

5.8.2021 – Business Talk

„Immo-Zinsen sind immer noch auf rekordtiefem Niveau“

Dr. Sebastian Grabmaier ist Vorstandsvorsitzender Jung, DMS & Cie. Mit ihm sprechen wir über steigende Immobilienpreise, Kreditvergabe bei Baukrediten sowie Zinsbindung.

Die Preise für Wohn-Immobilien steigen seit Jahren, zudem steigen die Bauzinsen laut einer Studie von Interhyp. Dennoch sind Käufer scheinbar jeden Preis bereit zu zahlen, um die Immobilie erwerben. Ist das ein Trend, den Sie ebenso im geschäftlichen Alltag bestätigen können?

Ja, eindeutig, und das aus zwei Gründen: Einerseits sind die Immo-Zinsen – trotz der zuletzt leichten Aufwärtstendenzen – immer noch auf rekordtiefem Niveau. Diese Konditionen wollen sich viele Menschen sichern. Andererseits fehlt es angesichts des anhaltenden Niedrigzinsumfelds an rentablen, vergleichsweise sicheren Anlagealternativen. Betongold als Investment steht daher nach wie vor hoch im Kurs.

Gibt es durch Corona Auswirkungen auf die Kreditvergabe bei Baukrediten und gibt es andere Fremdkapitalgeber als Banken für Bauherren?

Von unseren Vertriebspartnern wissen wir, dass sich die Banken seit Corona bei der Vergabe von Immobilienkrediten zurückhaltender geben und die Auflagen für eine positive Kreditusage verschärfen. Alternativen zu Banken als Kapitalgeber sind allenfalls noch die Versicherungen, die zuletzt ihre Marktanteile im Baukreditgeschäft sogar steigern konnten.

Laut dem statistischen Bundesamt vergeben Banken Kredite in deutlich anderen Sphären als noch im vergangenen Jahr. Ist das angesichts von Kurzarbeit und möglicher Firmeninsolvenzen ein Risiko?

Wie bereits oben erwähnt, scheinen sich die Banken bei der Vergabe von Baukrediten mittlerweile ein wenig zurückzuhalten. Die statistisch höheren Vergabesummen ergeben sich auch durch die extrem gestiegenen Kaufpreise – gerade in Metropolen. Eine Gefahr für die Banken sehe ich nicht, da sie bei der Vergabe von Baukrediten mittlerweile sehr stark auf die Bonität der Schuldner achten.

Manche Fachleute meinen, dass das böse Erwachen meist in der Phase nach zehn Jahren kommt, wenn die Zinsbindung endet. Können Sie uns das näher erklären?

Bei den extrem niedrigen Bauzinsen wie derzeit sind die Probleme absehbar, wenn die Zinsbindung eines Immobiliendarlehen nach zehn Jahren ausläuft und – dann wahrscheinlich viel teurer – umgeschuldet werden muss. Leider ist es immer noch schwierig, potenzielle Kreditnehmer von längeren Laufzeiten von 15, 20 oder sogar 25 Jahren zu überzeugen. Zehn Jahre Zinsbindung war eben jahrelang die gängige Wahl.

Könnten Sie sich Szenarien, wie die US-Immobilienblase von 2008, auch in Deutschland vorstellen?

Das eine oder andere Immobilien-Darlehen wird sicherlich noch zu einem Problem für die Banken. Aber im großen Stil wie 2008 sehe ich das nicht. Einerseits gibt es seither wesentlich striktere, gesetzliche Vorschriften für Banken bei der Kreditvergabe. Andererseits war 2008 ja nicht nur die reine Vergabe von Immo-Darlehen das Problem, sondern auch die Übertragung von Hypotheken in eigens dafür kreierte, handelbare Wertpapiere, mit denen die Banken noch höhere Gewinne erzielen wollten.