

Immobilien, Inflation & Zinsen

CATELLA

Quelle: Catella Research, Riwis, © spectrumblue, stock.adobe.com



Wie bereits erwartet wurde, beschloss der EZB-Rat zum 1. Juli 2022 die Nettoankäufe im Rahmen des Ankaufprogrammes (APP) einzustellen und somit die Bedingungen für eine zukünftige Zinsanpassung zu schaffen.

Dies wird mittelfristig messbare Auswirkungen auf die Immobilienpreise, Finanzierungen und damit die Angebots-Nachfragerelation mit sich bringen.

Erwartbares Szenario nach Zinsanpassung

- Reduktion der vorhandenen Überschussliquidität und somit Druckabnahme in den überhitzten Immobilienmärkten
- Zinssicherheit und Zinsbindung gewinnen an Relevanz – Immobiliennachfrage bleibt mittelfristig auf hohem Niveau
- Steigende Baukosten sowie Rohstoff- und Fachkräftemangel halten kurzfristig Preisdruck auf Bestandsimmobilien aufrecht
- Starke Kapitalumlenkung vor allem in Bestandsimmobilien – „manage to green“

→ **Steigendes Zinsniveau führt kurzfristig eher zu einer Seitwärtsbewegung der Immobilienpreise**

Reaktion von Investoren:

- Anhaltende Fokussierung auf CBD-Lagen/Neubau/ESG-konform
- Value-Add-Objekte unter Verkehrswertanpassungsdruck, danach aber Chancen für Refurbishments an Mobilitätsknotenpunkten (ESG-konform)
- „Portfolioplay“ als Reaktion auf zunehmende Dekarbonisierungsanstrengungen

■ A Städte
■ B Städte
- - - 10 y Bundesanleihe
⋯ Hauptrefinanzierungszinssatz

Immobilienanlage vs. Kapitalmarktzinsen im Zeitverlauf (D)



Der Druck auf die EZB nahm in den letzten Monaten durch die hohen Inflationen stetig zu. Mit einer Teuerungsrate von 8,1 % im Euro-Raum lag die Inflation im Mai auf einem neuen Rekordhoch. Die erste Zinserhöhung nach 11 Jahren könnte daher die Teuerung, die weiterhin durch die steigenden Energiepreise getrieben wird, zumindest teilweise eindämmen.