



# Zinskommentar

11.02.2020

Nach etlichen Jahren hoher Wachstumsraten trübt sich die Lage am deutschen Immobilienmarkt ein. Hohe Erwerbskosten und mögliche Marktregulierungen lassen immer mehr Investoren pessimistisch in die Zukunft blicken. Ist damit die Preisrallye am deutschen Immobilienmarkt vorbei? Erfahren Sie in der heutigen Ausgabe des Zinskommentars welche Faktoren auf ein Ende des Immobilienbooms hindeuten könnten.

## Markt-Monitoring und Ausblick

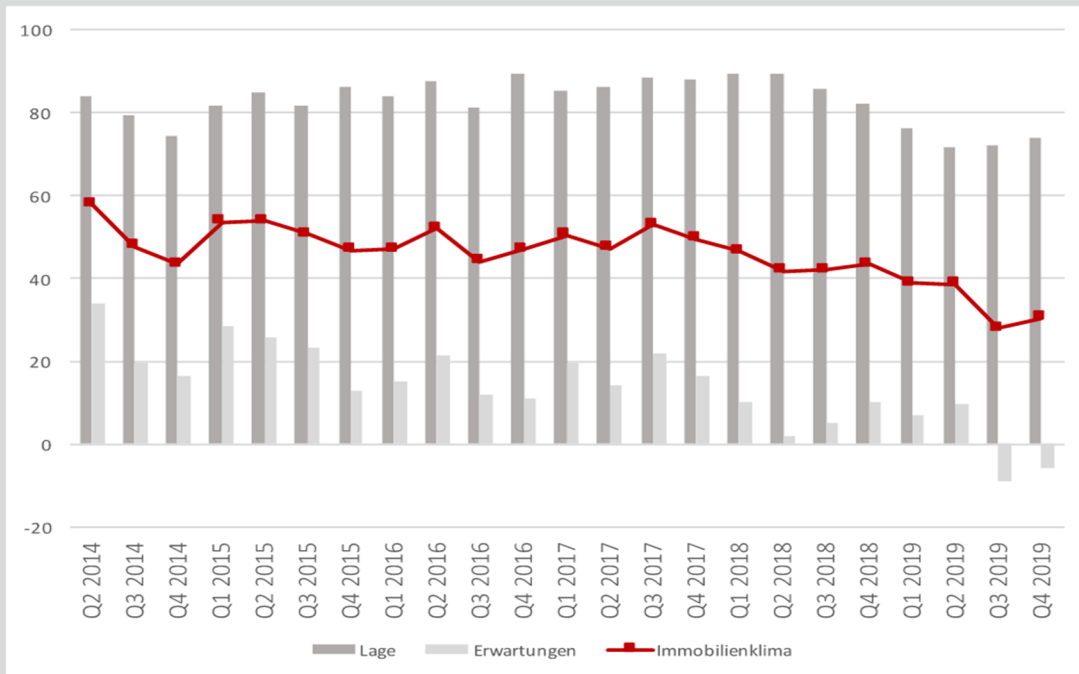
Kurzfristiger Zins: Der 3-Monats-Euribor verharrt weiterhin im negativen Bereich und steht aktuell bei - 0,40%. Die EZB wird Ihre Geldpolitik weiter lockern. Bis Mitte 2020 erwarten wir deshalb einen weiteren leichten Zinsrückgang in Richtung - 0,50%.

Langfristiger Zins: Der 10jährige SWAP-Satz steht derzeit bei - 0,10%. Mit Sicht auf die nächsten 6-12 Monate rechnen wir eher mit negativen, 10-jährigen SWAP-Sätzen.

