

Zins-Kommentar

Datum: 06.06.2017

Seit dem Zusammenbruch der kanadischen Hypothekenbank Home Capital Ende April 2017 erleben einige Marktteilnehmer ein Déjà-vu. Auch 2007 begann die weltweite Finanzkrise mit kleineren Unregelmäßigkeiten und Schieflagen einzelner Finanzintermediäre. Sicherlich sind Preisblasen am Immobilienmarkt ein populäres Thema, doch kürzlich veröffentlichte Analysen einiger Großbanken decken sich in ihren Vorhersagen. Erfahren Sie in der heutigen Ausgabe des Zinskommentars welche Länder und Städte am meisten der Gefahr einer drohenden Immobilienblase ausgesetzt sind.

Markt-Monitoring und Ausblick

Kurzfristiger Zins: Der 3-Monats-Euribor bleibt stabil und steht nach minimalen Schwankungen bei - 0,329%. Ein leichtes Abfallen in Richtung -0,4 % halten wir nach wie vor für sehr wahrscheinlich. Dies ist der aktuelle Stand der Einlagenfazilität der EZB.

Langfristiger Zins: Der 10jährige SWAP-Satz fällt leicht und liegt derzeit bei 0,69 %. Wir erwarten weiterhin niedrige SWAP-Sätze zwischen 0,20% - 1,00%.

Globaler Immobilienmarkt vor der nächsten Krise?

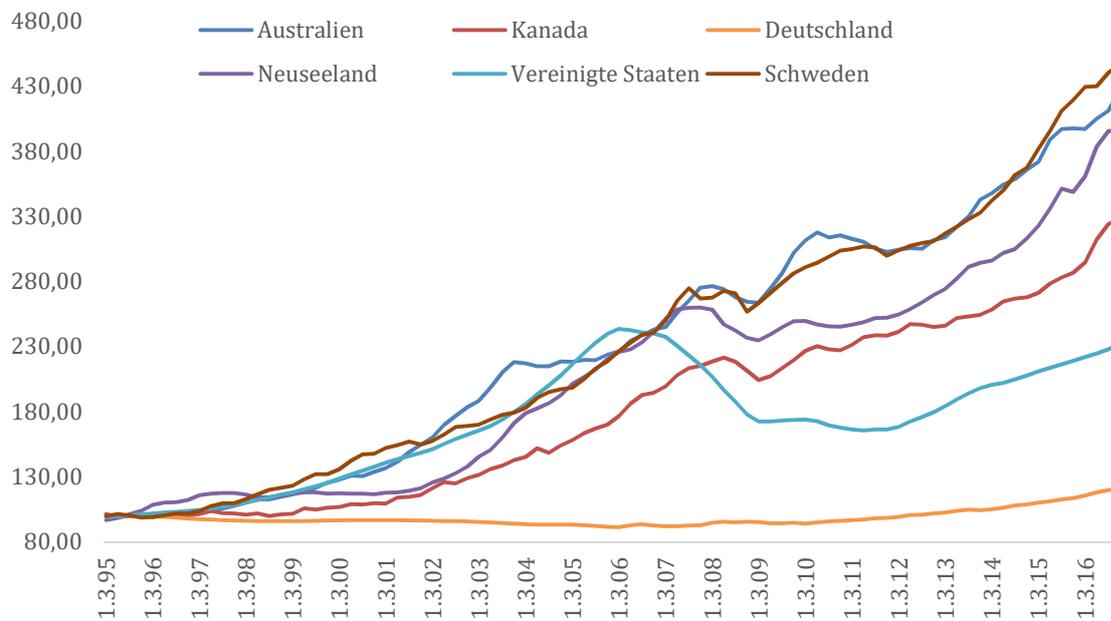
Der Einbruch von Home Capital hat zumindest wieder einmal zeigen können, dass Trends sich unmittelbar umkehren, sobald gewisse Marktteilnehmer ins Schwanken geraten. So erlebten viele kanadische Wettbewerber einen radikalen Kollaps der Aktienkurse infolge der Schieflage von Home Capital. Die Gründe für den Zusammenbruch mögen andere sein als 2007, dennoch sieht die amerikanische Investmentbank Goldman Sachs eine dreißigprozentige Chance für einen Einbruch der Immobilienpreise in Kanada in den nächsten zwei Jahren. Das liegt unter anderem an der hohen Bauaktivität, die über der demografischen Zuwanderung verweilt und an der starken Verschuldung der privaten Haushalte. Das höchste Risiko eines Preiseinbruchs haben Schweden und Neuseeland mit 35 bis 40 Prozent, womit besonders kleinere, offene Volkswirtschaften ein größeres Risiko besitzen. In Norwegen, Australien und der Schweiz liegt aktuell laut Goldman Sachs das Risiko zwischen 20 und 25 Prozent.

