



ERLEBEN WIR DIE ZINSWENDE NACH DER ZINSWENDE?

Was der Neuwirth-Zinsindikator dazu sagt



Der Autor:
Kurt Neuwirth
gründete die seit 2001 existierende Neuwirth Finance GmbH.

Dort ist er heute als geschäftsführender Gesellschafter und ausgewiesener Zinsexperte tätig. In der Fach- und Wirtschaftspresse legt er seine Ansichten als vielzitatierter Kommentator dar.

Was für ein Jahr war das denn? Kaum ein Jahr in der jüngeren Geschichte hat die Märkte so durcheinander gerüttelt wie 2022. Viel ist bereits darüber geschrieben worden, Erklärungen für Zinserhöhungen, Inflation, Lieferkettenengpässe oder Rezession gab es zuhauf. Wagen wir also einen Blick in die Zukunft: Was wird das neue Jahr für uns bereithalten? Vor allem beschäftigt uns ein Thema, das wie kein anderes Auswirkungen auf die Immobilienentwicklungen der nächsten ein bis zwei Jahre haben wird: der Zins!

Ja, er ist zurück. Schneller als gedacht. Höher als erwartet. Das angespannte Zinsumfeld und die gesamtwirtschaftliche Situation mit den hinlänglich bekannten Faktoren hat die Zinsen steigen lassen und gleichzeitig zu einer inversen Zinsstruktur geführt, deren Spread im

Augenblick sogar noch zunimmt. In der Vergangenheit immer ein klares Signal für eine Rezession.

Aktuell erleben wir sowohl in den USA als auch in der Eurozone einen kontinuierlichen Rückgang der Inflation. Nicht zuletzt eine Auswirkung der jüngsten Zinserhöhungen durch die Notenbanken. Einen weiteren Rückgang werden wir in den kommenden Monaten beobachten können und damit auch weniger deutliche Zinsschritte nach oben.

Auch unser Neuwirth-Zinsindikator gibt uns eindeutige Signale, dass sich eine Rezession ausbildet – und das stärker als allgemein erwartet. Das Geldmengewachstum ist so gering wie seit Jahren nicht mehr. Jüngste Daten deuten gleichzeitig auf eine Entspannung des Lohnwachstums hin und mindern damit die Gefahr einer befürchteten Lohn-Preis-

Spirale. Die Preise für Rohstoffe fallen sichtbar seit Monaten und Entlassungen – vor allem in den USA – nehmen zu. Der Euro hat im Vergleich zum Dollar wieder zugelegt und vermindert dadurch das fortschreitende Risiko einer „importierten Inflation“ durch Währungseffekte.

Dennoch gibt es vermehrt Stimmen am Markt, die nur eine sehr schwache oder gar keine Rezession sehen. Dagegen spricht vor allem der im Vergleich zur Eurozone starke Zinsanstieg in den USA, der stärker ausgefallen ist als zwischen 2004 und 2007. Gerade diese starken Zinserhöhungen – und die damit verbundene Rezession – wird auch bei

uns zu stärkeren „Bremsspuren“ in der Wirtschaft führen.

Entspannung am Finanzierungsmarkt kommt

Bis sich die Rahmenbedingungen auch am Finanzierungsmarkt entspannen, wird es noch einige Monate dauern. Das liegt

