



REAL ESTATE DEBT

23. Juni 2022 – In Zusammenarbeit mit Lenwood Capital

Der Anstieg der Bauzinsen und ihre Auswirkungen auf den Immobilienmarkt

Die Bauzinsen steigen derzeit signifikant. Im April verteuerten sich die Zinsen für Immobilienkredite um 0,5 Prozent und liegen mittlerweile im Bereich um 3 Prozent. In diesem Zusammenhang stellt sich die Frage, ob es zu einer Korrektur der Immobilienpreise kommen wird?

Oft werden bei einer Diskussion bezüglich steigender Zinsen nur direkte Effekte betrachtet. In der Praxis korreliert der Zinssatz jedoch mit anderen volkswirtschaftlichen Größen, weshalb bei der Frage, wie sich Immobilienpreise entwickeln könnten, auch indirekte Effekte berücksichtigt werden müssen.

Geldpolitik – Einer der Inflationstreiber?

Betrachtet man direkte Mechanismen, sollte zunächst verkürzt über die Inflation gesprochen werden. Diese kann in drei Ausprägungen auftreten. Die Geldmengeninflation wird durch die Geldmenge und die Umlaufgeschwindigkeit des Geldes beeinflusst. Zur Nachfrageinflation kommt es, wenn die Nachfrage schneller steigt als die Produktion bzw. das Angebot. Die Angebotsinflation, ein besserer Name wäre hier Produktionskosteninflation, tritt dann auf, wenn die Herstellungs- oder Distributionskosten steigen.

Aufgrund der lockeren Geldpolitik der EZB seit der Finanzkrise 2008, den Schwierigkeiten in den globalen Lieferketten, den steigenden Roh- und Energiepreisen und der robusten Nachfrage



Infolge der noch stabilen Wirtschaft, tragen aktuell vermutlich alle drei Formen der Inflation zu der insgesamt hohen Inflationsrate bei.

Frei verfügbares Einkommen der Privathaushalte sinkt

Die Erhöhung der Zinssätze bringt allerdings unweigerlich eine Erhöhung der Finanzierungskosten mit sich. Damit reduziert sich die Zahl potentieller Immobilienkäufer. Dieser Effekt verstärkt sich aktuell durch die Inflation und das damit sinkende frei verfügbare Einkommen der Privathaushalte. Ebenso steigen – nicht zuletzt durch umfangreichere Umweltschutzaufgaben – die Instandhaltungskosten, was die Entscheidung zum Erwerb einer Immobilie als Kapitalanlage beeinflussen könnte. Andererseits sollte auch berücksichtigt werden, dass höhere Investitionskosten in der Immobilienentwicklung mittelfristig zu einem niedrigeren Angebot führen können. Bedingt durch die Einschränkungen der Pandemie dürfte die Zahl der Neubauten die Nachfrage weiterhin nicht ausreichend abdecken.

Aktuell besteht bei Immobilien ein Nachfrageüberhang, der sich trotz des sinkenden frei verfügbaren Einkommens der Privathaushalte nicht innerhalb des nächsten Jahres auflösen dürfte. Aufgrund des Umstandes, dass Wohnen ein menschliches Grundbedürfnis darstellt, ist eher damit zu rechnen, dass Wohnkosten einen höheren Anteil an den Ausgaben ausmachen werden und es einen überproportionalen Rückgang bei anderen nicht notwendigen Ausgaben geben wird. Aufgrund der



angespannten Situation am Wohnungsmarkt sind Eigentümer im rechtlich und vertraglich zulässigen Rahmen grundsätzlich weiterhin in einer guten Ausgangslage, um die steigenden Kosten über Mieterhöhungen weiterzureichen.

Verschiebung der Käuferschicht bzw. Kaufintention

Aktuell lässt sich außerdem beobachten, dass Käufer Immobilien erwerben wollen, um den im Jahresverlauf vermutlich weiter steigenden Bauzinsen zuvorzukommen. Darüber hinaus haben Interessenten, die in den nächsten fünf Jahren Eigentum erwerben wollen, die Möglichkeit, sich über Forward-Darlehen heute im historischen Vergleich günstige Bauzinsen zu sichern. Aktuell hinken die Forward-Aufschläge der Bauzinsentwicklung noch hinterher, daher sind Forward-Darlehen für Anleger, die in der nahen Zukunft eine Immobilie erwerben möchten, eine attraktive Option.

Die teilweise Unsicherheit am Markt kann neben den geplanten und mittlerweile vermutlich eingepreisten Zinserhöhungen der Notenbanken zu einem Anstieg des Risikozuschlags auf den Marktzins und damit zu weiter steigenden Finanzierungskosten führen. Ein Blick auf die Entwicklung der Renditen bei Zinsanstiegen in der Vergangenheit zeigt zwar, dass hier nicht automatisch eine negative Entwicklung der Preise folgte, wobei ausgehend von einer Phase mit

niedrigerem Zinsniveau bei einer vergleichbaren Erhöhung der Zinsen die Preise sensibler reagieren dürften.

Ausgehend von den künftig anzunehmenden höheren Energiesparanforderungen und zunehmenden Bauvorschriften ist mit steigenden Kosten für Projektentwicklungen und Immobilienbestände zu rechnen. Dies kann zu einer weiteren Verschiebung in der Käuferschicht führen, da ggf. weiteren Teilen der Gesellschaft erschwert wird, Immobilien zu erwerben, gleichzeitig steigt damit jedoch auch der Anteil der Menschen, die zur Miete wohnen werden, was einen positiven Effekt auf die Nachfrage haben kann.

