



# Zinskommentar

02.06.2020

Schon länger diskutieren viele Experten, ob und inwiefern sich die Krise rund um Covid-19 auf den Immobilienmarkt auswirken wird. Im Gegensatz zu anderen Vermögenswerten, wie z.B. Aktien oder Anleihen, existieren noch keine ganzheitlichen Daten, die robuste Aussagen über die derzeitige Preisentwicklung zulassen würden. Dennoch verdichten sich die Anzeichen, dass der deutsche Immobilienmarkt die Krise ohne große Preisanpassungen überstehen könnte. Erfahren Sie in der heutigen Ausgabe des Zinskommentars wie die derzeitige Situation einzuordnen ist.

## Markt-Monitoring und Ausblick

Kurzfristiger Zins: Der 3-Monats-Euribor steigt seit Mitte März und steht aktuell bei - 0,307%. Die EZB wird Ihre Geldpolitik weiter lockern. Eine überdurchschnittlich starke Kapitalnachfrage von staatlicher und nichtstaatlicher Seite führte die letzten Wochen zu steigenden Kurzfristzinsen. Bis Ende 2020 erwarten wir wieder einen leichten Zinsrückgang in Richtung - 0,50%.

Langfristiger Zins: Der 10jährige SWAP-Satz/3M steht derzeit bei - 0,19%. Mit Sicht auf die nächsten 6-12 Monate rechnen wir eher weiterhin mit negativen, 10-jährigen SWAP-Sätzen.

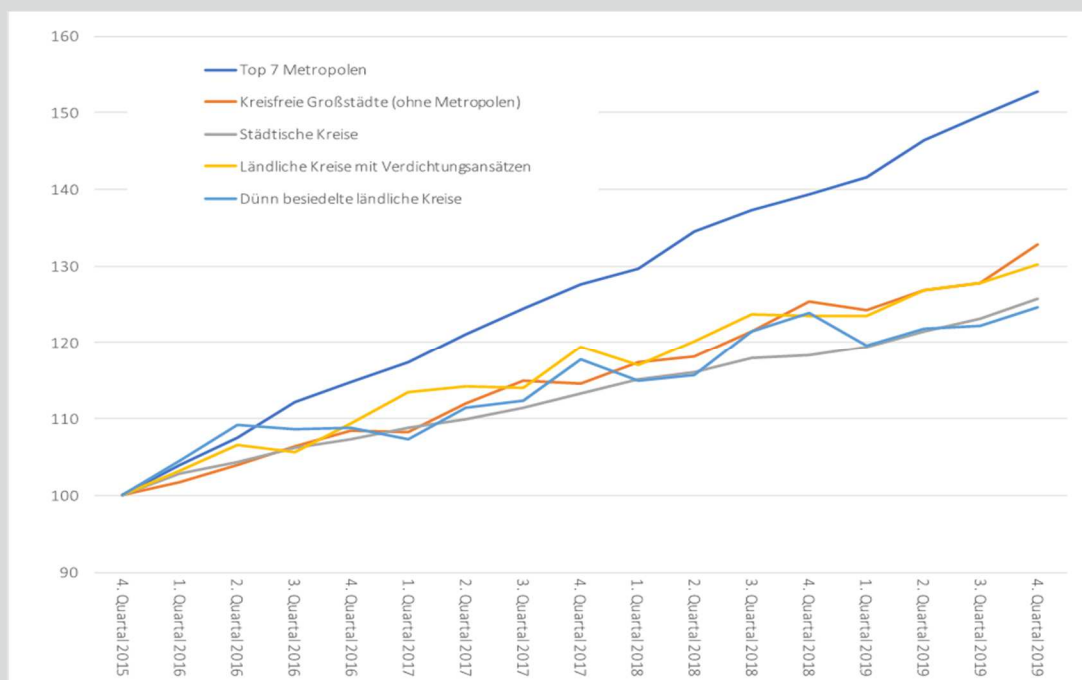
## Deutscher Immobilienmarkt: Sicher in unsicheren Zeiten?

Die Auswirkungen der derzeitigen Krise auf den deutschen Immobilienmarkt zu bewerten ist in zweierlei Hinsicht schwierig. Zum einen wirken sich ökonomische Schocks immer verzögert auf den Immobilienmarkt aus (sofern Immobiliensektor nicht Auslöser der Krise) und zum anderen existiert keine einheitliche Datengrundlage, weshalb sich Analysen oft unterscheiden. Vertraut man den Daten des Immobiliendienstleisters Europace hält der Wachstumstrend der vergangenen Jahre weiter an. Weder im März noch im April dieses Jahres ließ sich eine Preisanpassung am sogenannten Europace Hauspreisindex EPX ablesen. Zwar scheint sich der Wachstumstrend leicht zu verlangsamen, ohne jedoch zu stagnieren oder negativ zu werden. Vieles spricht dafür, dass die bisher getroffenen Hilfsmaßnahmen der Bundesregierung greifen. Insbesondere das Kurzarbeitergeld entlastet Unternehmen und garantiert, dass weiterhin Mieten gezahlt werden

können. Außerdem sorgte die Europäische Zentralbank (EZB) dafür, dass sich in Not geratene Unternehmen zu äußerst günstigen Konditionen refinanzieren können. Bisher spiegelt sich die Krise kaum auf dem deutschen Arbeitsmarkt wider. Die Arbeitslosenquote lag im April bei 5,8 Prozent und damit lediglich 0,9 Prozent Punkte über dem Wert im Dezember 2019.

Es ist nicht das erste Mal, dass der deutsche Immobilienmarkt seine Widerstandsfähigkeit zeigt. Bereits im Zuge der Finanzkrise 2008 und der Eurokrise 2012 zeigten sich die Immobilienpreise im internationalen Vergleich weitestgehend unbeeindruckt. Eine so oft im Vorfeld propagierte Immobilienblase scheint nicht zu existieren. Die Nachfrage übersteigt demnach immer noch das Angebot trotz beeindruckender Wertsteigerungen. In den Top 7 Metropolen stiegen die Preise für Eigentumswohnungen um über 50 Prozent innerhalb der letzten vier Jahre (siehe Abbildung 1). Selbst in ländlichen Regionen Deutschlands beträgt derselbe Wert mehr als 20 Prozent über demselben Zeitraum. Man kann erwarten, dass sich die Immobilienpreise nicht auf dem derzeitigen Wachstumsniveau halten können und sich in eine Seitwärtsbewegung begeben.

Abbildung 1: Preisindizes für Eigentumswohnungen



Quelle: Destatis (2020)

Trotz allem ist immer noch Vorsicht geboten. Wie stark sich die derzeitige Krise auf die deutsche Wirtschaft auswirken wird, ist immer noch schwer absehbar. Als Schlüsselzeitraum wird von vielen Experten die Zeit von Juni bis Oktober ausgemacht. Insbesondere Einzelhändler und die Tourismusbranche sind auf Einnahmen aus der Sommerzeit angewiesen. Es ist davon auszugehen, dass selbst wenn die Rahmenbedingungen das Reisen innerhalb Europas zulassen würden, die Bereitschaft dies auch zu tun gering ist. Auch wenn sich die meisten Immobilienbesitzer in scheinbarer Sicherheit wiegen, herrscht eine gewisse Unsicherheit im Markt, da viele Käufer und Verkäufer ihre Aktivitäten am deutschen Immobilienmarkt ausgesetzt haben. Wie so oft bleibt also das Gebot die Entwicklungen genauestens zu beobachten - besonders in unsicheren Zeiten.

Bleiben Sie gesund und liquide!

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](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.

### 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](#).