

Zins-Kommentar

Datum: 10.04.2018

Immer wieder wird von einigen Ökonomen und besonders der Bundesbank vor einer bevorstehenden Immobilienkrise und überhitzten Preisen gewarnt. Doch vergleicht man Deutschland mit anderen europäischen Ländern ist der Wohn- und Häusermarkt in der Bundesrepublik äußerst stabil und das schon seit Jahrzehnten. Spekulative Blasen bilden sich vor allem aufgrund expansiver Kreditvergabe und einer unverhältnismäßigen Bautätigkeit. Nichtsdestotrotz trifft beides nicht für Deutschland zu. Es stellt sich also die Frage, warum die Aufregung um Preisstürze? Erfahren Sie in der heutigen Ausgabe des Zinskommentars weshalb Deutschland weit entfernt von einer Immobilienkrise ist.

Markt-Monitoring und Ausblick

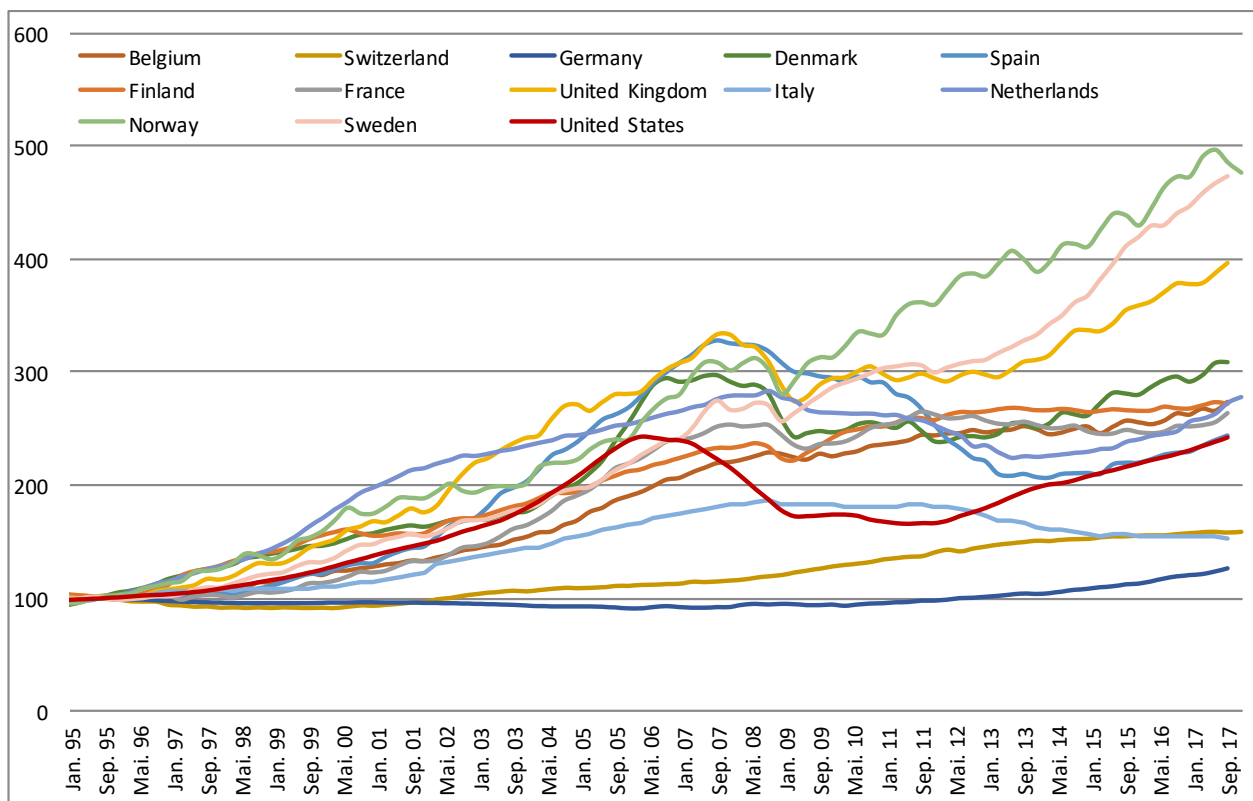
Kurzfristiger Zins: Der 3-Monats-Euribor bleibt unverändert bei - 0,329%. Bis Ende Q2 erwarten wir eine Seitwärtsbewegung, danach eine leichte Tendenz Richtung – 0,20%, da die Erwartung vom Ausstieg am Quantitative Easing den kurzfristigen Zins sukzessive anheben wird.

