

PRESSEMITTEILUNG

QUANTUM VERÖFFENTLICHT AKTUELLE STUDIE ÜBER DEN EINFLUSS DER ZINSWENDE AUF DIE IMMOBILIENPREISE

- Zinswende ist bereits eingeleitet und führt zu einem allmählichen Ende der ultraexpansiven Geldpolitik der Zentralbanken
- Gegenüber einem möglichen Zinsanstieg der Zentralbanken wirken ökonomische und demographische Faktoren dämpfend auf die langfristige Zinsentwicklung
- Kaufpreisverfall auf deutschen Immobilienmärkten ist eher unwahrscheinlich

Hamburg, 03. Mai 2018. Nach zehn Jahren ist die geldpolitische Zinswende so nah wie noch nie. Weltweit haben die wichtigsten Notenbanken bereits den allmählichen Ausstieg aus der ultraexpansiven Geldpolitik eingeleitet. Nachdem die Immobilienmärkte in den letzten Jahren signifikant durch die Niedrigzinsphase geprägt und befeuert wurden, stellt der aktuelle Quantum Focus No. 27 „Zurück zur Normalität?“ nun die Frage, wie die Zinsen und damit auch die Immobilienpreise auf einen allmählichen Rückgang des geldpolitischen Stimulus reagieren könnten.

Dem Niedrigzinsumfeld der letzten Jahre wird ein erheblicher Anteil am Immobilienboom zugesprochen. Zum einen hat die Immobiliennachfrage zugenommen, weil Ankäufe günstiger finanziert werden konnten und zum anderen, weil Alternativen – wie etwa Anleihen – an Attraktivität verloren haben. Entsprechend haben Investitionen in Sachvermögen gerade in den Anlagestrategien institutioneller Investoren deutlich an Bedeutung zugenommen. Die zunehmende Transaktionsintensität und der steigende Anlagedruck haben nicht zuletzt zu einem allgemeinen Preisaufschwung auf den Immobilienmärkten geführt, wobei auch die Gefahr von Überhitzungen zugenommen hat. Mit Sorge wird in der Immobilienbranche nun der erwartete Anstieg der langfristigen Zinsen beobachtet, der zeitverzögert die Hypothekenzinsen erhöhen und damit die Nachfrage nach Immobilien hemmen

PRESSEMITTEILUNG

könnte. Steigende Zinsen hätten aber nicht nur Auswirkungen auf die Höhe der Refinanzierungskosten, sondern könnten infolge der steigenden Attraktivität des Anleihenmarktes langfristig auch wieder Portfolioumschichtungen bei den institutionellen Anlegern einleiten.

Die Ursachen für die ausgedehnte Niedrigzinsphase lassen sich grob in zwei Erklärungsansätze aufteilen. Es gibt einerseits Interpretationen, die primär die Politik der Zentralbanken für den Rückgang der Zinsen verantwortlich sehen, und andererseits solche, die eher realwirtschaftliche Faktoren in den Mittelpunkt stellen. Zu den langfristigen Einflussgrößen auf den Zins zählen Ökonomen etwa das rückläufige Wirtschafts- und Produktivitätswachstum in den Industrieländern, das dämpfend auf die Zinsentwicklung wirkt. Fast ebenso wichtig ist die Rolle der Demographie: In den vergangenen 30 Jahren hat sich der Anteil der arbeitenden Menschen an der Gesamtbevölkerung in der Welt vergrößert. Dies hat zu höheren Sparquoten geführt, wodurch die Zinsen zurückgegangen sind.

Die Analyse der Quantum Research Unit zeigt, dass nicht alleine die Geldpolitik der Zentralbanken, sondern vielmehr ein komplexes Bündel an Einflusskräften auf das Zinsniveau wirkt. Wenngleich deren Entwicklungen und Interdependenzen schwierig modellier- und vorhersehbar sind, geht eine wachsende Zahl von Ökonomen davon aus, dass in absehbarer Zukunft das Zinsniveau nicht mehr auf Höhen steigen wird, wie man sie vor mehreren Jahrzehnten kannte. In diesem Umfeld bliebe das Interesse institutioneller Investoren an Immobilieninvestments langfristig hoch und ein deutlicher Kaufpreisverfall auf den deutschen Immobilienmärkten wäre eher unwahrscheinlich.

Dr. André Scharmanski, Leiter Quantum Research: „Aufgrund einer Vielzahl von Einflusskräften wird das Zinsniveau auch trotz geldpolitischer Kursänderung

PRESSEMITTEILUNG

mittelfristig wohl nicht auf Werte vergangener Jahrzehnte steigen, weswegen bereits von einer ‚neuen Normalität‘ niedriger Zinsen gesprochen wird“.

Die gesamte Quantum-Focus-Ausgabe „Zurück zur Normalität? Einfluss der Zinsen auf Immobilienpreise“ finden Sie unter www.quantum.ag/immobilien-ag/research

Dr. André Scharmanski steht Ihnen gerne für Einschätzungen zur Studie zur Verfügung. Kommen Sie bei allen Rückfragen per E-Mail as@quantum.ag auf uns zu.

PRESSEMITTEILUNG

ÜBER QUANTUM

Die unabhängige, 1999 gegründete, Immobiliengruppe vereint umfangreiche Kompetenzen in den Bereichen Projektentwicklung, institutionelle Anlageprodukte sowie im Management von Immobilieninvestments. Die Metropolregionen in Deutschland stehen im Fokus der Aktivitäten.

Im Fondsgeschäft bietet die Quantum Immobilien AG institutionellen Investoren über die eigene Kapitalverwaltungsgesellschaft Immobilien-Spezialfonds sowie alternative Investmentprodukte an. Die Assets under Management belaufen sich auf ca. € 5,5 Mrd.

Das Geschäftsfeld Projektentwicklung umfasst die Realisierung von eigenen Immobilienprojekten in den Assetklassen Büro, Wohnen und Einzelhandel. Bisher wurden Entwicklungsprojekte mit über 1.000.000 m² Fläche realisiert. Weitere Projekte mit über 450.000 m² Fläche befinden sich aktuell im Bau oder in der Planung.

Pressekontakt

Quantum Immobilien AG
Nadine Wiencke
T +49. 40. 41 43 30-542
nwi@quantum.ag