

03.07.2012 Neuwirth Finance Zins-Kommentar

Die Eurobonds kommen, die Kanzlerin „knickt ein“. Europas Staatsschulden werden (zumindest teilweise) vergemeinschaftet und die Zeche zahlt der Bürger, soweit er mit seinem Ersparten nicht fliehen kann.

Doch was bedeutet das für die Zinsen? Was kann professionelles Zinsmanagement für die nachhaltige Risiko-Minimierung bei Immobilienfinanzierungen leisten?

Lesen Sie im aktuellen Kommentar dieses Newsletters von Ralf Haase aus dem Hause Neuwirth Finance, wie Sie souverän auf die Herausforderungen reagieren können.

Doch zunächst die aktuelle Zins-Situation und die Aussichten:

Markt-Monitoring und Prognose

Kurzfristiger Zins: Der 3-Monats-Euribor ist in den letzten zwei Wochen weiterhin gefallen und steht aktuell bei 0,65%. Der langfristige Abwärtstrend ist ungebrochen, trotzdem die neuesten Ergebnisse aus dem EU-Gipfel bereits eingepreist sind. Nachdem die Angst vor den Eurobonds eskomptiert zu sein scheint, spricht alles für weiterhin fallende Zinsen.

Langfristiger Zins: Der noch vor 14 Tagen spürbare Anstieg der SWAP-Sätze aufgrund der beendeten Vorwegnahme der Eurobonds ist passé. Nun notieren diese wieder bei 1,94% und machen damit den fallenden Zinstrend ebenfalls mit. Mittelfristig sind hier japanische Verhältnisse denkbar, so dass die 3- und 5-jährigen Konditionen weiterhin in Richtung 1% laufen, die längeren Zinsen zu 2% tendieren.

Zins-Kommentar:

Steigen die Zinsen, wenn die EUROBONDS kommen?

Derivatefreies Zinsmanagement zur Renditesteigerung in professionellen Immobilien-Portfolios

Sicher wird jetzt, wo die Eurobonds in sichtbare Nähe rücken, so mancher behaupten, dass es richtig gewesen sei, die Zinsen in diesem Jahr langfristig zu sichern, einen SWAP zu kaufen oder gar einen Forward-Vertrag abzuschließen.

Aber das hat natürlich nichts mit professionellem Zinsmanagement zu tun, denn es ist wiederum reine Spekulation auf kurzfristig u n d nachhaltig steigende Zinsen. Ein "Roulette-Spiel" ist es sowieso, da ja nicht klar sein kann, wie die Situation nach der Zinsbindung aussehen wird.

Professionelles Zinsmanagement hat viel mit dem Verstehen von wirtschaftlichen Abläufen zu tun - es ist wichtig zu wissen, wie sich Zinstrends in den konjunkturellen Zyklen bewegen und welche Indikatoren wichtig sind, um die Zusammenhänge zu verstehen.

Natürlich zieht die Einführung der Eurobonds durchaus einen steigenden Zins nach sich, aber anders, als die meisten es glauben oder oft durch die „Experten“ verbreitet wird. Denn die Märkte reagieren stets im Vorfeld auf politische und andere einflussreiche Entwicklungen. So auch dieses Mal: Die „Zinsschwelle“ aufgrund der Eurobonds ist bereits über uns hinweggerollt. Seit Freitag, 29. Juni 2012 ist die Angst vor dem Eurobond bereits vollständig eskomptiert. Einen Monat lang sank der Bund-Future kontinuierlich, bis er am Freitag, gleich nach Bekanntwerden der Ergebnisse aus dem EU-Gipfel wieder kräftig anstieg. Die Zinsen sinken also schon wieder!

Wer glaubt, dass die Zinsen nun aufgrund der Eurobonds in unerträgliche Höhen wachsen, wird sich getäuscht sehen, denn der Höchststand am 29. Juni war bereits das Maximum.

Wenn man sich mit den gesamten wirtschaftlichen Rahmendaten auseinandersetzt, kann man sehen, dass die Zinsen nicht nachhaltig steigen können. Solange die Staatsverschuldung in Europa weiterhin die heutigen Dimensionen beibehält und die Wirtschaft nicht boomt wie in den Wirtschaftswunder-Zeiten, werden die Leitzinsen und somit auch die Kreditzinsen niedrig bleiben.

Diejenigen, die dieser Tage langfristige Zinsbindungen vereinbaren oder Forwards kaufen, werden sich in Bälde darüber ärgern und ohnmächtig zusehen müssen, wie die Konditionen weiter sinken.

Professionelles Zinsmanagement wird bezüglich des Absicherungsgedankens niemals diese "Glaskugel-Leserei" mitmachen, sondern sich an die wirtschaftlichen Fakten binden, d.h. den langfristigen Trends folgen. Und der Trend für die Zinsen ist ungebrochen fallend!

Wiederum könnte ein Blick nach Japan helfen, die momentane Situation richtig einzuordnen: Dort pendeln die langfristigen Zinsen seit 15 Jahren zwischen 1,5 und 2%. Die zehnjährigen SWAP-Sätze waren dort in diesem Zeitraum sogar schon einmal bei 0,5%!

Auch wenn Derivate bisher überwiegend als Absicherung in Finanzierungen eingebaut wurden, haben solche Finanzinstrumente die meisten Darlehensnehmer nur Geld gekostet und sind in ihrer schützenden Wirkung meist verpufft, da seit 30 Jahren die Zinsen nicht nachhaltig gestiegen sind. Zur eventuellen Generierung von Zusatzerträgen mit freiem, nicht zwingend benötigtem Kapital konnte man Derivate durchaus sinnvoll einsetzen!

Derivate sind per se spekulativ und somit risikobehaftet. Damit sollten sie als Sicherungsinstrument aus kaufmännischen Erwägungen eher mit Vorsicht betrachtet werden.

Darlehensnehmer mit professionellem Zinsmanagement sichern die Zinsen erst dann, ab, wenn sie wieder nachhaltig steigen - aber der Zeitpunkt liegt noch immer in der Zukunft. Dann reicht auch eine konventionelle, maximal 5jährige Zinsbindung dafür aus.

(Ralf.Haase@neuwirth.de)

Im nächsten Zinskommentar lesen Sie: „Keine Angst vor steigenden Zinsen – warum Profis die Zukunft nicht zu fürchten brauchen“

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.