

Deutschland – das Land der Zinsspekulanten?



Im Gespräch mit Kurt Neuwirth, Gründer und geschäftsführender Gesellschafter der Neuwirth Finance GmbH aus Starnberg.

Herr Neuwirth, Sie behaupten, die Deutschen seien Zinsspekulanten. Wie kommen Sie zu dieser Einschätzung?

Sehen Sie die Standard-Immobilienfinanzierung in Deutschland läuft in der Regel über Darlehen mit einer zehnjährigen Zinsbindung. Diese Art der Finanzierung wird gerne mit den Argumenten Planungssicherheit und weniger Aufwand verkauft. Aber nur weil es ständig wiederholt wird, wird es nicht richtiger. Es ist ein Trugschluss anzunehmen, dass eine zehnjährige Zinsbindung Sicherheit verspricht. Wer weiß denn heute, ob man sich nach zehn Jahren nicht in einer Zinshochphase befindet. Die Bank könnte dann erneut eine Bonitätsprüfung durchführen. Bereits nach dem ersten Drittel der durchschnittlichen Immobilien-Finanzierungslaufzeit von ca. 30 Jahren (lt. GdW) ist der Kreditnehmer eventuell nicht mehr in der Lage den Kredit zu bedienen. Wer diesen Weg der Finanzierung wählt, ist daher für mich ganz klar ein Zinsspekulant.

Aber ist eine zehnjährige Zinsbindung nicht dennoch ein passabler Schutz vor steigenden Zinsen?

Wenn sie denn steigen würden. Viele sind den Rufen 2011 gefolgt, als es hieß: „Die EZB hebt den Leitzins an! Achtung Zinswende! Die Zinsen steigen wieder! Sichern Sie sich jetzt noch schnell die vier Prozent!“ Tatsächlich sind die Zinsen seitdem massiv gesunken und lagen im Frühjahr 2014 bei um die zwei Prozent. Für die Banken hat sich der Run auf lange Zinsbindungen also gelohnt und die Kunden zahlen drauf. Sie sitzen in der Zinsbindungsfalle fest. Es ist fraglich, ob die traditionelle Zinsbindung wirklich ein professionelles Instrument ist.

Sie treten mit einem ganz anderen Modell

bei der Immobilienfinanzierung an. Ihre strategische Zinsberatung FlexSafe® gibt es so am deutschen Markt kein zweites Mal. Was steckt dahinter und warum empfehlen Sie diesen Weg?

Die Zeit ist reif für einen Paradigmenwechsel. Es ist erstaunlich, wie hartnäckig sich Stammtischparolen und Milchmädchenrechnungen in der Öffentlichkeit halten. Wir hinterfragen das vorherrschende äußerst spekulative System, zeigen Schwächen auf und wissen, dass unsere Herangehensweise, den Kunden einen enormen Vorteil ermöglicht. Unsere Zinsstrategie FlexSafe® hat sich seit unserer Gründung im Jahr 2001 stets bewährt. Wir bieten diese strategische Beratung an, um die Immobilienfinanzierungen zu optimieren. Unsere Kunden sparen sich immerhin um die 50 Prozent der Kosten.

Für welche Kunden eignet sich FlexSafe®?

Unsere Zielgruppe erstreckt sich über private Immobilienfinanzierer, private Investoren, die regelmäßig ihren Immobilienbestand erweitern, bis hin zu gewerblichen Investoren wie Bauträger, Projektentwickler, Wohnungsbauunternehmen oder auch Kommunen und Banken.

Welchen Vorteil haben Ihre Kunden durch FlexSafe®?

Mit unserer Strategie FlexSafe® gewinnen Investoren dreifach: sie halbieren die entstehenden Zinskosten, optimieren ihre Sicherheit und genießen dabei volle Flexibilität. Wir halten die 10-Jahres-Zinsbindungen wie sie bei Banken in Deutschland üblich sind, für reine Spekulation. Sie widersprechen den gängigen Marktmechanismen, weil sie die Zyklen der Wirtschaft ausblenden. Sie büden Investoren unnötige Anschlussfinanzierungsrisiken auf und kosten viel zu viel Geld.

Ein Blick in die Vergangenheit zeigt: Seit der Nachkriegszeit gab es noch nie einen Zeitpunkt, an dem die zehnjährige Zinsbindung vorteilhafter gewesen wäre als eine variable Finanzierung mit dreimonatiger Bindung. Durch FlexSafe® zahlen Investoren einen geringeren Zins, verbessern damit ihren Cash-Flow, reduzieren ihren Loan-To-Value (LTV) und können jederzeit völlig flexibel agieren. Schließlich erlauben die kurzen Bindungen bei Bedarf jederzeit Sondertilgungen, kostenfreie Bankwechsel und Objektverkäufe. Zudem können sich unsere Kunden darauf verlassen, dass sie mit ihren Anschlussfinanzierungen niemals in einer Hochzinsfalle landen. Unsere Zinsstrategie bewahrt sie davor. Wir erkennen die echte und nachhaltige Zinstrendwende.

