



# Zinskommentar

09.04.2019

Niedrige Zinsen machen die Investitionen in Immobilien zwar attraktiv, aber was passiert, wenn die Zinsen mittelfristig steigen? Können Darlehen, die in ein paar Jahren auslaufen, auf Grund gestiegener Zinsen dann noch bedient werden? Im Bemühen, die niedrigen Zinsen für Immobilienfinanzierungen längerfristig zu sichern, haben Zinssicherungsinstrumente Hochkonjunktur. Erfahren Sie im 2. Teil unserer heutigen Ausgabe des Zinskommentars mehr über das richtige Zinstiming zur Absicherung von Immobilieninvestments.

## Markt-Monitoring und Ausblick

Kurzfristiger Zins: Der 3-Monats-Euribor steht, wie auch die letzten Monate, unmerklich verändert bei - 0,310%. Bis Mitte 2019 erwarten wir eine leichte Tendenz Richtung -0,20%, da die Erwartung einer ersten Zinsmaßnahme für 2020 den kurzfristigen Zins sukzessive anheben wird.

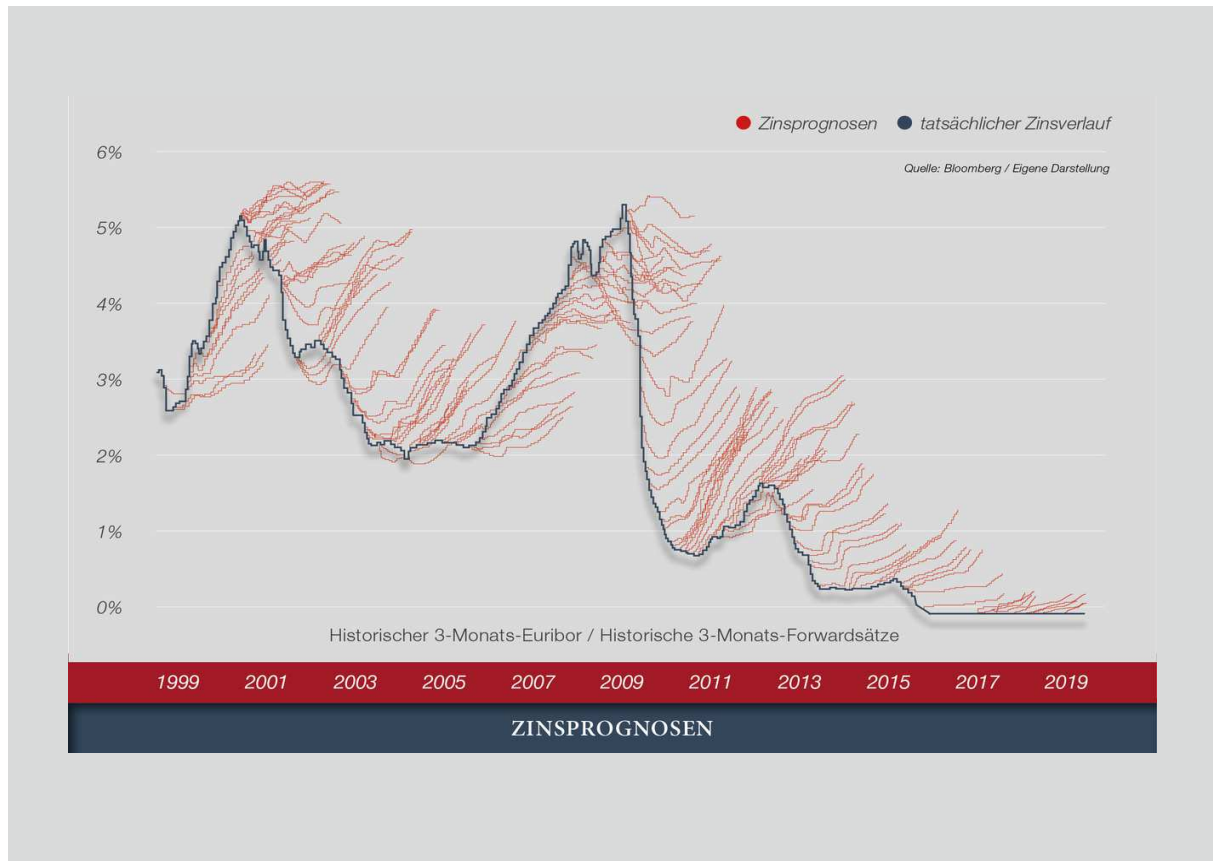
Langfristiger Zins: Der 10jährige SWAP-Satz liegt, leicht gestiegen, bei 0,45%. Wir erwarten zukünftig weiter niedrige SWAP-Sätze zwischen 0,25% - 1,00% bis Mitte des Jahres.

