

Zinskommentar

16.09.2015

Lowflation-Phase drängt Anleger in Finanzierungsfalle

die Zinsen sind weiter auf einem Rekordtief und eine Zinstrendwende ist nach wie vor nicht in Sicht. Die geringe Inflation zwingt die Europäische Zentralbank weiterhin Liquidität den Geschäftsbanken zur Verfügung zu stellen. Viele Anleger investieren jetzt langfristig in Immobilien um den niedrigen Renditen in konventionellen Anlageformen zu entgehen. Sollte jedoch die Inflation wieder anziehen, könnten Anleger doppelt böse überrascht werden.

Lesen Sie den heutigen Zinskommentar und erfahren sie warum die Mechanismen der derzeit attraktiven Immobilieninvestitionen getrennt von den Finanzierungsoptionen analysiert und bewertet werden müssen.

Markt-Monitoring und Ausblick

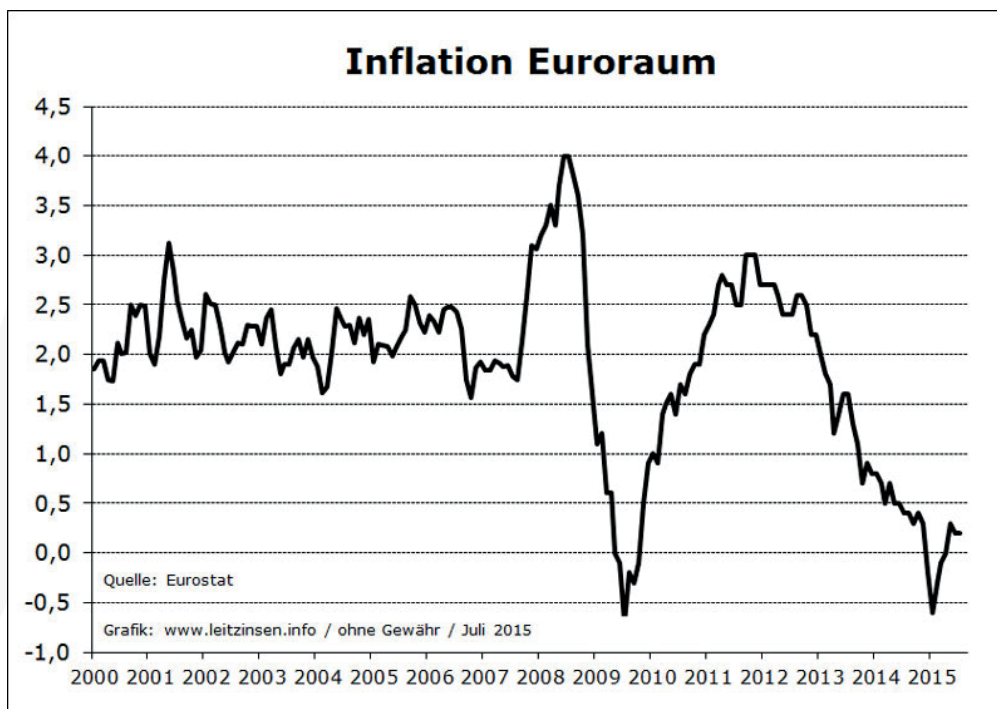
Kurzfristiger Zins: Der 3-Monats-Euribor bleibt weiter im Minus und sinkt stetig in kleinen Schritten. Aktuell steht er bei -0,038 % und ist damit in den letzten beiden Wochen abermals leicht gesunken.

Langfristiger Zins: Der 10jährige SWAP-Satz (1/4-jährlich tats. Tage/360 vs. 3M-Euribo) liegt derzeit bei 0,95 % und schwankt weiter um die 1%-Marke.

