

27.02.2013 Neuwirth Finance Zins-Kommentar

Ein erfolgreiches Zinsmanagement, das nicht mit der Unsicherheit einer prognosebasierten Spekulation auf steigende oder fallende Zinsen behaftet ist, gründet auf der Fähigkeit, Zinswenden zu erkennen und daraus eine Absicherungsstrategie abzuleiten.

Es besteht der Grundsatz, dass in wirtschaftlich schwachen Zeiten die Zinsen fallen oder seitwärts tendieren und diese nur im Falle einer dynamischen Konjunktur, also einer boomenden Wirtschaftslage oberhalb des inflationsarmen Wachstums steigen. Darum liegt in der richtigen Bewertung von Marktbewegungen sowie der Plausibilisierung der Geldpolitik der Notenbanken der wichtigste Schlüssel zur optimalen Steuerung von Immobilienfinanzierungen.

Neuwirth Finance hat aus verschiedenen Wirtschaftsdaten in Kombination mit mehr als 20 Jahren Marktkenntnis ein Instrument zur Zinsoptimierung langfristiger Baudarlehen in Form eines Indikators entwickelt, mit dem der richtige Zeitpunkt für das Einsetzen von Zinssicherungsmaßnahmen bestimmt werden kann.

Im heutigen Zinskommentar erfahren Sie, wie dieser Indikator funktioniert und welche Vorteile sich daraus für Darlehensnehmer generieren lassen.

Markt-Monitoring und Ausblick

Kurzfristiger Zins: Wie im letzten Zinskommentar erläutert, belaufen sich Änderungen am Stand des 3-Monats-Euribors momentan lediglich auf Schwankungen um die 0,22-Prozent-Marke. So schwächte sich der Interbanken-Zinssatz in den vergangenen vierzehn Tagen wieder um 1,4 Basispunkte auf 0,213% ab.

Langfristiger Zins: Die zehnjährigen SWAP-Sätze sind in den letzten 2 Wochen stabil bei 1,84% verharnt, während die öffentlichen Pfandbriefsätze im Zehnjahres-Bereich nachgaben und nun mit 1,973% notieren. Das ist immerhin ein Minus von 2,8 Basispunkten seit dem letzten Zinskommentar.

Dennoch vertreten wir nach wie vor die Meinung, dass gerade im Langfrist-Bereich innerhalb der nächsten Monate weitere Anpassungen der Zinssätze nach oben möglich sind.

Zins-Kommentar:

Der Schlüssel zu einem erfolgreichen Zinsmanagement

Europa steckt in der Krise. Jeder weiß das – es steht ja auch täglich in der Zeitung. Jedes Zehntel-Pünktchen Wirtschaftswachstum wird in dieser Situation als Hoffnungsschimmer für einen Aufschwung, aber auch als Signal für steigende Zinsen gesehen. Und das ist auch gut so, ist doch die Zuversicht in eine dynamische Wirtschaftsentwicklung der Motor, der die Konjunktur antreibt. Die Prognosen der Wirtschaftsforschungsinstitute sind der Treibstoff

dazu. Problematisch ist jedoch, dass der Versuch, in die Zukunft zu blicken, nur allzu oft völlig neben der Wirklichkeit liegt.

Darum hat sich die Neuwirth Finance dafür entschieden, das Zinsmanagement für die betreuten Kredit-Portfolien unabhängig von den veröffentlichten Prognosen anhand eines eigenen, etwa 6 Monate vorlaufenden Zinsindikators zu betreiben.

In der Graphik ist der Verlauf dieses Indikators im Vergleich zum 3-Monats-Euribor dargestellt. Sehr deutlich ist zu sehen, dass der Neuwirth-Indikator und der Euribor eine markante Korrelation aufweisen. Um eine steigende Preisentwicklung (Inflation) einzudämmen, bremst die Notenbank eine heißlaufende Wirtschaft (ein hoher Indikator bildet diese mit einem etwa halbjährigen Vorlauf ab) prophylaktisch, indem der Leitzins angehoben wird. Der Verlauf des Interbankenzinses folgt der Vorgabe mit Schwankungen unmittelbar. Wenn also die Zentralbank eine signifikante Zinsanhebung vornimmt und gleichzeitig der Neuwirth-Indikator eine überhitzte Wirtschaftslage anzeigt, ist das der Signalpunkt für eine Wende zu nachhaltig steigenden Zinsen. Dabei bleiben kurzfristige Zinsschwankungen im Bereich bis zu 6 Monaten unberücksichtigt, da sie für lang laufende Immobilienfinanzierungen irrelevant sind.

Wie sicher der Indikator funktioniert, kann anhand der vergangenen Zinswenden abgelesen werden. In der Abbildung sind die letzten beiden Wendepunkte zu sehen, die durch die Entscheidungen der EZB am 4. November 1999 und am 1. Dezember 2005 eingeleitet wurden. Hier hat der Vergleich der Zinsentscheidung mit dem Indikator die Sicherheit gegeben, dass eine Absicherungsmaßnahme gegen steigende Zinsen (mittelfristige Bindung über max. 5 Jahre bzw. ein CAP auf 10 Jahre) auch den gewünschten Effekt bringt und nicht ins Leere greift.

Erinnern Sie sich noch an das Frühjahr 2011? Die Europäische Zentralbank unter der Führung des damaligen EZB-Chefs Trichet hatte am 7. April die erste Leitzins-Anhebung verkündet und prompt war die einhellige Meinung (fast) aller Marktteilnehmer, der Medien und der Politik: Die Zinswende nach oben sei da und es gelte jetzt, in Eile die Zinsen aller langfristigen Darlehen so lange wie möglich zu zementieren.

Welch ein Irrtum! Denn die Kreditzinsen stürzten kurz danach wieder dramatisch ab und während sehr viele Immobilienbesitzer mit zehnjährigen Festzinsen von 4 – 4,5% gefangen waren, mussten sie ohnmächtig zusehen, wie viel günstiger die Finanzierung nur wenige Monate später gewesen wäre.

Der Neuwirth-Indikator hat auch zu diesem Zeitpunkt deutlich angezeigt, wie die wirkliche Entwicklung verläuft und dass die Zinsanhebung der EZB ein Fehlsignal sein musste, da Zinssteigerungen in rezessiven Konjunkturphasen niemals nachhaltig sein können. Und so freuen sich heute die Darlehensnehmer, die sich von Neuwirth Finance beraten lassen, über 300 Basispunkte Vorteil in der Finanzierung und haben die Gewissheit: Wenn die Zinswende wirklich da ist, wissen sie es rechtzeitig und sichern dann mit optimalem Ergebnis ihre Zinsen ab.

ralf.haase@neuwirth.de

Wünschen Sie weitere Informationen, freuen wir uns auf Ihren Anruf unter Tel. +49 (8151) 555 098 – 0 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.