



Zinskommentar

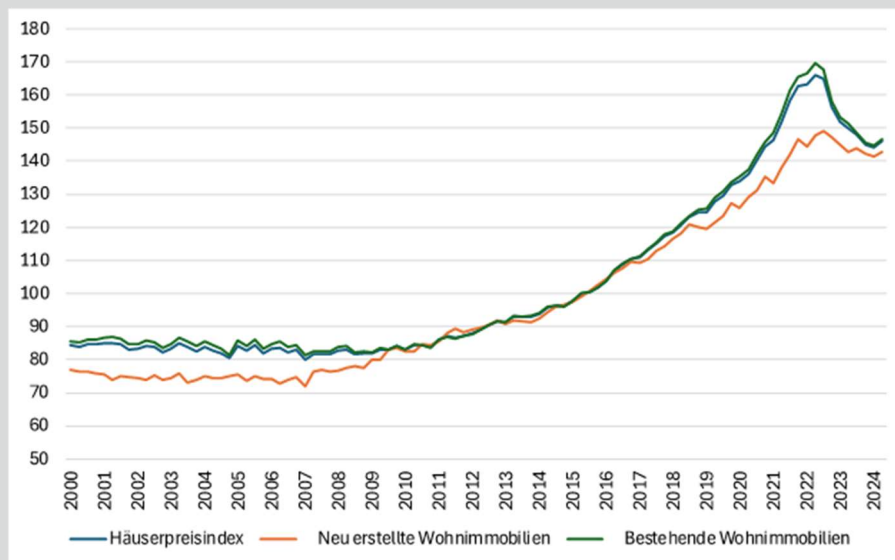
17.12.2024

Letzte Woche senkte die Europäische Zentralbank (EZB) den Leitzins von 3,25 auf 3,00 Prozent, womit die Zinswende weiter an Fahrt gewinnt. Das ließ natürlich auch den krisengebeutelten Immobilienmarkt aufhorchen. Doch reicht das schon, um an die „guten, alten Zeiten“ anzuknüpfen und wieder Rekordpreiszuwächse einzufahren? Erfahren Sie in der heutigen Ausgabe des Zinskommentars, ob dies tatsächlich so eintreten könnte.

Zinsenwende: Kommt der Immobilienmarkt aus der Krise?

Ab 2022 begann der historisch eher konservative deutsche Wohnimmobilienmarkt nach einem Jahrzehnt ungebremsten Wachstums zu kriseln (Vgl. Abbildung 1). Das hing insbesondere damit zusammen, dass auch ein Jahrzehnt der Niedrigzinsen sein Ende fand und sich somit der so wichtige Zugang zu Kapital stark verteuerte. Innerhalb von nur zwei Jahren stieg der Leitzins der EZB von 0 auf 4,5 Prozent (Vgl. Abbildung 2.) Das ging einher mit einer Vervielfachung der Zinslast, die für die meisten privaten und professionellen Immobilieninvestoren nicht mehr zu tragen war. Mit der fortlaufenden Zinswende stellt sich natürlich die Frage, ob eine Trendwende eintreten wird und wieder mehr Akteure auf dem Markt aktiv werden.

Abbildung 1: Häuserpreisindex für Deutschland (2015=100)