Wie arbeitet Neuwirth Finance?

Unser Grundgedanke ist, dass eine mehrjährige Zinsbindung nur bei einer tatsächlichen Zinstrendwende als Absicherung sinnvoll ist. Diesen Punkt erkennen wir und informieren umgehend unsere Kunden, damit sie entsprechend handeln können.

Wie erkennen Sie eine Zinstrendwende?

Eine Zinstrendwende fällt nicht einfach so vom Himmel. Sie ist das Ergebnis von strategischen Entscheidungen der Notenbanken. Ihnen obliegt die Regulierung der Kurzfristzinsen, sie steuern die Geldmengen. Dabei gelten zwei unumstößliche Grundregeln. Erstens: In wirtschaftlich schwachen Zeiten sollen fallende Zinsen das Wachstum anregen. Zweitens: In wirtschaftlich starken Zeiten sollen steigende Zinsen das Wachstum bremsen, um Überhitzung und Inflation zu vermeiden. Diese Zinszyklen sind Basis unserer Arbeit.

Das heißt konkret?

Wir analysieren die Zinsschritte der Europäischen Zentralbank (EZB) und gleichen die Entscheidungen mit unserem Neuwirth Finance-Wirtschaftsindikator ab. Dieser Indikator ist ein Pulsmesser der konjunkturellen Lage. Hebt die EZB nun den Leitzins an und unser Indikator zeigt parallel stärkstes Wirtschaftswachstum, dann deutet alles auf eine Zinstrendwende hin. Sehen wir jedoch eine Rezession wie 2011, dann ist das Zinsplus der EZB lediglich ein Fehlsignal, aber keine nachhaltige Zinstrendwende.

Und wann kommt nun die nächste Zinstrendwende?

Ich habe keine Glaskugel – und auch keiner meiner Mitarbeiter. Wir können nicht in die Zukunft blicken und halten solche Prognosen grundlegend für fraglich. Die Trefferquote der Vorhersagen überzeugt uns nicht und hat in der Vergangenheit bereits für einigen Unmut gesorgt. Deshalb: Neuwirth Finance maßt sich nicht an, eine Zinstrend-

wende zu prognostizieren oder Vermutungen darüber anzustellen. Wir schlagen dann Alarm, wenn es tatsächlich so weit ist. Statistisch gesehen kommt alle sieben bis zehn Jahre eine Hochzinsphase, die dann zwischen zwei und drei Jahre dauert. Es geht nicht um Prognosen von Zinswenden, es geht um das auf klaren Regeln basierende Timing von Zinstrendwenden.

Gesetz den Fall, eine Zinstrendwende ist da und Sie alarmieren Ihre Kunden. Wie viel Zeit bleibt diesen, sich vor steigenden Zinsen zu schützen?

Es bleibt ihnen genügend Zeit, sich wohlüberlegt und strategisch richtig abzusichern. Die EZB hebt den Zinssatz in kleinen Schritten an. Ein massiver Sprung von mehreren Prozentpunkten innerhalb weniger Tage ist ausgeschlossen. Zwei bis drei Monate dauert es in der Regel, bis eine Zinstrendwende voll ausgegipft ist.

Wie sollen sich Investoren konkret bei einer Zinstrendwende absichern?

Da gibt es kein Patentrezept und wir maßen es uns auch nicht an, mit erhobenem Zeigefinger Ansagen zu machen. Kein Kunde ist gleich. Wir erarbeiten individuelle Vorschläge, analysieren und bewerten in Einzelgesprächen das taktische Vorgehen. Grundlegend geht es darum, bei steigenden Zinsen Sicherheit zu kaufen durch längere Bindungsfristen. Ob diese nun kurz-, mittel- oder langfristig sind und eventuell noch durch ein Derivat gestützt werden, entscheidet der Kunde. Dem privaten Immobilienfinanzierer raten wir bei einer Zinstrendwende auf jeden Fall zu einer fünfjährigen Zinsbindung, um sich vor höheren Zinsen abzusichern.

Arbeitet Neuwirth Finance mit Banken zusammen?

Nein, Neuwirth Finance ist ein unabhängiger Dienstleister. Wir sind nur unseren Kunden verpflichtet und beraten sie auf Honorarbasis was die optimale Zinsstrategie anbelangt und vermitteln für gewerbliche und private Kunden Darlehen zu Großkundenkonditionen.

Wie viel Verhandlungsspielraum räumen Banken Investoren ein?

