

Pressemitteilung

Langfristig werden höhere Inflationsraten wahrscheinlicher

- Nach Ende der Pandemie wird es einen kurzfristigen Inflationsschub geben
- Höhere Inflationsraten und niedrige Zinsen führen zu negativen Realzinsen
- Negative Realzinsen machen Immobilien attraktiver
- Experten erwarten Anstieg von NPLs in einzelnen Segmenten

Berlin, den 26. März 2021 – Nach Ablauf des Corona-Jahres mit seinen massiven staatlichen Hilfsprogrammen in den USA und Europa rückt die Inflation wieder ins Blickfeld der Diskussion. Nach Überwindung der Corona-Pandemie wird es zunächst einen Inflationsanstieg geben. Hierbei handelt es sich um einen Nachholeffekt, der nicht anhaltend sein wird. Langfristig – mit Blick auf die kommenden zehn Jahre – ist die Wahrscheinlichkeit für höhere Inflationsraten als in der jüngeren Vergangenheit deutlich gestiegen. Die hoch verschuldeten Staaten benötigen negative Realzinsen, um die Schuldentragfähigkeit sicherzustellen. Negative Realzinsen bedeuten, dass die Inflationsraten höher sind als die Zinsen. Für die Immobilienmärkte heißt das: Sind die Realzinsen negativ, werden Immobilien als Anlageklasse noch attraktiver.

Dies sind die Kernergebnisse der heutigen Online-Pressekonferenz "**Rückkehr der Inflation? Was heißt das für die Immobilienmärkte?**", an der **Prof. Dr. Friedrich Heinemann**, Leiter des ZEW-Forschungsbereichs „Unternehmensbesteuerung und Öffentliche Finanzwirtschaft“ und außerplanmäßiger Professor für Volkswirtschaftslehre an der Ruprecht-Karls-Universität Heidelberg, **Prof. Dr. Steffen Sebastian**, Inhaber des Lehrstuhls für Immobilienfinanzierung an der IREBS, Universität Regensburg, **Francesco Fedele**, CEO der BF.direkt AG und **Torsten Hollstein**, Managing Director der CR Investment Management, teilnahmen.

Prof. Dr. Heinemann fasst zusammen: „Mit dem Übergang zur Corona-Herdenimmunität wird es einen kurzzeitigen Inflationsschub geben, in dem wir Inflationsraten von drei oder vier Prozent sehen können. Dieser Kurzfristeffekt wird aber nach der Pandemie rasch auslaufen. Dennoch ist im vor uns liegenden Jahrzehnt für die Eurozone mit längeren Phasen der Inflation deutlich über dem Zwei-Prozent-Inflationsziel der EZB zu rechnen. Dafür gibt es im Wesentlichen zwei Gründe: Erstens laufen viele der lange Zeit inflationsdämpfend wirkenden Effekte wie die große Verfügbarkeit von Niedriglohn-Arbeitern in Asien aus. Zweitens sind die

sehr hohen Post-Corona-Schuldenstände in Ländern wie Italien nicht ohne anhaltende Finanzierungshilfe der EZB tragbar. Die EZB gerät immer mehr in die Falle der „fiskalischen Dominanz“ und ist nicht mehr wirklich in der Lage, einen höheren Inflationsdruck entschlossen zu bekämpfen. Die langfristigen Zinsen werden dabei der höheren Inflation nur teilweise folgen, denn die Entschuldung der Hochschuldenstaaten wird nur mit fallenden Realzinsen gelingen.“

Prof. Dr. Steffen Sebastian ergänzt: „Langfristig gibt es einen Zusammenhang zwischen Zinsen und Inflation. Die entscheidende Frage ist, wie man langfristig definiert. Die EZB ist zwar ein starker Marktteilnehmer. Sie stellt jedoch nicht den gesamten Markt dar. Auch wenn die Notenbank der Eurozone auf Inflationsausgleich verzichtet, wenn sie Staatsanleihen kauft, können private Geldgeber dies nicht. Sie brauchen einen Inflationsausgleich.“

Francesco Fedele, CEO der BF.direkt AG, sagt: „Bei negativen Realzinsen – das heißt, wenn die Inflation höher ist als die Zinsen – dann werden Immobilien als Anlageklasse noch attraktiver. Ich sehe keine Anzeichen, dass die Anlage in Immobilien an Attraktivität verliert. Auch wenn die langfristigen Zinsen etwas steigen, heißt das nicht, dass die Attraktivität der Anlageklasse verloren geht. Das gilt unabhängig von der Nutzungsart.“

Torsten Hollstein, Geschäftsführer der CR Investment Management, kommentiert: „Ich sehe für die nächsten Jahre keine grundsätzliche Änderung der positiven Faktoren für die Assetklasse Immobilien. In einzelnen Segmenten werden aber die Mieten unter Druck geraten. Bei Handelsimmobilien sehen wir das bereits, bei Büros liegt es immerhin im Bereich des Möglichen. Kurz: Es mag innerhalb der Assetklasse Immobilien zu Umschichtungen führen. Der Makrotrend ist aber weiterhin positiv.“ Und Prof. Dr. Steffen Sebastian ergänzt: „Das letzte Segment, das von Preisschwankungen betroffen sein wird, sind meiner Meinung nach die Wohnimmobilien.“

