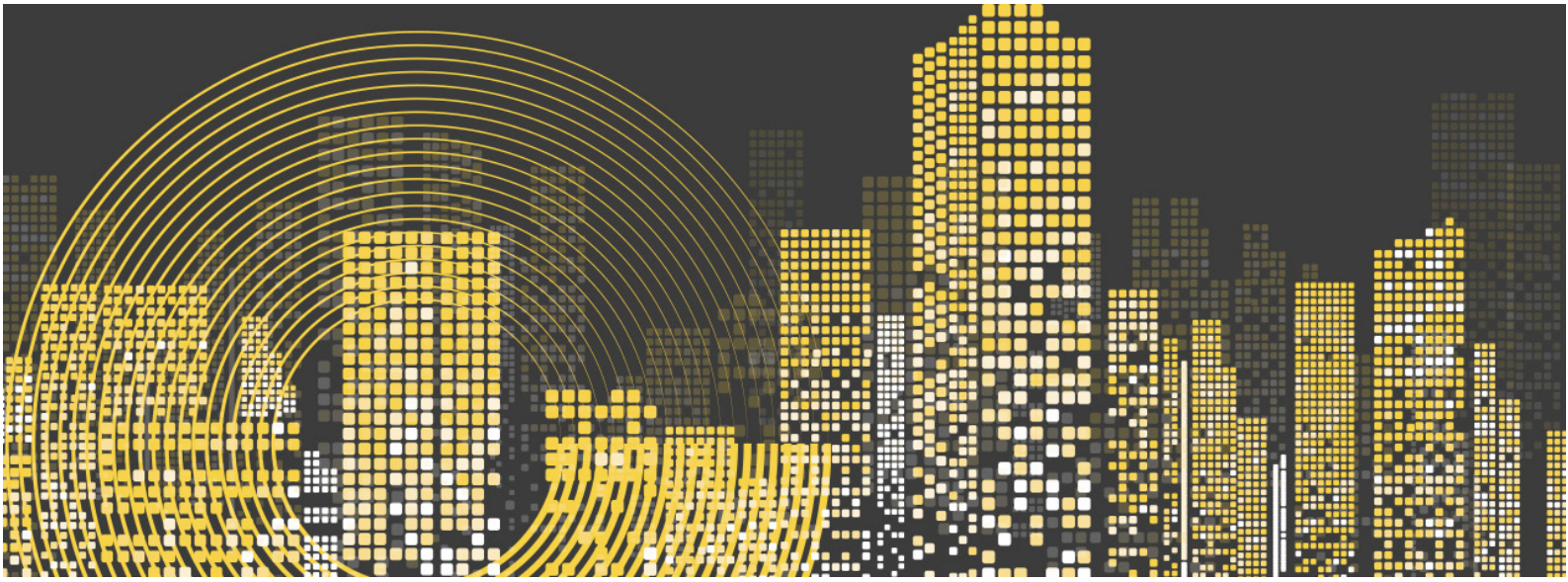
BF Marktradar



BF direkt
Unternehmensgruppe

Berlin kauft Wohnungen – und EZB kauft wieder Anleihen

Statt zu enteignen, kauft Berlin am freien Markt. Das hilft vielleicht nicht, aber völlig unsinnig ist es auch nicht. Bei der EZB wächst der Wiederstand gegen noch mehr Expansion, kann sich aber nicht durchsetzen.

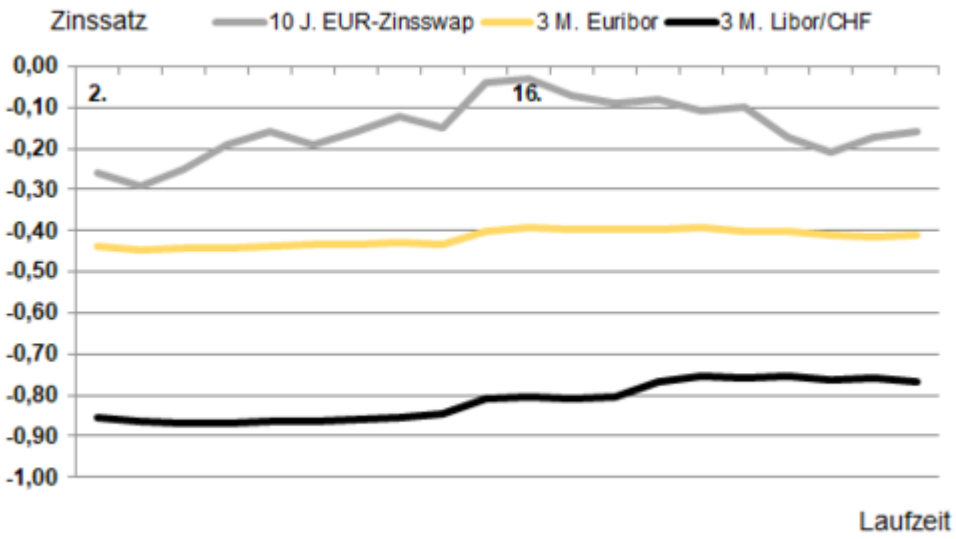
Der Kauf von 6.000 Wohnungen durch die Stadt Berlin für einen Betrag von 920 Millionen Euro erregt derzeit die Gemüter. Bekanntermaßen hat die Stadt Berlin dieselben Wohnungen vor 15 Jahren verkauft. Nunmehr kauft sie sie über die kommunale Gesellschaft Gewobag zu einem deutlich höheren Preis zurück. Sicherlich ist dies kein ideales Timing. Allerdings handelt die Stadt Berlin auch nicht anders als viele Investoren, die jetzt teurer einkaufen müssen, als sie früher verkauft haben. Zudem muss man die Finanzierung mitberücksichtigen, um die Vorteilhaftigkeit der Transaktion zu beurteilen. Zwar sind die Konditionen des 700 Millionen schweren Schuldscheins nicht bekannt, der hierfür ausgegeben wurde. Da es sich aber um eine kommunale Wohnungsbaugesellschaft mit exzellenten Ratings handelt, rechnen wir mit einer sehr niedrigen Verzinsung – und dies bei einer durchschnittlichen Laufzeit von 22 Jahren und Rekord-Laufzeiten von bis zu 40 Jahren.