## Das Ende des Immobilienbooms?!

Zunächst lässt eine Datenerhebung des Institutes der deutschen Wirtschaft (IW) keinen Optimismus zu. Das IW befragt vierteljährlich wichtige Marktteilnehmer über die derzeitige und zukünftige Entwicklung am deutschen Immobilienmarkt (Vgl. Abbildung 1). Auf Grundlage dessen berechnet das IW einen Index, der das derzeitige Geschäftsklima der Immobilienwirtschaft widerspiegeln soll. Der sogenannte IW-Immobilien-Index ist vergleichbar mit dem breiter gefassten Geschäftsklima-Index des Ifo-Instituts. Im letzten Jahr sank der IW-Immobilien-Index dreimal in Folge und deutet damit auf eine fortschreitende Abkühlung hin (Vgl. Abbildung 1). Die letzte Befragung im 4.Quartal 2019 ergab, dass die Mehrheit der Befragten an eine schlechtere Entwicklung in den nächsten zwölf Monaten glaubt. Dennoch bewerten die meisten Marktteilnehmer die derzeitige Lage als positiv. So deuten die erfassten Daten insgesamt auf eine Stagnation auf hohem Niveau hin.

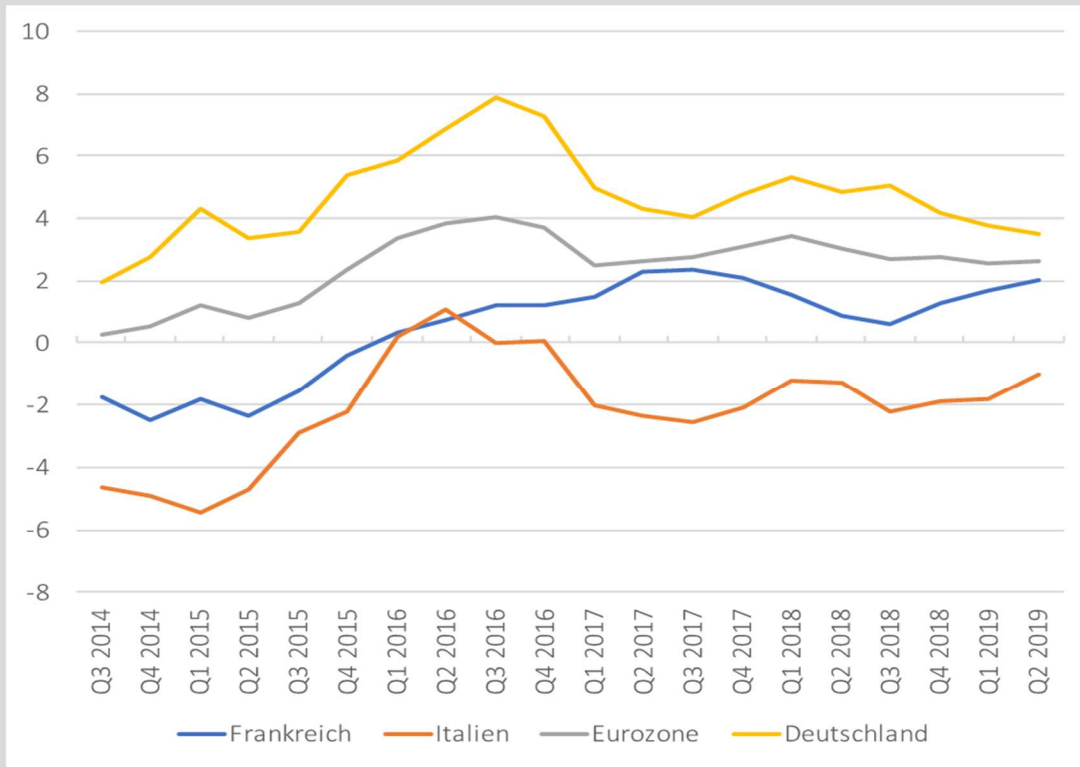
Abbildung 1: IW-Immobilien-Index



Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft (IW)

Bisher ist noch nicht abzusehen, ob sich die schlechten Geschäftserwartungen aus dem 3. und 4. Quartal 2019 in den Immobilienpreisen widerspiegeln werden. Dennoch lässt sich bereits zwischen 2018 und 2019 eine gewisse Abkühlung am deutschen Immobilienmarkt beobachten. Im 1. Quartal 2018 stiegen die Immobilienpreise noch um 5,3 Prozent gegenüber dem Vorjahr, wohingegen derselbe Wert im 2. Quartal 2019 nur noch 3,5 Prozent betrug (Vgl. Abbildung 2). In Italien und Frankreich lässt sich eine derartige Abkühlung nicht verzeichnen. Jedoch steigen die dortigen Immobilienpreise immer noch schwächer als in Deutschland.

