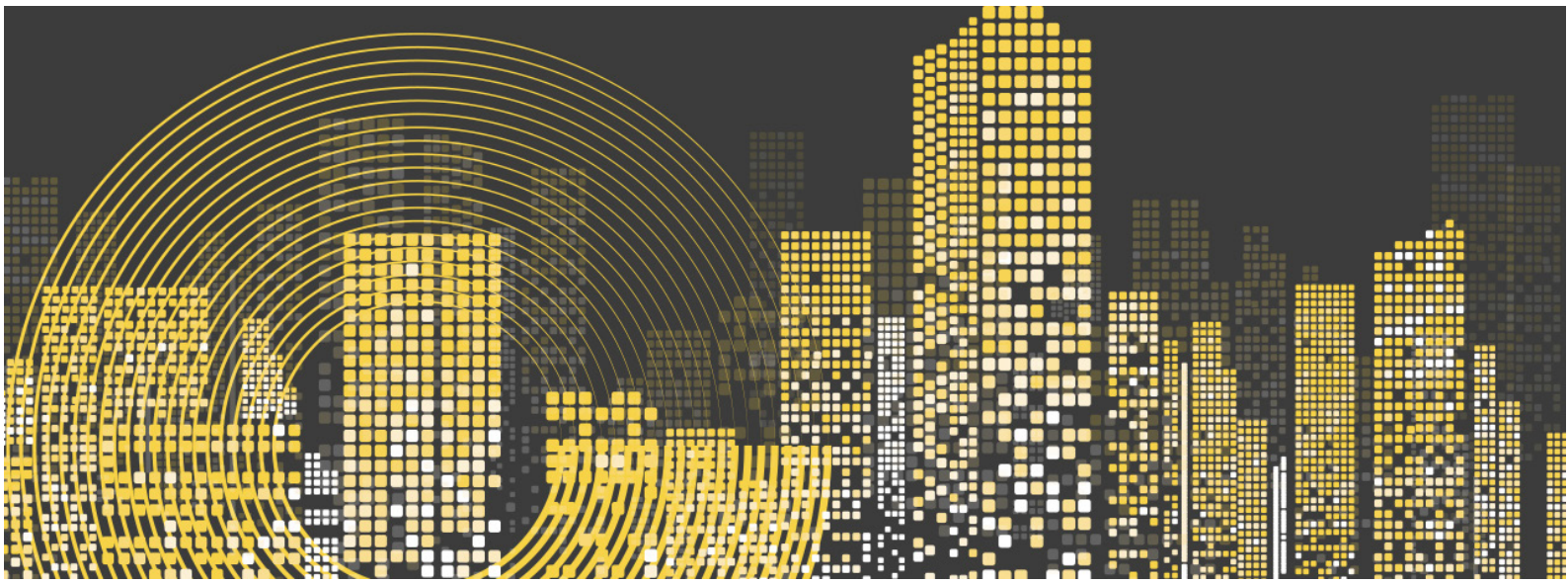
BF Marktradar



BF direkt
Unternehmensgruppe

Politische Risiken am Wohnungsmarkt auf mittlere Sicht hoch

Die Berliner Initiativen wie beispielsweise der Mietendeckel könnten bundespolitischen Einfluss haben. An der Zinssituation dürfte sich mittelfristig kaum etwas ändern. Langfristige Verbindlichkeiten sollten dennoch jetzt abgesichert werden.

Die Debatte in Berlin um weitere Eingriffe in den Wohnungsmarkt geht in die nächste Runde: Die rot-rot-grüne Landesregierung möchten derzeit offensichtlich den Eindruck erwecken, dass sie ernsthaft versuchen wird, einen „Mietendeckel“ umzusetzen, d.h. einen völligen Stopp der Mieten für mindestens fünf Jahre. Wir gehen davon aus, dass sich die Akteure in Berlin sehr wohl bewusst sind, dass eine Umsetzung mit erheblichen rechtlichen Unsicherheiten behaftet ist. Allerdings sollte der Einfluss der Berliner Debatte auf die politische Diskussion auf Bundesebene nicht unterschätzt werden.

Unserer Einschätzung nach wird das Gesetzgebungsverfahren zum Mietendeckel wahrscheinlich scheitern. In der Folge wird der Ruf nach einer weiteren Verschärfung der Bundesmietgesetze nicht lange auf sich warten lassen. Marktwirtschaftlich orientierte Lösungen sozialer und anderer Probleme sind derzeit bei führenden Bundespolitikern aller Parteien nicht sonderlich beliebt. Zudem ist der nächste Bundestagswahlkampf nicht weit entfernt. Durch ein nicht unwahrscheinliches vorzeitiges Ende der großen Koalition könnte er sogar bereits noch im Jahr 2019 anstehen. Und unter der nächsten Regierungskoalition – eventuell unter Beteiligung der Grünen – wird eine weitere, substanzielle Verschärfung der Regulierung deutlich wahrscheinlicher.

