



Zinskommentar

15.10.2019

Ende September veröffentlichte die schweizerische Großbank UBS ihren alljährlichen [Bericht "UBS Global Real Estate Bubble Index 2019"](#), der die Preise von Wohnimmobilien in 24 Metropolen weltweit analysiert. Laut UBS hat München derzeit das größte Risiko einer Blase bzw. Überbewertung, noch vor Weltstädten wie Hong Kong, Paris oder London. Ebenso erreichte Frankfurt erstmalig die Blasenrisikozone. Doch was ist dran an dem Bericht? Sollten sich Anleger ernsthafte Sorgen um die Wertbeständigkeit ihrer Anlagen machen? Erfahren Sie in der heutigen Ausgabe des Zinskommentars wie der Bericht der UBS einzuordnen ist.

Markt-Monitoring und Ausblick

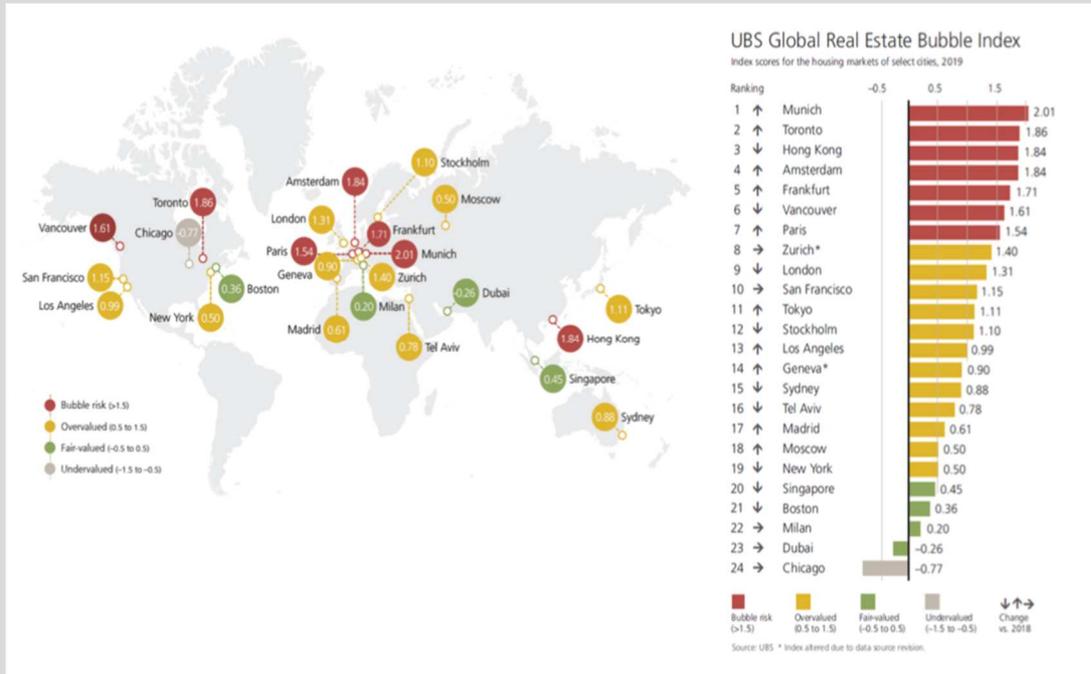
Kurzfristiger Zins: Der 3-Monats-Euribor verharrt weiterhin im negativen Bereich und steht aktuell bei - 0,418%. Die EZB wird Ihre Geldpolitik weiter lockern. Bis Mitte 2020 erwarten wir deshalb einen weiteren leichten Zinsrückgang in Richtung - 0,50%.

Langfristiger Zins: Der 10jährige SWAP-Satz steht derzeit bei - 0,12%. Wir schließen bis Ende des Jahres auch weiterhin negative, 10-jährige SWAP-Sätze nicht aus.

Birgt München die größte Gefahr einer Immobilienblase weltweit?

