



Zinskommentar

17.08.2021

Es wurde viel über die möglichen Auswirkungen der Coronakrise auf den Immobilienmarkt diskutiert. Doch kaum einer ging davon aus, dass sich der Immobilienmarkt als Profiteur der Krise herausstellen würde. Genau das belegen aktuelle Daten der Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (OECD). Und das über fast alle Industrienationen hinweg. Erfahren Sie in der heutigen Ausgabe des Zinskommentars mehr über die Hintergründe dieser Entwicklung.

Markt-Monitoring und Ausblick

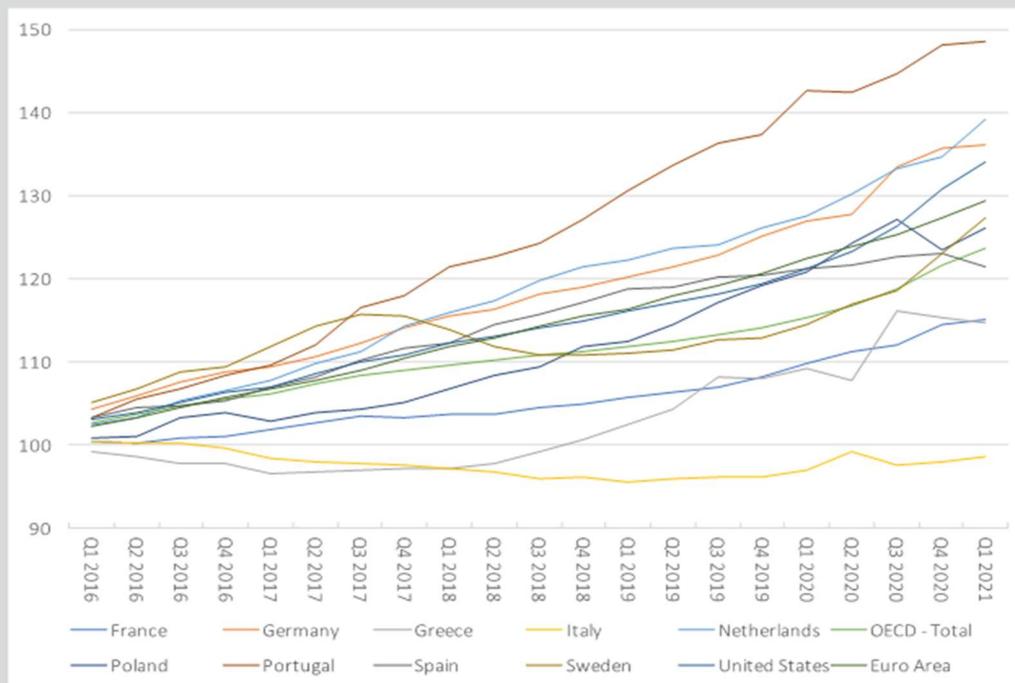
Kurzfristiger Zins: Der 3-Monats-Euribor verharrt seit Dezember zwischen - 0,57% und - 0,53% und steht aktuell bei - 0,552%. Bis Ende 2021 erwarten wir einen Seitwärtsverlauf zwischen - 0,50% und - 0,60%. Dieser orientiert sich an der Einlagenfazilität der EZB.

Langfristiger Zins: Der 10jährige SWAP-Satz/3M steht derzeit bei - 0,13%. Die nächsten 6-12 Monate werden sich die Zinsen seitwärts bewegen und zwischen - 0,3% und + 0,2% tendieren.

Der Immobilienmarkt boomt – weltweit

Zunächst zu den Fakten. Laut den Daten der OECD stiegen die realen Häuserpreise im Jahr 2020 sowohl in der Eurozone als auch in den USA und dem gesamten OECD-Raum (vgl. Abbildung 1). Besonders hervorzuheben sind hierbei die USA, Deutschland, Portugal, und Schweden, welche durchweg Preissteigerungen um die 8 Prozent erlebten. Lediglich in Spanien und Italien stagnierten die Preise, ohne jedoch Wertverluste hinnehmen zu müssen