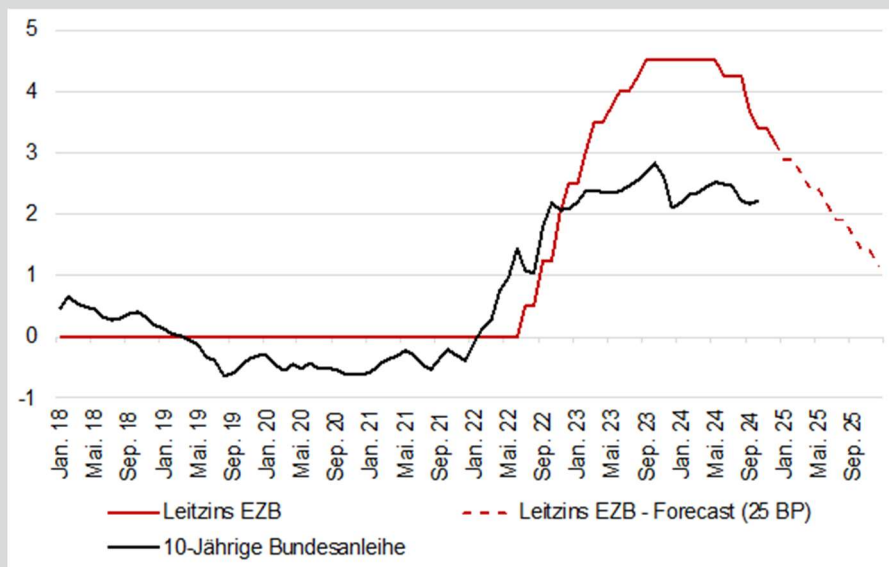


Quelle: Destatis (2024); eigene Darstellung

Seit der ersten Zinssenkung im Mai dieses Jahres ist der Leitzins von 4,50 auf 3,15 Prozent gefallen (Vgl. Abbildung 2). Um von den Leitzinssenkungen zu profitieren, sind Immobilieninvestoren darauf angewiesen, dass die Banken diese auch vollumfänglich weiterleiten. Vertraut man den Daten von Interhyp ist dies mehr oder weniger der Fall. Die zehnjährigen Bauzinsen liegen derzeit mit rund 3,15 Prozent über 100 Basispunkte unter dem Höchststand von ca. 4,25 Prozent Mitte 2023. Die Weitergabe geschieht zwar nicht immer synchronisiert und richtet sich mehr nach dem Verlauf von zehnjährigen Bundesanleihen, tritt aber in der Regel früher oder später ein. Die Banken befinden sich schließlich im Wettbewerb miteinander.

Senkt die EZB im nächsten Jahr in jeder Sitzung den Leitzins um 25 Basispunkte, könnte dieser schon bis zum Ende des nächsten Jahres auf 1,15 Prozent fallen (Vgl. Abbildung 1). Das könnte dem Immobilienmarkt ordentlich Schub verleihen. Ob dies in dem Umfang tatsächlich eintritt, ist natürlich mit großer Unsicherheit behaftet und darüber hinaus existieren noch andere Risikofaktoren.

Abbildung 2: Entwicklung des Leitzinses und der 10-jährigen Bundesanleihe



Quelle: EZB (2024), Fred (2024); eigene Darstellung und Vorhersage

So zeigt eine Analyse von Empirica, dass die Bevölkerung in Deutschland zwar weiterwächst und zwischen 2024 und 2027 einen Neubaubedarf von rund 170 tausend Wohnungen generiert, jedoch im Jahr 2020 220 Tausend Wohnungen gebaut worden sind. Damit übersteigt das Angebot die Nachfrage, was mit fallenden Preisen einhergehen könnte. Bei genauerer Betrachtung gibt es dennoch regionale Unterschiede. So wird in einigen Regionen „zu viel“ und in anderen „zu wenig“ gebaut, was vor allem damit zusammenhängt, dass in beliebten Regionen kaum Bauland verfügbar ist, während anderswo das Gegenteil der Fall ist. Es gibt also eine geografische Diskrepanz zwischen Angebot und Nachfrage. Beliebte Großstädte dürften also weiter von steigenden Preisen profitieren, während unbeliebte ländliche Regionen eher stagnieren. Neben Faktoren wie Baupreise oder Mietpreisentwicklung sind Fundamentalfaktoren (wie z.B. Arbeitslosigkeit, Einkommensniveau) essenziell bei einem langfristigen Investmentzyklus. Dazu wird auch zunehmend der Klimawandel gehören.

Es steht außer Frage, dass der Immobilienmarkt von den fallenden Zinsen profitieren wird. Die Frage stellt sich eher, ob dieser an dem Wachstumspfad von vor 2022 anknüpfen kann und ähnlich hohe Preissteigerungen generieren wird. Stand heute, scheint dies bei Betrachtung der Fundamentalfaktoren eher unwahrscheinlich.

Einen wunderschönen Tag wünscht Ihr

Kurt Neuwirth



Zinscockpit -
der Neuwirth Finance YouTube-Kanal

10 Jahre Zinsbindung – Risiken, die dir niemand verrät!

<https://www.youtube.com/watch?v=nn38BY-UHIA>

Impressum:

Neuwirth Finance GmbH
Gautinger Straße 6
82319 Starnberg

Telefon: +49 (0)8151 555 098-0
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

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> 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.

Sie möchten von uns keine E-Mails mehr erhalten? Dann können Sie sich mit nur einem Klick sicher [hier](#) austragen.