



So trifft die Golfkrise die Immobilienmärkte

Michael Fiedler

Die militärische Eskalation im Nahen Osten wirkt zunehmend auch auf die Immobilienwirtschaft. Experten warnen vor steigenden Energiepreisen, höheren Finanzierungskosten und wachsender Unsicherheit bei Investoren.

Weniger im Fokus steht bislang, dass sich diese Entwicklungen auch auf die Immobilienwirtschaft auswirken könnten. Denn steigende Energiepreise, höhere Risikoaufschläge an den Kapitalmärkten und zunehmende Unsicherheit bei Investoren wirken sich direkt auf Finanzierungskosten, Baupreise und Investitionsentscheidungen aus. Branchenexperten sehen deshalb mehrere Kanäle, über die die geopolitische Krise auch Immobilienmärkte unter Druck setzen könnte.

Energiepreise und Finanzierungskosten als zentrale Risiken

Francesco Fedele, CEO der BF.direkt AG, sieht in der geopolitischen Eskalation einen zusätzlichen Stressfaktor für die Branche. „Die Eskalation im Nahen Osten ist ein akuter Stressfaktor für die Immobilienwirtschaft, auch in Deutschland. Schlagartig hat sich das Risiko für gestörte Lieferketten, steigende Energiepreise und Inflationsraten erhöht“, erklärt Fedele. Die Auswirkungen könnten die Branche gleich mehrfach treffen: über steigende Zinsen und Credit-Spreads bei der Finanzierung sowie über höhere

Bau- und Betriebskosten. Dies könne die ohnehin fragile Markterholung zusätzlich bremsen.

Selektivität am Markt nimmt zu

Nach Einschätzung von Fedele dürfte sich die Differenzierung innerhalb des Marktes weiter verstärken. Cashflow-starke und energieeffiziente Immobilien könnten vergleichsweise stabil bleiben, während Objekte mit hohem Investitionsbedarf oder stark fremdfinanzierte Portfolios anfälliger für Marktverwerfungen seien.

Kurzfristige Verunsicherung bei Investoren

Auch Prof. Dr. Steffen Sebastian vom IREBS Institut für Immobilienwirtschaft der Universität Regensburg sieht vor allem kurzfristige Auswirkungen. „Der Angriff auf den Iran sorgt kurzfristig für erhebliche Verunsicherung an den Finanz- und Rohstoffmärkten – und das trifft auch die Immobilien- und Bauwirtschaft“, so Sebastian. Entscheidend sei weniger ein unmittelbarer Konjunkturunbruch als vielmehr ein sprunghafter Anstieg von Risikoaufschlägen, Energiepreiserwartungen und Finanzierungskosten.

Konfliktdauer entscheidend für Immobilienmärkte

Sollte der Konflikt auf wenige Wochen begrenzt bleiben, dürften die Auswirkungen laut Sebastian vor allem temporärer Natur sein. Transaktionen könnten verschoben und Bauprojekte neu kalkuliert werden, ohne dass Projekte grundsätzlich aufgegeben würden. „Die Branche bekäme einen Dämpfer über höhere Volatilität und Kostenunsicherheit, jedoch keinen strukturellen Schock“, sagt Sebastian. Stabil finanzierte und wirtschaftlich starke Objekte könnten eine solche Phase vergleichsweise gut überstehen. Projekte mit hoher Fremdfinanzierung oder geringen Margen blieben dagegen anfälliger für Marktverwerfungen.

Versicherungs- und Finanznachrichten

expertenReport



<https://www.experten.de/id/4948659/So-trifft-die-Golfkrise-die-Immobilienmaerkte/>