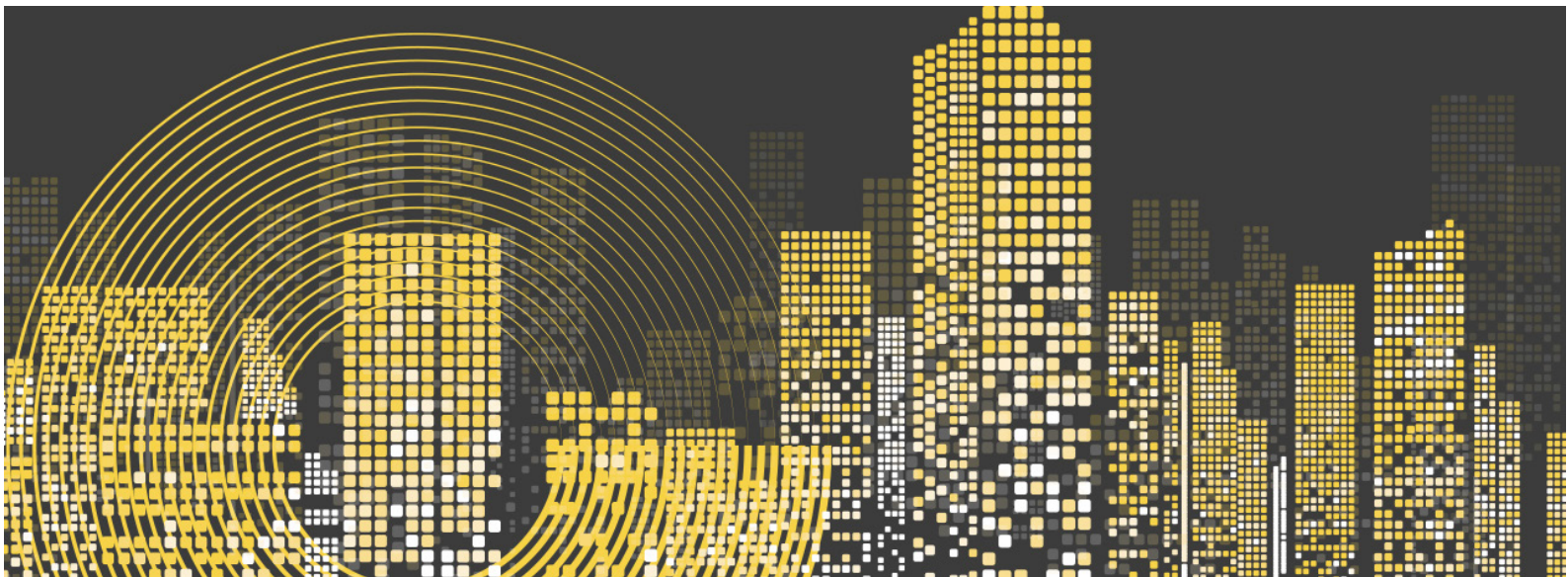




Euphorie am Immobilienmarkt setzt sich 2018 fort

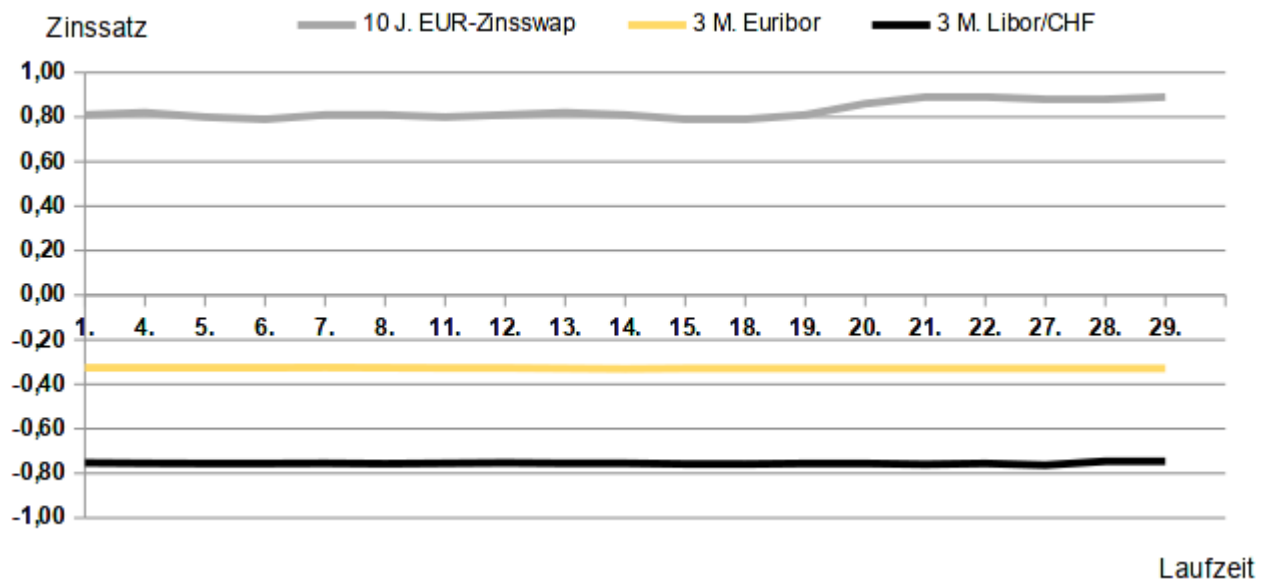
Die Attraktivität des Immobilienmarkts ist ungebrochen. Mit weiteren regulatorischen Eingriffen in den Wohnungsmarkt ist aber zu rechnen.

