

empirica

Forschung und Beratung

Kurfürstendamm 234

10719 Berlin

Zinsversuchung

Prof. Dr. Harald Simons

Oktober 2012

empirica paper Nr. 208

<http://www.empirica-institut.de/kufa/empi208hs.pdf>

Keywords: Hypothekenzinsen, Belastung, Hauskauf, Finanzierung, Annuität, goldene Regel

Die ganze Welt spricht vom Immobilienkauf. Niedrige Zinsen, Inflation, Flucht in Realwerte. Manchmal gewinnt man den Eindruck, dass jeder, der jetzt nicht kauft, die beste Chance seines Lebens verpasst. Tatsächlich waren die Zinsen niemals niedriger als heute. Ein Kredit von 130.000 € zur Finanzierung einer Immobilie von 200.000 € zzgl. Kaufnebenkosten ist zu einem Zins von gerade einmal 2,5% erhältlich. Das ist kaum höher als die Inflationsrate. Selbst bei einer vollständigen Kreditfinanzierung des Kaufpreises verlangen die Banken derzeit nicht mehr als 2,9% Zinsen.

Sollte man diese niedrigen Zinsen nicht nutzen? Die Versuchung ist groß. 130.000 € Kredit zu 2,5% Zinsen zuzüglich 1% anfänglicher Tilgung bedeuten nicht mehr als 380 € pro Monat. Das ist deutlich weniger als eine vergleichbare Miete. Selbst wenn bislang kein oder kaum Eigenkapital angespart wurde, scheint die Rechnung meistens noch aufzugehen. 200.000 € Kredit für 650 € im Monat sind häufig immer noch niedriger als die Miete. Wer jetzt nicht kauft, scheint dumm. Aber ein dickes Problem kommt später. In zehn Jahren läuft die Zinsbindung aus und eine Anschlussfinanzierung zu einem wahrscheinlich höheren Zins wird notwendig. Die heutigen Niedrigzinsen werden nicht dauerhaft so niedrig bleiben. Möglicherweise steigen sie kräftig, schließlich droht Inflation.

Die niedrige Tilgung und die niedrigen Zinsen, die den Kredit zunächst so schön billig machten, haben leider auch dazu geführt, dass die Schulden kaum gesunken sind. Nach zehn Jahren sind von den anfänglich 130.000 € erst 15.000 € getilgt. 115.000 € bestehen weiter. Angenommen, die Zinsen liegen dann bei 5%, dem Mittelwert der letzten 20 Jahre, dann kostet der Kredit statt 380 € pro Monat plötzlich 580 € pro Monat. Vielleicht liegen die Zinsen aber auch höher. Anfang der 1990er Jahre, der letzten Inflationsphase in Deutschland, betrug die Zinsen 8%. Dann steigt die monatliche Belastung plötzlich auf 770 €. Noch heftiger wird es, falls nur die Kaufnebenkosten als Eigenkapital eingesetzt wurden. Aus den 200.000 € Schulden sind in 10 Jahren erst 177.000 € geworden. Liegen in zehn

Jahren die Zinsen bei 5%, dann steigt die monatliche Belastung von 650 € auf 885 € Sind es 8% Zinsen, dann werden jeden Monat 1.330 € fällig.

Nicht zu vergessen ist auch, dass eine derart auf Kante genährte Finanzierung mit nur 1% Tilgung bei niedrigen Zinsen dazu führt, dass der Käufer praktisch niemals schuldenfrei wird. Erst im Jahre 2062 würde die letzte Rate überwiesen werden. Von einer Altersvorsorge durch den Kauf einer Immobilie kann da nicht die Rede sein.

Deshalb sollten die niedrigen Zinsen unbedingt für eine höhere Tilgung genutzt werden und nicht dazu, ein größeres Haus oder überhaupt ein Haus zu kaufen. Die **goldene Regel** lautet: Die Summe aus Zins und Tilgung (Annuität) sollte mindestens – aber wirklich mindestens und ohne Tricksereien – 6% betragen. Für einen 130.000 € Kredit bedeutet dies, dass jeden Monat mindestens 650 € an die Bank überwiesen werden – für einen 200.000 € Kredit mindestens 1.000 €. Dann ist der Kredit in zehn Jahren auf 80.000 € bzw. auf 127.000 € gesunken, und höhere Zinsen in zehn Jahren sind erträglich. Wer nicht in der Lage ist, diese monatliche Belastung zu tragen, der sollte – bitte, bitte, bitte und im eigenen Interesse – auf den Kauf verzichten oder nach etwas Kleinerem suchen, sonst droht der Verlust des Hauses in zehn Jahren. Man kann die Banken nur unterstützen, wenn sie die Kunden schon jetzt entsprechend beraten.