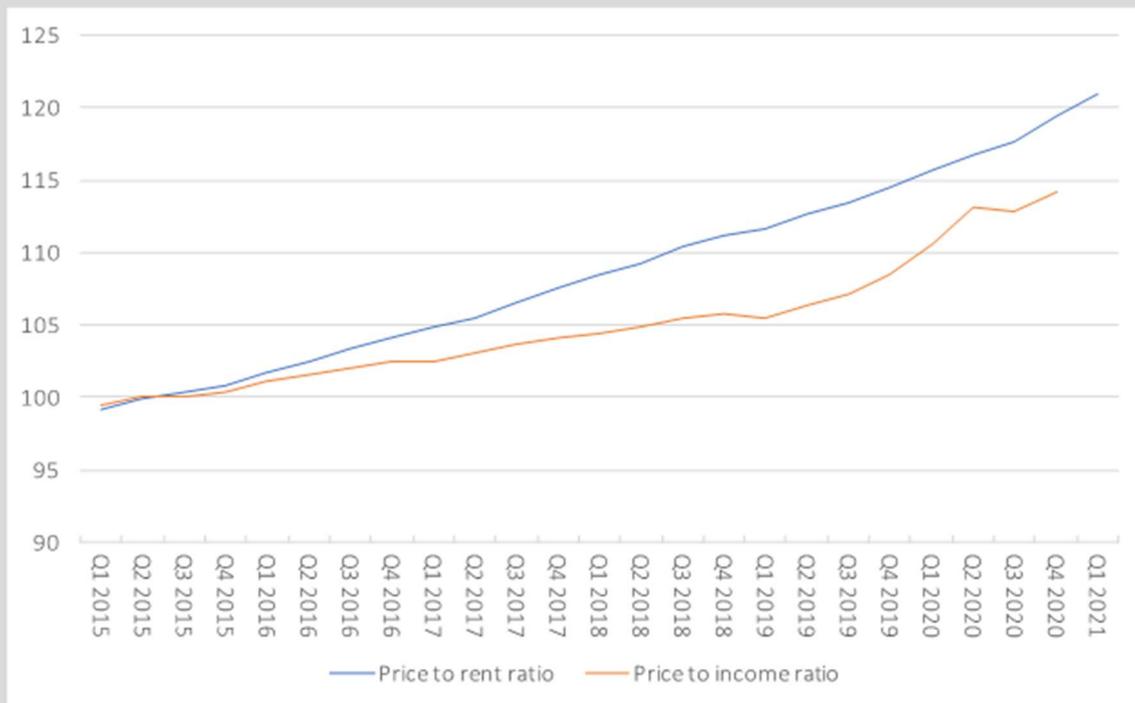
Abbildung 1: Reale Häuserpreisentwicklung ausgewählter Länder (Index, 2015=100)



Quelle: [OECD](#)

Darüber hinaus hat sich der Trend eines steigenden Kaufpreis-Miete-Verhältnisses in der Coronakrise leicht verstärkt (vgl. Abbildung 2). Somit müssen vor allem Investoren mit einem höheren Multiplikator rechnen. Ein Trend, der sich in der Coronakrise nicht fortgesetzt hat, ist ein wachsendes Kaufpreis-Einkommen-Verhältnis. Immobilien werden demnach zwar nicht erschwinglicher, jedoch ist mit keiner höheren Belastung des Einkommens durch einen Hauskauf zu rechnen.

Abbildung 2: Kaufpreis-Miete-Verhältnis und Kaufpreis-Einkommen-Verhältnis in der Eurozone



Quelle: [OECD](#)

Nun zu den Hintergründen dieser Entwicklung. Die Wertzuwächse sind in Zeiten einer der schwersten Rezessionen durchaus beeindruckend. Viele Marktteilnehmer haben immer noch die Finanzkrise aus dem Jahre 2008 im Hinterkopf. Dennoch ist jede Krise in ihrer Ausprägung einzigartig und entsteht häufig aufgrund einer Kombination einer Vielzahl von Ursachen. Die Coronakrise ist insofern einzigartig, dass sie exogen verursacht wurde und nicht aufgrund irgendwelcher Ineffizienzen oder Verzerrungen im Markt. Ebenso verabschiedeten Notenbanken und Regierungen Hilfsprogramme in noch nie dagewesenem Ausmaß, um für die entstandenen Verluste aufzukommen. Genau dies ist in Kombination mit einer anziehenden Sparquote ein Grund dafür, weshalb sich die Häuserpreise derartig entwickeln. Viele Haushalte nutzen die angehäuften Ersparnisse und das niedrige Zinsumfeld dafür, um in Immobilien zu investieren, die in Zeiten von Homeoffice eine höhere Lebensqualität versprechen. Zudem haben Lieferengpässe bei wichtigen Baumaterialien wie etwa Holz zu der Preisentwicklung beigetragen.

