

## **28.05.2013 Neuwirth Finance Zins-Kommentar**

Die Zinsen fallen und fallen. Wann hört das auf? Wo bleibt die (echte) Zinswende? Muss man sich jetzt diese tollen Finanzierungskonditionen sichern? Was ist die beste Strategie? Obwohl die Zeiten für Immobilienfinanzierungen paradiesisch erscheinen, gibt es Fragen über Fragen. Einige Antworten gibt der heutige Zinskommentar.

### **Markt-Monitoring und Ausblick**

Kurzfristiger Zins: Erneut hat der 3-Monats-Euribor minimal nachgegeben und steht momentan im 14-Tages-Vergleich etwas niedriger bei 0,201%.

Langfristiger Zins: Die zehnjährigen SWAP-Sätze sind seit dem letzten Zinskommentar weiterhin gestiegen, wenn auch nur marginal von 1,64% auf 1,66%. Auch die öffentlichen Pfandbriefsätze konnten sich im Zehnjahres-Bereich etwas zulegen und notieren nun mit knapp 6 Basispunkten mehr bei 1,820%.

-langfristig steigt, kurzfristig fällt  
-Zinsstrukturkurve zeigt größere Differenz

Wenn die Zinsstruktur ein Auseinanderdriften der lang- und kurzfristigen Konditionen zeigt, lohnt es sich umso mehr, die Finanzierungen im Zinsbereich variabel zu halten. Jetzt heißt es: Den Zinsvorteil mitnehmen und tilgen, tilgen, tilgen! Besser noch: In gut verzinsten, sichere Tilgungsträger investieren und so Bonität und Vermögen steigern. Fragen Sie bei Neuwirth Finance nach, welche Möglichkeiten es dazu gibt!  
Auch heute ist die Zinswende nach oben nach wie vor nicht zu sehen – gute Zeiten für tilgungslastige Finanzierungsstrategien.

### **Zins-Kommentar:**

#### **Warum man dem Lockruf nach einem Festzins auf historisch niedrigem Niveau widerstehen sollte**

Seit geraumer Zeit kann man sich den aufdringlichen Werbebotschaften der Banken und Hypothekenvermittler kaum entziehen. An jeder Ecke prangen Slogans wie: "Nach dem Allzeittief: Jetzt Zinsen sichern!"

Nun sind wir aber bereits seit mindestens 2008 in einer "Allzeit-Tiefzins-Situation", was die genannten Institute auch nie versäumt haben, lautstark zu betonen. Die Realität ist, dass man sich immer nur relativ hohe Zinsen langfristig gesichert hat und ohnmächtig zusehen musste, wie diese kontinuierlich weiter fielen. Immer wieder wird behauptet, dass die Zinsen ja schließlich nicht noch weiter fallen könnten - aber diese konnten das sehr wohl!

In der Tat ist der Spielraum nach unten bei einem derzeitigen 3-Monats-Euribor von 0,2% kaum noch vorhanden, wenn man mal von einem Negativzins-Szenario absieht, was aber

auch nicht unmöglich erscheint. Was sollte in dieser Situation noch von einem Festlegen der Zinsen abhalten?

Zwei gewichtige Argumente sind:

1. Festzinsen kosten 1,50% und mehr Aufschlag auf den kurzfristigen Zins und nehmen so die Möglichkeit einer höheren Tilgung, sowie...
2. die Gefahr, nach der Zinsbindung in eine Hochzinsphase zu geraten und aufgrund der höheren Kosten für den Festzins noch sehr wenig getilgt zu haben, ist extrem hoch.

Selbst die Interhyp, die die Vermittlung von langfristigen Festzins-Krediten zu ihrem Geschäftsmodell erhoben hat, schreibt in ihrem letzten Zinskommentar davon, dass die Zinsen wohl erst in 5 bis 10 Jahren wieder steigen werden. Aber wenn die Zinsen erst in 5 oder 10 Jahren wieder steigen - warum sollte man denn dann bereits jetzt für die Absicherung dagegen bezahlen!? Daneben ist es auch fatal, dass eine langfristige Zinsbindung nur dann risikolos wäre, wenn die Anschlussfinanzierung mit gleichen oder günstigeren Zinsen fortgeführt werden kann. Sie ist also eine Wette, die mit hoher Wahrscheinlichkeit schief geht.

Besser ist es doch, erst dann eine Zinssicherung einzubauen, wenn die Zinsen tatsächlich wieder steigen! Grundlage dafür ist ein auf die Laufzeit der Immobilienfinanzierung angepasstes, langfristiges Darlehen mit kurzfristiger Zinsbindung (i.d.R. 3 Monate).

Bei der Verhandlung mit der Bank darüber hilft die Neuwirth Finance gern - beim Erkennen der Zinswende ebenfalls!  
Eine passende Strategie sollte man jeder Immobilienfinanzierung gönnen.

[ralf.haase@neuwirth.de](mailto: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](mailto: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.