Bei den Volumina unserer Geschäftskunden, die bei fünf Millionen Euro aufwärts liegen, bietet jede Bank grundsätzlich Zinsbindung auf Basis des 3-Monats-Euribor an. Ob dem Kunden diese gewährt wird, hängt vor allem von dessen Bonität ab. Verfügt ein Investor über die entsprechende Liquidität und kann mindestens 30 Prozent der Summe aus Eigenmitteln bestreiten, kann er eine variable Bindung ohne Zinssicherung verlangen. Übersteigt die Beleihung jedoch die Grenze von 70 Prozent, wird die Bank auf ihren Kon-

ditionen mit zehnjährigen Bindungen oder Zinsderivaten beharren. Dabei zahlt sich die Zinsstrategie FlexSafe® letztlich auch für die Bank aus, weil dadurch das Ausfallrisiko der Investoren nachhaltig sinkt.

Kann es politische Faktoren geben, die traditionelle Wirtschafts- und Zinszyklen außer Kraft setzen und damit auch die Basis von Neuwirth Finance?

Zunächst einmal arbeitet die EZB vollkommen selbstständig und unabhängig von der Politik. Selbst wenn die Politik mitmischet und versucht, die Märkte zu beeinflussen, hat das in einem demokratischen und volkswirtschaftlichen System nur kurzfristige Auswirkungen. Die Grundregeln der freien Marktwirtschaft sind unumstößlich und werden sich mittelfristig immer durchsetzen, da sie auf dem immer geltenden Prinzip von Angebot und Nachfrage basieren.

Gibt es dafür Beispiele?

In den 80er-Jahren hat man den Wirtschaftsboom beispielsweise zu lange laufen lassen und war dann 1982 plötzlich bei einem Zinssatz von 14 Prozent. Nur so ließ sich die Inflation aufhalten und die Ordnung wieder herstellen. Auch 2010 hat man gesehen, dass politische Taktierereien kurze Beine haben. Im Sommer wurde intensiv über die Einführung von Euro-Bonds diskutiert nach dem Staatsbankrott Griechenlands. Daraufhin sind bis April 2011 zehnjährige Bundesanleihen innerhalb eines halben Jahres von 2,1 auf 3,6 Prozent gestiegen. Viele Experten sagten daraufhin eine Zinswende voraus und rieten zu Langfrist-Zinsbindungen. Wir nicht, weil uns durch den Neuwirth Finance-Wirtschaftsindikator klar war, dass wir in einer Rezession stecken und da kann der Zins nicht nachhaltig steigen. Und was ist geschehen? Die Bundesanleihen rutschten in den Keller und liegen aktuell bei ca. 1 Prozent.

Erscheint es nicht dennoch sinnvoll, die aktuell historisch niedrigen Zinsen auf lange Sicht abzusichern? Tiefer kann es doch nicht mehr gehen, oder?

Eine solche Behauptung ist reine Spekulation. Die Tiefpunktsucher haben in der Vergangenheit alle daneben gelegen und stecken heute in Zinsbindungen zwischen 3 oder 5 Prozent fest. Es ist richtig, dass die Zinsen noch nie so günstig waren wie aktuell. Das hat man aber auch schon vor zehn Jahren gesagt und da lag man bei 5 Prozent. Aktuell sind es ca. 2 bis 2,5 Prozent bei zehnjährigen Zinsbindungen – da ist tatsächlich nicht mehr viel Spiel nach unten. Wer aber jetzt mit zehn Jahren festmacht, geht wieder ein hochriskantes Termingeschäft ein und spekuliert darauf, dass es in zehn Jahren genauso günstig oder noch günstiger ist. Bei langer Darlehenslaufzeit ist das Zinsspekulation. ■

Ein Fall aus der Praxis (Gewerbefinanzierung)

Standardfinanzierung mit Vorfälligkeitschaden

Finanzierungsvolumen: € 12.000.000,-

- mit 3,8 % p. a. Zinsen, festgeschrieben auf 10 Jahre (2011)
- vorzeitiger Ausstieg nach 3 Jahren (2014):

→ von der Bank geforderte Vorfälligkeitsentschädigung: € 1,7 Mio

Professionelle, alternative Finanzierung mit FlexSafe®

- mit 1,8 % p. a. Zinsen, variable Zinsbindung (2011)
- vorzeitiger Ausstieg nach 3 Jahren (2014):

→ keine Vorfälligkeitsentschädigung!

Fazit: Bei einer variablen Finanzierung in Kombination mit der strategischen Zinsberatung FlexSafe® hätte sich der Kunde € 1,7 Mio. gespart sowie zusätzlich zwei Prozent Zinsen jährlich, die er bei der Standardfinanzierung zuviel bezahlt hat.

