



Zinskommentar

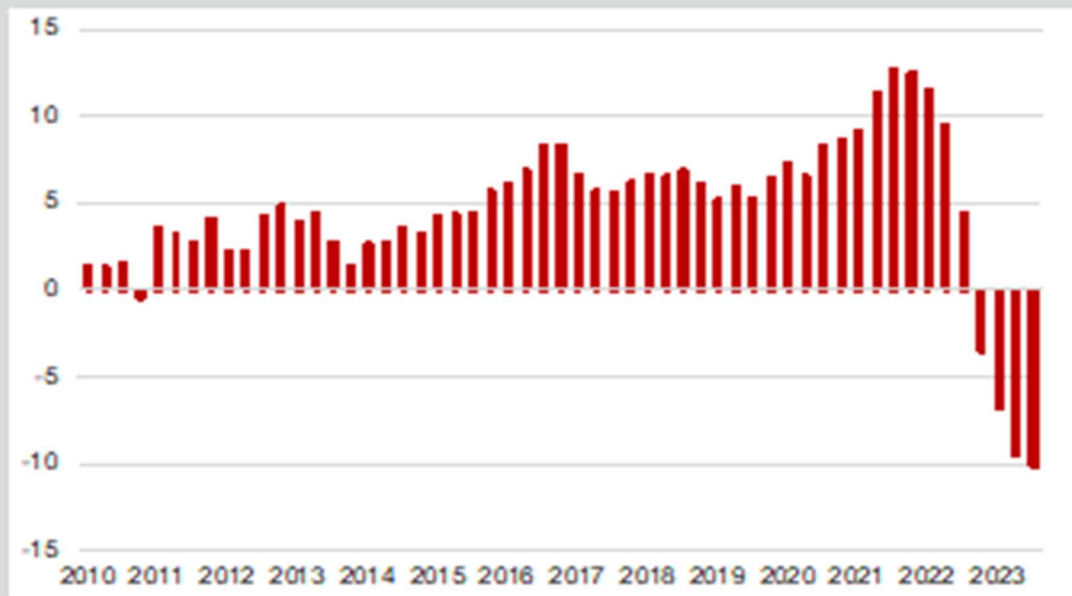
09.01.2024

Immer wieder erreichen uns Nachrichten über den Abwärtstrend auf dem deutschen Immobilienmarkt. Zuletzt sanken die Immobilienpreise gar zweistellig. Doch es gibt auch positive Nachrichten zu verkündigen, denn die Mieten steigen ungeachtet der aktuellen wirtschaftlichen Entwicklung. Erfahren Sie in der heutigen Ausgabe des Zinskommentars mehr über die Hintergründe der aktuellen Mietpreisentwicklung.

Deutschland, ein Mietparadies?

Die Gründe für den Abwärtstrend des bisher soliden Immobilienmarktes in Deutschland liegen größtenteils in der Geldpolitik der Europäischen Zentralbank (EZB). Innerhalb nur eines Jahres stiegen die Bauzinsen mit einer Bindung von 10 Jahren von rund 1 Prozent auf zwischenzeitlich 4 Prozent. Das entspricht einer Vervierfachung der Kreditkosten. Eine Herausforderung für viele Haushalte und Investoren. Seit Anbeginn der Zinswende Mitte 2022 fielen die Immobilienpreise sichtbar. Im 2. Quartal 2022 war noch eine Wertsteigerung von 9,6 Prozent zu beobachten, während im 3. Quartal 2023 der gleiche Wert bei -10,2 Prozent lag. (Vgl. Abbildung 1). Sinnbildlich für die derzeitige Entwicklung stehen die Signa Holding und andere Immobilienentwickler, die aufgrund des aktuellen Umfeldes Insolvenz anmelden mussten.