Wie so oft in der Vergangenheit stellen sich einige Marktteilnehmer die Frage, ob wir es mit einer Blasenbildung am Immobilienmarkt zu tun haben. Dem ist entgegenzusetzen, dass einige Preistreiber lediglich von kurzfristiger Natur sind. Das betrifft z. B. die Lieferengpässe bei

Baumaterialien oder die finanzielle Unterstützung im Zuge der Coronakrise. Ein wesentlicher Faktor ist auch die Sensibilisierung der Zentralbanken durch die Immobilienkrise im Jahre 2008. Die Währungshüter sind inzwischen wesentlich wachsamer als vor 13 Jahren. Geschäftsbanken unterziehen sich regelmäßigen Stresstests und müssen sich an strengere Auflagen halten. Außerdem beginnen Notenbanken damit die Immobilienpreise in der Inflation mit zu berücksichtigen, was zu einer Flankierung der Preisentwicklung führen könnte. All jene Haushalte, die sich einen Immobilienkredit leisten, befinden sich in der Regel in einer soliden finanziellen Verfassung. Insgesamt sind die Anzeichen nicht ausreichend, um von einem baldigen „Platzen der Immobilienblase“ auszugehen.

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

Haftungs-, Datenschutz und Schutzrechtshinweise

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 Finance 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.

Links auf fremde Webseiten: Inhalte fremder Webseiten, auf die wir direkt oder indirekt verweisen, liegen außerhalb unseres Verantwortungsbereiches und machen wir uns nicht zu Eigen. Für alle Inhalte und insbesondere für Schäden, die aus der Nutzung der in den verlinkten Webseiten aufrufbaren Informationen entstehen, haftet allein der Anbieter der verlinkten Webseiten.

Urheberrechte und Markenrechte: Alle auf dieser Website dargestellten Inhalte, wie Texte, Fotografien, Grafiken, Marken und Warenzeichen sind durch die jeweiligen Schutzrechte (Urheberrechte, Markenrechte) geschützt. Die Verwendung, Vervielfältigung usw. unterliegen unseren Rechten oder den Rechten der jeweiligen Urheber bzw. Rechteinhaber.

Hinweise auf Rechtsverstöße: Sollten Sie innerhalb unseres Internetauftritts Rechtsverstöße bemerken, bitten wir Sie uns auf diese hinzuweisen. Wir werden rechtswidrige Inhalte und Links nach Kenntnisnahme unverzüglich entfernen.

Datenschutzhinweise:

Wir schützen Ihre persönlichen Daten gemäß den Vorgaben der DSGVO. Wie wir diese verarbeiten, erfahren Sie in unserem Merkblatt zum Datenschutz, das Sie unter <https://www.neuwirth.de/rechtliches/datenschutzerklaerung> abrufen können.

Datenschutzhinweise zum Newsletter:

Sie empfangen unseren Newsletter mit Informationen auf Grund unserer Geschäftsbeziehung und/oder Ihrer vorhergehenden Einwilligung. Mit diesem Newsletter analysieren wir durch individuelle Messungen, Speicherungen und Auswertungen die Öffnungsraten und der Klickraten in Empfängerprofilen zu Zwecken der Gestaltung künftiger Newsletter entsprechend den Interessen unserer Leser. Die Einwilligung kann mit Wirkung für die Zukunft jederzeit durch die Abbestellung des Newsletters widerrufen werden.

Sollten Sie unseren Service nicht mehr in Anspruch nehmen wollen, klicken Sie bitte [hier](#).