



Wohnungsinvestoren rechnen nicht mehr mit Miet- und Preissteigerungen

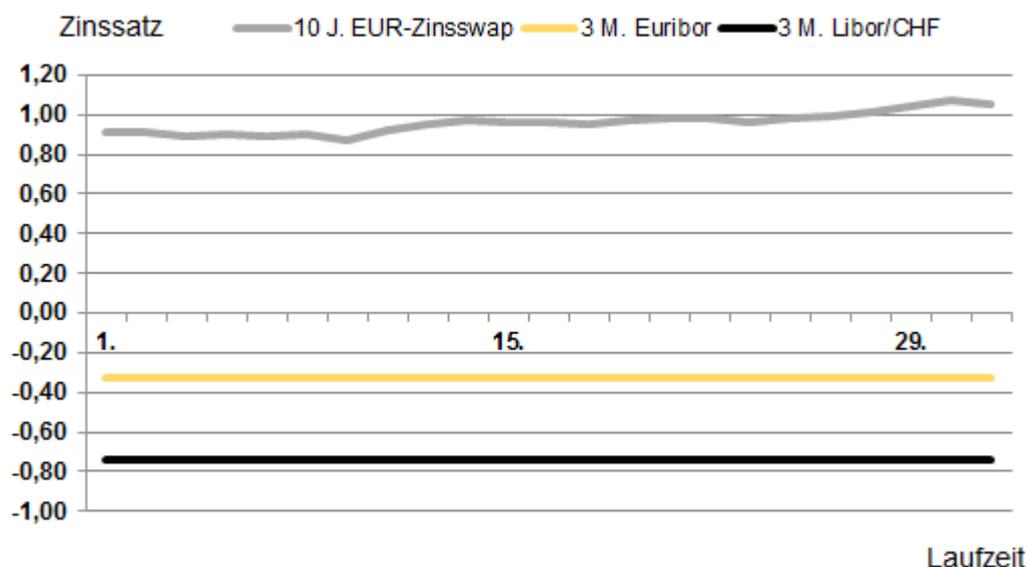
Aufgrund des hohen Preisniveaus werden die Investoren zunehmend vorsichtiger. Mit den steigenden Zinsen hat dies wenig zu tun.

Und erneut hat die Europäische Zentralbank (EZB) bei ihrem letzten Zinstermin am 25.01. die Leitzinsen unverändert gelassen. Zudem wurde bekräftigt, dass die Niedrigzinsphase noch längere Zeit andauern würde. Die Zinsen bei kurzen Laufzeiten bleiben daher weiter im negativen Bereich. Die langfristigen Zinsen steigen allerdings weiterhin langsam, aber stetig. Seit dem historischen Tiefpunkt im Oktober 2016 sind die Zinsen kontinuierlich um etwa 70 Basispunkte gestiegen. Die Ursachen für diesen Zinsanstieg liegen allerdings nicht in der Geldpolitik der Europäischen Zentralbank. Ursache sind vielmehr die Erwartungen der Marktteilnehmer. Langfristig werden höhere Zinsen erwartet, was sich auch auf die aktuellen Konditionen auswirkt.

Wir beobachten aktuell, dass die Investoren im Wohnungsbau vorsichtiger werden. Mit Fortsetzung der Miet- und Preissteigerung der Vergangenheit kalkuliert kaum ein Marktteilnehmer. Im Bürosektor sieht das Bild etwas anders aus. Auch hier ist der Flächenbedarf nach wie vor hoch und die Nachfrage steigt derzeit an. Auch im Bürosektor sind die Mieten in der Vergangenheit stark gestiegen, dennoch sind hier Mietsteigerungen wahrscheinlicher als bei Wohnungen. An B Standorten beobachten wir derzeit eine geringere Nachfrage. Grundsätzlich ist derzeit in allen Assetklassen eine gewisse Beruhigung zu beobachten. Zusätzlich macht sich die Auslastung der Bauindustrie zunehmend als begrenzender Faktor bemerkbar.

Zinsentwicklung

Der Zehn-Jahres-Zinsswap stieg im Januar von 0,91 Prozent bei leichten Schwankungen bis auf 1,04 Prozent zum Monatsende. Der Sechs-Monats-Euribor blieb mit Werten zwischen -0,271 und -0,278 Prozent weiterhin im Wesentlichen unverändert. Der Drei-Monats-Euribor schwankte im Monatsverlauf nur geringfügig zwischen -0,327 und -0,329 Prozent.



Ausblick

Die Zinsen sind im historischen Vergleich weiterhin sehr niedrig. Das Zinsniveau wirkt daher weiterhin stimulierend auf die Märkte. Trotz der höheren Konditionen bei langfristigen Zinsfestschreibungen erwartet für 2018 kaum einer der Marktteilnehmer eine abnehmende Dynamik der Märkte. Viele sind der Auffassung, dass sich die bisherige Entwicklung noch mindestens drei bis vier Jahre weiter fortsetzen wird, auch wenn Käufer sich des Risikos sinkender Preise durchaus bewusst sind. Die Möglichkeiten eines rein spekulativen Handels zur Erzielung eines Zwischengewinns reichen derzeit nicht aus. Um einen Gewinn zu realisieren, muss jetzt tatsächlich gebaut werden. Insofern hat eine Normalisierung stattgefunden, die Übertreibungen werden weniger.

Disclaimer:

Die Beiträge geben die Meinung der Autoren wieder. Gleichwohl übernehmen Anbieter und Autoren keine Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der bereit gestellten Informationen. Insbesondere sind die Informationen allgemeiner Art und stellen keine rechtsbindende Beratung dar.

Herausgeber



Francesco Fedele Prof. Dr. Steffen Sebastian

Prof. Dr. Steffen Sebastian

Inhaber des Lehrstuhls für Immobilienfinanzierung
an der IREBS, Universität Regensburg

Francesco Fedele

CEO, BF.direkt AG