

INSIGHT NEWSLETTER

INSIGHT Nr. 1, März 2014

INVESTIEREN SIE IN IHRE TILGUNG UND NICHT IN IHREN ZINS



Kurt Neuwirth

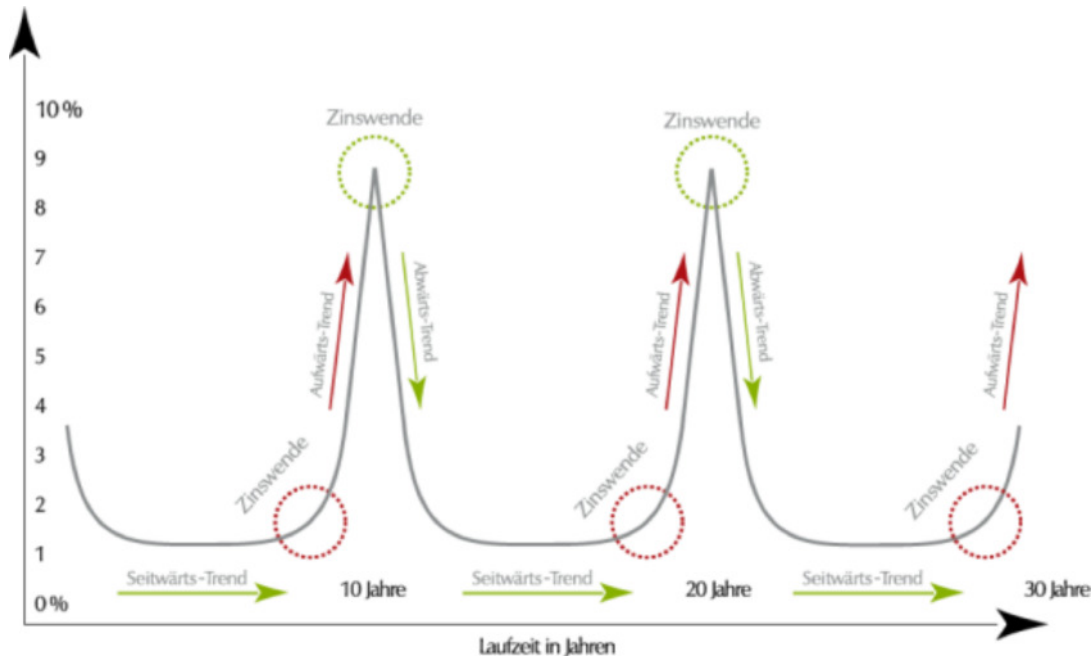
„Würden die Analysten nach der Treffsicherheit ihrer Prognosen bezahlt, wären sie allesamt Sozialfälle“, lautet ein Zitat des Zukunftsforschers Horst W. Opaschowski, dem sich Kurt Neuwirth, Geschäftsführer der Neuwirth Finance GmbH, gerne anschließt. „Egal wo das Zinsniveau in den letzten Jahren lag und ungeachtet des Trends wurde stets vor steigenden Zinsen gewarnt und die Darlehensnehmer in langfristige Zinsbindungen getrieben. Verluste waren damit vorprogrammiert“, so sein Vorwurf. Besser sei es, im fallenden Zinstrend stets variabel zu finanzieren und erst dann den Zins zu fixieren, wenn es wieder langfristig aufwärts geht. In dem folgenden Beitrag erläutern die Experten von Neuwirth Finance wie man mit einer Strategie zur Erkennung der Zinswenden und punktueller Absicherung einen maximalen Cash-Flow erzielen kann.

