

Die Party geht weiter

Die Politik des billigen Geldes von EZB-Präsident Mario Draghi hält Kurt Neuwirth, Geschäftsführer von Neuwirth Finance, für richtig. Eine reelle Inflationsgefahr habe trotz entsprechender Warnungen zu keinem Zeitpunkt bestanden. Die Immobilienwirtschaft darf sich weiter über die zinsinduzierte Sonderkonjunktur freuen.

Die Zinspolitik der Europäischen Zentralbank wirkt sich aus. Auch auf die Immobilienwirtschaft. Mit Mario Draghi hat Euroland einen Notenbankchef, der mit seinen Zinssenkungen klar signalisierte, dass er die Zinsanhebungen seines Vorgängers Jean-Claude Trichet für falsch hielt. Er kurbelte mit seinen Maßnahmen die Wirtschaft an und baute Vertrauen auf. Seine Aussage „whatever it takes“ ging im Juli 2012 um die Welt. Mit dem monatlichen Anleihen-Ankaufprogramm in Höhe von 60 Mrd. Euro, Quantitative Easing (QE) genannt, hat Draghi große Erwartungen geschürt und eine Aufwertung des US-Dollars bewirkt, was sich positiv in den deutschen Exportumsätzen niederschlägt.

Draghi hat mit seiner Verbalpolitik und Maßnahmen wie QE absolut richtig gehandelt. Die Banken gesunden und die Wirtschaft wächst wieder – Themen, die auch die Immobilienwirtschaft betreffen. Diese wurde allerdings wie alle anderen durch Aussagen von Volkswirten und Medienvertretern in der Vergangenheit in die Irre geführt. Seit Mai 2010 gab es die Annahme, dass die Notenbank die Presse anwirft und wir mit Geld nur so überschwemmt werden. Das war völlig falsch. Das Geldmengenwachstum war in Wirklichkeit unterdurchschnittlich. Wir waren weit



Kurt Neuwirth. Bild: Neuwirth Finance

entfernt von einer Inflationsgefahr. Diese angebliche Geldflut waren Kredite der Zentralbank an Geschäftsbanken – Geld, das definitiv nicht in die Realwirtschaft gelangt ist. Die Immobilienpreise müssten also eher zurückgehen, weil die Inflationsrate gering ist. Das Suggestieren einer drohenden Hyperinflation verstärkte den Immobilienerwerb und führte zu einem künstlich aufgeblähten Anstieg der Immobilienpreise.

Es ist davon auszugehen, dass die Preise weiter auf einem hohem Niveau bleiben, weil wir langfristig niedrige Zinsen haben werden. Und es ist allzu logisch, dass in dieser Phase aufgrund mangelnder Anlagealternativen vermehrt in Immobilien investiert wird. Besonders institutionelle Anleger haben einen hohen Anlagedruck. Die heutigen Renditen von Bundesanleihen von

unter 1% führen dazu, dass Immobilien verstärkt nachgefragt werden. Der Zustrom an Geld wird weiterhin stabil bleiben. Man kann seit zwei Jahren verstärkt wahrnehmen, dass Banken höhere Beleihungsausläufe akzeptieren und die Margen der Banken stark abnehmen. Banken finanzieren im gewerblichen Bereich aggressiver. Das heißt für die Immobilienwirtschaft: Die Party kann weitergehen – jedoch nur solange das Zinsniveau so niedrig bleibt.