

Die Bauzinsen sind historisch niedrig

Die immer geringeren Zinsen erfreuen Anleger wenig. Bauherren können dagegen ihr Eigenheim zu so günstigen Konditionen finanzieren wie nie zuvor.

kpa. FRANKFURT, 12. August. Die Zinsen sind extrem niedrig. Schlechte Zeiten für Anleger, gute allerdings für Bauherren. Bundesanleihen mit zehn Jahren Laufzeit zum Beispiel erbringen nur noch rund 2,4 Prozent – ein historisches Tief. Dies schlägt sich auch in den Zinsen der Banken nieder, zumal ein Ende der expansiven Geldpolitik und damit der niedrigen Leitzinsen in Amerika und Europa noch nicht absehbar ist. Baugeld ist daher so günstig wie niemals zuvor.

Vor allem die jüngste skeptische Konjunktüreinschätzung der amerikanischen Notenbank Fed hat die ohnehin niedrigen Zinsen noch weiter fallen lassen. Auf ihrer Flucht in sichere Anlagen kauften Investoren Staatsanleihen, was deren Kurse in die Höhe trieb und die Renditen drückte. „Während sich die Einlagenzinsen bei den Banken bisher noch nicht verändert haben, ist der Zins für Baukredite auf ein weiteres Rekordtief gefallen“, sagt Max Herbst von der FMH Finanzberatung. Dies gelte über alle Laufzeiten hinweg und dürfte sich seiner Meinung nach auch noch fortsetzen. Immobilienkredite mit einer Laufzeit von 15 Jahren kosten nach Berechnungen von FMH im Bundesdurchschnitt 3,91 Prozent. Vor zwei Jahren betrug dieser Bauzins noch 5,58 Prozent, vor zehn fast 7 Prozent.

Herbst begründet die rasche Reaktion der Banken mit dem starken Wettbewerb, der in diesem Bereich unter den Instituten herrsche. Denn obwohl Baugeld schon längere Zeit günstig ist, geht die Zahl der gebauten Eigenheime zurück.

Nach den Daten des Statistischen Bundesamtes sind in Deutschland im Jahr 2009 so wenig Wohnungen fertiggestellt worden wie seit 24 Jahren nicht mehr. Den stärksten Rückgang im Vergleich zum Jahr 2008 verzeichnete der Bau von Einfamilienhäusern mit minus 12 Prozent. Ein wichtiger Grund für diese Zurückhaltung dürfte die Angst vor einem Arbeitsplatzverlust sein. Für viele ist ein Eigenheim die größte Investition ihres Lebens.

Experten wie Herbst raten Bankkunden, sich das aktuell niedrige Zinsniveau zu sichern und für ihre Darlehensverträge möglichst lange Fristen wie 15 Jahre mit festen Zinsen zu wählen: „Nach zehn Jahren Laufzeit können die Kreditnehmer den Kredit jederzeit vorzeitig tilgen, daher ist das Risiko für sie begrenzt.“ Zudem sollten die Tilgungsraten angesichts der geringen Zinsbelastung eher hoch sein, damit die Restschuld rasch sinkt. In anderen Finanzierungsbereichen wie Ra-

tenkredit oder Dispositionskredit haben sich nach Erhebungen von FMH seit geraumer Zeit die Zinsen dagegen kaum verändert. Kunden, die ihr laufendes Konto überziehen, müssten im Durchschnitt 11,25 Prozent für ihren „Dispo“ zahlen.

Unverändert ernüchternd bleibt das Bild bei den Anlagenszinsen. Die Unterschiede zwischen den Banken sind hier in der Regel nur moderat. Daher fällt auch die Wechselbereitschaft der Bankkunden vergleichsweise gering aus. Denn ob sie nun für eine Anlagensumme von 10 000 Euro von dem einen Institut 2 Prozent oder dem anderen 1,5 Prozent jährlich bekommen, schlägt sich unter dem Strich monatlich – den Zinseszinsseffekt nicht berücksichtigt – mit 4,17 Euro nieder. Insgesamt zeigt sich, dass es sich durchaus lohnen kann, das Geld etwas länger anzulegen, also lieber ein Festgeld mit zwölf Monaten Laufzeit zu wählen als eines über ein halbes Jahr.

