

12.03.2012 Neuwirth Finance Zins-Kommentar

Kurzfristige Zinsen sind im Vergleich zur vorletzten Woche weiter um 0,12 Prozentpunkte gefallen.

Längere Zinsbindungslaufzeiten sind um durchschnittlich 0,07 Prozentpunkte im Vergleich zur vorletzten Woche gefallen.

Zins-Kommentar:

Die MIPIM 2012 ist Geschichte.

Als Resümee kann man sagen, dass Finanzierungen von Immobilien immer noch der absolute Dreh- und Angelpunkt in den Diskussionen waren.

Banken sind nach wie vor zurückhaltend, vor allem bei opportunistischen Engagements, aber bei soliden Bestandsfinanzierungen deutlich offener als im letzten Jahr.

Gerade hier, wenn Banken sich wieder öffnen, sollte der professionelle Immobilien-Investor konzeptionell gut aufgestellt und besser als der Wettbewerb sein.

Das heißt, auch professionell Zinsmanagement zu betreiben.

Banken bieten gerade jetzt sehr gern langfristige Zinsbindungen, SWAPs oder andere derivative Zinssicherungen an und das natürlich nicht ohne Grund.

In diesem Bereich lohnt es sich, strategisch vorzugehen und die Chance auf mittelfristig noch weiter sinkende Zinsen nicht zu verschenken.

Mit einer gut durchdachten Zinsstrategie ist ein gewaltiges Cashflow- und Renditepotential in den Immobilienfinanzierungen vorhanden.

Bei einem Blick in die veröffentlichten Geschäftsberichte von professionellen Immobilienunternehmen fällt die zumeist erhebliche Position der Zinssicherungsmaßnahmen auf, die zum Teil deutlich höher als der Gewinn ausfällt. Diese Beträge können durch ein auf die Immobilienprojekte abgestimmtes Zinsmanagement deutlich reduziert und minimiert, wenn nicht sogar komplett ersetzt werden.

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

Zins-Prognose:

Kurzfristiger Zins: Wie bereits seit Herbst letzten Jahres prognostiziert, reduziert sich der 3-Monats-Euribor schrittweise Richtung 0,50%, aktuell bei 0,884%. Dies entspricht ca. 70 Basispunkten. Kurzfristige Zinsen werden weiter fallen. Bis Mitte 2012 erreichen wir ca. 0,50%, weiteres Potenzial auf ca. 0,25% schließen wir nicht aus.

Langfristiger Zins: 10-jährige Zinssätze werden weiter auf Tiefst-Niveau verharren. Ein vorübergehender Anstieg um 50 Basispunkte wäre jedoch eine gesunde Entwicklung. Auf Sicht von 2-3 Jahren werden weiterhin Swap-Sätze von 1,50%-2,00% erwartet. Eine allseits erwartete, größere Zinswende wird ausbleiben. Die

Schuldenkrise lässt sich langfristig nur durch eine schleichende Geldentwertung über eine Niedrig- bzw. Nullzinspolitik lösen.

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