Zwar sind die Werte pauschal schwer einzuordnen, jedoch immer noch unter dem Niveau kurz vor der Finanzkrise. Goldman Sachs stellt aber besonders in den kleineren G10-Staaten wie Neuseeland, Schweden, Australien und Kanada eine Überbewertung der Häuserpreise fest (s. Grafik). In den USA erreichen die Immobilienpreise wieder langsam das Niveau vor

der Finanzkrise. Vertraut man den Daten der Bank für Internationalen Zahlungsausgleich (BIS) scheint an Deutschland ein „ungesunder“ Immobilienboom vorbei zu gehen.

Entwicklung der Immobilienpreise ausgewählter Länder

Index 1995=100



Quelle: BIS; eigene Darstellung

Im Städtevergleich besetzt die schweizerische Bank UBS Vancouver mit dem höchsten Risiko einer Blase, gefolgt von London, Stockholm, Sydney und München. Dies verstärkt die Analysen von Goldman Sachs, dass die Länder Schweden, Kanada und Australien eines erhöhten Risikos ausgesetzt sind. Zwar ist München hoch angesiedelt im Ranking, dennoch konnte Deutschland durch seine Fülle an Wirtschaftszentren eine zu starke Konzentration auf bestimmte Regionen verhindern.

Goldman Sachs sieht ebenso, dass Preiseinbrüche am Immobilienmarkt zu oft prognostiziert werden, jedoch ist in Australien, Neuseeland und Kanada eine derartige Wertsteigerung zu beobachten, dass es sich zumindest lohnt, sich damit auseinander zu setzen. Sollten die günstigen Finanzierungsbedingungen in geraumer Zukunft aufgrund von Zinssteigerungen nicht mehr realisiert werden können, erhöht sich durchaus der Druck auf viele Haushalte und damit das Risiko einer Abwärtsspirale der Immobilienpreise.

Impressum

Neuwirth Finance GmbH
Gautinger Straße 6
82319 Starnberg

Telefon: +49-(0)8151 - 555 098-0
Fax: +49-(0)8151 - 555 098-14
E-mail: info@neuwirth.de
Web: www.neuwirth.de

Geschäftsführer: Kurt Neuwirth
Registergericht: Amtsgericht München
HRB München: 166347
Umsatzsteuer-Identifikationsnummer gemäß §27 a Umsatzsteuergesetz:
DE 253 31 04 34

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.

1. Inhalt des Onlineangebotes

Der Autor übernimmt keinerlei Gewähr für die Aktualität, Korrektheit, Vollständigkeit oder Qualität der bereitgestellten Informationen. Haftungsansprüche gegen den Autor, welche sich auf Schäden materieller oder ideeller Art beziehen, die durch die Nutzung oder Nichtnutzung der dargebotenen Informationen bzw. durch die Nutzung fehlerhafter und unvollständiger Informationen verursacht wurden, sind grundsätzlich ausgeschlossen, sofern seitens des Autors kein nachweislich vorsätzliches oder grob fahrlässiges Verschulden vorliegt. Alle Angebote sind freibleibend und unverbindlich. Der Autor behält es sich ausdrücklich vor, Teile der Seiten oder das gesamte Angebot ohne gesonderte Ankündigung zu verändern, zu ergänzen, zu löschen oder die Veröffentlichung zeitweise oder endgültig einzustellen.