Zunächst bezieht sich der Bericht hauptsächlich auf Metropolen in Nordamerika und Europa. Lediglich 7 Städte befinden sich außerhalb dieser Regionen (Vgl. Abbildung 1). Laut UBS nahmen insbesondere in der Eurozone die Ungleichgewichte zu, wohingegen die Bewertungen in Vancouver, San Francisco, und Sydney signifikant zurückgegangen sind. Woran könnte das liegen? Wie so oft wird das Niedrigzinsumfeld in der Eurozone als Haupttreiber der Immobilienpreise ausgemacht. Dennoch sieht die UBS in den betrachteten Märkten ausgleichende Effekte durch die derzeitigen ökonomischen Unsicherheiten. Diese Unsicherheiten scheinen aber in der Eurozone weniger zum Tragen zu kommen. Die letzte Zinssenkung der EZB sollte keine neuen Impulse am Immobilienmarkt in der Eurozone setzen können. Den meisten Haushalten fehlt schlichtweg das Eigenkapital, um die Finanzierungskriterien der Banken zu erfüllen. Genau darin besteht laut UBS auch das größte Risikopotential. Haushalte könnten sich unverhältnismäßig hoch verschulden, sollten Banken ihre Finanzierungsbedingungen anpassen.

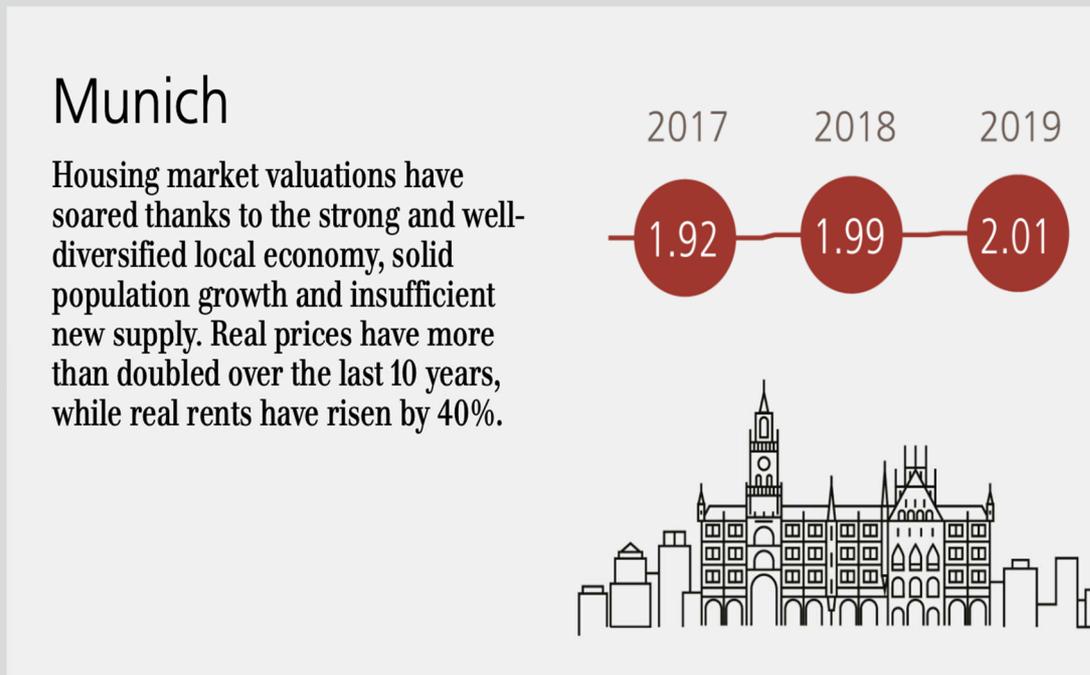
Abbildung 1: München höchstes Risiko einer Immobilienblase



