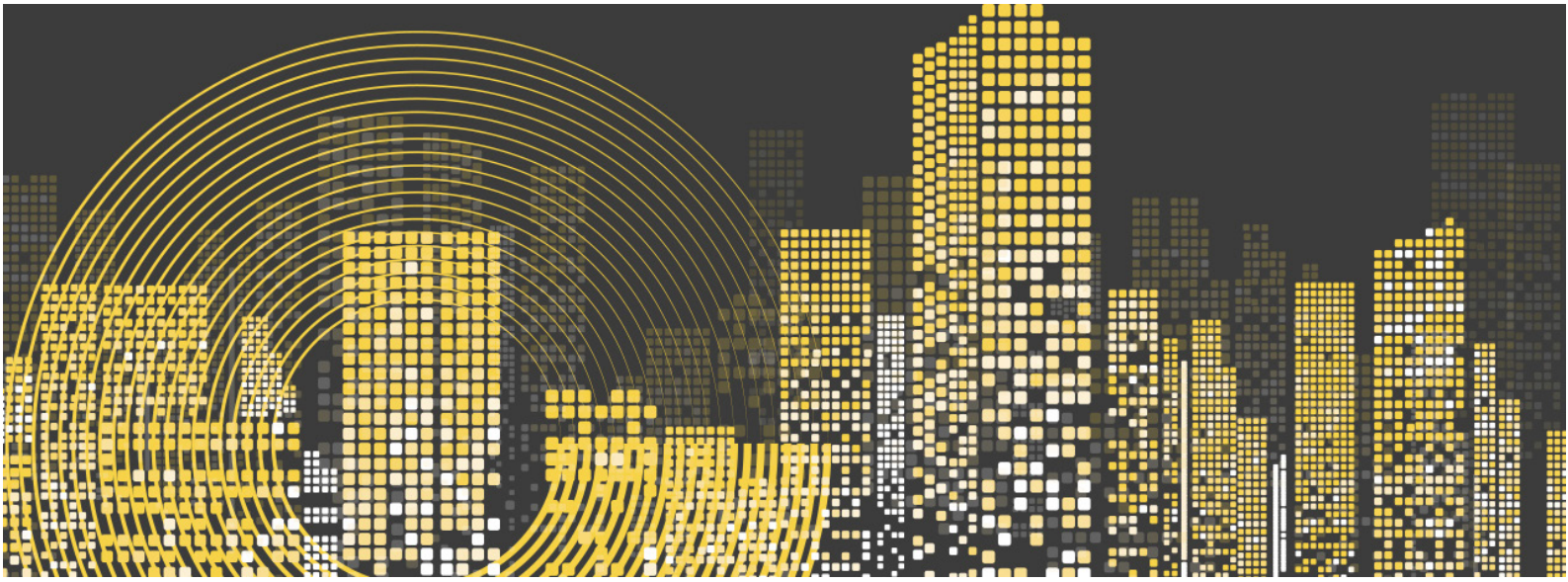
BF Marktradar



BF direkt
Unternehmensgruppe

Niedrige Zinsen, heiße Debatten

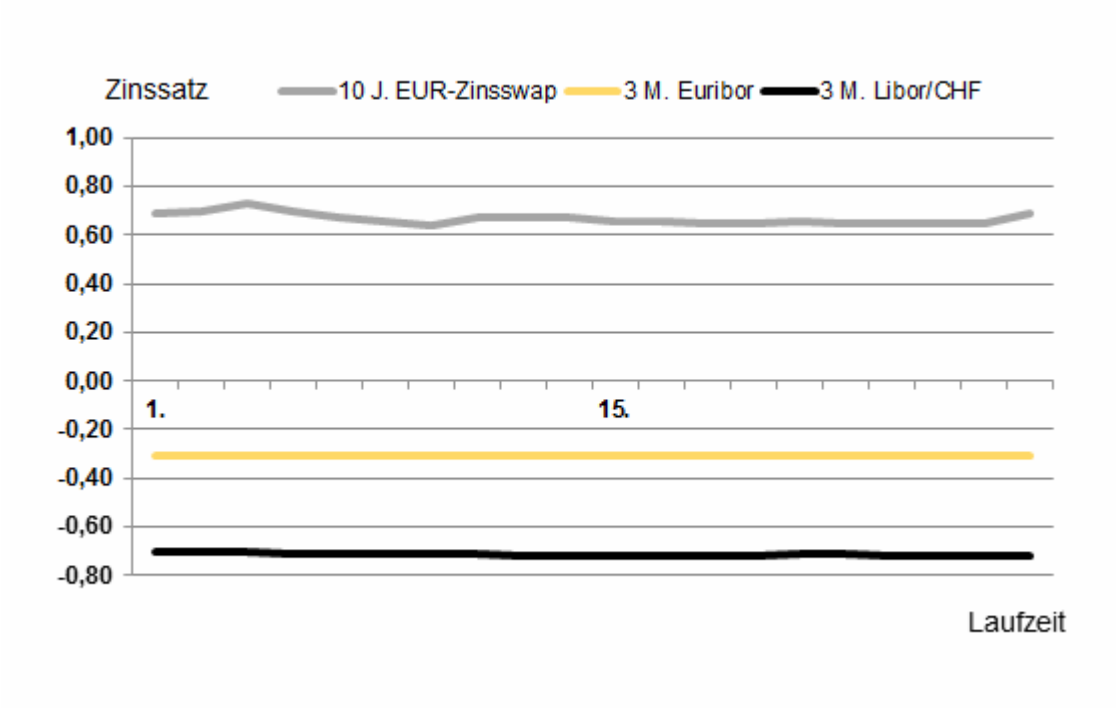
Die langfristigen Zinsen sinken auf einen neuen Tiefstand. Die wohnungspolitische Debatte geht leider ebenfalls weiter.

