

Zins-Kommentar

Datum: 12.07.2016

Die britische Immobilienbranche hat zu kämpfen. Die Preise fallen, Fonds lassen Gelder einfrieren. Lesen Sie im heutigen Zinskommentar über die Entwicklung am britischen Immobilienmarkt nach dem Brexit-Votum und die Folgen für den deutschen Anleger.

Markt-Monitoring und Ausblick

Kurzfristiger Zins: Der 3-Monats-Euribor ist in den letzten 2 Wochen wieder leicht gesunken und steht aktuell bei -0,293 %. Ein leichtes Abfallen in Richtung -0,4 % ist sehr wahrscheinlich. Dies ist der aktuelle Stand der Einlagenfazilität der EZB.

Langfristiger Zins: Der 10jährige SWAP-Satz liegt derzeit bei 0,314 % und ist in den letzten Wochen wieder gesunken. Durch BREXIT erwarten wir weiterhin niedrige SWAP-Sätze zwischen 0,20% - 1,00%

Brexit: Offene Immobilienfonds in Großbritannien werden zur Zitterpartie?

Zwei Wochen nach der historischen Entscheidung der Europäischen Union (EU) den Rücken zu kehren, machen die größten britischen Immobilienfonds dicht. Rund 21 Milliarden Euro an Anlegergeldern sind eingefroren worden. Grund hierfür sind die zunehmenden Mittelabflüsse, die zu einer Austrocknung der Bargeldreserven führten. Würden die Fonds ihre Anlageobjekte verkaufen, um die Anleger auszuzahlen, bekämen sie nur einen Bruchteil des tatsächlichen Wertes der Immobilien. Primär gilt es, mit der Maßnahme die Anleger zu schützen und die Kursverluste zu begrenzen.

Ähnlich war es schon 2005 der Fall, als die Deutsche Bank ihren offenen Immobilienfond Grundbesitz Invest schloss. Institutionelle Anleger hatten die Fonds wie ein Tagesgeldkonto genutzt und Mittel im „Minutentakt“ hin und her verschoben. Sie profitierten von den niedrigen Gebühren bei den Fondsgesellschaften. Zwar dauerte die Schließung nur ein paar Wochen, doch saß der Schock tief und die Branche versprach, dass so etwas nie wieder passieren würde. Die Finanzkrise 2008 veränderte den Markt für offene Immobilienfonds nachhaltig. Nachdem rund ein Drittel der Anlagemittel eingefroren waren, reagierte die Politik 2013 und verabschiedete ein Gesetz, das den Anleger dazu verpflichtet, die Fondsanteile nach Erwerb 24 Monate halten zu müssen. Ebenso gilt eine einjährige Kündigungsfrist. In der Vergangenheit konnten vor allem Fonds mit einem geringen Anteil von institutionellen Anlegern besser überleben, weil andere Anlagetypen nicht so stark auf liquide Mittel in Krisenzeiten angewiesen sind.

Was bedeutet diese Entwicklung für deutsche Anleger?

Offene Immobilienfonds mit Schwerpunkt Europa sind auch in Deutschland beliebt. Bei fünf bis 25 Prozent liegt der Anteil an britischen Immobilien. Das könnte Folgen haben. Laut der Bank of England befindet sich der britische Gewerbeimmobilienmarkt in einer ernstzunehmenden Schieflage. Denn rund 45 Prozent der seit 2009 erworbenen Gewerbeimmobilien wurden durch ausländische Investoren finanziert. Gerade London wird der sich verstärkende Geldschwund zu schaffen machen. Die sonstigen Geldzuflüsse ließen auch die Preise in die Höhe steigen, mit dem Abzug von Großbanken und Unternehmen könnte der Immobilienmarkt in ein Fass ohne Boden fallen.

Der Politik sei Dank, kann es seit der Gesetzesänderung 2013 nicht mehr zu nervösen Verkäufen und einer damit verbundenen Abwärtsspirale kommen. Außerdem können mögliche Verluste in Großbritannien durch Kursgewinne in Frankfurt, Paris oder Mailand ausgeglichen werden. Wie sich der Markt entwickeln wird, steht in den Sternen und wird sich erst nach einer Einigung der britischen Regierung mit der EU zeigen. Abwarten sollte die Devise sein. Immobilien gelten als langfristiges Anlagemittel und sollten auch als solches behandelt werden.

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.