



Auswirkungen von Basel IV werden überschätzt

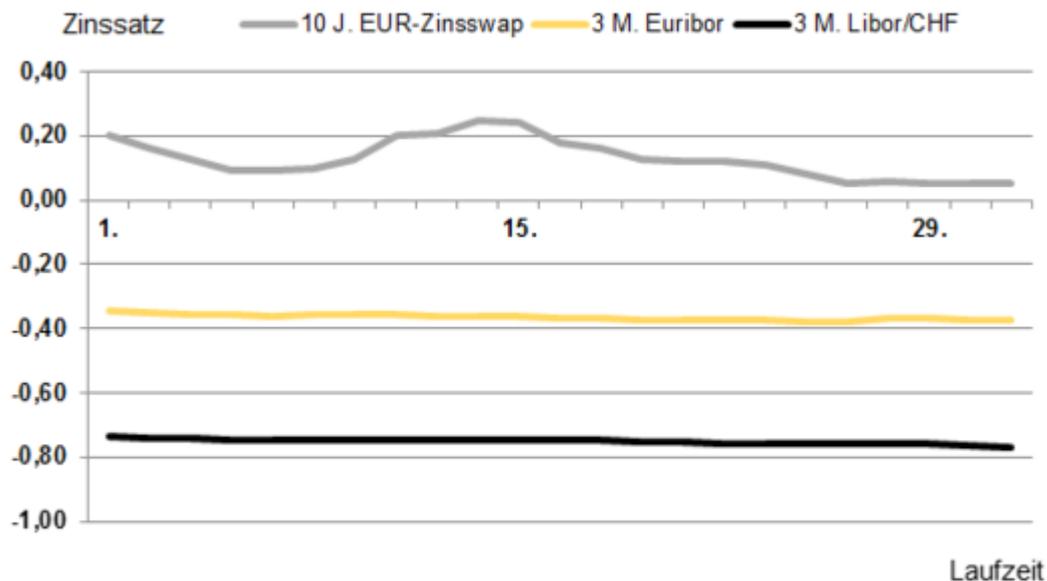
Das Ende der Amtszeit Draghis und die Einführung von Basel IV werfen ihre Schatten voraus. Sorge bereitet aber nur die Entwicklung der Konjunktur.

Die Zinsen bleiben niedrig. Das ist nicht wirklich eine neue Nachricht. Dennoch schreckt scheinbar eine Äußerung von Mario Draghi, dem scheidenden Präsidenten der Europäischen Zentralbank (EZB) die Medien nochmals auf. Demnach soll die EZB ein „symmetrisches Inflationsziel“ anstreben, d.h. eine zu hohe Inflation ebenso stark bekämpfen wie eine zu niedrige. Ein Artikel der Frankfurter Allgemeinen Zeitung (FAZ) möchte dies als einen „historischen Schritt der EZB unter Draghi“ sehen, mit dem er noch mehr Handlungsspielraum für die EZB gewinnen möchte. Wir sehen dies weniger dramatisch. Die jüngsten Äußerungen unterstreichen nur erneut die Absicht der EZB, die Niedrigzinspolitik fortzuführen. Es bleibt abzuwarten, ob ein neuer Präsident oder eine neue Präsidentin willens und in der Lage ist, hieran etwas zu ändern.

Bedeutsamer, aber auch nicht dramatisch, sind die zu erwartenden Änderungen bei der Bankenregulierung im Kontext von Basel IV. Banken werden für risikobehaftete Kredite mehr Eigenkapital unterlegen müssen. Hierdurch werden auch Immobilienfinanzierungen, gerade für kleine und mittlere Unternehmen, etwas teurer werden. Die Einführung der neuen Eigenkapitalvorschriften könnte somit dazu führen, dass Finanzierungen über den Kapitalmarkt oder durch alternative Finanzierer weiter an Attraktivität gewinnen. Trotz den großen Medienechos rechnen aber auch hier nicht mit drastischen Auswirkungen. Zudem beginnt die Einführungsphase erst 2022. Akute Besorgnis ist daher unangebracht.

Zinsentwicklung

Die Zinsen sind für alle Laufzeiten gesunken. Der Zehn-Jahres-Zinsswap lag zu Monatsbeginn bei 0,20 Prozent und sank zu Monatsende nochmals deutlich auf 0,05 Prozent. Der Sechs-Monats-Euribor sank im Juni von anfangs -0,313 auf -0,355 zu Monatsende. Auch der Drei-Monats-Euribor sank im Monatsverlauf nochmals von -0,346 auf -0,374 Prozent.



Ausblick

In Summe ist unser Eindruck, dass die zukünftige Zinsentwicklung bzw. künftige Zinserhöhungen derzeit keinen oder nur geringen Einfluss auf Entscheidungen in der Immobilienwirtschaft haben – und auch nicht haben sollten. Dennoch mehren die Anzeichen, dass in der Projektentwicklung der Peak erreicht ist. Zum einen liegt dies schlicht daran, dass die planerischen Kapazitäten der Projektentwickler derzeit weitgehend ausgelastet sind. Zum anderen aber auch daran, dass neue Projektentwicklungen derzeit von Initiatoren und Finanzierern mit großer Vorsicht angegangen werden. Bedenken der Akteure richten sich vor allem auf die Frage, ob das Preisniveau stabil bleiben wird. Hierbei steht im Speziellen die Entwicklung der Gesamtkonjunktur im Fokus. Besondere Sorge bereiten die Entlassungen und Gewinnwarnungen bei deutschen Konzernen. Hier zeigen sich bereits die Auswirkungen der von den Vereinigten Staaten initiierten Handelskonflikte. Das Risiko sinkender Preise bleibt weiterhin substantiell. Dennoch halten wir Stabilität bei der Preisentwicklung – auch vor dem Hintergrund einer sich abschwächenden Konjunktur – weiterhin für das wahrscheinlichste Szenario.

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