



Rosa Wolken auf der MIPIM und keine Blase in Sicht

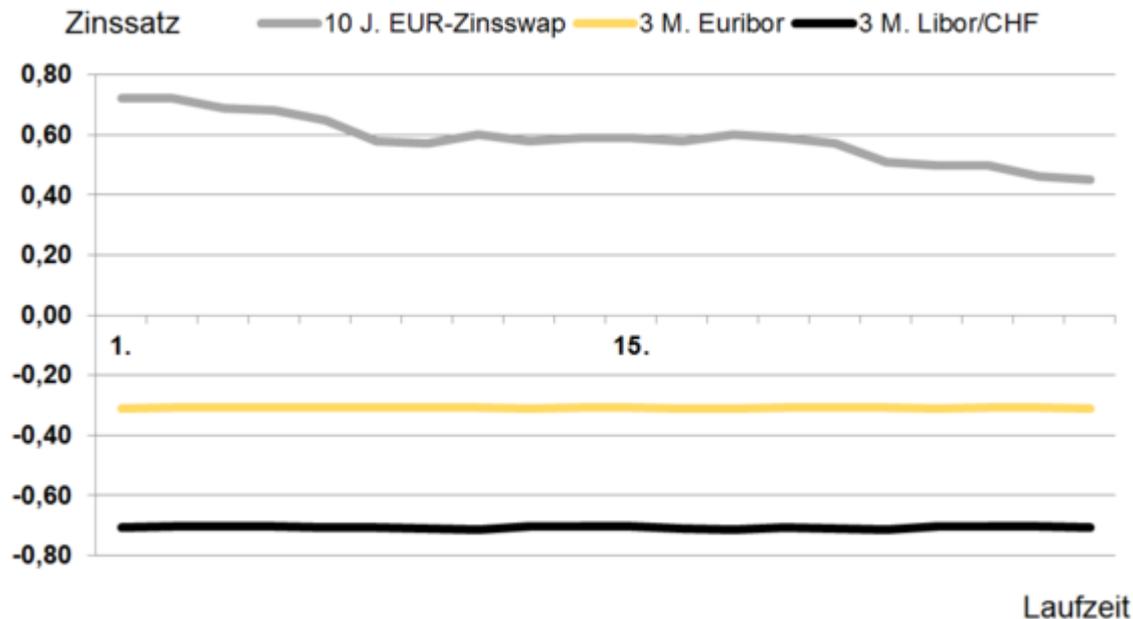
Die langfristigen Zinsen sinken noch weiter. Die Folge sind sorgenfreie Immobilienmärkte.

Ein weiteres Mal waren die Teilnehmer der MIPIM in Hochstimmung. Die Teilnehmer schweben auf einer rosa Wolke, Risiken gibt es nur im Fernsehen und Warnungen sind für die anderen. Auf dem letzten Zinstermin hatte die Europäische Zentralbank (EZB) sehr deutlich darauf hingewiesen, dass nicht nur die Zinsen niedrig bleiben werden, sondern dass die EZB durchaus noch weitere Mittel habe, um die Geldmenge zu erhöhen. Seitdem hat auch endgültig niemand mehr Angst vor Zinserhöhungen. Am 3. April wird Prof. Dr. Marcel Fratzscher, Präsident des DIW Berlin, auf unserem [4. Jahreskongress zur Finanzierung der Real Estate Industry](#) erläutern, warum es aus seiner Sicht auch langfristig kein Zurück mehr zu höheren Zinsen geben wird.

Da sich die Zinswende erst einmal erledigt hat, hat auch niemand mehr Angst vor einer Immobilienblase. Die Mehrheit der Marktteilnehmer scheint davon auszugehen, dass die Preiserhöhungen zumindest moderat weitergehen werden. Nach unserer Auffassung ist aber in mehreren Städten und Segmenten der Peak mittlerweile erreicht. Skeptisch sehen wir auch die derzeitigen Entwicklungen in der Peripherie. Allerdings könnten diese Entwicklungen sich als nachhaltig erweisen, wenn die Infrastruktur nachzieht. Und damit meinen wir nicht nur die Verkehrsanbindung, sondern natürlich vor allem schnelles Internet.

Zinsentwicklung

Der Zehn-Jahres-Zinsswap lag zu Monatsbeginn bei 0,72 und sank im Laufe des März auf 0,50 Prozent. Damit liegen die langfristigen Zinsen nochmals etwa zwanzig Basispunkte niedriger als im Vormonat. Der Sechs-Monats-Euribor schwankte leicht zwischen -0,228 und -0,232 Prozent. Auch der Drei-Monats-Euribor verharrte im Monatsverlauf nur zwischen -0,308 und -0,310 Prozent.



Ausblick

Die Immobilienbranche, insbesondere Projektentwickler und Investoren, haben sich in der Komfortzone eingerichtet. Auch der Brexit wird längst nicht mehr als Risiko, sondern nur noch als Chance für den Frankfurter Markt wahrgenommen. Ansonsten seien Auswirkungen des Brexit ohnehin längst eingepreist. In der Tat sind seit 2007 so viele schwarze Schwäne gelandet, ohne dass etwas passiert ist. Der Vollzug des Brexit – in welcher Form auch immer – wäre nur der Schlusspunkt unter eine von vielen Krisen. Wir sind hier dennoch vorsichtig. Deutschland und der deutsche Immobilienmarkt haben lange keinen Konjunkturrückgang mehr erlebt. Und die tatsächlichen Auswirkungen des Brexit auf Kontinentaleuropa sind kaum kalkulierbar. Wir halten einen substantiellen Preisrückgang auf den Immobilienmärkten Deutschlands insgesamt noch immer für wenig wahrscheinlich. Die Wahrscheinlichkeiten für negative Wertveränderungen werden jedoch größer statt kleiner.

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