



# Systemische Zinssteuerung by Neuwirth Finance

## Was ist systemische Zinssteuerung?

In der Regel kommt es alle 7-10 Jahre zu einer Hochzinsphase. Diese sogenannten „Zinszyklen“ unterliegen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und lassen sich durch Indikatoren eindeutig bewerten. Neuwirth Finance hat vor 20 Jahren einen Zinsindikator entwickelt, mit dem sich Zinszyklen – und damit Zinsentwicklungen – 6 bis 12 Monate im Vorfeld eindeutig ablesen lassen und das Fundament für unsere *systemische Zinssteuerung* bilden. Damit können echte Zinstrendwenden erkannt und rechtzeitig Zinsabsicherungsmaßnahmen getroffen werden, um für die Dauer eines Zinszyklus die Zinskosten auf niedrigem Niveau abzusichern.

## Wie funktioniert systemische Zinssteuerung?

Systemische Zinssteuerung ist eine zinszyklische Beratung mit der es gelingt, die Finanzierungskosten eines Kreditportfolios über die gesamte Darlehenslaufzeit zu optimieren. Das Ziel ist es, die Finanzierungskosten nicht nur zu halbieren, sondern für den Investor eine maximale Flexibilität und Sicherheit innerhalb der bestehenden Finanzierungen zu gewährleisten. Unsere *systemische Zinssteuerung* ist individuell abgestimmt auf die Bedürfnisse des jeweiligen Portfolios bzw. Finanzierung.

Mit Hilfe unseres Zinsindikators, der seinen Datenbestand aus einer Vielzahl von Marktdaten und Fühindikatoren (Eurozone) bezieht, analysieren wir täglich den Markt und geben unseren Kunden konkrete und auf das Portfolio abgestimmte Handlungsempfehlungen: Muss ich aktuell Zinsen absichern? Ist es besser abzuwarten? Wie wird sich der Markt entwickeln? Nur im Falle einer „echten“ Zinstrendwende empfehlen wir punktuelle Zinsabsicherungen, die individuell – und je nach Portfolio – angepasst werden. Anders als beim aktiven Zinsmanagement bedeutet das bei Neuwirth Finance kein Produktverkauf. Der Unterschied besteht darin, **Zinssicherungen nur dann einzusetzen**, wenn sie wirklich gebraucht werden, statt sie über die gesamte Darlehenslaufzeit „zu ziehen“. Ein immenser, zusätzlicher Kostenvorteil, der langfristig 50% bis 70% Kostenreduktion ermöglicht!

*Sie nehmen ja auch erst bei Kopfschmerzen eine Tablette - und nicht schon vorher!*



## Fakten statt Prognosen

Wir treffen Zinsentscheidungen auf Basis von Fakten und nicht auf Grund von Prognosen. Unsere **systemische Zinssteuerung** – und damit verbunden unsere Analysen zu Zinsentwicklungen – waren in den vergangenen 20 Jahren immer zu 100% richtig. Damit unterscheiden wir uns von den vielen veröffentlichten „Zinsprognosen“, die zudem zu 90%\* falsch lagen! \*(Quelle: Bloomberg Forward-Rates)

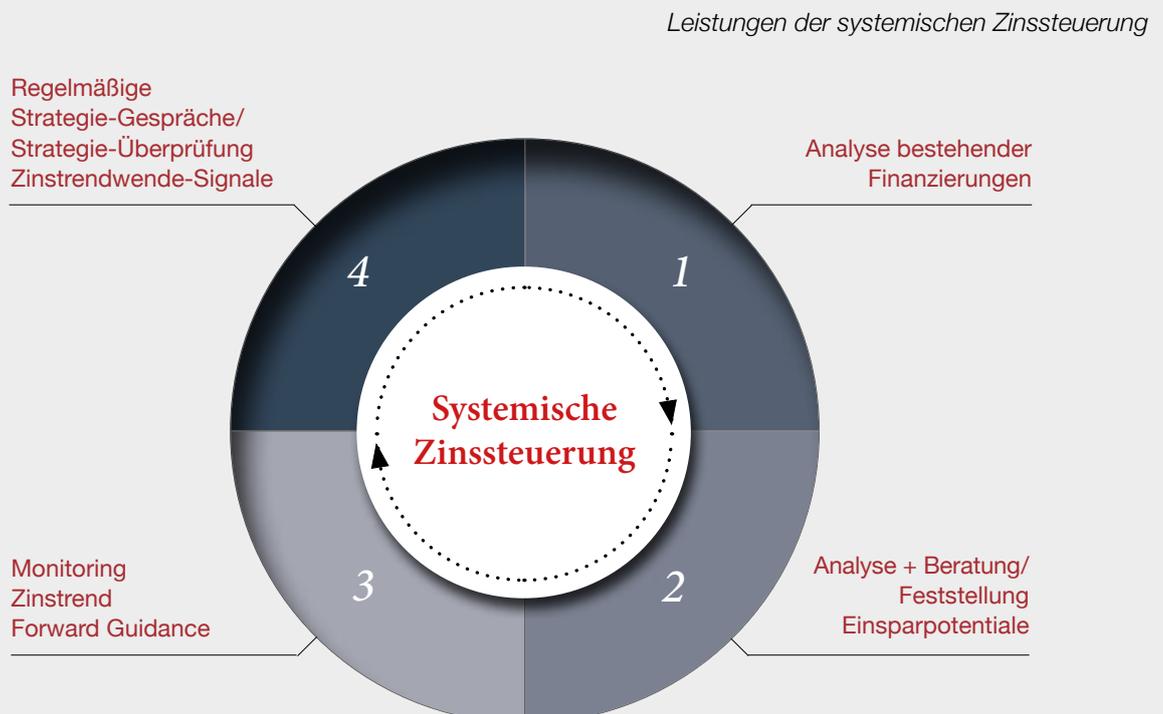
In Zusammenarbeit mit der „Technische Hochschule Ingolstadt“ (Prof. Dr. Jörg Clostermann) und „Ostbayerische Technische Hochschule Amberg-Weiden“ (Prof. Dr. Franz Seitz) wurde eine wissenschaftliche Untersuchung durchgeführt, die die Genauigkeit des Zinsindikators bis in die 80er Jahre zurück bestätigt. Eine weitere Studie aus 2018 hat bewiesen, dass eine variable Finanzierung - im Vergleich zu einer mehrjährigen Festzinsbindung - für den Immobilienfinanzierer immer deutlich günstiger ausfällt: im Vergleich zu einer 3x10-jährigen Festzinsbindung durchschnittlich 1,56%.