Immobilien günstig finanzieren durch Ausnutzung von Zins-Zyklen

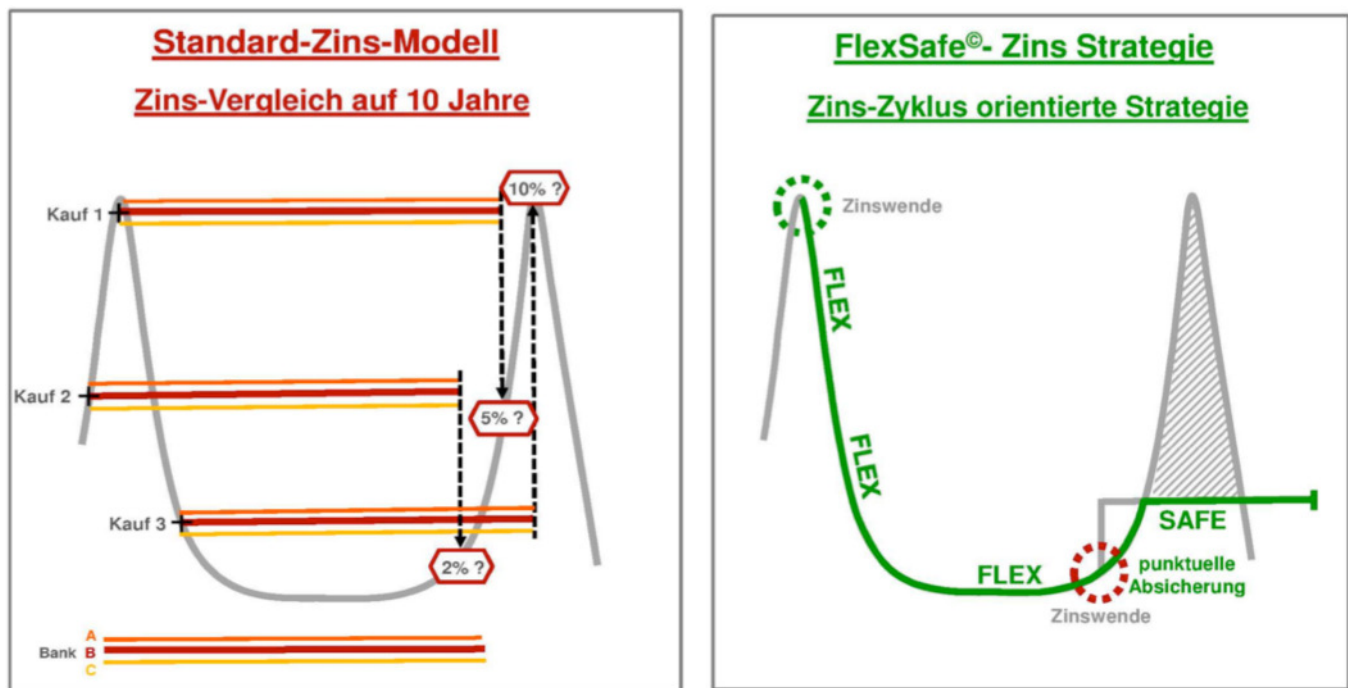
„Sichern Sie sich die historisch niedrigen Zinsen möglichst langfristig“, liest man überall seit Jahren. Nicht erst seitdem sich der Zins bei drei Prozent und weniger bewegt. Egal wo das Zinsniveau in den letzten Jahren lag und ungeachtet des Trends wurde stets vor steigenden Zinsen gewarnt und die Darlehensnehmer in langfristige Zinsbindungen getrieben. So hat eine langfristige Zinsbindung in den vergangenen Jahr(zehnt)en stets Verluste gebracht, weil die fallenden Zinsen nicht genutzt wurden.

Darüber hinaus birgt eine nicht mit der Laufzeit des Darlehens kongruente, langfristige Zinsbindung eine große Gefahr: Das Zinsniveau der Anschlussfinanzierung könnte viel höher liegen und damit die Finanzierung insgesamt gefährden. Was wird man, gefangen in einer Zinsbindung, angesichts der drohenden Mehrbelastung durch den kommenden hohen Anschluss-Zins tun? Das Desaster ist vorprogrammiert! Die Risiko-Verschiebung von heute auf einen Tag in zehn Jahren kann sich dann rächen!

Besser ist es, im fallenden Zinstrend stets variabel zu finanzieren und erst dann den Zins zu fixieren, wenn es wieder langfristig aufwärts geht. Die über diesen Weg ersparten Zinsen in die Tilgung zu stecken, macht Sinn und verkürzt die Laufzeit der Finanzierung erheblich. Wenn also erkannt wird, wo Zinswenden liegen und eine Hochzinsphase beginnt – das Signal dazu liefert im Übrigen die EZB in Kombination mit den wirtschaftlichen Rahmendaten – kann man sich Sicherheit (in der Regel eine fünfjährige Zinsfestschreibung) „kaufen“. Dann kann in der folgenden Niedrigzinsphase höher getilgt oder Liquidität angespart werden (siehe Grafik 1 und 2). Durch den höheren Cash-Flow kann das Darlehen schneller zurückgezahlt oder Rücklagen gebildet werden. Das steigert die Wirtschaftlichkeit der Immobilie und damit die Bonität des Darlehensnehmers.



