



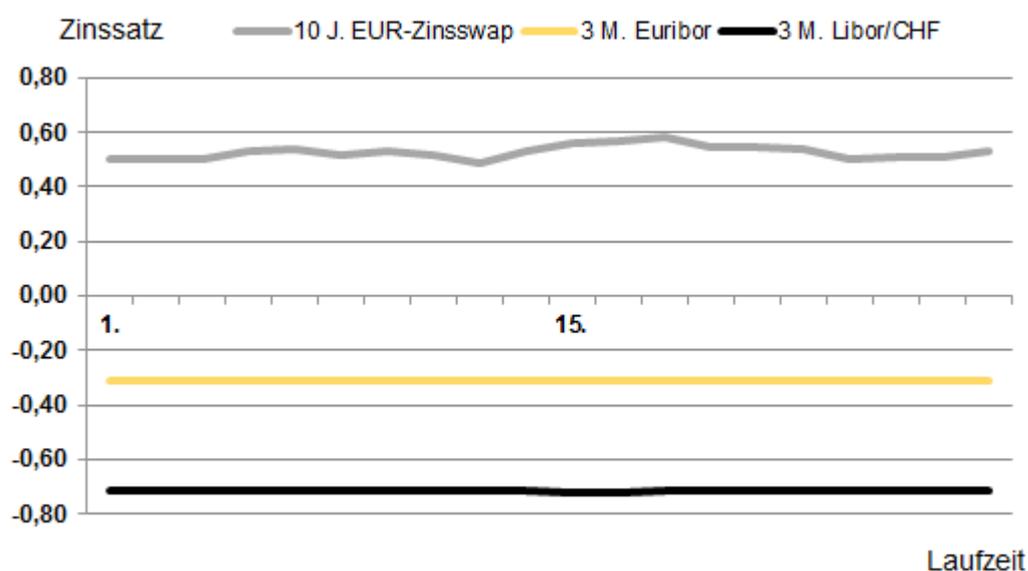
Zinswende erst mal abgesagt

Die Zinsen werden auch 2019 nicht mehr erhöht. Und auch der Konjunkturrückgang wird nicht zu einem Preissturz führen.

Am 10. April hat die Europäische Zentralbank mehr oder minder deutlich die Zinswende für 2019 abgesagt. Stattdessen wird die EZB ein neues Kreditprogramm für die Banken des Europäischen Währungsraums auflegen, um deren Finanzierungsmöglichkeiten zu erweitern. Da die Zinsängste nunmehr völlig weggefallen sind, werden neue Projekte umso euphorischer angegangen. Nach unserer Beobachtung sind die Marktteilnehmer derzeit in Hochstimmung. Risiken, insbesondere das Risiko stagnierender oder gar sinkender Preise, werden weitgehend ausgeblendet. Zwar ist dies nur eine Momentaufnahme des vergangenen Monats, aber wir sehen hier einen sich fortsetzenden Trend. Trotz aller guten Stimmung beklagen die Banken das verhaltene Neugeschäft. Obwohl das Risiko steigender Zinsen zunächst weggefallen ist, setzt sich die Euphorie scheinbar (noch) nicht in Transaktionen um. Oder nur in solche, die die Qualitätsanforderungen der Banken erfüllen. Je nach Blickwinkel kann man dies als gute oder schlechte Nachricht betrachten.

Zinsentwicklung

Der Zehn-Jahres-Zinsswap lag zu Monatsbeginn bei 0,50 und blieb im Monatsverlauf im Wesentlichen auf diesem niedrigen Niveau. Zu Monatsende betrug der Satz 0,53 Prozent. Der Sechs-Monats-Euribor schwankte wie im Vormonat nur leicht zwischen -0,228 und -0,232 Prozent. Auch der Drei-Monats-Euribor blieb im Monatsverlauf zwischen -0,310 und -0,313 Prozent.



Ausblick

Derzeit liegt das größte Risiko für die Immobilienbranche in einer Verschlechterung der konjunkturellen Lage. Weltweit mehren sich die Anzeichen, dass sich eine Phase sehr verhaltenden Wachstums oder sogar ein Abschwung anbahnt. Sowohl in den USA als auch in Europa haben die Notenbanken die Zinsanhebungen daher auf unbestimmte Zeit verschoben. Während die US-amerikanische Zentralbank jedoch noch Spielraum für Zinssenkungen hat, kann die EZB bestenfalls auf alternative Instrumente zurückgreifen. Die Wahrscheinlichkeit, dass sich die Konjunktur nicht nur im europäischen Ausland, sondern auch in Deutschland verschlechtert, ohne dass die EZB daraufhin mit Leitzinssenkungen reagieren könnte, sind substantiell. Allerdings besteht kein Grund zu übertriebener Sorge. Trotz der Warnungen der EZB und anderer Institutionen vor Preisübertreibungen halten wir einen substantiellen Immobilienpreistrückgang aktuell für wenig wahrscheinlich. Das Angebot wird noch lange kleiner als die Nachfrage bleiben.

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