

## **16.01.2013 Neuwirth Finance Zins-Kommentar**

Nachdem sowohl der Weltuntergang am 21. Dezember 2012, als auch die lange Reihe von Feiertagen überstanden sind, gibt es heute den ersten Zinskommentar des neuen Jahres aus dem Hause Neuwirth Finance.

Wir wünschen allen Lesern im Namen des ganzen Teams ein erfolgreiches und (finanzierungs-)sorgenfreies sowie gesundes 2013!

### **Markt-Monitoring und Ausblick (Stand 14.01.2013)**

Kurzfristiger Zins: Der 3-Monats-Euribor gewann nach dem Jahreswechsel 1,5 Basispunkte und notiert aktuell bei 0,199%. Das kann immer noch getrost als normale Schwankung in einer deutlichen Seitwärtsbewegung gewertet werden.

Langfristiger Zins: Die zehnjährigen SWAP-Sätze stiegen ebenfalls etwas an und stehen nun 15 Basispunkte höher bei 1,77%.  
Die öffentlichen Pfandbriefsätze im Zehnjahres-Bereich gewannen ebenfalls seit dem letzten Zinskommentar von 1,801% auf 1,935%.  
Auch wenn der seitwärts laufende Zinstrend eventuell bereits begonnen hat, gehen wir weiterhin von einer mittel- bis langfristigen Niedrigzinsphase aus.

### **Zins-Kommentar:**

#### **Die trügerische Sicherheit einer langfristigen Zinsbindung**

"Sichern Sie sich die historisch niedrigen Zinsen möglichst langfristig", heißt es allenthalben marktschreierisch bei den Banken und einschlägigen Hypotheken-Vermittlern. Nein, nein - nicht erst seit kurzem! Nicht erst, seit sich der Zins, wie momentan, bei 3% und weniger bewegt.

So titelt der Zinskommentar eines der größten Hypothekenbroker vom 29. Mai 2009, wo die 10jährigen Konditionen noch bei deutlich über 4% lagen: "Baugeldzinsen steigen weiter an", oder vom 2. Oktober 2009: "Tiefe Langfristzinsen in den nächsten Tagen nutzen!" Da lag das Zinsniveau immer noch über 1% höher als heute!

Selbst am 3. Juni 2011, dem nahezu höchsten Punkt eines kurzen Zwischenhochs im langfristigen Abwärtstrend der Bauzinsen las man: "Daher sollten auch alle potentiellen Anschlussfinanzierer die Gunst der Stunde nutzen und für Kalkulationssicherheit auf lange Frist sorgen."

Aussagen wie: "Börsen rauf - Zinsen rauf" vom 17. Juli 2009 erscheinen ebenso ungetrübt von jeglicher Sachkenntnis, wie "Trendwende am Zinsmarkt erreicht" vom 10. Dezember 2010. Und trotz solcher immerwährenden Falschaussagen kann so ein Unternehmen nach eigener Aussage "heute Deutschlands größter Vermittler von privaten Baufinanzierungen" sein!

Immerhin sehen sich diese Unternehmen mit ihren Zinskommentaren heute gezwungen, nunmehr merklich zähneknirschend einzuräumen, dass wohl doch keine steigenden Zinsen mehr zu erwarten sind. Damit stieg deren Lernkurve auf jeden Fall viel, viel langsamer, als die Zinskurve in den letzten Jahren fiel! Nun sind die Unternehmen endlich in der Lage, eine "Seitwärtsbewegung" zu sehen, nachdem sie jahrelang entgegen dem tatsächlichen Trend von steigenden Zinsen sprachen. Ob die namhaften Kreditvermittler wohl zukünftig fallende Zinsen prophezeien werden, wenn sie tatsächlich wieder steigen?

Ergo hat eine langfristige Zinsbindung in den vergangenen Jahr(zehnt)en stets Verluste gebracht, weil die fallenden Zinsen nicht genutzt wurden. Zu verkraften war das immerhin meist noch, da im 40jährigen Abwärtstrend die Anschlussfinanzierungen i.d.R. zu einem günstigeren Zinssatz zu bekommen waren.

Der Abwärtstrend ist zwar nach wie vor ungebrochen, aber sicher wird es irgendwann einmal wieder nach oben gehen. Wer sich heute für eine 10jährige Zinsbindung entscheidet, wird wahrscheinlich noch eine Weile (5 Jahre, vielleicht 7 Jahre) zusehen dürfen, wie sich der Zins unter seinem Abschlussniveau tummelt, aber dann einen steigenden Trend bemerken.

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 10 Jahren wird sich dann rächen!

Besser ist es, im fallenden Zinstrend 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.

[ralf.haase@neuwirth.de](mailto:ralf.haase@neuwirth.de)

Wünschen Sie weitere Informationen, freuen wir uns auf Ihren Anruf unter Tel. +49 (8151) 555 098 – 0 oder Ihre Nachricht an [info@neuwirth.de](mailto:info@neuwirth.de).

#### 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.