

27.02.2012 Neuwirth Finance Zins-Kommentar

Kurzfristige Zinsen sind im Vergleich zur vorletzten Woche weiter um 0,06 Prozentpunkte gefallen.

Längere Zinsbindungslaufzeiten sind um durchschnittlich 0,02 Prozentpunkte im Vergleich zur vorletzten Woche gestiegen.

Zins-Kommentar:

Sind deutsche Baufinanzierer Zins-Hypochonder?

Deutsche Immobilienkredite haben weltweit eher einen Exoten-Charakter. Denn langfristige Zinsbindungen sind hierzulande Standard. 98% aller privaten Baufinanzierungen werden mit Festzinsvereinbarungen abgeschlossen. Bereits bei unseren österreichischen Nachbarn sieht das ganz anders aus. Dort sind variable Zinsen oder eine sehr kurze Zinsbindung (3 Monate) die Regel.

Liegt es an dem bekanntermaßen hohen Sicherheitsbedürfnis der Deutschen, dass sie enorme Nachteile in Kauf nehmen, um sich vor Zinsentwicklungen abzusichern, die eventuell auftreten könnten? Oder liegt es an den immensen Wissenslücken, die hierzulande im Bereich Baufinanzierung bestehen, wie in einer repräsentativen Befragung des Institutes für Management- und Wirtschaftsforschung festgestellt wurde?

Diese wenig strategisch durchdachte, prophylaktische Handlungsweise hat jedenfalls vor allem Auswirkungen auf den nach mehrheitlicher Expertenmeinung wichtigsten Faktor in der Baufinanzierung: Die Laufzeit.

Die Wirkung einer längeren Tilgungsdauer wird jedoch von den meisten Kreditnehmern deutlich unterschätzt.

Da der Zinssatz für langfristige Zinsbindungen etwa 1,5 bis 3 Prozent über dem variablen liegt, werden Bauherren mit einem solchen Darlehen tendenziell niedrigere Tilgungsraten ansetzen, um den Kapitaldienst in einem erträglichen Rahmen zu halten.

Während in den letzten 10 Jahren ein üblicher Baukredit mit 10jähriger Zinsbindung einen Zinssatz von durchschnittlich 5,2% und eine Tilgung von 1% hatte, konnte ein variables Darlehen mit durchschnittlich 2,5% Zinsen und 3,7% Tilgung bei gleicher Monatsrate ausgestattet werden. Bei der Gründung von Neuwirth Finance haben die ersten Kunden und in der Folge alle weiteren die zweite Variante gewählt.

Die Konsequenzen sind verblüffend: die Laufzeit der Darlehen verkürzt sich um bis zu 40% und die gesamte Zinsbelastung um sogar bis zu 75%! (siehe Diagramm) Während bei der langfristigen Zinsbindung bei gleicher monatlicher Rate über 200% zurückgezahlt werden müssen, sind es bei der variablen nur knapp 130%.

Sehr teuer erkaufte Kalkulationssicherheit also, die bei einer Immobilienfinanzierung hunderttausende Euro, oft sogar Millionenbeträge ausmachen.

(Kolumne von Ralf Haase, Ralf.Haase@neuwirth.de)

Zins-Prognose:

Kurzfristiger Zins: Im kurzfristigen Bereich (Basis: 3-M-Euribor, aktuell bei 0,997%) haben wir seit November die Wende nach unten erreicht. Der kurzfristige Zins fällt bis Mitte 2012 bis auf ca. 0,5%.

Langfristiger Zins: Die 10-jährigen Swap-Sätze verharren kurzfristig weiterhin auf Tiefst-Niveau. Hier erwarten wir in den nächsten Monaten einen Anstieg auf ca. 2,8% - 3,0% p.a.. Längerfristig, auf Sicht von 2-3 Jahren, werden 10-jährige Swap-Sätze von 1,5%-2,0% p.a. erwartet. Stärkere Zinssteigerungen auf lange Sicht sind passé, da wir uns nun am Übergang in eine Deflationsphase mit dem Charakter einer finanziellen Repression befinden. Dies bedeutet eine Entschuldung der Staaten über negative Realzinsen. Über diesen Weg entschuldete sich z. B. die USA in der Nachkriegszeit.

Wünschen Sie weitere Informationen, freuen wir uns auf Ihren Anruf unter Tel. +49 (8151) 555 098 – 0 oder Ihre Nachricht an info@neuwirth.de.