Fazit

Neben der allgemeinen Robustheit von Immobilien als defensives Investment besteht weiterhin ein Nachfrageüberhang bei Wohnimmobilien in A-Lagen. Die u.a. daraus resultierende Preissetzungsmacht der Eigentümer impliziert ein geringes Risiko evtl. Wertminderungen durch den Zinsanstieg im deutschen Immobilienmarkt.

WIR FREUEN UNS AUF DEN PERSÖNLICHEN AUSTAUSCH MIT IHNEN:



Matthias Deutsch

Senior Sales Manager

+49 69 8700847 362
matthias.deutsch@ha-gim.com



Michael van Riesen

Leiter Sales & Business Development

+49 89 6931094-576
michael.vanriesen@ha-gim.com



Benedikt Hager

Senior Sales Manager

+49 69 8700 847-275
benedikt.hager@ha-gim.com



Disclaimer | Rechtliche Hinweise

Diese Marketingmitteilung im Sinne des Wertpapierhandelsgesetzes wird ausschließlich zu Informationszwecken zur Verfügung gestellt und ist nicht als persönliche Anlageberatung oder Empfehlung oder Aufforderung zum Kauf, Verkauf oder Halten eines Finanzinstruments oder zur Übernahme einer Anlagestrategie zu verstehen. Die in diesem Dokument enthaltenen Meinungen und Aussagen geben die aktuelle Einschätzung zum Erscheinungsdatum wieder. Die vorliegenden Informationen stellen keine vollständige Analyse aller wesentlichen Fakten in Bezug auf ein Land, eine Region oder einen Markt dar. Sofern Aussagen über Marktentwicklungen, Renditen, Kursgewinne oder sonstige Vermögenszuwächse sowie Risikokennziffern getätigt werden, stellen diese lediglich Prognosen dar, für deren Eintritt wir keine Haftung übernehmen. Insbesondere sind frühere Wertentwicklungen, Simulationen oder Prognosen kein verlässlicher Indikator für die zukünftige Wertentwicklung. Vermögenswerte können sowohl steigen, als auch fallen. Alle Angaben wurden sorgfältig zusammengestellt; teilweise unter Rückgriff auf Informationen Dritter. Einzelne Angaben können sich insbesondere durch Zeitablauf, infolge von gesetzlichen Änderungen, aktueller Entwicklungen der Märkte ggf. auch kurzfristig als nicht mehr oder nicht mehr vollumfänglich zutreffend erweisen und sich jederzeit ohne vorherige Ankündigung ändern. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität sämtlicher Angaben wird daher keine Gewähr übernommen. Die Angaben gehen von unserer Beurteilung der gegenwärtigen Rechts- und Steuerlage aus. Soweit steuerliche oder rechtliche Belange berührt werden, sollten diese vom Adressaten mit seinem Steuerberater bzw. Rechtsanwalt erörtert werden. Anlagen in Finanzinstrumente sind sowohl mit Chancen als auch mit Risiken verbunden. Der Umgang mit Interessenkonflikten in der HAGIM ist unter <https://www.ha-gim.com/rechtliche-hinweisrechtliche-hinweise> im Internet veröffentlicht. Die enthaltenen Informationen richten sich nur an Professionelle Kunden bzw. Geeignete Gegenparteien. Dieses Informationsdokument richtet sich weder an US-Bürger noch an Personen mit ständigem Wohnsitz in den USA, noch an juristische Personen mit Sitz in den USA, noch darf es in den USA verbreitet werden.

Quellen:

Hochschule Luzern; *Immobilien in Zeiten eines Zinsanstiegs – Effekte von Zinsänderungen (und Inflation)*; 07.06.2022; [Immobilienwerte in Zeiten eines Zinsanstiegs - Effekte von Zinsänderungen \(und Inflation\) - Immobilienblog Hochschule Luzern \(hslu.ch\)](#)

Wüestpartner; *Inflation und Zinsen im deutschen Immobilienmarkt*; 07.06.2022; [Inflation und Zinsen im deutschen Immobilienmarkt | Wüest Partner \(wuestpartner.com\)](#)

Sparkasse; *Rasanter Anstieg bei Bauzinsen 2022: Wie geht es weiter?*; 07.06.2022; [Bauzinsen: Entwicklung 2022 | Sparkasse.de](#)

Hypochart; *Entwicklung der Zinsen*; 07.06.2022; [Bauzinsen Entwicklung 2022: Daten, Charts & Analysen \(hypochart.de\)](#)

Risikohinweise:

Investitionen in Real Estate Debt können Risiken enthalten. Beispielsweise kann nicht garantiert werden, dass ein bestimmtes Rendite- oder Ertragsziel erreicht wird. Renditen der Vergangenheit oder Prognosen sind keine Garantie für Erfolge in der Zukunft. Bei Real Estate Debt handelt es sich grundsätzlich um eine illiquide Anlageform. Portfolio Investments unterliegen keiner Marktpreisbewertung durch den Sekundärmarkt und können – auch von außerordentlichen – Wertberichtigungen betroffen sein. Eine Liquidation des Portfolios oder von Einzelinvestments kann im Sonderfall erhebliche Wertverluste zur Folge haben.