Langfristiger Zins: Der 10jährige SWAP-Satz ist weiter im leichten Abwärtstrend und liegt nun bei 0,87 %. Wir erwarten zukünftig weiter niedrige SWAP-Sätze zwischen 0,75% - 1,00%.

Wo keine Blase ist, kann auch keine platzen

Sicherlich schwirrt immer noch vielen die Immobilienkrise aus dem Jahr 2007/2008 in den Köpfen. Hinzu kommen noch die derzeit äußerst günstigen Finanzierungsbedingungen, die zum einen dafür sorgen, dass Geld aus zinstragenden Wertpapieren in andere Anlageobjekte wie Immobilien oder Aktien verschoben wird und damit die Preise steigen ohne fundamentale Nachfragesprünge und zum anderen, dass sich gegebenenfalls Marktteilnehmer bei der Kreditaufnahme übernehmen. Doch nun von der Theorie in die Praxis. Seit 1995 stiegen die durchschnittlichen Preise für Wohnimmobilien in Deutschland um lediglich ca. 27 Prozent (Stand 30.09.2017). In Abbildung 1 wird deutlich, dass Deutschland damit weit unter anderen Ländern wie Dänemark, Schweden, Norwegen oder den Niederlanden liegt. Auffallend ist auch die Standhaftigkeit des deutschen Immobilienmarkts während der Finanzkrise vor elf Jahren. Das deutet auf einen äußerst stabilen Markt ohne große Spekulationsblasen hin. Ähnlich konstant verhält sich nach den Daten der Bank für Internationalen Zahlungsausgleich (BIS) der schweizerische Immobilienmarkt. Alle anderen betrachteten Länder steigen zwar stärker in den Preisen bewegen sich jedoch wesentlich volatiler über die Zeit und waren stark von der Immobilienkrise betroffen.

Abbildung 1: Preise für Wohnimmobilien ausgewählter Länder
Index, 1995=100



Quelle: Bank für Internationalen Zahlungsausgleich (BIS); eigene Darstellung

Wie bereits angesprochen, kann eine exzessive Bautätigkeit zu einem Ungleichgewicht von Angebot und Nachfrage führen und damit zu einer Blase. Doch betrachten wir für Deutschland die Bautätigkeit der letzten Jahre, fällt auf, dass diese noch immer rund 28% unter dem Baubedarf liegt (Vgl. Abbildung 2). Das ergibt sich aus den Untersuchungen des Instituts der deutschen Wirtschaft (IW) nach dem einschließlich 2017 jedes Jahr rund 385.000 Wohneinheiten entstehen müssten, um die Nachfrage decken zu können. 2016 wurden jedoch lediglich 278.000 Einheiten neu gebaut. Bleibt die Bautätigkeit in den nächsten Jahren konstant, werden jedes Jahr über 100.000 fehlende Wohnungen dazu kommen. Das IW sieht besonders in den deutschen Großstädten einen Mangel an Wohnraum (Vgl. Abbildung 3). Besonders nachgefragt sind Wohnungen kleinerer bis mittlerer Größe. In der Zukunft wird es immer mehr Ein- bis Zweipersonenhaushalte geben. In Düsseldorf ist beispielsweise nur 5 Prozent des benötigten Bedarfs an 1-Zimmer Wohnungen gedeckt.