Der Immobilienmarkt ist seit nahezu zwei Jahren in Hochstimmung. Auch für das neue Jahr 2018 rechnet die Mehrheit der Immobilienexperten mit weiteren Preissteigerungen. Aus unserer Sicht sind allerdings in vielen Segmenten bereits jetzt Übertreibungen festzustellen. So sind beispielsweise im Wohnungsmarkt an vielen Standorten die Preise für Bestandsobjekte mittlerweile nahezu identisch mit den Neubaukosten. Auch Käufergruppen, die bislang traditionell Bestand bevorzugten, engagieren sich daher verstärkt im Neubau.

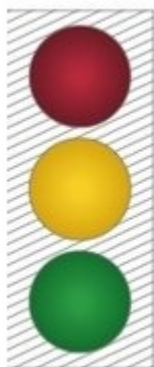
Abgesehen von den hohen Preisen wird das Jahr 2018 politische Veränderungen bringen, die Auswirkungen auf die Immobilienwirtschaft haben. Derzeit ist eine große Koalition das wahrscheinlichste Szenario. In diesem Fall ist sowohl mit einer Verschärfung der Mietpreisbremse als auch mit weiteren Regulierungen des Wohnungsmarkts zu rechnen. Zwar wird dies zunächst keine unmittelbaren Auswirkungen auf die Kaufpreise für Wohnraum haben, da die Sogwirkung der niedrigen Zinsen deutlich stärker ist und alle anderen Einflussfaktoren überdeckt. Betroffen werden jedoch Investoren sein, die in gefragten Lagen investiert haben. Hier werden Mietsteigerungen auf absehbare Zeit nicht möglich sein.

Zinsentwicklung

Der Zehn-Jahres-Zinsswap stieg im Dezember 2017 von 0,81 Prozent bei leichten Schwankungen bis auf 0,89 Prozent zu Monatsende. Der Sechs-Monats-Euribor blieb mit Werten zwischen -0,271 und -0,274 Prozent weiterhin im Wesentlichen unverändert. Der Drei-Monats-Euribor verharrte im Monatsverlauf bei -0,329 Prozent.



Finanzbarometer



Ampel: normal
Zinsentwicklung: seitwärts
Aussicht: stabil

Ausblick

Für das Jahr 2018 rechnen wir noch nicht mit wesentlichen Veränderungen des Zinsumfelds. Die Europäische Zentralbank wird die Niedrigzinspolitik voraussichtlich fortsetzen. Insbesondere ist eine Verlängerung des Programms zum Ankauf von Anleihen wahrscheinlich. Die niedrigen Zinsen werden sich weiterhin stimulierend auf den Immobilienmarkt auswirken. Wie lange sich der Preisaufschwung noch fortsetzen wird, wagen wir dennoch nicht zu beurteilen. Die Situation nach der weltweiten Finanzkrise und einer mittlerweile fast einer Dekade lang andauernden Niedrigzinspolitik ist historisch einzigartig und macht Prognosen nahezu unmöglich. Glaubt man dennoch an die Wiederholung der Vergangenheit, so wird der Aufschwung der deutschen Wirtschaft irgendwann ebenso ein Ende haben wie die Preissteigerungen auf dem Immobilienmarkt. Und auf den Aufschwung folgte in der Vergangenheit regelmäßig eine rezessive Phase.

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