

SPIEGEL ONLINE

30. März 2016, 12:05 Uhr

Gefahren der Niedrigzinsen

Bundesbank warnt vor Immobilienblase

*Ein Interview von **Stefan Kaiser***

Der Immobilienmarkt boomt - und die Bundesbank sieht erste Anzeichen einer gefährlichen Preisblase. Die Kreditvergabe sei zuletzt bedenklich gestiegen, warnt Vorstand Andreas Dombret im Interview.

Der Immobilienboom in deutschen Großstädten nimmt nach Ansicht der Bundesbank allmählich bedenkliche Züge an. "Die Preise für Wohnimmobilien sind in den vergangenen Jahren in den Metropolen und Metropolregionen deutlich gestiegen", sagt Vorstand Andreas Dombret im Interview mit SPIEGEL ONLINE.

Zwar legten die Banken bei der Kreditvergabe weiterhin konservative Kriterien an, das Kreditvolumen sei zuletzt allerdings so stark gewachsen wie seit 13 Jahren nicht mehr. "Deshalb habe ich heute mehr Bedenken als in den vergangenen Jahren", sagt Dombret - und schickt gleich noch eine Warnung an Banken und Sparkassen hinterher: Die Finanzinstitute müssten "angesichts des jetzigen Marktes sehr vorsichtig sein und ihre Immobilienkreditentscheidungen besonders gut abwägen".

Hintergrund des Immobilienbooms ist die extreme Niedrigzinspolitik der Europäischen Zentralbank (EZB), die den Leitzins Anfang des Monats **erstmalig in ihrer Geschichte auf null gesenkt hat**. Banken, die ihr überschüssiges Geld bei der Notenbank parken, müssen dafür sogar Strafzinsen zahlen, weil der sogenannte Einlagenzinssatz negativ ist.

Dombret erwartet, dass die Banken diese zusätzlichen Belastungen auch an ihre Kunden weitergeben. "Wir sehen, dass viele Institute ihre Gebühren bereits erhöht haben oder über solche Erhöhungen nachdenken", sagt er. "Das kann Bargeldabhebungen betreffen, Scheckkartenausstellungen oder andere Dienstleistungen." Auch Negativzinsen auf die Konten von Privatkunden hält Dombret für möglich, wenn sich das Zinsumfeld nicht ändere.

SPIEGEL ONLINE: Herr Dombret, die Europäische Zentralbank (EZB) hat den Zins praktisch abgeschafft. Banken können sich **dort jetzt zum Nulltarif Geld leihen**. Und trotzdem jammern sie. Was sagen Sie als Deutschlands oberster Bankenaufseher: Ist die Nullzinswelt für die Finanzinstitute wirklich so schlimm?

Dombret: Die niedrigen Zinsen haben für Banken zwei direkte Auswirkungen: Zum einen erwirtschaften die Anlagen nur noch geringe oder keine Zinsen mehr. Zum anderen sind

aber auch die Kosten für die Geldaufnahme historisch niedrig. Welcher Effekt überwiegt, hängt vom Geschäftsmodell der einzelnen Bank ab. Institute, die besonders stark vom Zinsgeschäft abhängig sind, geraten am stärksten unter Druck. Insbesondere wenn sie hohe Einlagen haben.

SPIEGEL ONLINE: Das wären in Deutschland vor allem die Sparkassen sowie die Volks- und Raiffeisenbanken.

Dombret: Ja, wobei aber fast alle Banken, die in Deutschland aktiv sind, relativ stark auf Zinseinnahmen angewiesen sind.

SPIEGEL ONLINE: Das heißt, viele Banken und Sparkassen werden in Zukunft massive Probleme bekommen?

Dombret: Die deutschen Banken haben noch Rücklagen und Reserven. Diese setzen sie nun ein und federn damit die Ertragsrückgänge ab. Aber das ist natürlich keine Strategie auf Dauer, denn irgendwann sind die Rücklagen aufgebraucht.

SPIEGEL ONLINE: Besonders hart treffen die Banken die sogenannten negativen Einlagenzinsen der EZB. Institute, die ihr überschüssiges Geld bei der Zentralbank parken, bekommen dafür nicht nur keine Zinsen mehr, sie müssen sogar selbst welche zahlen. Sehen Sie die Gefahr, dass die Banken und Sparkassen solche Negativzinsen an Privatkunden weitergeben - zum Beispiel über höhere Gebühren?

Dombret: Wir sehen, dass viele Institute ihre Gebühren bereits erhöht haben oder über solche Erhöhungen nachdenken. Das kann Bargeldabhebungen betreffen, Scheckkartenausstellungen oder andere Dienstleistungen.

SPIEGEL ONLINE: Das heißt: Für die Kunden wird es teurer.

Dombret: Wenn die Finanzinstitute die Negativzinsen nicht direkt an ihre Kunden weitergeben wollen, dann müssen sie andere Ertragsquellen suchen und gleichzeitig ihre Kosten senken. Allerdings sind die Kosten bei vielen Banken schon heute sehr niedrig.

SPIEGEL ONLINE: Erwarten Sie denn, dass früher oder später auch Negativzinsen für Privatkunden kommen?