## Effiziente Zinssicherung – eine Frage des Timings

Zinsderivate werden immer dann abgeschlossen, wenn steigende Zinsen erwartet werden. Doch ob die Zinsen tatsächlich mittelfristig steigen, kann zum heutigen Zeitpunkt niemand mit Sicherheit beantworten. Die entscheidende Frage ist: wann kommt es zu einer Zinstrendwende? Zuletzt wurde im Jahr 2011 von fast allen führenden Volkswirten eine Zinstrendwende prognostiziert – eine grobe Fehleinschätzung (vgl. Grafik Zinsprognosen). Neuwirth Finance Kunden waren da besser beraten. Mit unserem mathematischen – auf Fakten basierenden – Zinsindikator konnten wir belegen, dass in 2011 (F 10: Zins 4,0 – 4,8%) die vielen Prognosen einer anstehenden Zinstrendwende falsch waren. Unseren Kunden konnten wir viel Geld sparen, da zu diesem Zeitpunkt keine Zinssicherungsmaßnahme eingekauft werden musste und sie dadurch weiter von

fallenden Zinsen profitieren konnten.

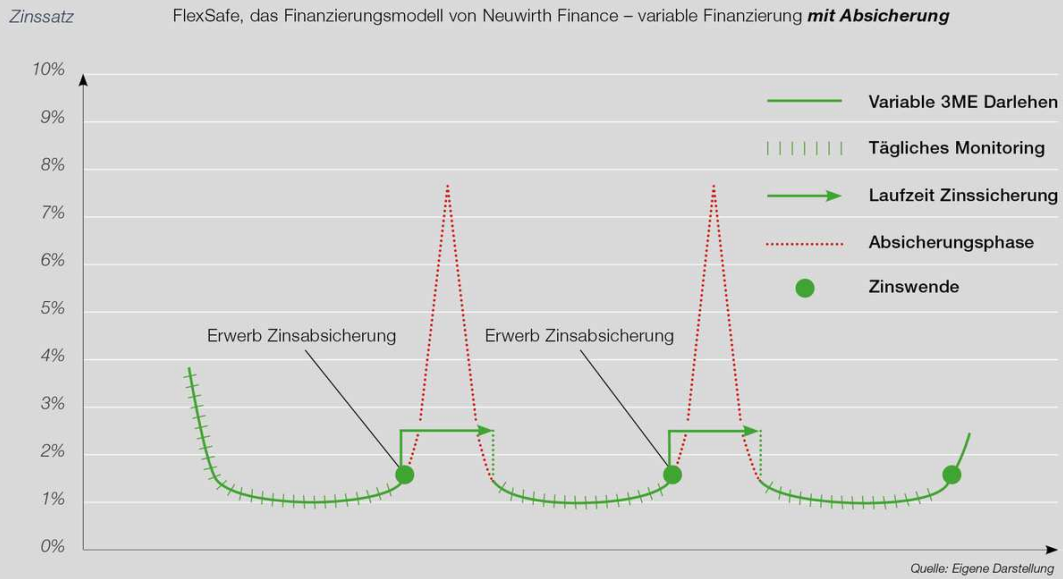
Mit unserem einzigartigen Zinsindikator können wir nicht in die Zukunft sehen, aber tagesaktuell und exakt bestimmen, ob eine Zinstrendwende ansteht, oder nicht! Seit der Gründung von Neuwirth Finance im Jahre 2001 haben wir so alle Zinszyklen exakt bestimmen können.