Die spannendsten Neuigkeiten für die Immobilienwirtschaft kamen im Februar eindeutig vom Kapitalmarkt. Trotz der Einstellung des Anleiheankaufs durch die Europäische Zentralbank (EZB) sind die langfristigen Zinsen gesunken – auf den bisher niedrigsten Stand seit Oktober 2016. Wir hatten in früheren Ausgaben des Marktradars mehrmals darauf hingewiesen, dass wir nicht mit steigenden Zinsen rechnen. Hier lagen wir richtig. Allerdings haben wir mit der jüngsten Zinssenkung nicht gerechnet. Die naheliegenste Erklärung für diese Entwicklung ist, dass die Mehrheit der Marktteilnehmer ebenfalls nicht mehr mit steigenden Zinsen rechnet. Entsprechend sinkt die Nachfrage nach langfristigen Zinsbindungen.

Wir hätten gerne berichtet, dass sich im Februar 2019 die Entwicklungen auf der politischen Ebene mittlerweile beruhigt haben. Jedoch bestimmen die Diskussionen um mögliche Enteignungen, zusätzliche Regulierungen und zusätzliche Verstaatlichung des Wohnungsangebotes weiterhin die Nachrichtenlandschaft. Berlin war seit der Wiedervereinigung wie kein anderer Wohnungsmarkt starken Veränderungen unterworfen. Insofern ist es nachvollziehbar, dass hier die Debatte zwischen den Akteuren mit besonderer Leidenschaft geführt wird. Wir sind aber skeptisch, dass die Lösung für betroffene Haushalte mit niedrigen und mittlerem Einkommen darin liegt, dass das Land Berlin seinen Bestand an Wohnungen weiter ausweitet – und dies nicht nur aufgrund des aktuell hohen Preisniveaus. Kommunale Wohnungsbestände mit niedrigen Mieten können immer nur denjenigen helfen, die das Glück haben, eine derartige Wohnung zu bekommen. Hinzu kommt: Eine effiziente fortlaufende Bedürftigkeitsprüfung kann in der Regel nicht erfolgen. Im Ergebnis ist dies dann eine sehr teure und wenig effiziente Form der Förderung.

Zinsentwicklung

Der Zehn-Jahres-Zinsswap lag zu Monatsbeginn ebenso wie zum Monatsende bei 0,69. Zwischenzeitlich schwankte er zwischen 0,64 und 0,73. Damit haben die langfristigen Zinsen einen vorläufigen Tiefstand seit Oktober 2016 erreicht. Der Sechs-Monats-Euribor schwankte leicht zwischen -0,229 und -0,235 Prozent. Auch der Drei-Monats-Euribor schwankte im Monatsverlauf nur leicht zwischen -0,310 und -0,307 Prozent.



Ausblick

Einige Wissenschaftler vertreten die These, dass die Zinsen auf sehr lange Zeit niedrig bleiben werden. Für in den nächsten Jahren oder gar Monaten anstehenden Entscheidungen hilft dies jedoch nur bedingt. Die aktuelle Entwicklung der Inflationsrate ist da aufschlussreicher. Derzeit entfernt sich die Preissteigerung wieder von dem Inflationsziel der EZB. Zudem trübt sich die Konjunktur weiter ein. Vor diesem Hintergrund erscheinen zusätzliche expansive Maßnahmen – auch erneute Anleiheankäufe – wahrscheinlicher als Zinssenkungen.

Die hitzige Debatte um den Berliner Immobilienmarkt beeinflusst die Bundespolitik ebenso wie kommunale Wohnungspolitik in ganz Deutschland. Einer Versachlichung der Diskussion ist dies leider abträglich. Es wäre zwar wünschenswert, dass die Verantwortlichen – nicht nur im Land Berlin – sehr sorgfältig Kosten und Nutzen aller alternativen Lösungen durchrechnen und entsprechend entscheiden. Aus Sicht der Wissenschaft ist vor allem die direkte Förderung der Haushalte durch Wohngeld effizienter als die verschiedenen Formen der Objektförderung. Demokratisch gewählte Politiker müssen mitunter jedoch Lösungen präferieren, mit denen sie vor allem Wahlen gewinnen können. Selbst wenn die SPD ihren Stimmenanteil mit der Mietpreisbremse nur wenig erfolgreich verteidigen konnte, ist damit zu rechnen, dass sie versuchen wird, weitere Verschärfungen der Regulierungen durchzusetzen.

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