Abbildung 2: Wohnimmobilienpreisentwicklung ausgewählter Länder (Prozentuelle Veränderung gegenüber dem Vorjahr)



Quelle: BIS (2019)

Die Datenlage deutet darauf hin, dass so langsam das Entwicklungspotential am deutschen Immobilienmarkt ausgeschöpft ist. Der Einfluss des Zinsumfeldes auf die Dynamik des Immobilienmarktes könnte weiter abnehmen, da immer weniger Marktteilnehmer von einer Veränderung des Zinsumfeldes ausgehen. Ebenso ist der konjunkturelle Ausblick schlecht. Gerade an großen Industriestandorten wie Stuttgart könnte das spürbar werden. Trotzdem ist gerade in den Großstädten die Bautätigkeit immer noch nicht ausreichend, um die Wohnungsnachfrage durch Zuzüge zu decken. Nicht zuletzt könnten neue Regulierungsvorhaben getrieben durch Klima- und Mietschutz einige Investoren abschrecken.

Den einzigen Lichtblick bringt das weiterhin repressiv wirkende niedrige Zinsumfeld, mit negativen Renditen bei sicheren Deutschen Staatsanleihen und Euriborsätzen um die - 0,40 Prozent. Dieser Umstand lenkt nach wie vor viel Kapital in Immobilienkäufe – DOCH KEIN ENDE?!

Einen wunderschönen Tag wünscht  
Ihr Kurt Neuwirth



**Immobilien sind Ihre Leidenschaft?  
Sie sind hoch motiviert, für unsere gewerblichen Kunden Finanzierungen bei Banken zu  
platzieren?  
Wir suchen ab sofort eine/n**



## 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](http://www.neuwirth.de) \_Geschäftsführer: Kurt Neuwirth \_Registergericht: Amtsgericht München\_HRB  
München: 166347\_Umsatzsteuer-Identifikationsnummer gemäß §27 a Umsatzsteuergesetz: DE 253 31 04 34

## HAFTUNGSAUSSCHLUSS

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 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.

#### 1. Inhalt des Onlineangebotes

Der Autor übernimmt keinerlei Gewähr für die Aktualität, Korrektheit, Vollständigkeit oder Qualität der bereitgestellten Informationen. Haftungsansprüche gegen den Autor, welche sich auf Schäden materieller oder ideeller Art beziehen, die durch die Nutzung oder Nichtnutzung der dargebotenen Informationen bzw. durch die Nutzung fehlerhafter und unvollständiger Informationen verursacht wurden, sind grundsätzlich ausgeschlossen, sofern seitens des Autors kein nachweislich vorsätzliches oder grob fahrlässiges Verschulden vorliegt. Alle Angebote sind freibleibend und unverbindlich. Der Autor behält es sich ausdrücklich vor, Teile der Seiten oder das gesamte Angebot ohne gesonderte Ankündigung zu verändern, zu ergänzen, zu löschen oder die Veröffentlichung zeitweise oder endgültig einzustellen.

