



# Systemische Zinssteuerung statt fester Zinsbindung in der Baufinanzierung

Im derzeitigen Niedrigzinsumfeld freuen sich Immobilienfinanzierer über günstige Konditionen. Wer sich die niedrigen Zinsen für zehn Jahre sichert, meint damit die Kosten niedrig zu halten. Doch das ist ein Irrglaube. Die Lösung ist eine variable Zinsbindung mit systemischer Zinssteuerung.

**D**erzeit wird suggeriert, dass zehnjährige Festzinsdarlehen, die Standard-Immobilienfinanzierung in Deutschland, jetzt besonders profitabel sind. Welche Gefahr in diesem Modell liegt, wird dem Kunden selten mitgeteilt. Er selbst hinterfragt die vermeintlich tollen Konditionen ebenfalls nicht und übersieht dabei die Gefahr, am Ende der zehn Jahre in eine Hochzinsphase zu geraten. Die Bank könnte dann erneut eine Bonitätsprüfung durchführen.

## Zehnjährige Zinsbindung – reine Spekulation

Bereits nach dem ersten Drittel der durchschnittlichen Immobilien-Finanzierungslaufzeit von rund 30 Jahren ist der Kre-

ditnehmer eventuell nicht mehr in der Lage, den Kredit zu bedienen. Das kann ihn seine Immobilie kosten. Daher: Wer eine zehnjährige Zinsbindung eingeht, ist ein Spekulant. Die Erfahrung der letzten Jahrzehnte zeigt, dass nach einer langen Niedrigzinsphase irgendwann eine Hochzinsphase folgt. Wer sich heute für zehn Jahre Zinsbindung entscheidet, geht ein großes Risiko ein, dass er in einer Hochzinsphase rauskommt.

## Problem Hochzinsphase

Ein Beispiel: Finanziert ein Privatkunde mit zehnjähriger Festzinsbindung ein Volumen von 500.000 Euro bei einem Zins von 1,5% und einer monatlichen Rate von 2.000 Euro, beläuft sich seine Restschuld nach Ablauf von zehn Jahren auf 322.000 Euro. Er hat also bis dahin nur 47.000 Euro getilgt. Darauf folgt eine Anschlussfinanzierung in einer Hochzinsphase mit einem Zins von 6,4% mit einer monatlichen Rate von 2.000 Euro. Nach 20 Jahren Finanzierung gibt es dann



Von Kurt Neuwirth, Gründer und Geschäftsführer der Neuwirth Finance GmbH

immer noch eine Restschuld von 275.000 Euro, was mehr als 50% des gesamten Finanzierungsvolumens ausmacht. Das ist einfach nicht bezahlbar und schlichtweg ruinös.

### Trügerische Absicherung mit Bausparvertrag

Wer meint, mit einem Bausparvertrag vorgesorgt zu haben, sollte sich nicht in Sicherheit wiegen. Die Absicherung in Form des Bausparvertrags birgt ein Risiko, das die wenigsten Sparer kennen. Laut Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) dürfen Bausparkassen ihren Kunden die Zuteilung ihres Bauspardarlehens für den zuvor vereinbarten Zinssatz nicht garantieren. Wer also sein Bauspardarlehen zur Anschlussfinanzierung benötigt, muss in einer Hochzinsphase damit rechnen, dass ihm die Zuteilung zum notwendigen Zeitpunkt verwehrt wird. Er muss bei einer Nichtzuteilung die Wartezeit teuer überbrücken.

### Erfolgreiche Alternative

Finanzberater können ihre Kunden vor den Risiken einer klassischen Standardfinanzierung mit Zinsfestschreibung bewahren. Ein Darlehensvertrag mit variabler Zinsbindung auf Basis des 3-Monats-Euribor plus systemischer Zinssteuerung kann eine Lösung sein, wie etwa das FlexSafe-Finanzierungsmodell von Neuwirth Finance. Was die Kunden dabei an Zinsen im Vergleich zu klassischen Baufinanzierungen sparen, wandert in der Regel gleich in die Tilgung, was zu einem deutlich schnelleren Ende der Finanzierung führt.