Zinsprognosen; Quelle: Bloomberg; eigene Darstellung

## Eine Kopfschmerztablette nimmt man nur bei Kopfschmerzen

Festzinsbindungen oder Zinsderivate sind sinnvolle Absicherungsinstrumente, können aber – wenn sie zum falschen Zeitpunkt abgeschlossen werden – unnötig viel Geld kosten. Von der anderen Seite aus betrachtet heißt das, man braucht sie nur dann, wenn eine tatsächliche Zinstrendwende ansteht. Bleiben die Zinsen auf einem niedrigen Niveau oder bewegen sich seitwärts, kann man sich die Kosten sparen. Ein Beispiel: ein Zins-Cap wird mit einer Zinsobergrenze von 1,0% abgeschlossen. Bleiben die Zinsen die nächsten Jahre unterhalb dieser Marke, wird der Cap umsonst bezahlt. Unsere Kunden nutzen Zinssicherungsinstrumente nur dann, wenn sie notwendig sind – im Grunde ist es wie bei Kopfschmerzen: eine Tablette nimmt man nur, wenn man Kopfschmerzen hat – und nicht einfach prophylaktisch.



Laufzeit in Jahren

10 Jahre

20 Jahre

30 Jahre

VARIABLE FINANZIERUNG mit ABSICHERUNG

#### Zinsindikator – Neuwirth FlexSafe Modell

Unabhängig von den teilweise sehr hohen Kosten für eine Zinssicherung verkauft man zusätzlich noch eine 100%ige Flexibilität. Der größte Schmerz könnte aber in 10 Jahren kommen, wenn Zinsen wieder – wie vor 10 Jahren – bei 5% bis 7% notieren, eine Rezession herrscht, das Objekt nicht zu verkaufen ist (eventuell Leerstand), die Zinsen nicht mehr bedient werden können und die Bank beginnt, zu verwerten.

## IMPRESSUM

Neuwirth Finance GmbH \_Gautinger Straße 6 \_82319 Starnberg \_Telefon: +49-(0)8151 - 555 098-0 \_E-Mail: [info@neuwirth.de](mailto:info@neuwirth.de)  
\_Web: [www.neuwirth.de](http://www.neuwirth.de) \_Geschäftsführer: Kurt Neuwirth \_Registergericht: Amtsgericht München \_HRB München: 166347  
\_Umsatzsteuer-Identifikationsnummer gemäß §27 a Umsatzsteuergesetz: DE 253 31 04 34

## HAFTUNGSAUSSCHLUSS

Die Informationen und Prognose zur aktuellen Zinsentwicklung dienen lediglich der aktuellen Information. Sie stellen weder ein Angebot noch eine Aufforderung zum Erwerb oder zur Veräußerung von Produkten oder zur Teilnahme an einer spezifischen Strategie in irgendeiner Rechtsordnung dar und basieren auf dem Wissensstand der mit der Erstellung betrauten Personen im Erstellungszeitpunkt. Diese Prognose wurde ohne Berücksichtigung der Zielsetzung, der finanziellen Situation oder der Bedürfnisse eines bestimmten Empfängers erstellt. Die Neuwirth GmbH lehnt jede Haftung für Verluste aus der Verwendung dieser Informationen ab. Der Bericht enthält keinerlei Empfehlungen rechtlicher Natur oder hinsichtlich Investitionen, Rechnungslegung oder Steuern. Obwohl wir die von uns beanspruchten Quellen als verlässlich einschätzen, übernehmen wir für die Vollständigkeit und Richtigkeit der hier wiedergegebenen Informationen keine Haftung. Insbesondere behalten wir uns einen Irrtum in Bezug auf Kurse und andere Zahlenangaben ausdrücklich vor.

### 1. Inhalt des Onlineangebotes

Der Autor übernimmt keinerlei Gewähr für die Aktualität, Korrektheit, Vollständigkeit oder Qualität der bereitgestellten Informationen. Haftungsansprüche gegen den Autor, welche sich auf Schäden materieller oder ideeller Art beziehen, die durch die Nutzung oder Nichtnutzung der dargebotenen Informationen bzw. durch die Nutzung fehlerhafter und unvollständiger Informationen verursacht wurden, sind grundsätzlich ausgeschlossen, sofern seitens des Autors kein nachweislich vorsätzliches oder grob fahrlässiges Verschulden vorliegt. Alle Angebote sind freibleibend und unverbindlich. Der Autor behält es sich ausdrücklich vor, Teile der Seiten oder das gesamte Angebot ohne gesonderte Ankündigung zu verändern, zu ergänzen, zu löschen oder die Veröffentlichung zeitweise oder endgültig einzustellen.

