



# Zinskommentar

29.09.2020

Oft wurde in den Anfängen der Coronakrise darüber spekuliert, wie sich die Pandemie auf den Immobilienmarkt auswirkt. So erwartete beispielsweise das Institut der deutschen Wirtschaft (IW) einen Preisverfall von bis zu 12 Prozent in den 50 größten deutschen Städten. Lange existierten keine verlässlichen Daten, die den tatsächlichen Verlauf der Immobilienpreise aufzeigen. Das hat sich mit der Veröffentlichung von Daten des Statistischen Bundesamtes (Destatis) am 24. September geändert. Erfahren Sie in der heutigen Ausgabe des Zinskommentars mehr über die Entwicklungen am deutschen Immobilienmarkt und die damit im Zusammenhang stehenden Hintergründe.

## Markt-Monitoring und Ausblick

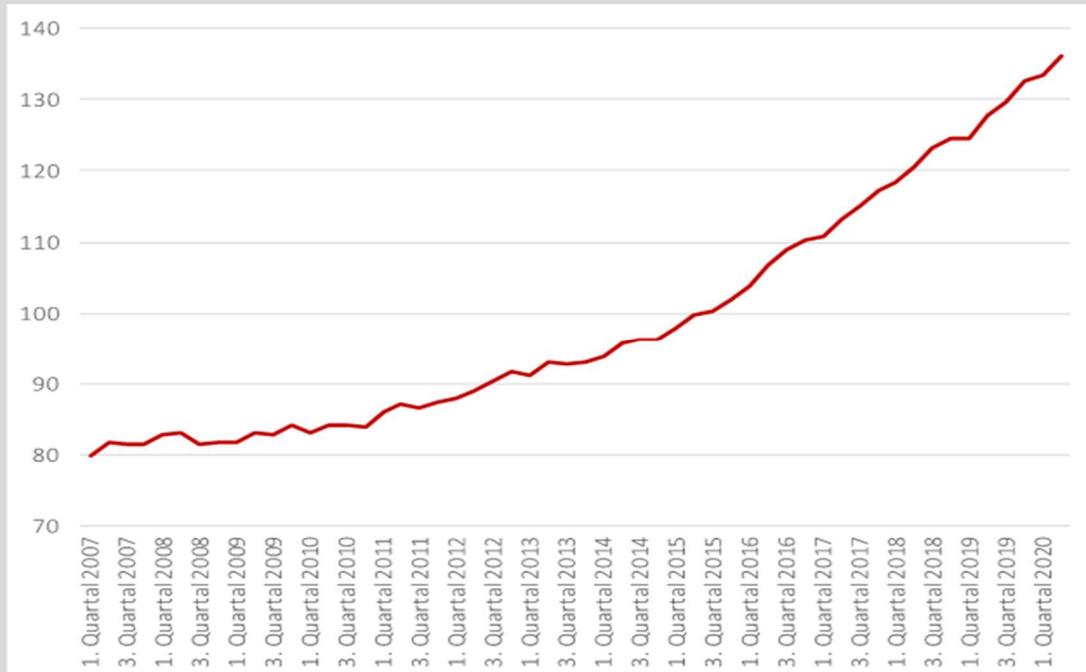
Kurzfristiger Zins: Der 3-Monats-Euribor stieg bis Mitte März auf - 0,161% und fällt seit Anfang Mai auf aktuell - 0,498%. Die überdurchschnittlich starke Kapitalnachfrage von staatlicher und nichtstaatlicher Seite hat sich wieder gelegt. Bis Ende 2020 erwarten wir wieder einen leichten Zinsrückgang in Richtung - 0,50%.

Langfristiger Zins: Der 10jährige SWAP-Satz/3M steht derzeit bei - 0,27%. Mit Sicht auf die nächsten 6-12 Monate rechnen wir eher weiterhin mit negativen, 10-jährigen SWAP-Sätzen.

## Kein Ende des Immobilienbooms in Sicht!

Auch wenn es einige überrascht, lagen laut Destatis die Preise für Wohnimmobilien (Wohnungen sowie Ein- und Zweifamilienhäuser) in Deutschland im 2. Quartal 2020 durchschnittlich 6,6 Prozent höher als im 2. Quartal 2019. Damit trotz der düsteren Prognosen und setzt den Wachstumstrend weiter fort. Allein in den letzten fünf Jahren stiegen die Wohnimmobilienpreise um stolze 36 Prozent (Siehe Abbildung 1).