Zum Thema Non Performing Loans (NPL) ergänzt Hollstein: „Ich sehe einen Anstieg von NPLs in bestimmten Segmenten. Betroffen sind aber vor allem kleinere und mittelständische Unternehmen. Dies ist vor allem Corona-bedingt und steht nicht in Zusammenhang mit den Zinsen oder Inflationserwartungen.“

Hinweis Bildrechte

Die Nutzung des übermittelten Bildmaterials ist im Rahmen der Berichterstattung über die vier genannten Unternehmen gestattet. Bitte geben Sie folgende Quelle an: xxxx. Eine Bearbeitung darf nur im Rahmen einer normalen Bildbearbeitung erfolgen.

Kontakt

c/o RUECKERCONSULT GmbH

Daniel Sohler

Wallstraße 16

10179 Berlin

Tel.: +49 (0)30 2844987-49

E-Mail: sohler@rueckerconsult.de

Über BF.direkt

Die BF.direkt AG ist ein unabhängiger Spezialist für die Finanzierung wohnwirtschaftlicher und gewerblicher Immobilienprojekte. Als einer der führenden Finanzierungsberater entwickelt sie innovative Finanzierungsstrategien und findet dafür passende Finanzierungspartner. BF.direkt kennt alle am Markt verfügbaren Finanzierungsbausteine – unabhängig davon, ob Fremd-, Eigen- oder Mezzaninekapital. Bei Bedarf investiert BF.direkt auch selbst in Projekte. Zu den Kunden von BF.direkt zählen namhafte Bauträger, Projektentwickler, börsennotierte Immobiliengesellschaften, Immobilienfonds, Pensionskassen sowie Family Offices aus dem In- und Ausland. Die BF.direkt vermittelt regelmäßig ein Kreditvolumina von über 1 Mrd. Euro p.a. und begleitet damit ein jährliches Transaktionsvolumen von über 1,5 Mrd. Euro.

Über CR Investment Management

CR Investment Management ist ein europaweit engagierter strategischer Investor und Asset Manager. Dabei konzentriert sich das Unternehmen auf thematische und opportunistische Investments in Deutschland, Luxemburg, Niederlande und Irland mit eigenen Büros. Als Asset Manager entwickelt CR Lösungen für die werterhöhende Strukturierung komplexer oder notleidender Portfoliostrukturen. Dabei ist CR für Fondsgesellschaften, Private Equity Investoren und Kreditinstitute aktiv und verfügt auch über eine langjährige Expertise in der Optimierung von Unternehmensimmobilien. In den vergangenen zehn Jahren hat CR Immobilienportfolios im Wert von 30 Milliarden Euro strukturell optimiert und Immobilien im Wert von 7 Milliarden Euro allein in Deutschland nach erfolgter Neupositionierung platziert.

<http://www.crmanagement.eu/>

Über die IREBS

Die IREBS International Real Estate Business School umfasst acht wirtschafts- und rechtswissenschaftliche Lehrstühle und Professuren sowie zehn Honorar- und Gastprofessuren an der Universität Regensburg. Die Lehre an der IREBS ist interdisziplinär und praxisorientiert, um Studierende optimal auf den Beruf vorzubereiten. Die Forschung umfasst sowohl aktuelle anwendungsorientierte Fragestellungen als auch anspruchsvolle Grundlagenforschung.

Die IREBS widmet sich zudem an den Standorten Frankfurt a.M., München, Berlin, Düsseldorf, Eltville und Hamburg der Weiterbildung von Führungsnachwuchs und Fachkräften. Mit ihrem breiten Leistungsangebot gehört die IREBS damit zur internationalen Spitze im universitären Bereich der Immobilienwirtschaft.

Über das ZEW

Das ZEW – Leibniz-Zentrum für Europäische Wirtschaftsforschung in Mannheim gehört zu den führenden deutschen Wirtschaftsforschungsinstituten und ist Mitglied der Leibniz-Gemeinschaft. Die Wissenschaftlerinnen und Wissenschaftler am ZEW arbeiten auf dem Gebiet der anwendungsbezogenen empirischen Forschung.

Das ZEW steht für unabhängige und fundierte Wirtschaftsforschung mit Politikrelevanz. Mit seinen Forschungsthemen agiert das Institut am Puls der Zeit. Politik- und gesellschaftsrelevante Themen wie Digitalisierung, demografischer Wandel, europäische Integration und Energiewende setzen als übergreifende Fokusthemen die Forschungsagenda. Als fachkundiger Ansprechpartner auf diesen Gebieten berät das ZEW politische Entscheidungsträger an den zentralen Schaltstellen und bringt sich aktiv in die öffentliche Debatte ein.