

26.09.2014 Neuwirth Finance Zins-Kommentar

Können Sie sich noch an die Aufregung im ersten Halbjahr 2011 erinnern? Nachdem die Ankündigungen es schon lange vorweggenommen haben, erhöhte der damalige EZB-Chef Jean-Claude Trichet am 7. April und am 7. Juli 2011 entgegen dem internationalen Trend den Leitzins um jeweils 25 Basispunkte. Die Fed und die britische Notenbank setzten weiterhin auf eine lockere Geldpolitik. Fast die gesamte Immobilienwirtschaft glaubte damals fest an eine Zinswende – die Prognosen hatten es ja schließlich auch prophezeit.

Lesen Sie heute im Kommentar, warum Prognosen für Zinsentscheidungen bei langfristigen Immobilienfinanzierungen wenig Wert haben.

Markt-Monitoring und Ausblick

Kurzfristiger Zins: Der 3-Monats Euribor hat sich in den letzten zwei Wochen kaum verändert und steht nun nur ein Quäntchen leichter bei 0,082%. Dass eine Zinswende bei diesem Verlauf keinesfalls ansteht, erscheint logisch!

Die Zinsen in der Euro-Zone werden nach den Worten von EZB-Chef Mario Draghi noch für längere Zeit extrem niedrig sein. „Die Geldpolitik wird noch für eine lange Zeit expansiv bleiben und ich kann sagen, dass der EZB-Rat einhellig die Auffassung vertritt, dass die zur Verfügung stehenden Werkzeuge allesamt genutzt werden können, um die Teuerungsrate wieder zurück auf knapp unter zwei Prozent zu bringen“, sagte er in einem Interview des französischen Radiosenders „Europe 1“. „Die Zinsen werden niedrig bleiben, weil sie nicht mehr viel weiter sinken können.“

Langfristiger Zins: Ebenfalls einen kleinen Schritt zurück ging es im Bereich der Langfristkonditionen: Der 10jährige SWAP-Satz ist innerhalb desselben Zeitraums leicht gefallen und sank um gut 6 Basispunkte auf aktuell 1,160%. Ebenso die öffentlichen Pfandbriefe, die ebenfalls um 6 Basispunkte fielen und im 10-Jahres-Bereich nun bei 1,22% liegen.

Zins-Kommentar:

Zinsprognosen führen meist zu Fehlentscheidungen

Hans Peter Trampe, Mitglied des Vorstands beim Kreditvermittler Dr. Klein sagte nach der ersten Leitzinserhöhung im April 2011 sogar: „Die Zinswende haben wir verschlafen“ und machte diese sogar bereits im August 2010 aus. Dass es keine war, sahen wir dann spätestens am 3. November 2011, als der seit zwei Tagen amtierende neue Chef der Europäischen Zentralbank den Leitzins um 0,25% absenkte. Der Markt hatte die erste Leitzinssteigerung schon längst vorab eskomptiert und bereits drei weitere Zinserhöhungen in diesem Jahr eingepreist. Damit war die Erwartung verbunden, dass die offiziellen

Zinssätze auf 2% steigen. Die langfristigen Zinsen stiegen aufgrund dieser Prognosen moderat um bis zu 1,5%.

Nun ja, heute steht der europäische Leitzins bei 0,1%...

Prognosen treiben die Finanzmärkte. Und auch die meisten professionellen Immobilienunternehmen, insbesondere die großen und für den Markt bedeutenden, erhalten von den Banken regelmäßig deren Zinsprognosen als Entscheidungsgrundlagen für ihre Sicherungsstrategien. Als Beispiel sei hier einmal eine Zinsprognose aus dem Mai 2014 von der Postbank angeführt:



Quelle: Zinsprognose Deutsche Postbank Mai 2014

Diese sagte voraus, dass die zehnjährigen Zinsen bis Ende 2014 auf 2,35% steigen. Im Mai lagen diese bei 1,48%. Es wäre ja noch tolerierbar, wenn die Renditen nicht so drastisch, wie prognostiziert, sondern nur leicht gestiegen wären. Eine gewisse Schiefelage könnte man bereits konstatieren, wenn die Zinsen gleich geblieben wären. Tatsächlich sind die Zinsen aber massiv auf 0,88% gefallen! Das muss man als grandiose Fehlleistung der Bankanalysten bezeichnen und wer sich darauf verlassen hat, dürfte sich extrem verspekuliert haben.

Nun muss man zur Ehrenrettung der Postbank noch anmerken, dass auch alle anderen Banken kein wesentlich besseres Ergebnis abgeliefert hatten.

Derer Beispiele gibt es zahllose in der Vergangenheit: Am 12. November 2009 prognostizierte die Mehrheit der teilnehmenden Experten der VÖB-Mitgliedsbanken anlässlich der 29. Zinsprognose-Presskonferenz des Bundesverbands Öffentlicher Banken Deutschlands (VÖB) für die Rendite der 10-jährigen Bundesanleihen auf sechs Monate einen deutlichen Aufwärtstrend. Tatsächlich sind diese im angenommenen Zeitraum massiv gefallen!

UniCredit-Zinsanalyst Kornelius Purps hat am 11. November 2013 seine nach eigener Aussage „vorsichtige“ Zinsprognose für das Jahr 2014 abgegeben. Er rechnete damit, dass der 3-Monats-Euribor bis Ende 2014 von damals 0,22 Prozent p.a. auf vermutlich "lediglich" 0,45% steigt. Tatsächlich steht dieser Zinssatz heute bei 0,08%.

Obwohl Neuwirth Finance mit seinen Zinsprognosen stets richtig lag, verwendet er diese nicht in seiner täglichen Beratungsarbeit zu Zinsstrategien.

Prognosen bergen einen viel zu großen Unsicherheitsfaktor, als dass sie für eine wirkliche Optimierung der Immobilienfinanzierung taugen könnten. Wenn man sich aber nicht auf Analysten verlassen möchte und das Zinsmanagement als eine der Aufgaben des Unternehmensmanagements betrachtet, ist es wichtig, rechtzeitig auf die Marktgegebenheiten zu reagieren. Die Schlüssel-Information für ein nicht prognosebasiertes Zinsmanagement ist das Erkennen von Zinswenden nach oben, wie auch nach unten sowie die daraus resultierende Entscheidung für Zinssicherungsmaßnahmen.

ralf.haase@neuwirth.de

Wünschen Sie weitere Informationen, freut sich unsere Mitarbeiterin Frau Civadelic auf Ihren Anruf unter Tel. +49 (8151) 555 098 – 12 oder Ihre Nachricht an 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.