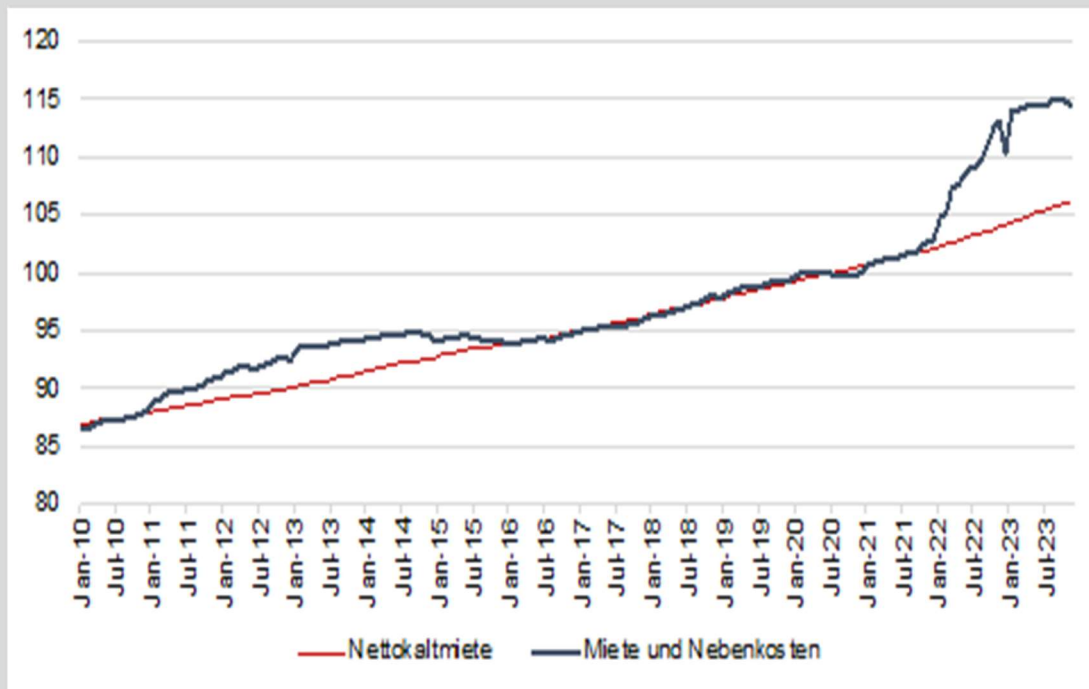
Abbildung 1: Häuserpreisindex für Immobilien in Deutschland (2015=100), Veränderung gegenüber dem Vorjahresquartal



Quelle: Destatis (2023); eigene Darstellung

Fallende Preise spielen für Investoren erst dann eine Rolle, sobald eine Immobilie verkauft werden muss. Wichtiger sind daher die Mieteinnahmen, über welche die jährliche Rendite erzielt wird. Und im Gegensatz zu den Immobilienpreisen entwickelten sich diese äußerst robust und das nicht erst seit gestern. So stieg die durchschnittliche Nettokaltmiete in Deutschland in den letzten zehn Jahren kontinuierlich (Vgl. Abbildung 2). Lediglich die für die Rendite irrelevanten Nebenkosten stiegen stark in Folge der hohen Energiepreise. Deutschlandweit belief sich die durchschnittliche Bruttokaltmiete 2022 bei 8,7 Euro je Quadratmeter. In den Großstädten belief sich dieser Wert gar auf 9,6 Euro. Betrachtet man all jene, die seit 2019 eingezogen sind, liegen die entsprechenden Werte bei 9,8 Euro und 11 Euro. Doch worauf ist die Robustheit der Mieten zurückzuführen?

Abbildung 2: Nettokaltmiete Preisindex in Deutschland (2020=100)



Quelle: Destatis (2023); eigene Darstellung

Natürlich sind wir alle darauf angewiesen ein Dach über den Kopf zu haben. Doch gerade in Deutschland ist Miete statt Eigentum üblicher als anderswo. Bis auf Deutschland liegt in keinem anderen europäischen Land der Anteil derer, die Mieten bei über 50 Prozent. Aufgrund der Popularität für Mietwohnungen ist die Nachfrage und damit der Preis stabil. Zudem lohnt es sich derzeit nicht angesichts der hohen Finanzierungskosten eine Wohnung oder ein Haus zu kaufen. Oft übersteigen allein die Zinskosten die monatliche Miete. Außerdem leidet Deutschland weiterhin an einem Wohnungsmangel. Laut des Zentralen Immobilien-Ausschusses (ZIA) könnten bis 2025 bis zu 700.000 Wohnungen fehlen, insbesondere in den Ballungsgebieten. Die hohen Zinsen und die gestiegenen Baukosten werden wohl daran nichts in naher Zukunft ändern.

Der deutsche Immobilienmarkt kann weiterhin auf ein solides Fundament bauen. Die derzeitige Preisentwicklung ist angesichts des zuvor jahrelangen Wachstums in gewisser Weise natürlich. Zudem finanziert ein Großteil der deutschen Haushalte langfristig. Die durchschnittliche Zinsbindungsfrist von Immobilienkrediten liegt hierzulande bei 13 Jahren. Die gestiegenen Zinsen stellen also nur für anstrebende Wohnungs- und Hauseigentümer

oder risikofreudige Investoren eine Hürde dar. Schon jetzt lässt sich ein sichtbarer Abwärtstrend bei den Bauzinsen erkennen. Innerhalb weniger Monaten fielen diese um mehr als 50 Basispunkte auf heute rund 3,5 Prozent. Und vieles deutet darauf hin, dass dieser Trend weiter anhalten könnte.

Wichtiger Hinweis: Alle im Zinskommentar dargelegten Überlegungen oder Ideen stellen keine Zinsprognosen oder mögliche Zinswenden dar. Valide und belastbare Aussagen zu Zinsentwicklungen mit klaren Handlungsempfehlungen für das persönliche Investment können nur auf Basis eines individuellen Beratungsmandates und des Neuwirth Zinsindikators getroffen werden.

Einen wunderschönen Tag wünscht
Ihr Kurt Neuwirth



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 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/datenschutzerklärung> 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.

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

