



Talsole bei den Immobilienpreisen noch nicht erreicht

Büro- und Einzelhandelsimmobilien verzeichnen aktuell Wertkorrekturen - ebenso wie Wohnimmobilien in strukturschwachen Regionen. Lediglich Wohnobjekte in Wachstumsregionen und den Metropolen zeigen sich als relativ krisenresilient. Die Nachfrage nach Wohnraum, besonders in Ballungszentren, bleibt ungebrochen. Hier zeigen sich nur geringe Wertkorrekturen. Hoffnung macht vor allem eine Stadt.

Jüngsten Veröffentlichungen des Verbands deutscher Pfandbriefbanken (vdp) zufolge ist die Talsole der Immobilienpreise noch nicht erreicht. Während Einzelhandels- und Büroimmobilien besonders abgestraft wurden, sinken auch die Preise von Wohnimmobilien. Der Büroimmobilienmarkt ist weiterhin mit einem Nachfragerückgang konfrontiert, der sich in Teilen auch auf das Preisniveau auswirkt. Aber nicht nur Büroimmobilien erleben die Auswirkungen der hohen Inflation, auch der Einzelhandel muss Einschnitte hinnehmen. Die Haushalte büßen Kaufkraft ein und schränken aus diesem Grund ihren Konsum ein. Da Einzelhandelsmieten üblicherweise an den Umsatz gekoppelt sind, sinken entsprechend die Mieten. Gleichzeitig bewirkt das gestiegene Zinsniveau steigende Renditeanforderungen und damit sinkende Preise.

Im Vergleich zu Gewerbeimmobilien fallen die Preiskorrekturen auf dem Wohnimmobilienmarkt gering aus. In den deutschen Großstädten fielen die Preise für Wohnungen und Häuser um 1,4 Prozent binnen Jahresfrist. Besonders betroffen ist dabei der Wohnungsmarkt in Frankfurt. Im Vorjahresvergleich ist ein deutliches Minus von knapp 6 Prozent zu beobachten. Die restlichen deutschen Großstädte verzeichnen Preiskorrekturen im Rahmen von zwei bis vier Prozent. Lediglich der Standort Berlin stellt hierbei eine Ausnahme dar. Aufgrund des weiterhin sehr angespannten Wohnungsmarkts zeigen sich die Wohnimmobilienpreise in der Hauptstadt bisher weitgehend stabil. Zuletzt waren in Berlin, im Gegensatz zu allen anderen TOP-7 Metropolen, Preissteigerungen von rund einem Prozent im Vorjahresvergleich zu erkennen.

Aufgrund des hohen Zinsniveaus und gestiegener Baukosten ist die Zahl der Baugenehmigungen eingebrochen. Die damit ausbleibenden Bauprojekte fehlen, um den steigenden Bedarf nach Wohnraum zu decken. Die angespannte Situation in vielen Wohnungsmärkten bleibt damit bestehen, steigende Mieten sind die Konsequenz. Eben diese stützen dann wiederum hohe Wohnimmobilienpreise. Allerdings ist dies ein langfristiger Prozess. Kurz- und mittelfristig sind die Auswirkungen durch die Zinswende deutlich stärker. In Regionen mit weniger angespannten Wohnungsmärkten, insbesondere im strukturschwachen Raum, sind hingegen zunehmend stärkere Preiskorrekturen zu erwarten.

Finanzierungskonditionen hemmen Transaktionen und Neubau

Im Hinblick auf das weiterhin hohe Niveau der Inflationsrate ist kurzfristig nicht mit Entspannung zu rechnen. Für das zweite Halbjahr 2023 wird eine Inflationsrate von etwa 6 Prozent prognostiziert. Die damit einhergehenden Wohlstandsverluste der Bevölkerung werden sich entsprechend ausweiten. Mittelfristig wird eine Stabilisierung der Teuerungsrate bei etwa 3 bis 4 Prozent erwartet. Mit sinkenden Zinsen ist deshalb nicht zu rechnen. Vielmehr stellt die EZB weitere, wenn auch geringfügige, Zinsschritte in Aussicht. Die Zahl der Transaktionen und Projektentwicklungen befindet sich deshalb auf einem historisch niedrigen Niveau. Bei dennoch stattfindenden Akquisitionen und

Bauprojekten rückt umso mehr die Nachhaltigkeit in den Fokus. Die Erfüllung von ESG-Standards wird zum entscheidenden Kriterium in der Immobilienfinanzierung. Mit gesteigertem Eigenkapitaleinsatz und dem notwendigen Fokus auf ESG lassen sich auch unter erschwerten Rahmenbedingungen (Wohn-) Immobilienprojekte finanzieren.

Zinsentwicklung

Im April sind die langfristigen Zinsen zunächst weiter angestiegen. Mit Beginn des Monats Mai waren jedoch wieder leicht rückläufige Zinssätze zu beobachten. Betrug der 10-Jahres-Zinsswap am Monatsanfang April noch 2,92 Prozent, stieg er im Monatsverlauf auf bis zu 3,05 Prozent. In der ersten Monatshälfte des Monats Mai setzte dann wieder eine leichte Erholung auf zuletzt 2,99 Prozent ein. Die kurzfristigen Zinsen hingegen sind weiterhin gestiegen. Zu Beginn des Monats April betrug der 3-Monats-Euribor noch 3,05 Prozent. Im Laufe des Monats war eine Steigerung auf bis zu 3,27 Prozent zu beobachten, die sich mit Beginn des Monats Mai weiter fortgesetzt hat. Zuletzt überschritt der 3-Monats-Euribor die Marke von 3,30 Prozent.

Ausblick

Im ersten Halbjahr 2023 hat das Zinsniveau das Transaktionsgeschehen belastet, die Preiskorrektur ist jedoch wahrscheinlich noch nicht abgeschlossen. Die Inflationsprognosen liegen übereinstimmend bei über 2 Prozent. Sinkende Zinsen sind auf absehbare Zeit daher nicht zu erwarten. Aber die Möglichkeiten der EZB, die Inflation zu bekämpfen, sind begrenzt. Gerade die Inflation ermöglicht aber auch Investmentchancen, insbesondere bei langfristig festgeschrieben Zinskonditionen.