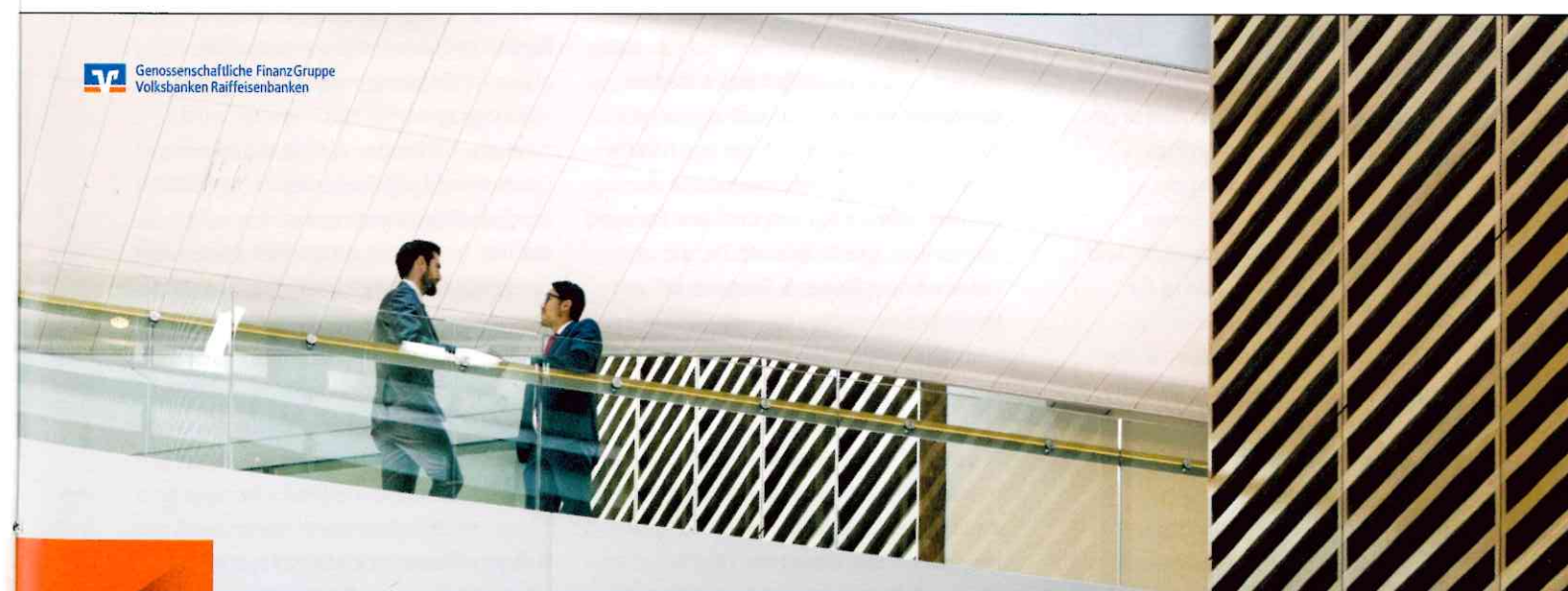
Aktuell erleben wir sowohl in den USA als auch in der Eurozone einen kontinuierlichen Rückgang der Inflation.

zum einen an den gestiegenen regulatorischen Anforderungen, die sich aus der Umsetzung der Basel-III-Richtlinien und der Einführung der Kapitalpuffer durch die Bafin ergeben, sowie in der zunehmenden Risikoaversion der

Banken, die sich aus der erwarteten Verschlechterung der Marktwerte ergibt. Banken verlangen einen deutlich höhe-

ren Kapitaldienst und für eine Bestandsfinanzierung teilweise fast 50 Prozent Eigenkapitalanteil. In der Folge leiden die Immobilienpreise. Das Gute wiederum: auch das ist ein weiterer Vorboten für einen breiteren Rückgang der Inflation.

Unser Zinsindikator, der die Zinsentwicklung 6 bis 12 Monate im Voraus anzeigt, gibt uns eindeutige Signale, dass wir ab der zweiten Jahreshälfte in eine stärkere Rezession abrutschen. Das bedeutet, dass dann auch der Anstieg der kurzfristigen Zinsen beendet ist. Umgekehrt werden sich die langfristigen Zinsen im Frühjahr langsam zurückbilden: Alle Zeichen sprechen also für die Zinswende nach der Zinswende. Für Investoren bedeutet das, Finanzierungen in der aktuellen Situation kurzfristig, maximal auf 2 Jahre zu fixieren, um die kommenden Effekte der Zinssenkungen mitzunehmen. Denn eine Zinssicherung über viele Jahre sichert nur eins: langfristig zu hohe Zinszahlungen.



Genossenschaftliche FinanzGruppe
Volksbanken Raiffeisenbanken

DZ HYP. WEIL WIR ES KÖNNEN.

Eine gute Idee verdient die bestmögliche Unterstützung. Als eine führende Immobilienbank bietet die DZ HYP ihren Firmenkunden individuelle Lösungen für komplexe Finanzierungsvorhaben. Unsere Erfahrung und Kompetenz im Geschäft mit Gewerbekunden und der Wohnungswirtschaft ist die Basis für Ihren Erfolg in dynamischen Zeiten. DZ HYP. Weil wir es können.

[dzhyp.de](https://www.dzhyp.de)