Grafik 1: Zinstrends und Zinsschwenden: Das Erkennen von Zinsschwenden ist die Basis für eine effektive Zinsstrategie.



Grafik 2: Zinsentscheidungen mit und ohne Strategie: Während die Tradition der langfristigen Zinsbindungen Sicherheit suggeriert und Risiken schafft, generiert eine Strategie zur Erkennung der Zinsschwenden und punktueller Absicherung einen maximalen Cash-Flow.

Ein weiterer wichtiger Aspekt, der gegen eine langfristige Zinsbindung spricht, ist der Mangel an Flexibilität. Sollte eine veränderte Situation eintreten, die einen Verkauf, eine Umschuldung oder eine (Teil-)Entschuldung der Immobilie notwendig oder wünschenswert werden lässt, wird die Bank eine Entschädigung für die vorzeitige Kündigung des Darlehens fordern.

Langfristige Zinsbindungen beruhen immer auf Erwartungen des Marktes, sprich Prognosen der Analysten, ergänzt durch Sicherheitszuschläge je nach Gusto des Anbieters. Bereits der Zukunftsforscher Horst W. Opaschowski hat es auf den Punkt gebracht: „Würden die Analysten nach der Treffsicherheit ihrer Prognosen bezahlt, wären sie allesamt Sozialfälle.“

Wenn man sich also nicht auf Analysten und ihre Prognosen verlassen kann, ist es wichtig, rechtzeitig auf

die Marktgegebenheiten zu reagieren. Der Schlüssel für eine nicht-prognosebasierte Immobilienfinanzierung ist der richtige Darlehensvertrag und eine faktenbasierte Zins-Strategie basierend auf dem Erkennen von echten Zinswenden.

Als Banken unabhängige Berater der Neuwirth Finance GmbH empfehlen wir unseren Kunden immer einen Darlehensvertrag auf 3-Monats-EURIBOR-Basis mit einer für die Darlehens-Laufzeit fixierten Banken-Marge und können hierbei mit der richtigen Zins-Strategie unseren Kunden einen Zinsvorteil von 1,5 bis 2,5 Prozent pro Jahr beschern. Zudem übernehmen wir für den Kunden die Beobachtung und Analyse der wirtschaftlichen Rahmendaten und das Erkennen von echten Zinswenden.

Zusammengefasst kann man also sagen:

Das Erkennen von Zinswenden ist der goldene Schlüssel zu einer erfolgreichen Zins-Strategie mit erhöhtem Cash-Flow, höchstmöglicher Flexibilität und maximaler Sicherheit.

Vor dem Gang zur Bank sollte das Finanzierungskonzept und die Zinsstrategie stehen: In Abhängigkeit von der Rendite-Erwartung müssen Sicherheiten, Laufzeit des Darlehens, Margen-Höhe und -Laufzeit, Tilgungssätze und unbedingt auch die Zinsbindungsdauer als Verhandlungsbasis für die Bankgespräche geplant und vorbereitet sowie vor Unterschrift der Kreditvertrag akribisch auf Kongruenz zum Objekt geprüft werden. Die Hinzuziehung eines erfahrenen und vor allem bankenunabhängigen Beraters ist hierbei ratsam.

Autoren:

Kurt Neuwirth

Geschäftsführer
Neuwirth Finance GmbH
www.neuwirth.de

Jochen Braun

Leiter Zinssteuerung
Neuwirth Finance GmbH
www.neuwirth.de

Ralf Haase

Kooperationspartner
Neuwirth Finance GmbH
www.neuwirth.de

“Werden bzw. wurden Sie bereits Zins-zyklisch beraten?“

© 2003-2014 Heuer Dialog GmbH
Nordstraße 118, 40477 Düsseldorf
Tel. +49 211 46 90 50 • Fax +49 211 46 30 51
contact@heuer-dialog.de • <http://www.heuer-dialog.de/>