Die EZB überraschte die Analysten in der vergangenen Woche mit einer Revision ihrer Prognosen für die Inflation von 0,30 auf 0,20 Prozentpunkte. Damit liegt sie weiterhin deutlich unter der „magischen Grenze“ von 2,00% und setzt die Tiefphase, die Neuwirth Finance als „Lowflation“ bezeichnet, fort. Überraschend daran war eigentlich nur, dass die Inflationsrate so schnell auf die Weltwirtschaft reagiert hat. Denn häufig wird verkannt, dass die Inflation eigentlich keine schnell beeinflussbare Größe ist, sondern sich aus dem Verhältnis der Kaufkraft und der vorhandenen Produktionskapazitäten zusammensetzt. Gemäß dem Angebot (Produktionskapazitäten) und der Nachfrage (Kaufkraft) bestimmen sich dann die Preise.



Der Absturz der chinesischen Börse und die damit einhergehende Vernichtung von Vermögenswerten chinesischer Bürger könnte dazu führen, dass die chinesische Kaufkraft nachlässt. Das Argument, dass China doch weit weg sei, und dies ja eh keinen Einfluss auf die deutsche Wirtschaft hätte, zählt in Zeiten der Globalisierung nicht mehr. Für viele deutsche Unternehmen ist China ein sehr wichtiger Absatzmarkt. Somit haben deutsche Unternehmen Produktionskapazitäten aufgebaut, um den chinesischen Hunger nach deutschen Produkten zu stillen. Fatal wäre nun, wenn im Zuge der rezessiven Wirtschaftslage die Nachfrage nach deutschen Produkten zurückginge und damit die Exportwirtschaft leiden würde.



Quelle: Eurostat

Aber was hat das mit den attraktiven Immobilienkrediten zu tun? Die Lowflation führt dazu, dass die Leitzinsen nicht angehoben werden können und zusätzlich wird billiges Geld im Umlauf gebracht um die Kreditvergabe auszuweiten. Dies um wieder zur magischen 2%-Inflation-Marke zu kommen. Immobilieninvestoren profitieren weiterhin von den günstigen Kreditkonditionen, die von den Finanzinstituten derzeit publikumswirksam beworben werden.



Die günstigen Kredite und auch die fehlenden Anlagealternativen führen dazu, dass die Nachfrage auf dem Immobilienmarkt weiter zunimmt, das Angebot jedoch nicht kurzfristig erhöht werden kann. Die Immobilienpreise steigen. Aber was passiert, wenn die Zinsen dann doch irgendwann steigen?

Die beiden beschriebenen Mechanismen arbeiten dann gegen den Immobilieninvestor. Die Kreditkonditionen sind dann, aufgrund der restriktiveren Geldpolitik der Zentralbank teurer und die institutionellen Anleger haben mit den ertragreicheren Anleihen, wie der Bundesanleihe endlich wieder eine alternative Anlagemöglichkeit, die die Nachfrage auf dem Immobilienmarkt sinken lässt. Höhere Zinsen stehen somit einem eventuell geringeren Immobilienwert gegenüber und eine Anschlussfinanzierung wird zur Falle, die bitter böse zuschnappen kann.

Die Investmentbank Morgan Stanley bestreitet in ihrem neuesten Immobilienbericht zwar einen direkten Zusammenhang zwischen Leitzins und Immobilienbewertungen. Aber nur für Objekte im Primärmarkt in besten Lagen. Zweitbeste Lagen oder gar vom demografischen Wandel betroffene ländliche Regionen könne es doppelt treffen.

„Die Zusammenhänge sind zu erkennen und für den Immobilieninvestor gibt es nur eine Strategie gegen diese Falle. Die niedrigen Zinsen per variabler Finanzierung mitnehmen und dann zu gegebener Zeit in eine Zinssicherung wechseln“ rät Zinsexperte Kurt Neuwirth. „Wir beraten private Immobilien-Investoren und Immobiliengesellschaften erfolgreich im Zinsmanagement, und sichern bei einer echten Zinsschwende die laufende Finanzierung oder das gesamte Finanzierungs-Portfolio gegen eine riskante Hochzinsphase ab“.