

IMMOBILIEN WIRTSCHAFT BAYERN



Landesverband Bayern

Das Magazin des BFW Bayern

Ausgabe 2/2025

ZKZ 89198 / € 2,50



Im Gespräch

Michael Kießling, Diplom-Bauingenieur (FH), CSU-Bundestagsabgeordneter und bayerischer Teilnehmer an den Koalitionsverhandlungen zu den Abstimmungstreffen von Schwarz-Rot sowie den Plänen der neuen Bundesregierung im Bereich der Bau- und Wohnungspolitik sowie zur Frage, was davon wann in die Tat umgesetzt werden soll.

VORSICHT FALLE: IMMOBILIEN-INVESTOREN SOLLTEN DIE ZINSENTWICKLUNG IM AUGEN BEHALTEN

Langfristige Zinsen folgen kurzfristigen Zinsen – verzögert, aber dafür länger: bis zur nächsten Zinstrendwende nach oben. Eine langfristige Zinsbindung ist deshalb aktuell nicht zu empfehlen. Auch bestehende Zinsderivate gehören auf den Prüfstand.

Vorsicht Falle, oder vielmehr: Vorsicht Zinsbindungs- oder Forwardfalle! Mancher mag diese wertvolle Warnung vielleicht ausschlagen:

„Warum das denn? Die Zinsen sinken aktuell doch gar nicht.“ Das ist falsch: Die Zinsen befinden sich genau betrachtet sogar im freien Fall. Wenn wir die kurzfristigen Zinsen seit Juni 2024 betrachten, sanken sie sogar um fast 200 Basispunkte.

„Familienbande“: zeitversetzt nach oben und unten

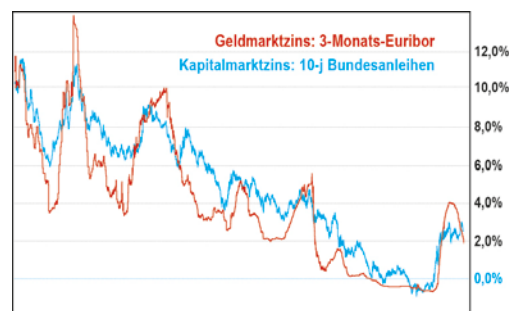
Kurzfristige und langfristige Zinsen verhalten sich wie Geschwister. Sie haben beide ihren eigenen Kopf und agieren nicht synchron. Aber am Ende verhalten sie sich dennoch ähnlich. Betrachtet man den Verlauf des 3-Monats-Euribors im Vergleich zu den zehnjährigen Bundesanleihen, fällt eines sofort auf: Beide

Zinskurven verlaufen – zeitversetzt – immer in die gleiche Richtung, sowohl nach oben wie nach unten.

Um bei diesem Bild zu bleiben: Der kurzfristige Zins (3-Monats-Euribor) ist volatil, quasi „der Zappelphilipp“, während der langfristige Zins weniger schwankt und „der Ruhige“ ist. Er braucht eben für alles länger, macht aber am Ende das nach, was der kurzfristige Zins vormacht. Ein Vergleich der beiden Kurven belegt: Die kurzfristigen Zinsen steigen schneller und fallen schneller. Die langfristigen Zinsen folgen immer dem kurzfristigen Zins, aber mit Verzögerung. Das bedeutet: Die Kapitalmarkt-Zinsen gehen langsamer und länger zurück als der Geldmarktzens.

Richtiger Zeitpunkt: der Zinswendepunkt nach oben

Betrachtet man die letzten 50 Jahre, kann man diesen Effekt sehr gut nachvollziehen. Für professionelle Marktteilnehmer, vor allem Bestandhalter, ist dieser Tatbestand von immenser Bedeutung. Insbesondere wenn man vor Anschlussfinanzierungen steht, ist eine Zinsbindung zum jetzigen Zeitpunkt nicht zu empfehlen. In einem Zinszyklus gibt es nur einen richtigen Zeitpunkt, um Zinsen effektiv abzusichern: den Zinstrendwendepunkt nach oben! Mit anderen Worten: Wer zum jetzigen Zeitpunkt eine langfristige Zinsbindung wählt, „loggt“ sich auf hohem Niveau ein



Geldmarkt- & Kapitalmarkt-Zinsen – 1973 bis 2025

und verpasst damit die Chance auf weiter fallende Kapitalmarktzens.

Derivate regelmäßig auf ihre Zweckmäßigkeit prüfen

Die Zinssicherung über Derivate ist ein weiterer Aspekt, der derzeit zu beachten ist. Nicht wenige Marktteilnehmer haben irgendwann Swaps oder Caps abgeschlossen, ohne zu überprüfen, ob diese jetzt noch zur aktuellen Zinsentwicklung passen. Dabei ist die entscheidende Frage: Erfüllt ein Zinsderivat im aktuellen Zinsumfeld überhaupt noch seinen Zweck? Und wäre die Laufzeit ausreichend, wenn in 2026 oder 2027 eine drei- bis fünfjährige Zinswende käme? In unserem täglichen Geschäft überprüfen wir deshalb regelmäßig Derivate auf ihre Zweckmäßigkeit und empfehlen den Verkauf bzw. die Monetarisierung. Denn derzeit erhält man beim Verkauf noch angemessene Preise. In Summe betrachtet sind Einsparungen im sechs- bis siebenstelligen Bereich erzielbar.



Der Autor:
Kurt Neuwirth
ist Gründer und
Geschäftsführer
der Neuwirth
Finance GmbH.
Er ist Spezialist

für variable Finanzierungen, Zinsexperte, Entwickler des Neuwirth-Zinsindikators und betreut Immobilieninvestoren zinszyklisch im Rahmen seines Zinsportfolio-Managements.