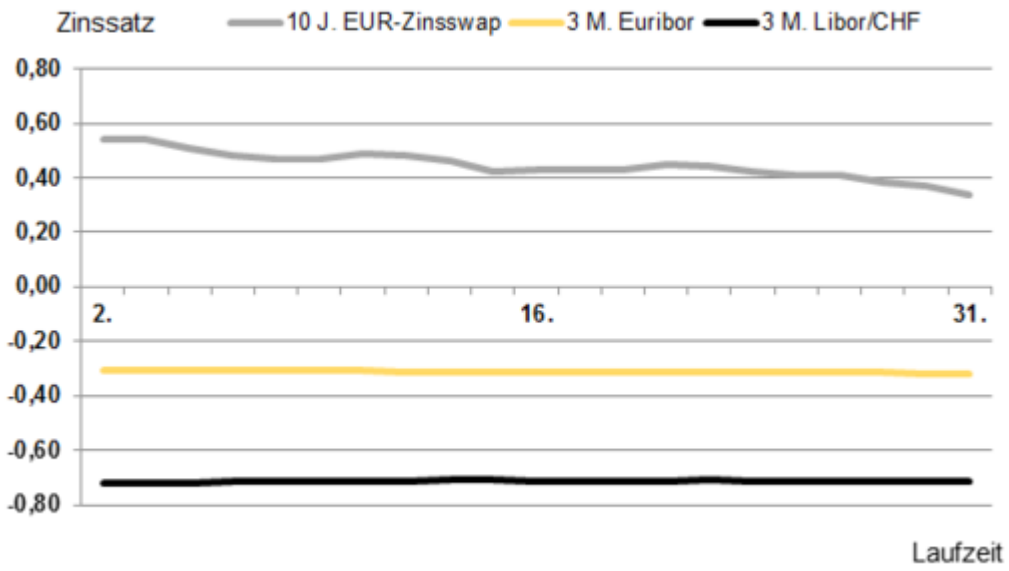
Die „gute“ Nachricht ist: Durch derartige Maßnahmen wird das Missverhältnis zwischen Angebot und Nachfrage nur noch schlechter werden. Dies wiederum sollte steigende Mieten und Preise bewirken. Wer einen sehr langfristigen Investitionshorizont hat, könnte daher am Ende von dieser Entwicklung sogar profitieren. Investoren mit einer kurzen oder wenig flexiblen Anlagedauer müssen sich bewusst sein, dass das politische Risiko derzeit und wohl auch auf mittlere Sicht sehr hoch ist.

Der Immobilienmarkt reagiert allerdings aktuell weder auf diese noch auf andere Risiken. Wir beobachten derzeit keinen Rückgang der Nachfrage. Allerdings nehmen nach den Ergebnissen des aktuellen BF.Quartalsbarometers die Transaktionsgrößen ab. Mittlere Größen zwischen 50 und 100 Millionen verzeichnen aktuell mit einem Anteil von 24,1 Prozent (+8,5 Prozentpunkte) den größten Zuwachs. Großkredite mit einem Volumen ab 100 Millionen Euro spielen dagegen derzeit keine Rolle.

Zinsentwicklung

Der Zehn-Jahres-Zinsswap lag zu Monatsbeginn bei 0,54 Prozent und sank zu Monatsende nochmals deutlich auf 0,34 Prozent. Der Sechs-Monats-Euribor schwankte etwas stärker als im Vormonat und sank im Mai von anfangs -0,232 auf -0,250 Prozent am Monatsende. Auch der Drei-Monats-Euribor

sank im Monatsverlauf leicht von -0,309 auf -0,322 Prozent.



Ausblick

Die niedrigen Zinsen sorgen weiterhin für eine hohe Nachfrage nach Immobilien. Eine Änderung der Politik der Europäischen Zentralbank (EZB) ist derzeit nicht zu erwarten. Und dies gilt auch für den Fall, dass der derzeitige Präsident der deutschen Bundesbank, Jens Weidmann, doch noch EZB-Präsident werden sollte. Zum Fixieren langfristiger Konditionen gibt es daher keinen besseren Moment. Die Fundings-Spread sind weiter zurückgegangen und auch die 10-Jahres-Swaps sind auf sehr niedrigem Niveau. Zwar ist derzeit eine Erhöhung der Leitzinsen mehr als unwahrscheinlich. Jedoch haben die Schwankungen der langfristigen Zinsen – sowohl in den letzten Jahren als auch eindrucksvoll wieder im vergangenen Monat – deutlich gezeigt, dass der Markt letztendlich nicht nur von der EZB beeinflusst wird.

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