Dombret: Die Banken und Sparkassen, mit denen ich spreche, wollen eigentlich alles tun, um das zu vermeiden. Aber je länger das gegenwärtige Zinsumfeld Bestand hat, desto höher steigt auch die Wahrscheinlichkeit, dass man die Negativzinsen vielleicht doch weitergeben muss. Wir als Aufsicht machen den Instituten da keine Vorschriften - das entscheidet jede Bank und jede Sparkasse selbstständig.

SPIEGEL ONLINE: Die Niedrigzinsen heizen bisher zwar nicht die Verbraucherpreise an, **wohl aber Aktien- und Immobilienmärkte**. In Deutschland sind die Preise für Häuser und

Eigentumswohnungen, zuletzt vor allem in Großstädten wie Berlin, Hamburg, München oder Stuttgart, **stark gestiegen**. Pumpt sich da eine Blase auf, die platzt, sobald die Zinsen irgendwann wieder steigen?

Dombret: Es stimmt, die Preise für Wohnimmobilien sind in den vergangenen Jahren in den Metropolen und Metropolregionen deutlich gestiegen. Um von einer Immobilienpreisblase zu sprechen, müssen zwei weitere Anzeichen sichtbar werden: Erstens müssten die Kreditvergabestandards sinken und zweitens müsste sich das Kreditvolumen deutlich ausweiten. Beim ersten Punkt sehen wir derzeit keine Probleme. Die meisten Banken haben ihre Standards bei der Kreditvergabe nicht gesenkt und verleihen weiterhin nach konservativen Kriterien.

SPIEGEL ONLINE: Und das Kreditvolumen?

Dombret: Auch das hat sich lange nur moderat erhöht. Im Durchschnitt der vergangenen sieben Jahre betrug die jährliche Steigerungsrate weniger als zwei Prozent. Das war nicht besorgniserregend. Im vergangenen Jahr hat sich das Wachstumstempo bei den Wohnungsbaukrediten allerdings deutlich erhöht. Mit 3,5 Prozent lag es so hoch wie seit 13 Jahren nicht mehr, und auch das Gesamtvolumen hat Ende 2015 mit 1.230 Milliarden Euro einen Rekord erreicht. Deshalb habe ich heute mehr Bedenken als in den vergangenen Jahren, ich sehe erste Wolken am Horizont aufziehen. Als Aufsicht werden wir sehr genau beobachten, ob sich dieser Anstieg fortsetzt.

SPIEGEL ONLINE: Was bedeutet das für die Banken? Einige von ihnen vergeben derzeit in sehr großem Stil langfristige Immobilienkredite, die sie aber kurzfristig finanzieren. Droht da eine neue Gefahr?

Dombret: Dahinter steht der massive Anlagedruck der Banken. Weil die Zinsen so niedrig und bei der EZB sogar negativ sind, müssen sie irgendetwas mit ihrem Geld machen. Und deshalb vergeben sie so viele Immobilienkredite. Das kann aber auch problematisch werden, wenn die Zinsen steigen. Das größte Risiko jedoch ist ein anderes: Wenn sich die Konjunktur eintrübt und die Arbeitslosigkeit steigt, dann können die Kunden womöglich trotz niedriger Zinsen ihre Kredite nicht mehr bedienen.

SPIEGEL ONLINE: Warnen Sie denn als Aufseher die Banken?

Dombret: Banken und Sparkassen müssen angesichts des jetzigen Marktes sehr vorsichtig sein und ihre Immobilienkreditentscheidungen besonders gut abwägen. Das gilt vor allem für Entscheidungen über sehr lange Laufzeiten. Denn die Zinsentwicklung wird eben auch wieder drehen.

URL:

<http://www.spiegel.de/wirtschaft/immobilien-bundesbank-warnt-vor-preisblase-a->

[1084518.html](#)

Mehr auf SPIEGEL ONLINE:

EZB senkt Zins auf Null: Volles Risiko (10.03.2016)

<http://www.spiegel.de/wirtschaft/unternehmen/europaeische-zentralbank-mario-draghi-geht-auf-volles-risiko-a-1081653.html>

Geldschwemme der EZB: Wie Draghi die nächste Immobilienblase aufpumpt (06.03.2016)

<http://www.spiegel.de/wirtschaft/unternehmen/ezb-wie-mario-draghi-die-naechste-immobilienblase-aufpumpt-a-1080884.html>

Geldanlage: Vermögenspreise stiegen 2015 im Rekordtempo (22.02.2016)

<http://www.spiegel.de/wirtschaft/soziales/inflation-vermoegenspreise-stiegen-2015-im-rekordtempo-a-1078130.html>

Immobilien: In diesen Großstädten steigen die Preise am stärksten (16.02.2016)

<http://www.spiegel.de/wirtschaft/soziales/immobilien-mieten-und-kaufpreise-in-den-top-staedten-steigen-a-1077522.html>

© **SPIEGEL ONLINE 2016**

Alle Rechte vorbehalten

Vervielfältigung nur mit Genehmigung der SPIEGELnet GmbH