Abbildung 1: Häuserpreisindex (2015=100)



Quelle: Destatis (2020); eigene Darstellung

Doch nicht alle Regionen profitierten im gleichen Maße, weshalb es sich lohnt zu differenzieren. So stiegen die Preise für Wohnimmobilien in den sieben größten Metropolen (Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt, Stuttgart und Düsseldorf) weniger stark als in anderen Großstädten ab 100.000 Einwohnern (Siehe Tabelle 2). Den stärksten Wertzuwachs verzeichnen Ein- und Zweifamilienhäuser in dichter besiedelten ländlichen Kreisen (8,9 Prozent). Zudem lässt sich eine abnehmende Dynamik bei Wohnungen in den Metropolen beobachten. Die Veränderungsrate zum Vorjahresquartal hat im 2. Quartal 2019 noch 7,9 Prozent betragen und im 2. Quartal 2018 gar 11 Prozent.

Abbildung 2: Preisentwicklung nach Regionen (2. Quartal 2020 gegenüber 2. Quartal 2019)

	Wohnimmobilien	
	Ein- und Zweifamilienhäuser	Eigentumswohnungen
<b>Sieben größte Metropolen (Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt, Stuttgart und Düsseldorf)</b>	6,5 %	6,1 %
<b>Andere Großstädte ab 100.000 Einwohner/innen</b>	7,3 %	8,2 %
<b>Dichter besiedelte ländliche Kreise</b>	8,9 %	5,9 %
<b>Dünn besiedelte ländliche Kreise</b>	4,8 %	6,6 %

Quelle: Destatis (2020)

Doch wie lässt es sich erklären, dass die Immobilienpreise trotz einer der stärksten Rezessionen in der Nachkriegszeit weiter steigen? Bei der Suche nach einer Erklärung lässt sich feststellen, dass dies nicht an einem einzigen Faktor festgemacht werden kann. Zum einen war es noch nie günstiger Immobiliengeschäfte zu finanzieren. Zum anderen betrachten viele Marktteilnehmer den Immobilienmarkt als sichere Anlage mit solider Rendite - ein lohnendes Geschäft in Zeiten von Niedrigzinsen und volatilen Aktienmärkten. Darüber hinaus besteht immer noch ein Ungleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage, insbesondere in den Ballungsräumen. Dieses Ungleichgewicht könnte sich vor allem in den Vorstädten bemerkbar machen, da in Folge der Coronakrise immer mehr Leute weniger eng wohnen und leben möchten.

Unglücklicherweise vernachlässigt die Erhebung von Destatis die Preise für Büroimmobilien, obwohl gerade dieses Segment am stärksten dem Risiko von sinkenden Preisen ausgesetzt ist (Neben Einzelhandelsflächen). Im Zuge der Coronakrise begaben sich viele Beschäftigte in die eigenen vier Wände, um zu arbeiten. Das derzeitig erzwungene Homeoffice könnte sich zu einem dauerhaften Trend entwickeln, da Unternehmen Mietkosten sparen können bei im Zweifel gleichbleibender Produktivität und erhöhter Flexibilität. Wann genau, und ob dieser Effekt eintreten könnte, hängt nicht nur von den derzeitigen Erfahrungswerten ab, sondern auch von der Laufzeit der Mietverträge, die häufig über eine Dauer von fünf bis zehn Jahren abgeschlossen werden. Das IW erachtet bereits für dieses Jahr einen Preisverfall von bis zu 35 Prozent für möglich.

Einen wunderschönen Tag wünscht  
Ihr Kurt Neuwirth



**Wir expandieren weiter und suchen tatkräftige Unterstützung.**

Wenn Sie Teil eines wachsenden Teams sein wollen und die Zukunft aktiv mitgestalten möchten, freuen wir uns über Ihre Bewerbung.

Senior Credit Analyst  
Junior Credit Analyst  
Client Relationship Manager



## IMPRESSUM

Neuwirth Finance GmbH \_Gautinger Straße 6\_82319 Starnberg \_Telefon: +49-(0)8151 - 555 098-0\_E-Mail:  
[\\_mailto:info@neuwirth.de](mailto:info@neuwirth.de)\_Web: [www.neuwirth.de](http://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.

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](#).