#### 2. Verweise und Links

Bei direkten oder indirekten Verweisen auf fremde Webseiten („Hyperlinks“), die außerhalb des Verantwortungsbereiches des Autors liegen, würde eine Haftungsverpflichtung ausschließlich in dem Fall in Kraft treten, in dem der Autor von den Inhalten Kenntnis hat und es ihm technisch möglich und zumutbar wäre, die Nutzung im Falle rechtswidriger Inhalte zu verhindern. Der Autor erklärt hiermit ausdrücklich, dass zum Zeitpunkt der Linksetzung keine illegalen Inhalte auf den zu verlinkenden Seiten erkennbar waren. Auf die aktuelle und zukünftige Gestaltung, die Inhalte oder die Urheberschaft der verlinkten/verknüpften Seiten hat der Autor keinerlei Einfluss. Deshalb distanziert er sich hiermit ausdrücklich von allen Inhalten aller verlinkten /verknüpften Seiten, die nach der Linksetzung verändert wurden. Diese Feststellung gilt für alle innerhalb des eigenen Internetangebotes gesetzten Links und Verweise sowie für Fremdeinträge in vom Autor eingerichteten Gästebüchern, Diskussionsforen, Linkverzeichnissen, Mailinglisten und in allen anderen Formen von Datenbanken, auf deren Inhalt externe Schreibzugriffe möglich sind. Für illegale, fehlerhafte oder unvollständige Inhalte und insbesondere für Schäden, die aus der Nutzung oder Nichtnutzung solcherart dargebotener Informationen entstehen, haftet allein der Anbieter der Seite, auf welche verwiesen wurde, nicht derjenige, der über Links auf die jeweilige Veröffentlichung lediglich verweist.

#### 3. Urheber- und Kennzeichenrecht

Der Autor ist bestrebt, in allen Publikationen die Urheberrechte der verwendeten Bilder, Grafiken, Tondokumente, Videosequenzen und Texte zu beachten, von ihm selbst erstellte Bilder, Grafiken, Tondokumente, Videosequenzen und Texte zu nutzen oder auf lizenzfreie Grafiken, Tondokumente, Videosequenzen und Texte zurückzugreifen. Alle innerhalb des Internetangebotes genannten und ggf. durch Dritte geschützten Marken- und Warenzeichen unterliegen uneingeschränkt den Bestimmungen des jeweils gültigen Kennzeichenrechts und den Besitzrechten der jeweiligen eingetragenen Eigentümer. Allein aufgrund der bloßen Nennung ist nicht der Schluss zu ziehen, dass Markenzeichen nicht durch Rechte Dritter geschützt sind! Das Copyright für veröffentlichte, vom Autor selbst erstellte Objekte bleibt allein beim Autor der Seiten. Eine Vervielfältigung oder Verwendung solcher Grafiken, Tondokumente, Videosequenzen und Texte in anderen elektronischen oder gedruckten Publikationen ist ohne ausdrückliche Zustimmung des Autors nicht gestattet.

#### 4. Datenschutz

Sofern innerhalb des Internetangebotes die Möglichkeit zur Eingabe persönlicher oder geschäftlicher

Daten (Emailadressen, Namen, Anschriften) besteht, so erfolgt die Preisgabe dieser Daten seitens des Nutzers auf ausdrücklich freiwilliger Basis. Die Inanspruchnahme und Bezahlung aller angebotenen Dienste ist - soweit technisch möglich und zumutbar - auch ohne Angabe solcher Daten bzw. unter Angabe anonymisierter Daten oder eines Pseudonyms gestattet. Die Nutzung der im Rahmen des Impressums oder vergleichbarer Angaben veröffentlichten Kontaktdaten wie Postanschriften, Telefon- und Faxnummern sowie Emailadressen durch Dritte zur Übersendung von nicht ausdrücklich angeforderten Informationen ist nicht gestattet. Rechtliche Schritte gegen die Versender von sogenannten Spam-Mails bei Verstößen gegen dieses Verbot sind ausdrücklich vorbehalten.

#### 5. Rechtswirksamkeit dieses Haftungsausschlusses

Dieser Haftungsausschluss ist als Teil des Internetangebotes zu betrachten, von dem aus auf diese Seite verwiesen wurde. Sofern Teile oder einzelne Formulierungen dieses Textes der geltenden Rechtslage nicht, nicht mehr oder nicht vollständig entsprechen sollten, bleiben die übrigen Teile des Dokumentes in ihrem Inhalt und ihrer Gültigkeit davon unberührt.

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