

16.01.2012 Neuwirth Finance Zins-Kommentar

Kurzfristige Zinsen sind im Vergleich zur vorletzten Woche um 0,12 Prozentpunkte gefallen.

Längere Zinsbindungslaufzeiten sind um durchschnittlich 0,156 Prozentpunkte im Vergleich zur vorletzten Woche gefallen.

Zins-Kommentar:

Der Bundespräsident finanziert mit einem Geldmarktdarlehen - die Profis der Immobilienbranche ebenso!

Wenn man seine Immobilie so finanzieren will wie der Bundespräsident, braucht man keine Privilegien, sondern einen professionellen Darlehensvertrag!

Man liest in der Berichterstattung immer wieder, der höchste Mann im Staate hätte seinen Kreditvertrag per Handschlag mit der BW-Bank geschlossen. Das wäre, wenn es stimmen würde, in der Tat sehr unprofessionell, da man als Kreditnehmer die Sicherheit haben muss, dass die Bank die vereinbarten Konditionen bis zum Ende der Laufzeit einhält. Ansonsten ist das von Christian Wulff gewählte Geldmarktdarlehen das zur Zeit absolut richtige Instrument für die Immobilienwirtschaft. So finanzieren die Profis!

Was verbirgt sich hinter dem Begriff Geldmarktfinanzierung?

Dabei handelt es sich um einen Kredit mit variablem Zinssatz, der laufend an den Interbankenzins Euribor (Euro InterBank Offered Rate) gekoppelt ist, also dem Zinssatz, zu dem sich Banken gegenseitig für einen bestimmten Zeitraum (z.B. täglich, über 1 oder 3 Monate) Geld leihen. Dieser Zinssatz wird in diesen Zeiträumen jeweils neu berechnet und unterliegt somit auch den Schwankungen des Kapitalmarktes, die jedoch seit etwa 30 Jahren in der Tendenz nach unten gehen. So lag etwa der Dreimonats-Euribor im Jahr 1980 um 13 Prozent, heute deutlich unter 2, eher bei 1 Prozent.

Maßgeblich für die Höhe des verhandelbaren Darlehenszinssatzes ist die Bewertung der Sicherheit des Darlehensnehmers, die zu unterschiedlichen Aufschlägen (Margen) auf den Euribor führt.

Absicherungen des variablen Zinssatzes nach oben können mit Hilfe eines professionellen Beraters, der Zinswenden erkennt, bei Notwendigkeit vor unerwünschten Kosten schützen.

Die immer wieder propagierten sogenannten Zins-Caps oder -Swaps sind dafür jedoch nicht geeignet, da diese Instrumente zu teuer sind. Einfache Zinsfestschreibungen über die Zeit der Hochzinsphase, üblicherweise 3 Jahre, reichen völlig aus!

Zins-Prognose:

Kurzfristiger Zins: Im kurzfristigen Bereich (Basis: 3-M-Euribor, aktuell bei 1,22%) haben wir seit November die Wende nach unten erreicht. Der kurzfristige Zins fällt bis Mitte 2012 bis auf ca. 0,5%.

Langfristiger Zins: Die 10-jährigen Swap-Sätze verharren kurzfristig weiterhin auf Tiefst-Niveau von 2,26% p.a.. Hier erwarten wir in den nächsten Monaten einen Anstieg auf ca. 2,8% - 3,0% p.a.. Längerfristig, auf Sicht von 2-3 Jahren, werden 10-jährige Swap-Sätze von 1,5%-2,0% p.a. erwartet. Stärkere Zinssteigerungen auf lange Sicht sind passé, da wir uns nun am Übergang in eine Deflationsphase mit finanziellem Repressionscharakter befinden.

Dies bedeutet eine Entschuldung der Staaten über negative Realzinsen. Über diesen Weg entschuldete sich z. B. die USA in der Nachkriegszeit.

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