### 2. Verweise und Links

Bei direkten oder indirekten Verweisen auf fremde Webseiten („Hyperlinks“), die außerhalb des Verantwortungsbereiches des Autors liegen, würde eine Haftungsverpflichtung ausschließlich in dem Fall in Kraft treten, in dem der Autor von den Inhalten Kenntnis hat und es ihm technisch möglich und zumutbar wäre, die Nutzung im Falle rechtswidriger Inhalte zu verhindern. Der Autor erklärt hiermit ausdrücklich, dass zum Zeitpunkt der Linksetzung keine illegalen Inhalte auf den zu verlinkenden Seiten erkennbar waren. Auf die aktuelle und zukünftige Gestaltung, die Inhalte oder die Urheberschaft der verlinkten/verknüpften Seiten hat der Autor keinerlei Einfluss. Deshalb distanziert er sich hiermit ausdrücklich von allen Inhalten aller verlinkten /verknüpften Seiten, die nach der Linksetzung verändert wurden. Diese Feststellung gilt für alle innerhalb des eigenen Internetangebotes gesetzten Links und Verweise sowie für Fremdeinträge in vom Autor eingerichteten Gästebüchern, Diskussionsforen, Linkverzeichnissen, Mailinglisten und in allen anderen Formen von Datenbanken, auf deren Inhalt externe Schreibzugriffe möglich sind. Für illegale, fehlerhafte oder unvollständige Inhalte und insbesondere für Schäden, die aus der Nutzung oder Nichtnutzung solcherart dargebotener Informationen entstehen, haftet allein der Anbieter der Seite, auf welche verwiesen wurde, nicht derjenige, der über Links auf die jeweilige Veröffentlichung lediglich verweist.

### 3. Urheber- und Kennzeichenrecht

Der Autor ist bestrebt, in allen Publikationen die Urheberrechte der verwendeten Bilder, Grafiken, Tondokumente, Videosequenzen und Texte zu beachten, von ihm selbst erstellte Bilder, Grafiken, Tondokumente, Videosequenzen und Texte zu nutzen oder auf lizenzfreie Grafiken, Tondokumente, Videosequenzen und Texte zurückzugreifen. Alle innerhalb des Internetangebotes genannten und ggf. durch Dritte geschützten Marken- und Warenzeichen unterliegen uneingeschränkt den Bestimmungen des jeweils gültigen Kennzeichenrechts und den Besitzrechten der jeweiligen eingetragenen Eigentümer. Allein aufgrund der bloßen Nennung ist nicht der Schluss zu ziehen, dass Markenzeichen nicht durch Rechte Dritter geschützt sind! Das Copyright für veröffentlichte, vom Autor selbst erstellte Objekte bleibt allein beim Autor der Seiten. Eine Vervielfältigung oder Verwendung solcher Grafiken, Tondokumente, Videosequenzen und Texte in anderen elektronischen oder gedruckten Publikationen ist ohne ausdrückliche Zustimmung des Autors nicht gestattet.

### 4. Datenschutz

Sofern innerhalb des Internetangebotes die Möglichkeit zur Eingabe persönlicher oder geschäftlicher Daten (Emailadressen, Namen, Anschriften) besteht, so erfolgt die Preisgabe dieser Daten seitens des Nutzers auf ausdrücklich freiwilliger Basis. Die Inanspruchnahme und Bezahlung aller angebotenen Dienste ist - soweit technisch möglich und zumutbar - auch ohne Angabe solcher Daten bzw. unter Angabe anonymisierter Daten oder eines Pseudonyms gestattet. Die Nutzung der im Rahmen des Impressums oder vergleichbarer Angaben veröffentlichten Kontaktdaten wie Postanschriften, Telefon- und Faxnummern sowie Emailadressen durch Dritte zur Übersendung von nicht ausdrücklich angeforderten Informationen ist nicht gestattet. Rechtliche Schritte gegen die Versender von sogenannten Spam-Mails bei Verstößen gegen dieses Verbot sind ausdrücklich vorbehalten.

### 5. Rechtswirksamkeit dieses Haftungsausschlusses

Dieser Haftungsausschluss ist als Teil des Internetangebotes zu betrachten, von dem aus auf diese Seite verwiesen wurde. Sofern Teile oder einzelne Formulierungen dieses Textes der geltenden Rechtslage nicht, nicht mehr oder nicht vollständig entsprechen sollten, bleiben die übrigen Teile des Dokumentes in ihrem Inhalt und ihrer Gültigkeit davon unberührt.

Sollten Sie unseren Service nicht mehr in Anspruch nehmen wollen, klicken Sie bitte [hier](#).