Quelle: UBS, 2019

Bei genauerer Betrachtung wird deutlich, dass München schon seit mindestens drei Jahren in der sog. Blasenrisikozone residiert (Vgl. Abbildung 2). Geplatzt ist noch keine Blase. Interessant ist dennoch, dass laut UBS das Kauf-Miet-Verhältnis in den letzten Jahren stark angestiegen ist. Damit wird der benötigte Finanzierungszeitraum einer Immobilie immer länger, was wiederum Anreize für Preisspekulationen gibt (Investoren hoffen auf kurzfristige Wertsteigerungen, um die Immobilie schnell wieder verkaufen zu können). Neben München hat es auch erstmalig Frankfurt in die Blasenrisikozone geschafft. Von 2017 bis 2019 stieg der betrachtete Index in Frankfurt um 0,81 Punkte auf 1,71. Ebenso stiegen die Immobilienpreise am stärksten im Vergleich zu den restlichen 23 Städten (11 Prozent). Frankfurt (auch Paris) scheint im Zuge des Brexits eine gewisse Eigendynamik zu entwickeln.

Abbildung 2: Risiken schon länger sichtbar hoch in München



Quelle: UBS, 2019

Bei der Beurteilung derartiger Studien ist es immer wichtig zu verstehen wie genau die Zahlen zu Stande gekommen sind (Datenquelle und Datenanalyse), um die Aussagekraft einordnen zu können. Die UBS gibt in der Pressemitteilung der Studie diesbezüglich keine Auskunft, womit mit den vorliegenden Ergebnissen zunächst kritisch umgegangen werden muss. Darüber hinaus deuten die Ergebnisse lediglich auf eine Überbewertung hin, was nicht gleichzusetzen ist mit einem zukünftigen Preisverfall. Wie lange sich Blasen halten, hängt von diversen Faktoren ab. Insbesondere Metropolen gelten häufig als überbewertet, ohne dass die Preise sich je dem theoretisch fairen Wert annähern. Märkte sind eben nicht perfekt.

Die Frage, was das Fass in München zum Überlaufen bringen könnte, bleibt unbeantwortet. Steigende Zinsen sind höchst unwahrscheinlich. Ebenso erlangt München auch international immer mehr Popularität. Lediglich eine tiefgreifende Wirtschaftskrise vermag es dem jahrelangen Boom ein Ende zu setzen. Doch dann wird München mit Sicherheit nicht die einzige Stadt sein, die mit Preisverfall zu kämpfen hat.

Gefällt Ihnen unser Zins-Kommentar und haben Sie Wünsche oder Anregungen? Dann schreiben Sie uns gerne direkt an neuwirth@neuwirth.de.

Wenn Sie weitere Informationen wünschen freuen wir uns auf Ihren Anruf unter +49 (8151) 555 098 – 0 oder eine Nachricht an info@neuwirth.de.

Aktuelle Zinssätze:

[Euribor-Rates](#)

[Swapsätze und Pfandbriefrenditen](#)

[10j. Staatsanleihen Euro versus 3-Monats-Euribor](#)

Einen wunderschönen Tag wünscht
Ihr Kurt Neuwirth



Mit Prof. Dr. Timo Leukefeld haben wir einen der renommiertesten „disruptiven Denker“ für unser 3. Bauträger-Frühstück gewinnen können. Als Immobilien-Experte geht es in seinem Vortrag um nichts anderes als die Rettung des Immobilienmarktes.

[Jetzt Anmelden:](#)



**„Energie intelligent verschwenden –
Neue Geschäftsmodelle mit energieautarken
Mehrfamilienhäusern“** (Prof. Dr. Timo Leukefeld)

3. Bauträger Frühstück | 15.11.2019

IMPRESSUM

Neuwirth Finance_Gautinger Straße 6_82319 Starnberg_Telefon: +49-(0)8151 - 555 098-0_E-Mail:
<mailto: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.

Sollten Sie unseren Service nicht mehr in Anspruch nehmen wollen, klicken Sie bitte [hier](#).