[\(Download Studie\)](#)

Wir strukturieren Immobilien-Finanzierungen variabel auf Basis des 3-Monats-Euribors. In Kombination mit unserem Zinsindikator als „Frühwarner“ bietet unser System sowohl Flexibilität, niedrige Zinsen und Sicherheit aus einer Hand. In dieser Form einzig auf dem Markt!

## Leistungen der systemischen Zinssteuerung

1. Analyse bereits bestehender Finanzierungen und von bereits abgeschlossenen Zinssicherungsgeschäften.
2. Analyse und Beratung hinsichtlich Einsparungspotential
3. Überwachung des Kreditportfolios durch tägliches Monitoring des Neuwirth Finance Früherkennungssystems „Zinsindikator“ und Entwicklung einer individuellen Zins-Strategie:
  - > Zinstrend / Forward Guidance
  - > Vorbereitung der Handlungsfähigkeit hinsichtlich des Einsatzes von Zinssicherungsgeschäften
  - > Festlegung eines Ablaufplans
  - > Erläuterungen hinsichtlich Produkt, Anwendung und Wirkungsweise von Zinssicherungsinstrumenten
4. Regelmäßige Strategie-Gespräche:
  - > Portfolio-Update
  - > Aktuelle Entwicklungen an den Zins- und Immobilienmärkten.
  - > Aktuelle Entwicklungen hinsichtlich der Erfordernisse für den Einsatz von Zinssicherungsinstrumenten.
  - > eventuell erforderliche Anpassung der Zins-Strategie bzw. Adaptierung des Ablaufplans.
  - > Zinstrendwende-Signale



## Kosten

ab € 20,0 Mio. ca. ein Zehntel der langfristigen Zinersparnis

## Vorteile und Nutzen

1. **Sicherheit** – Schutz vor Hochzinsphasen:
  - > Zinssicherung nur zum richtigen Zeitpunkt
  - > bei Anschlussfinanzierungen
2. **Flexibilität**
  - > Sie entscheiden, was, wann und wie
  - > Jederzeitiges Heben von stillen Reserven durch Ausfinanzierung
3. **Zinersparnis**
  - > 50% Zinersparnis
  - > Zusätzliche Cash-Erträge für weitere Immobilieninvestitionen - wissenschaftlich belegt

## Kundenstimmen

### 1. Dr. Folian, warimpex Aktiengesellschaft AG

„Wir sehen Neuwirth Finance als Sparrings-Partner. Wir diskutieren in regelmäßigen Abständen die Zinsentwicklung und können aufbauend auf die Diskussionen Entscheidungen über Zinsabsicherungen treffen. Die systemische Zinssteuerung von Neuwirth Finance können wir nur empfehlen.“

### 2. Florian Himmelstoss, Investor

„Meine bisherigen Finanzierungen waren laufzeitgebunden und somit unflexibel. Neuwirth Finance hat unsere Finanzierungen neu (variabel) strukturiert und berät uns seither zinszyklisch. Die systemische Zinssteuerung würde ich jederzeit weiterempfehlen.“

### 3. Florian Viergutz, Investor

„Die systemische Zinssteuerung optimiert unsere Zinsstrategie, macht unsere Investments flexibel und spart gleichzeitig Kosten. Ich würde sie jedem empfehlen, der nachhaltig in Immobilien investieren möchte und einen Experten auf diesem Weg benötigt“

### 4. Peter Hauptvogel, Montanus Gruppe

„Die Beratung durch Neuwirth Finance hat völlig neue Finanzierungsoptionen aufgezeigt, von denen wir bis heute profitieren. Den persönlichen und professionellen Austausch schätzen und nutzen wir intensiv. Die systemische Zinssteuerung ist eine absolute Empfehlung.“