„Die meisten Banken werben kaum mit attraktiven Zinsen um Kunden“, sagt Herbst. Zwar ist für sie ein guter Mix in der Refinanzierung wichtig, zu dem eben auch Kundeneinlagen gehören. Doch die Finanzinstitute bekommen nach wie vor günstiges Geld von der Europäischen Zentralbank. Und anders als zu Zeiten der Finanzkrise sind sie auch weniger auf Kundeneinlagen angewiesen, da sich das Vertrauen der Banken untereinander gebessert hat und sie sich im Interbankenmarkt wieder Geld leihen. Doch es gibt auch Ausnahmen: Einige Banken zeigen sich weiterhin an Einlagen und neuen Kunden interessiert wie die Santander Direkt Bank, die für Sparbriefe mit zwei Jahren Laufzeit 3 Prozent Zinsen bietet, oder GE Capital Direkt, Spitzenreiter in der FMH-Tagesgeld-Liste. Beide Institute sind nicht nur in der gesetzlichen Einlagensicherung, sondern auch in der freiwilligen Sicherungseinrichtung der privaten Banken.

Zinsen für Tagesgeld, Festgeld und Baugeld

Tagesgeld (5000 Euro Anlage)
jährlicher Zins in Prozent

GE Capital Direkt <i>gecapitaldirekt.de</i>	2,25
Bank of Scotland ¹⁾ <i>bankofscotland.de</i>	2,20
Comdirect <i>comdirect.de</i>	2,10
DAB Bank <i>01802/254500</i>	2,10
NIBC Direct ²⁾ <i>nibcdirect.de</i>	2,00
Volkswagen Bank direct ³⁾ <i>volkswagenbank.de</i>	2,00
ING-Diba ⁴⁾ <i>01802/292929</i>	1,90
Cosmos Direkt <i>cosmosdirect.de</i>	1,75
Santander Direkt Bank <i>01805/556477</i>	1,75
Oyak Anker Bank <i>069/2992297600</i>	1,70

Festgeld (25 000 Euro Anlage) 12 Monate
jährlicher Zins in Prozent (6 Monate Laufzeit)

Bigbank ⁵⁾ <i>bigbank.de</i>	2,10	2,60
Garanti Bank ⁶⁾ <i>01801/445555</i>	1,80	2,45
IS Bank <i>069/29901199</i>	1,75	2,00
Oyak Anker Bank <i>01805/692500</i>	1,75	2,00
Ziraat Bank <i>ziraatbank.de</i>	1,75	2,00
ING-Diba <i>01802/292929</i>	1,60	1,60
BKM Bausparkasse Mainz <i>06131/303500</i>	1,51	1,76
SWK Bank ⁴⁾ <i>0800/1204444</i>	1,50	2,20
Nordfinanz Bank <i>0421/30750</i>	1,50	1,80
BMW Bank ⁵⁾ <i>01803/252580</i>	1,25	1,70

Hypothekenzinsen⁸⁾
jährlicher effektiver Zins in Proz. (Laufzeit 15 J.)

SKG Bank <i>0681/8571105</i>	3,72
Deutsche Bank <i>01818/1000</i>	3,81
Interhyp <i>0800/200151515</i>	3,87
Creditweb <i>080/2220550</i>	3,87
Hypotheken Discount <i>0800/6008060</i>	3,87
Dr. Klein <i>0800/8833880</i>	3,87
ING-Diba <i>01802/229444</i>	3,87
1822direkt <i>069/941700</i>	3,89
Gladbacher Bank <i>02161/249325</i>	3,91
Münchener Hyp <i>089/5387800</i>	3,94

1) Nur gesetzliche Einlagensicherung 55 000 Euro (britisch). 2) Nur gesetzliche Einlagensicherung 100 000 Euro (Niederlande). 3) Nur für Neukunden. 4) Nur gesetzliche Einlagensicherung 50 000 Euro. 5) Von 16.8.2010 an. 6) Kaufpreis 300 000 Euro, Darlehen 200 000 Euro; 2 Prozent jährliche Tilgung. Quelle: FMH Finanzberatung / F.A.Z.-Grafik Brocker