



Zinskommentar

20.01.2021

Die Coronakrise dringt tief in alle gesellschaftlichen Bereiche ein und verändert nachhaltig unser Zusammenleben. Doch wie wird sich der Immobilienmarkt und unsere Art des Wohnens verändern? Und was bedeutet dies für Käufer einer Immobilie? Erfahren Sie in der heutigen Ausgabe des Zinskommentars welche kurz- und langfristigen Trends sich im Zuge der Coronakrise auf dem deutschen Immobilienmarkt andeuten.

Markt-Monitoring und Ausblick

Kurzfristiger Zins: Der 3-Monats-Euribor fällt seit Mitte März 2020 von - 0,161% auf aktuell - 0,552%. Bis Mitte 2021 erwarten wir einen Seitwärtsverlauf zwischen - 0,50% und - 0,60%. Dieser orientiert sich an der Einlagenfazilität der EZB.

Langfristiger Zins: Der 10jährige SWAP-Satz/3M steht derzeit bei - 0,26%. Mit Sicht auf die nächsten 6-12 Monate rechnen wir eher weiterhin mit negativen, 10-jährigen SWAP-Sätzen.

Verändert die Coronakrise den deutschen Immobilienmarkt?

Jede Ursache hat Effekte, die dauerhaft sind und solche, die nur für kurze Zeit Geltung haben. Deshalb macht es Sinn bei der Beurteilung der Entwicklungen am Immobilienmarkt zwischen kurz- und langfristigen Effekten zu unterscheiden, um ein differenziertes Bild der aktuellen Lage zu bekommen.

Kurzfristige Trends

Anfänglich herrschte große Unsicherheit am Markt über die Entwicklung der Immobilienpreise in der Coronakrise. Aktuelle Zahlen werfen nun ein wenig Licht ins Dunkel und überraschen. Laut des Statistischen Bundesamtes stiegen die Wohnimmobilienpreise im dritten Quartal 2020 um 7,8 Prozent und erreichen damit den höchsten Wert in 2020. Auch wenn man hierbei berücksichtigen muss, dass Immobilienpreise mit zeitlicher Verzögerung auf Krisen reagieren, ist ein Einbruch der Preise nicht mehr zu erwarten. Der deutsche Immobilienmarkt scheint den zuvor geschürten Ängsten einer Blase zu trotzen und beweist seine Resilienz in Krisenzeiten.

Die mit der aktuellen Situation einhergehenden Kontaktbeschränkungen erschweren vielen Banken neue Bausparverträge abzuschließen, weshalb die Bausparsumme (Bausparguthaben + Bauspardarlehen) bei privaten Instituten um rund 10 Prozent auf etwa 51 Milliarden Euro gefallen ist. Diese Delle sollte sich Laufe dieses Jahr wieder auflösen, da zunehmend Prozesse in die digitale Welt verlagert werden und Kontaktbeschränkungen nicht mehr bestehen werden.

Langfristige Trends

Ein langfristiger Trend, der durch die Coronakrise weiter verstärkt werden könnte, ist die Digitalisierung des Immobilienmarktes und alle involvierten Prozesse und Anwendungen (oft zusammengefasst unter dem Begriff „PropTech“). Das reicht vom digitalen Verkaufsgespräch bis zur Softwarelösung für das Management von Immobilienportfolios. Ebenso werden marktbasierte Plattformen wie Airbnb weiter an Relevanz gewinnen.

In Zusammenhang mit der Digitalisierung steht auch die zunehmende Marktverdrängung des stationären Handels, der durch die Krise herbe Verluste einstecken musste. Die Insolvenz des Modehändlers Adler steht sinnbildlich für die Krise analoger Vertriebsmodelle. Es ist davon auszugehen, dass der Leerstand vieler Einzelhandelsflächen gerade in schlechteren Lagen zunehmen wird. Noch ist nicht abzusehen wie die freigewordenen Flächen genutzt werden können und welche Renditen sich dadurch für Investoren ergeben. Denkbar sind moderne Büroräume, Erlebniswelten oder innovative Einzelhandelskonzepte, die digitale und analoge Konzepte miteinander vereinen.

Ein weiterer Trend, der sich extrem verstärkt hat und auch dauerhaft bestehen bleibt, ist die Entwicklung hin zu flexiblen Arbeitsformen (auch bekannt unter dem Begriff „New Work“). Laut der Hans-Böckler-Stiftung hat im April 2020 fast ein Drittel der Erwerbsbevölkerung im Homeoffice verbracht und 57 Prozent könnten dauerhaft von zu Hause ausarbeiten. Außerdem würde laut einer Umfrage des Digitalverbandes Bitkom jeder Fünfte seinen Wohnort wechseln, wenn Homeoffice größtenteils möglich wäre. Das könnte zu einer gewissen De-urbanisierung und einer erhöhten Nachfrage von Immobilien im Grünen (Umland und kleinere bis mittelgroße Städte) führen. Hinzukommt die zunehmende Sensibilisierung der Bevölkerung für Nachhaltigkeit und den Klimaschutz. Einfamilienhäuser mit Garten sowie Zweitwohnsitze in naturnahen Lagen werden an Popularität gewinnen. Dieser Trend lässt sich bereits an den ausbezahlten Baugeldern der privaten Bausparkassen ablesen, die um 15 Prozent auf rund 30 Milliarden gestiegen sind.

Ein weiterer Effekt, der sich aber nur schwer in einen kurzfristigen oder langfristigen Trend kategorisieren lässt, ist die expansive Geldpolitik der Europäischen Zentralbank (EZB). Schon seit der Finanzkrise werden immer wieder neue Anleihekaufprogramme verabschiedet und so Liquidität in den Markt gepumpt. Dieser Trend könnte weiter anhalten (mind. bis 2022) und sich nachfragefördernd auf diverse Immobilienklassen auswirken, die im Zuge der Coronakrise an Beliebtheit gewonnen haben.

Jeder Investor muss für sich einordnen, welche Implikationen diese Trends für die eigene Strategie haben, um adäquat reagieren zu können. Wie jeder weiß, steckt in jeder Krise auch eine Chance.

Einen wunderschönen Tag wünscht
Ihr Kurt Neuwirth



IMPRESSUM

Neuwirth Finance GmbH _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](#).