

ZINSEN, TRANSAKTIONEN & RENDITESPREADS 2024



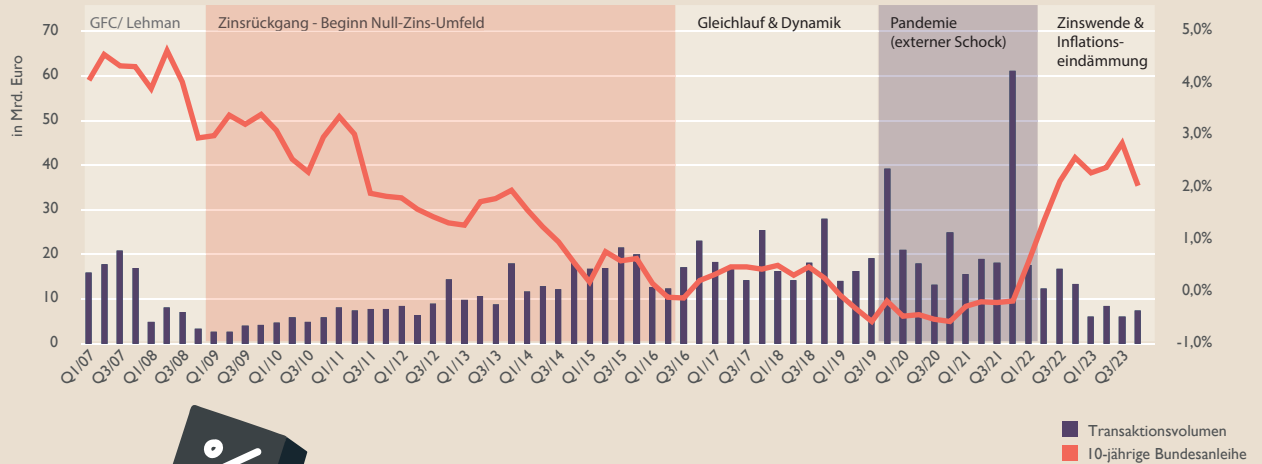
Bei dem Blick auf den immer wieder propagierten Zusammenhang zwischen der Zinsentwicklung und dem Transaktionsvolumen zeigt sich auf der aktuellen Infografik eine scheinbar klare Korrelation: Steigende Zinsen erhöhen die Kosten für die Finanzierung von Immobilienkäufen. Einfacher formuliert: Höhere Zinsen bewirken eine Verteuerung der Kredite. Insgesamt muss mehr Kapital investiert werden.

Dies führt dazu, dass potenzielle Investoren insgesamt vorsichtiger agieren und die Immobilienmärkte tendenziell von der Seitenlinie aus beobachten. Projektentwickler geraten stärker unter Druck, opportunistische Investoren erwarten ein Zeitfenster von Wertanpassungen für mögliche Investitionen.

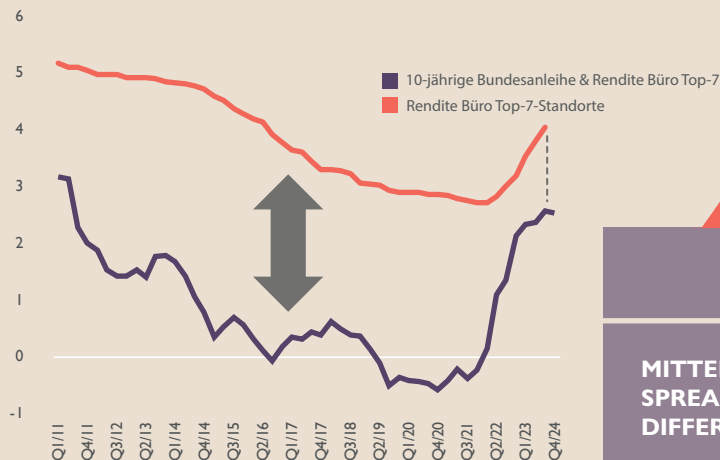
Umgekehrt zeigt sich: Zinsen sinken, Transaktionen steigen.

Doch Korrelationen sind nicht zwangsläufig Kausalitäten. Wie der Blick auf die letzten 15 Jahre – vom Vorabend Lehman 2009 bis zur heutigen „Schockstarre“ seit Q1/2023 zeigt. Die Pandemie bzw. sog. Externe Schocks haben deutlich gegen den Einfluss des Niedrigzinsniveaus auf den Transaktionsmarkt gewirkt.

TRANSAKTIONSVOLUMEN DEUTSCHLAND & ZINS 10-JÄHRIGE BUNDESANLEIHE



VERGLEICH RENDITEN, IMMOBILIENMARKT & BUNDESANLEIHE



SPREAD BUNDESANLEIHE & BÜRO TOP-7	
MITTELWERT SPREAD 2011-2021	327 BPS
SPREAD Q4/23	146 BPS
DIFFERENZ	181 BPS

Aus ökonomischer Sicht ist klar: Ein Anstieg der Inflation führt zu einem Anstieg der Zinsen, und der Zinsanstieg wiederum steigert die Renditerwartungen von Immobilieninvestoren. Renditen von Staatsanleihen bilden demnach die Inflationserwartung(en) ab. Sobald die Inflation wieder „auf Kurs“ ist, wird sich eine leichte Zinsanpassung ergeben. Diese wird sich im ersten Schritt aber primär auf die Kurz- bis Mittelläufer (5 jährige Laufzeit) auswirken.

Gibt es „die interessantesten Einstiegsmöglichkeiten“ wie zuletzt in Q1/2009 bzw. Q3 2016?

Mit Blick auf die deutliche Reduktion der Spreads zwischen Immobilienrenditen und der 10-jährigen Bundesanleihe und der Erwartung an eine leichte Zinssenkung Wahrscheinlich ab Mitte 2024 sehen wir eine Konstellation, bei welcher sich Investoren wieder auf dem Spielfeld sehen lassen.

Quellen: © Catella Research 2024, Real Capital Analytics (MSCI), Oxford Economics, vdp@yellow_man, stock.adobe.com