

## 23.04.2012 Neuwirth Finance Zins-Kommentar

Kurzfristige Zinsen sind im Vergleich zur vorletzten Woche weiter um 0,03 Prozentpunkte gefallen.

Längere Zinsbindungslaufzeiten sind auch wieder gefallen, diesmal um durchschnittlich 0,03 Prozentpunkte im Vergleich zur vorletzten Woche.

### Zins-Kommentar:

#### **Kalkulationssicherheit mit langfristiger Zinsbindung - teuer bezahlte Bequemlichkeit**

Man kann sich der Werbung für langfristige Zinsbindungen dieser Tage kaum entziehen - an jeder Ecke bekommt man sie angeboten: Über 10 Jahre gesicherte "historisch günstige" Konditionen für Bau- und Immobilienfinanzierungen.

Banken und Finanzierungsvermittler übertreffen sich gegenseitig im geradezu marktschreierischen Anbieten von Festzinsdarlehen.

Und wer seine laufende Finanzierung noch nicht umschulden kann, weil der Knebel der Vorfälligkeitsentschädigung ihn daran hindert, der kann ein sogenanntes Forward-Darlehen mit bis zu 4 Jahren Vorlaufzeit abschließen.

Abgesehen von der Überlegung, warum dafür so viel Aufwand getrieben wird, interessiert doch die Frage, ob eine langfristige Zinssicherung wirklich vorteilhaft ist!

Die Differenz zwischen einer 10jährigen und einer 3monatigen Zinskondition liegt derzeit bei etwa 1%. In der Vergangenheit betrug diese sogar bis zu 3%. Die Kunden der Neuwirth Finance GmbH konnten im Durchschnitt der vergangenen 10 Jahre einen Vorteil von 2,7% genießen.

Was bedeutet dieses eine Prozent nun effektiv für den Kreditnehmer?

Die meisten Argumente der Banken und Finanzierungsvermittler zielen lediglich auf die monatliche Belastung. Viel wichtiger ist aber die Betrachtung der Gesamtfinanzierung.

Die folgende Berechnung verdeutlicht, dass sich bei gleicher Annuität der auf den ersten Blick bescheidene Zinsvorteil enorm auf die Gesamtkalkulation auswirkt: Im Laufe von 10 Jahren fallen nicht nur knapp 40% weniger Zinsen an, es werden auch etwa 12% mehr getilgt. Eventuell steigende Zinsen stellen hier also tendenziell ein wesentlich geringeres Bedrohungsszenario dar, als bei einer auslaufenden 10jährigen Zinsbindung.

(Kolumne von Ralf Haase, [Ralf.Haase@neuwirth.de](mailto:Ralf.Haase@neuwirth.de))

**Vergleich Zinsstrategie vs. herkömmlicher 10-jähriger Zinsbindung  
(Vergleichszeitraum: 2012 bis 2022 - Prognose)**

Beispielrechnung:

Objektwert € 1.000.000,-

Darlehen € 700.000,-

	mit Zinsstrategie	mit Zinsbindung	Ersparnis absolut	Ersparnis prozentual
<b>Zinssatz</b>	1,80%	2,80%		
<b>Tilgungssatz</b>	2%	1%		
<b>Annuität</b>	2.217 €	2.217 €		
<b>Zinszahlung</b>	112.734 €	185.325 €	72.591 €	39,17%
<b>Restschuld</b>	546.734 €	619.325 €	72.591 €	11,72%

**Zins-Prognose:**

**Kurzfristiger Zins:** Wie bereits seit Herbst letzten Jahres prognostiziert, reduziert sich der 3-Monats-Euribor schrittweise Richtung 0,50%, aktuell bei 0,731%. 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](mailto:info@neuwirth.de).