Abbildung 2: Bautätigkeiten 2012-2016 und jährlicher Baubedarf bis 2020

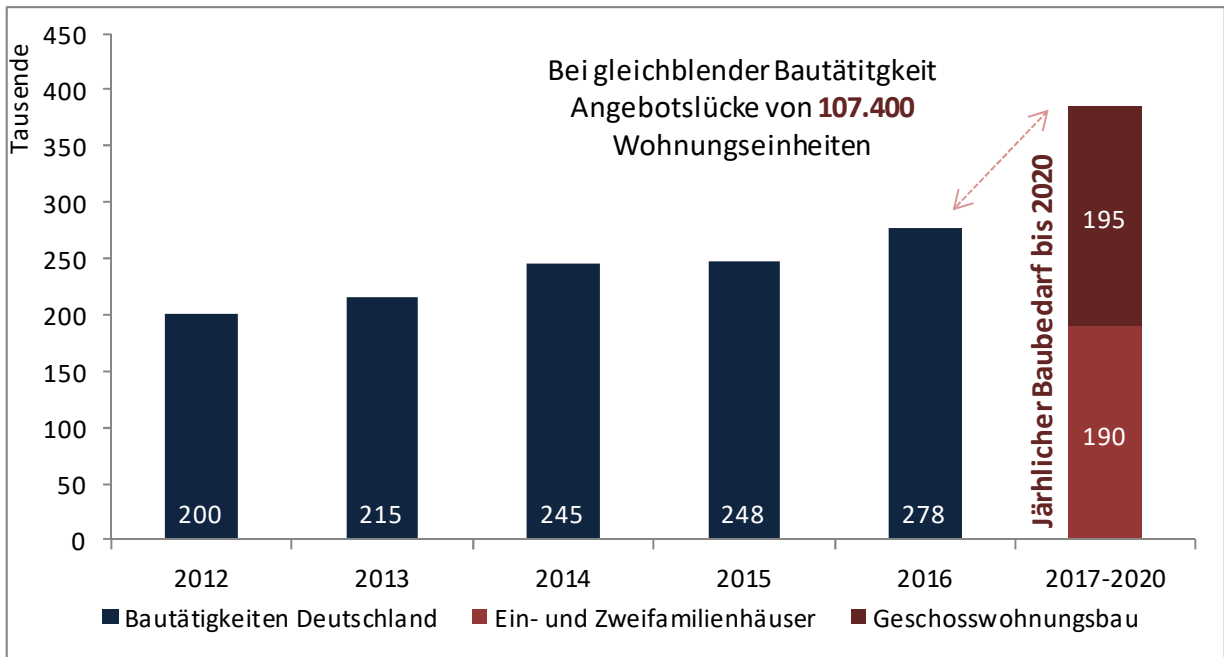


Abbildung 3: Verhältnis zwischen durchschnittlicher Bestandsänderung (2011 bis 2015) und dem Baubedarf (in Prozent)

	1 Raum	2 Räume	3-4 Räume	5 u. mehr Räume	Total
Berlin	46%	21%	20%	34%	25%
Hamburg	37%	29%	39%	48%	38%
Düsseldorf	5%	18%	36%	44%	33%
Köln	24%	22%	37%	52%	36%
Stuttgart	54%	22%	21%	40%	27%
Frankfurt	144%	23%	36%	60%	45%
München	36%	39%	33%	23%	33%
A-Städte	48%	26%	29%	39%	32%
B-Städte	81%	20%	21%	52%	31%
Sonstige	81%	33%	40%	120%	64%
Total	72%	30%	35%	97%	53%

Quelle: Destatis; Institut der deutschen Wirtschaft; eigene Darstellung

Der große Wohnungsmangel bleibt auch bestehen, sollten die Zinsen wieder steigen, womit eine massive Preiskorrektur äußerst unrealistisch erscheint. Zumal zukünftige potentielle Zinsanhebungen nur moderat von statten gehen würden. Das IW differenziert aber auch und macht deutlich, dass dies nur der Fall ist für Regionen, wo die Bautätigkeit unter dem Baubedarf liegt. So entstehen besonders in ländlichen Regionen unverhältnismäßig viele Einfamilienhäuser aufgrund der günstigen Zinslage und dem verfügbaren Bauland. In Folge der demografischen Entwicklung und zunehmender Urbanisierung herrscht besonders um die Ballungsräume mit starker Infrastruktur und Arbeitsmöglichkeiten Wohnungsmangel. Das hat nichts mit der Kreditvergabe oder dem Zinsumfeld zu tun, sondern mit gesellschaftlicher Veränderung. Letztendlich bleibt die Theorie von dem bevorstehenden Super-Gau auf dem deutschen Immobilienmarkt bisher nur Gerede ohne wirkliches Fundament.

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.