

## 16.07.2012 Neuwirth Finance Zins-Kommentar

Das historische Zinstief müsse man sich möglichst langfristig sichern, bekommt man fast täglich von den Finanzierungsexperten der Unternehmen Interhyp, Dr. Klein oder FMH zu hören, deren Geschäftsmodell es ist, langfristige Bankprodukte provisionspflichtig zu vertreiben und erwecken immer den Eindruck, dass damit dem Kapitalmarkt ein Schnippchen geschlagen werden kann. Dass das in der Vergangenheit noch nie funktioniert hat und der Kreditnehmer sich diese Kalkulierbarkeit in der Regel teuer erkauft, wird nicht erwähnt.

Wie man die Vorteile der niedrigen Zinsen wirklich für sich nutzbar machen kann, erfahren Sie im heutigen Zinskommentar.

Doch zunächst die aktuelle Zins-Situation und die Aussichten:

### Markt-Monitoring und Prognose

**Kurzfristiger Zins:** Der „Zinspapst“ Kurt Neuwirth hat wieder einmal bewiesen, dass er mit seinen Prognosen goldrichtig liegt: Bereits Ende vergangenen Jahres hat er einen Euribor von 0,5% für 2012 prognostiziert.

In den letzten zwei Wochen ist der 3-Monats-Euribor weiterhin gefallen und steht aktuell bei 0,477%. Der Kapitalmarkt lässt sich durch die jüngsten politischen Entwicklungen in der Eurozone nicht beeindrucken und behält den langfristigen Abwärtstrend der Zinsen bei.

**Langfristiger Zins:** Der vor rund 2 Wochen in der Presse verkündete „Steigflug“ der Bauzinsen lässt weiterhin auf sich warten. Die zehnjährigen SWAP-Sätze sind in den letzten 2 Wochen von 1,94% auf 1,77% gefallen und machen damit den fallenden Zinstrend ebenfalls mit. Die öffentlichen Pfandbriefe notieren im Zehnjahres-Bereich wieder bei 2,1%, kommend von 2,39% am 29. Juni dieses Jahres.

### Zins-Kommentar

Keine Angst vor steigenden Zinsen – warum Profis die Zukunft nicht zu fürchten brauchen

Zinsen steigen nicht „über Nacht“.

Es ist ein über Monate, manchmal über Jahre andauernder Prozess, so dass man, wenn die Gestaltung des Darlehensvertrages Flexibilität zulässt, rechtzeitig mit den richtigen Maßnahmen reagieren kann.

Wichtig ist es, den langfristigen Trend im Blick zu haben und die Zinswenden zu erkennen, ab denen die mittelfristigen Trends sich jeweils umkehren.

Den langfristigen Trend kann man anhand von Statistiken erkennen, die mehrere Jahrzehnte umfassen, die mittelfristigen anhand von intensiver Marktbeobachtung. Kurzfristige Zinsschwankungen interessieren bei Immobilienfinanzierungen nicht.

Deshalb ist es wichtig, nicht, wie die meisten Analysten, auf die momentane Zinsbewegung zu schauen und daraus mit mathematischen Modellen eine Prognose zu erstellen, die langfristig stets daneben liegt. Vielmehr ist es von Bedeutung, wirtschaftliche Fakten heranzuziehen, die für die Zinsentwicklung von Bedeutung sind.

Wenn man versteht, warum Zinsen fallen und steigen, kann man seine Finanzierungsstrategie darauf aufbauen – in einer Welt der Prognoserechnungen wird man statistisch gesehen scheitern.

Der Versuch, sich mit langfristigen Zinsbindungen oder SWAPs den Status Quo zu sichern, wird entweder in eine herben Enttäuschung münden oder in einem Fiasko. Wenn die Zinsen weiterhin fallen, wird es die Enttäuschung, wenn die Zinsen am Ende der Zinsbindung höher sind, ein Fiasko.

Professionelles Zinsmanagement bedeutet, die Steuerung der Finanzierung als immens wichtiges Segment der Immobilienwirtschaft nicht dem Dienstleister Bank zu überlassen, sondern selbst aktiv zu managen.

Wer über ein gutes Markt-Monitoring verfügt, das Zinszyklen versteht und für die Immobilienfinanzierung nutzbar macht, spart enorme Finanzierungskosten.



(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.