zahlung im Einzelfall sein mag: Es steht dem Verbraucher bei Abschluss seines Vertrages frei, sich für einen Festzinskredit zu entscheiden – so, wie es die Mehrheit der Deutschen tut. Es gibt aber durchaus Angebote für Kunden, die den langjährigen Festzins wollen, aber keine Vorfälligkeitsentschä-

Die überwiegende Mehrheit der Deutschen, die eine Immobilie finanzieren, hat einen klaren Favoriten: den langjährigen Festzinskredit.

digung. Allerdings preisen die Banken eine Absicherung gegen den möglichen Schadensfall bei einer vorzeitigen Rückzahlung in die Kalkulation ihrer Darlehenszinsen mit ein. Diese Option verteuert die Monatsrate für ein Durchschnittsdarlehen derzeit um etwa 45 Euro im Monat (beim jährlichen Effektivzins sind es 0,28 Prozentpunkte).

EU-Richtlinienentwurf unklar

Leider ist der Richtlinienentwurf bei diesem Thema mehrdeutig. Einerseits stellt er fest, dass nationale Regelungen insbesondere für langjährige Festzinskredite vorsehen können, dass den Banken bei einer vorzeitigen Rückzahlung eine Vorfälligkeitsentschädigung zusteht. Andererseits darf dem Kunden die Ausübung eines vorzeitigen Kündigungsrechts „nicht übermäßig erschwert werden und [ihm] keine übermäßigen Kosten verursachen“. Wann solche Kosten als „übermäßig“ gelten, regelt der Kommissionsentwurf nicht.

Es ist unklar, wie es mit dieser Passage im parlamentarischen Verfahren weiter geht. Eines aber steht fest: Sollte die Vorfälligkeitsentschädigung – der Schadensersatz – für die Banken begrenzt werden, bliebe ihnen keine andere Wahl, als die Kosten für mögliche Refinanzierungsschäden auf alle Kunden umzulegen. Künftig könnte also allen Kunden die Kosten für eine Option aufgezwungen werden, für die sich bislang die wenigsten entscheiden. An dieser Stelle

würde den Kunden die Wahlfreiheit genommen, von der sie momentan profitieren. Im heutigen System werden die Kosten für die Rückzahlungsrisiken nicht auf alle Kunden umgelegt, sondern nur von denjenigen bezahlt, die tatsächlich vorzeitig zurückzahlen.

Gefahr für das Festzinssystem

Das wäre für sich genommen zwar ärgerlich, aber noch zu verschmerzen. Deutlich gravierender wäre aber, dass eine solche Verteuerung des langjährigen Festzinsdarlehens dazu führen könnte, dass sich immer mehr Kunden für (nur) auf den ersten Blick billigere variabel verzinsten Immobiliendarlehen entscheiden. Damit wären sie zwar von einer möglichen Vorfälligkeitsentschädigung entbunden – allerdings würden sie auch den Schutz vor steigenden Zinsen am Kapitalmarkt verlieren.

In einem Beispiel werden die möglichen Folgen deutlich: Wer heute ein Darlehen über 190.000 Euro (durchschnittliche Darlehenshöhe) zu variablem Zins abschließt, zahlt zum momentanen, sehr günstigen Zinsniveau bei einem Prozent Tilgung pro Jahr eine Monatsrate von etwa 840 Euro. Möglicherweise nähern wir uns aber dem Ende einer Niedrigzinsphase. Stiege der Zins auf den langjährigen Durchschnittswert von 6,4 Prozent, läge die anfängliche Monatsrate bereits bei 1.172 Euro. Anfang der 1990er Jahre waren sogar Zinsen von über acht Prozent zu zahlen. In diesem

Fall bedeuteten acht Prozent 1.425 Euro im Monat. Zinsen in dieser Höhe wären für viele Darlehensnehmer nicht mehr tragbar. Das könnte den gesamten Immobilienmarkt in eine Abwärtsspirale stoßen: Immer mehr Darlehen würden notleidend, irgendwann müssten die Immobilien verwertet werden. Wenn zeitgleich zahlreiche Eigenheime auf den Markt kämen, sich wegen der hohen Zinsen aber immer weniger ein eigenes Heim leisten könnten, gerieten die Preise unter Druck. Selbst nach der Verwertung ihrer ehemaligen Immobilie könnten sich somit womöglich zahlreiche Schuldner nicht entschulden.

Stabilität des deutschen Immobilienmarktes

Der deutsche Immobilienmarkt ist auch während der jüngsten Immobilienkrise extrem stabil geblieben. Das hat er nicht zuletzt der Langfristkultur bei der Finanzierung zu verdanken, in der der langjährige Festzinskredit eine tragende Rolle spielt. Es ist dagegen kein Zufall, dass von den negativen Folgen der Immobilienkrise vor allem solche Länder betroffen waren und sind, in denen Immobiliendarlehen überwiegend zum variablen Zins abgeschlossen wurden und noch werden. Ein Festzinssystem wirkt sich also stabilisierend auf den Immobilienmarkt aus. Auf diesen Zusammenhang hat auch die Deutsche Bundesbank schon vor Jahren aufmerksam gemacht.

Von stabilen Preisen für Immobilien haben alle etwas – die Menschen, die darin wohnen, die Banken, die sie finanzieren und die gesamte Volkswirtschaft. Das heutige deutsche System bietet neben Sicherheit und Planbarkeit ein hohes Maß an Flexibilität. Es sind keine Vorteile erkennbar, die eine grundsätzliche Veränderung dieses Systems mit sich brächte. Variabel verzinsten Darlehen bedeuten einen Verlust an Planbarkeit und Sicherheit. Und Festzinsdarlehen müssten unter Berücksichtigung des Rückzahlungsrisikos deutlich teurer werden. All das wäre nicht im Interesse der Verbraucher. 