### Zinsexpertise bringt Sicherheit

Eine mehrjährige Zinsbindung ist nur bei einer tatsächlichen Zinswende als Absicherung sinnvoll ist. Diesen Punkt erkennt Neuwirth Finance. Ein eigens entwickelter Zins-Indikator schlägt bei einer echten Zinswende an. Diese Zins-trendwende kommt nicht über Nacht. Sie ist das Ergebnis von strategischen Entscheidungen der Notenbanken. Diese steuern die Geldmengen. Dabei gelten zwei unumstößliche Grundregeln. Erstens: In wirtschaftlich schwachen Zeiten sollen fallende Zinsen das Wachs-

tum anregen. Zweitens: In wirtschaftlich starken Zeiten sollen steigende Zinsen das Wachstum bremsen, um Überhitzung und Inflation zu vermeiden. Diese Zinszyklen sind Basis der systemischen Zinssteuerung.

Der Zins-Indikator ist ein Pulsmesser der konjunkturellen Lage. Zu den Grundlagen der systemische Zinssteuerung gehört die Analyse der Zinsschritte der Europäischen Zentralbank (EZB). Hebt diese den Leitzins an und der Indikator zeigt parallel stärkstes Wirtschaftswachstum, dann deutet alles auf eine Zinstrendwende hin. Zeigt der Indikator jedoch eine Rezession wie 2011 an, dann ist das Zinsplus der EZB lediglich ein Fehlsignal, aber keine nachhaltige Zinstrendwende.

Im Falle einer tatsächlichen Zinstrendwende werden Neuwirth-Kunden umgehend informiert, damit sie entsprechend handeln können. Sobald eine echte Zinstrendwende auf klaren Fakten basierend erkennbar ist, ist eine Absicherung des Darlehens mit einer fünfjährigen Zinsbindung zu empfehlen.

### Schutz vor steigenden Zinsen

Eine Festzinsfinanzierung berücksichtigt die Mechanismen eines Zinszyklus nicht. Dabei kommt nach Jahren der relativen Zinsseitwärtsbewegung immer eine Hochzinsphase. Die Statistik zeigt, dass es etwa alle sieben bis zehn Jahre zu einer Hochzinsphase kommt, die dann zwischen zwei und drei Jahre dauert. Der Zinssatz wird von der EZB nie in großen, sondern in kleinen Schritten angehoben. Daher bleibt genügend Zeit, aus dem 3-Monats-Euribor-Darlehen in eine fünfjährige Festzinsbindung zu wechseln. Wer grundsätzlich bei einer längeren Festzinsbindung bleiben möchte, sollte innerhalb dieser Zeit sein Darlehen voll tilgen.

### Zufriedene Kunden durch „best practice“

Ansonsten ist es ratsam, variabel mit systemischer Zinssteuerung zu finanzieren. Der Vorteil ist klar: über 50% Zinersparnis, eine geringere Laufzeit und maximale Flexibilität – und das Ganze unter der Prämisse der professionellen Zinssicherung. Finanzberater arbeiten zunehmend mit Neuwirth Finance zusammen und profitieren zweifach: Sie eröffnen ihren Kunden neuen finanziellen Spielraum und sich selbst damit neue Beratungsansätze und erhalten eine Tipgeber-Provision. ■

## Praxisbeispiel aus der Gewerbefinanzierung

### Standardfinanzierung mit Vorfälligkeitschaden

- Finanzierungsvolumen: 12.000.000 Euro
- 3,8% p. a. Zinsen, festgeschrieben auf zehn Jahre (2011)
- vorzeitiger Ausstieg nach drei Jahren (2014)
- von der Bank geforderte Vorfälligkeitsentschädigung: 1,7 Mio. Euro

### Professionelle, alternative Finanzierung mit FlexSafe

- 1,8% p. a. Zinsen, variable Zinsbindung
- vorzeitiger Ausstieg nach 3 Jahren: keine Vorfälligkeitsentschädigung!

**Fazit:** Bei einer variablen Finanzierung in Kombination mit der systemischen Zinssteuerung FlexSafe hätte sich der Kunde dieses Geld gespart sowie zusätzlich 2% Zinsen jährlich, die er bei der Standardfinanzierung zu viel bezahlt hat.