Die Kritik entzündet sich (zurecht) an der Ideologisierung der Transaktion, die als wohnungspolitische Maßnahme par excellence gerechtfertigt wird. Als solche ist sie sicherlich ungeeignet, schon allein aufgrund der geringen Zahl der Wohnungen, die kaum 3 Promille des Berliner Wohnungsmarktes entspricht. Auch ist das Argument zutreffend, dass hierdurch keine neuen Wohnungen entstehen und nur 10.000 von 3,65 Millionen Berlinern profitieren. Aus rein wirtschaftlicher Sicht ist die Transaktion jedoch kein ungewöhnlicher Vorgang und wäre für einen privaten Investor wahrscheinlich durchaus zu rechtfertigen – sofern Marktpreise gezahlt wurden.

Die Zinsentwicklung ist derzeit kein Thema für den deutschen Immobilienmarkt. Noch kurz vor Ende seiner Amtszeit hat Mario Draghi, der amtierende Präsident der Europäischen Zentralbank (EZB), die geldpolitischen Maßnahmen mit höheren Strafzinsen und einer Wiederauflage der Anleihekäufe nochmals verschärft. Von Draghis designierter Nachfolgerin, der Französin Christine Lagarde, wird allgemein eine Fortsetzung des extrem expansiven Kurses erwartet. Allerdings wird der interne Wiederstand gegen eine weitere Expansion größer. Das deutsche Direktoriumsmitglied Sabine Lautenschläger, die Ende September überraschend zurückgetreten ist, soll sich gemeinsam mit 10 weiteren der 25 Mitglieder des EZB-Rats gegen diese erneute Lockerung ausgesprochen haben.

Zinsentwicklung

Die Zinsen sind gegenüber dem Vormonat gestiegen, bleiben aber weiterhin für alle Laufzeiten auf sehr niedrigem Niveau. Der Zehn-Jahres-Zinsswap lag zu Monatsbeginn bei -0,26 Prozent und stieg bis zum Monatsende auf -0,17 Prozent. Der Sechs-Monats-Euribor stieg im September von anfangs -0,439 auf -0,376 zu Monatsende. Auch der Drei-Monats-Euribor stieg im Monatsverlauf von -0,436 auf -0,413 Prozent.



Ausblick

Die Berliner Entwicklungen werden sowohl von der Bundespolitik als auch von der Immobilienwirtschaft aufmerksam beobachtet. Zwar ist sehr wenig dabei, was sich ökonomisch als nachhaltig erweisen wird. Zahlt sich der Aktionismus jedoch in der Wählergunst aus, kann die Berliner Politik sich als Indikator dessen erweisen, was demnächst in anderen Bundesländern und im Bund zu erwarten ist. Es bleibt als Trost, dass von Seiten der EZB derzeit keine Gefahr für den Immobilienmarkt ausgeht. Selbst wenn sich die Kritiker einer weiteren Zuspitzung durchsetzen würden, bedeutet dies nur, dass wir von einer extrem expansiven zu einer sehr expansiven Geldpolitik zurückkehren würden.

Disclaimer:
Die Beiträge geben die Meinung der Autoren wieder. Gleichwohl übernehmen Anbieter und Autoren keine Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der bereit gestellten Informationen. Insbesondere sind die Informationen allgemeiner Art und stellen keine rechtsbindende Beratung dar.

Herausgeber

Francesco Fedele Prof. Dr. Steffen Sebastian

Prof. Dr. Steffen Sebastian
Inhaber des Lehrstuhls für Immobilienfinanzierung
an der IREBS, Universität Regensburg

Francesco Fedele
CEO, BF.direkt AG