

12.09.2014 Neuwirth Finance Zins-Kommentar

Seit Jahren - nein - seit fast schon Jahrzehnten hört man immer wiederkehrend die Mär vom "historischen Zinstief", das für das Festlegen von langfristigen Finanzierungs- und Zinskonditionen eine einmalige Gelegenheit bietet.

Lesen Sie heute im Kommentar, warum professionelle Immobilienbestandsfinanzierer keine Sorgen über die zukünftige Zinsentwicklung haben.

Markt-Monitoring und Ausblick

Kurzfristiger Zins: Unglaublich, aber wahr: Der 3-Monats Euribor hat sich in den letzten zwei Wochen glatt halbiert und steht nun so tief, wie noch nie, bei sagenhaften 0,084%. Dass eine Zinswende bei diesem Verlauf keinesfalls ansteht, erscheint logisch!

Langfristiger Zins: Etwas anders sieht es im Bereich der Langfristkonditionen aus: Der 10jährige SWAP-Satz ist innerhalb desselben Zeitraums leicht angezogen und steigt um gut 15 Basispunkte auf aktuell 1,224%.

Ebenso die öffentlichen Pfandbriefe, die um 12 Basispunkte steigen und im 10-Jahres-Bereich nun bei 1,28% liegen.

Damit bestätigt sich die in einem der letzten Zinskommentare geäußerte Meinung der Neuwirth Finance, dass die Langfristkonditionen bis zum Jahresende wieder etwas anziehen könnten.

Zins-Kommentar:

Immobilienprofis haben keine Angst vor steigenden Zinsen

Bereits 2003 schrieb beispielsweise das Deutsche Ärzteblatt: "Immobilienfinanzierung: Historisches Zinstief... Bis zur nächsten Zinserhöhung wird es aber wohl nicht mehr lange dauern."

Das war bei einem Zinsniveau im 10-Jahresbereich von durchschnittlich etwa 4,5%. Die Zinswende nach oben ließ dann noch ganze 3 Jahre, in denen die Zinsen noch deutlich niedriger wurden, auf sich warten, um dann jedoch nurmehr sehr kurzfristig bis auf knapp 5% zu steigen.

Und ab 2008 ging es dann in einer "Endlos-Schleife" weiter. Ein "historisches Zinstief" jagte das nächste: "Baufinanzierung: Historisches Zinstief erreicht" verlautbart die Interhyp am 27. Mai 2010, natürlich mit der Empfehlung, die Zinsen möglichst lange festzulegen.

Ein anderer Hypothekenbroker meldet am 26. Juni dieses Jahres: "Neues historisches Zinstief für Baufinanzierungen erreicht", meint aber, einen Trend für steigende Zinsen zu erkennen und verdeutlicht das in der folgenden Grafik:



© 2014 DTW GmbH

Nun ja - derweilen sind die 10jährigen Zinskonditionen noch einmal um etwa 0,5% gefallen und ein Trend zu steigenden Zinsen ist sicher nicht zu erkennen!

All diese Aussagen zielen immer darauf ab, langfristige Zinsbindungen oder derivative Sicherungsinstrumente zu verkaufen, unabhängig davon, ob sie wirklich sinnvoll sind und benötigt werden oder nicht.

Wer professionell Immobilien zinszyklusorientiert finanziert, braucht nicht aus Angst vor steigenden Zinsen prognosebasierte Festzinskonditionen zu kaufen. Es reicht, die Absicherungsstrategie festzulegen und Maßnahmen zu ergreifen, wenn die Zinswende real auf den Plan tritt.

Mit dem einzigartigen FlexSafe-Modell der Neuwirth Finance kann man diesen Zeitpunkt sicher identifizieren.

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.

Zurzeit ist es immer noch sinnvoll, die günstigen Kurzfriskonditionen eines 3- oder 6-Monatigen Euribor-Zinses zu nutzen und noch nicht Geld für eine langfristige Absicherung, geschweige denn für ein Forward auszugeben.

Schauen Sie unter <http://www.neuwirth.de/index.php?id=33> in die Historie unserer Zinskommentare: Während am Markt beständig von bald steigenden Zinsen geredet wurde, war hier die Empfehlung immer, mit einer Absicherung zu warten. Wer dieser gefolgt ist, hat ein enormes Einsparpotential nutzen können.

ralf.haase@neuwirth.de

Wünschen Sie weitere Informationen, freut sich unsere Mitarbeiterin Frau Frech 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.