2. Verweise und Links

Bei direkten oder indirekten Verweisen auf fremde Webseiten ("Hyperlinks"), die außerhalb des Verantwortungsbereiches des Autors liegen, würde eine Haftungsverpflichtung ausschließlich in dem Fall in Kraft treten, in dem der Autor von den Inhalten Kenntnis hat und es ihm technisch möglich und zumutbar wäre, die Nutzung im Falle rechtswidriger Inhalte zu verhindern. Der Autor erklärt hiermit ausdrücklich, dass zum Zeitpunkt der Linksetzung keine illegalen Inhalte auf den zu verlinkenden Seiten erkennbar waren. Auf die aktuelle und zukünftige Gestaltung, die Inhalte oder die Urheberschaft der verlinkten/verknüpften Seiten hat der Autor keinerlei Einfluss. Deshalb distanziert er sich hiermit ausdrücklich von allen Inhalten aller verlinkten /verknüpften Seiten, die nach der Linksetzung verändert wurden. Diese Feststellung gilt für alle innerhalb des eigenen Internetangebotes gesetzten Links und Verweise sowie für Fremdeinträge in vom Autor eingerichteten Gästebüchern, Diskussionsforen, Linkverzeichnissen, Mailinglisten und in allen anderen Formen von Datenbanken, auf deren Inhalt externe Schreibzugriffe möglich sind. Für illegale, fehlerhafte oder unvollständige Inhalte und insbesondere für Schäden, die aus der Nutzung oder Nichtnutzung solcherart dargebotener Informationen entstehen, haftet allein der Anbieter der Seite, auf welche verwiesen wurde, nicht derjenige, der über Links auf die jeweilige Veröffentlichung lediglich verweist.

3. Urheber- und Kennzeichenrecht

Der Autor ist bestrebt, in allen Publikationen die Urheberrechte der verwendeten Bilder, Grafiken, Tondokumente, Videosequenzen und Texte zu beachten, von ihm selbst erstellte Bilder, Grafiken, Tondokumente, Videosequenzen und Texte zu nutzen oder auf lizenzfreie Grafiken, Tondokumente, Videosequenzen und Texte zurückzugreifen. Alle innerhalb des Internetangebotes genannten und ggf. durch Dritte geschützten Marken- und Warenzeichen unterliegen uneingeschränkt den Bestimmungen des jeweils gültigen Kennzeichenrechts und den Besitzrechten der jeweiligen eingetragenen Eigentümer. Allein aufgrund der bloßen Nennung ist nicht der Schluss zu ziehen, dass Markenzeichen nicht durch Rechte Dritter geschützt sind! Das Copyright für veröffentlichte, vom Autor selbst erstellte Objekte bleibt allein beim Autor der Seiten. Eine Vervielfältigung oder Verwendung solcher Grafiken, Tondokumente, Videosequenzen und Texte in anderen elektronischen oder gedruckten Publikationen ist ohne ausdrückliche Zustimmung des Autors nicht gestattet.

4. Datenschutz

Sofern innerhalb des Internetangebotes die Möglichkeit zur Eingabe persönlicher oder geschäftlicher Daten (Emailadressen, Namen, Anschriften) besteht, so erfolgt die Preisgabe dieser Daten seitens des Nutzers auf ausdrücklich freiwilliger Basis. Die Inanspruchnahme und Bezahlung aller angebotenen Dienste ist - soweit technisch möglich und zumutbar - auch ohne Angabe solcher Daten bzw. unter Angabe anonymisierter Daten oder eines Pseudonyms gestattet. Die Nutzung der im Rahmen des Impressums oder vergleichbarer Angaben veröffentlichten Kontaktdaten wie Postanschriften, Telefon- und Faxnummern sowie Emailadressen durch Dritte zur Übersendung von nicht ausdrücklich angeforderten Informationen ist nicht gestattet. Rechtliche Schritte gegen die Versender von sogenannten Spam-Mails bei Verstößen gegen dieses Verbot sind ausdrücklich vorbehalten.

5. Rechtswirksamkeit dieses Haftungsausschlusses

Dieser Haftungsausschluss ist als Teil des Internetangebotes zu betrachten, von dem aus auf diese Seite verwiesen wurde. Sofern Teile oder einzelne Formulierungen dieses Textes der geltenden Rechtslage nicht, nicht mehr oder nicht vollständig entsprechen sollten, bleiben die übrigen Teile des Dokumentes in ihrem Inhalt und ihrer Gültigkeit davon unberührt.