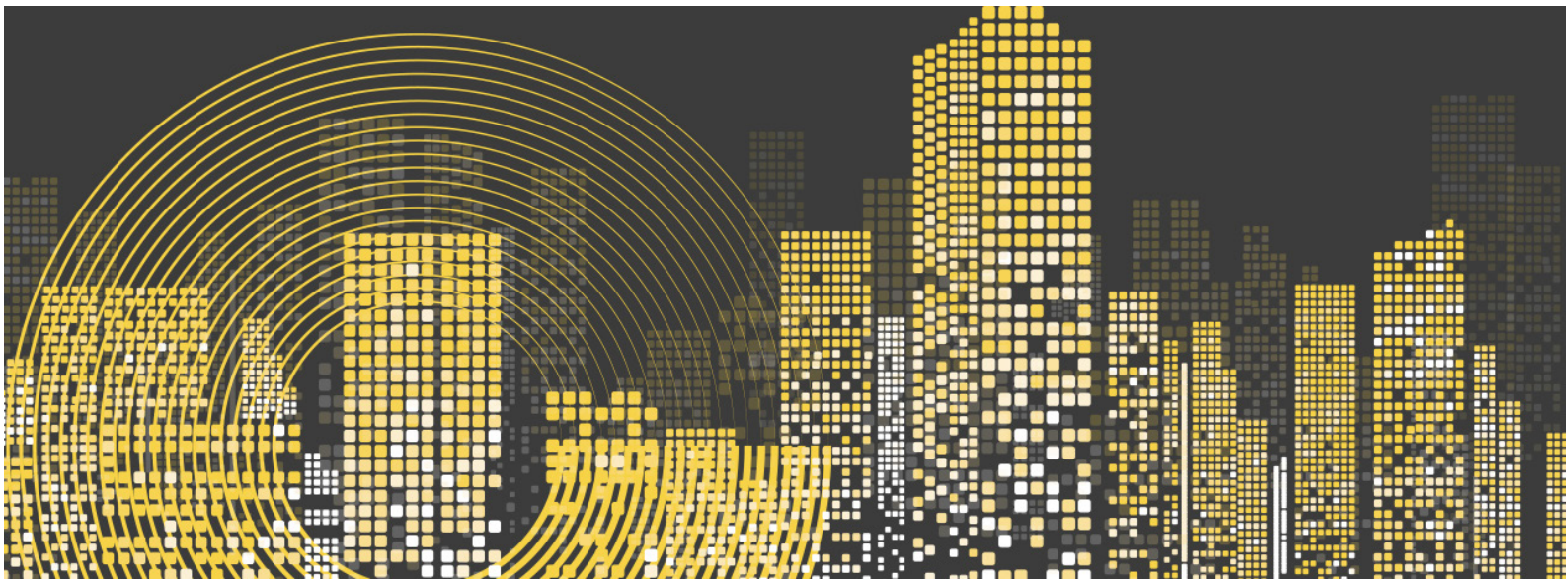
BF Marktradar



BF direkt
Unternehmensgruppe

Politik wird zum zunehmenden Risikofaktor am Wohnungsmarkt

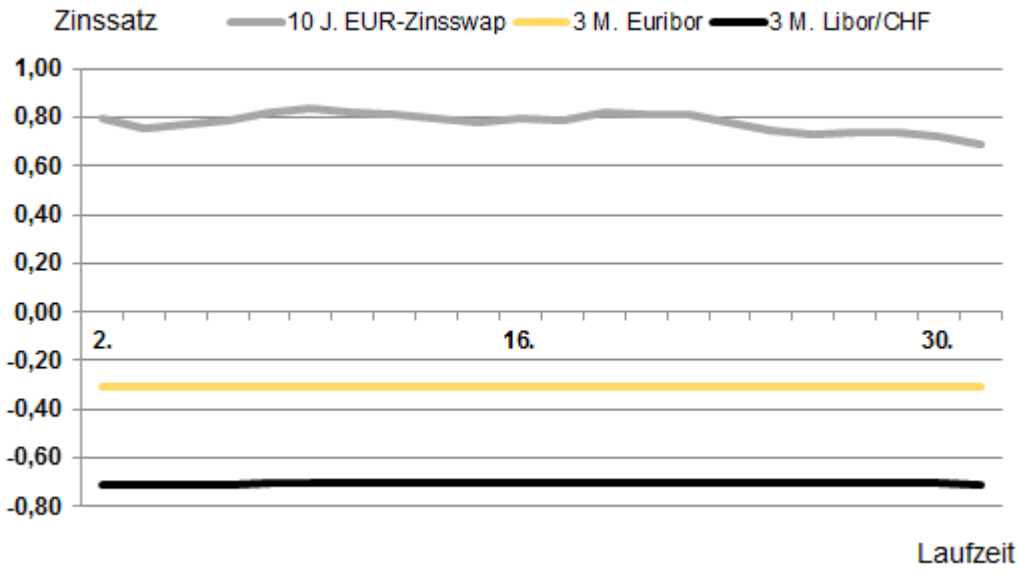
Die Furcht vor einer Zinswende geht kontinuierlich zurück. Die EZB signalisiert noch eine längere Niedrigzinsphase. Risiken gehen dagegen von einem zunehmenden Aktionismus der Politik in der Wohnungsfrage aus. Auch wenn Enteignung und Mietendeckel eher populistische Forderungen sein dürften, die politischen Risiken am Wohnungsmarkt nehmen zu.

Die Europäische Zentralbank ließ im Januar erneut verlauten, dass die Leitzinsen nicht nur aktuell, sondern auch zumindest bis zum Sommer nicht erhöht werden. Dies bestätigt unsere Erwartung aus dem Marktradar August 2018, dass sich mit dem Ende der Amtszeit von Mario Draghi die Geldpolitik der EZB nicht ändern wird und die Niedrigzinsphase noch deutlich länger andauern kann. Neu ist aber die Begründung der EZB: Mittlerweise überwiegen die Risiken für die Wirtschaft, u.a. durch geopolitische Faktoren und die Gefahren des Protektionismus. Daneben hat die EZB den Ankauf von neuen Staats- und Unternehmensanleihen zum Jahresende 2018 beendet. Bis auf Weiteres werden aber auslaufende Anleihen durch neue ersetzt. Die EZB wird daher auch 2019 in etwa noch 15 Milliarden Euro monatlich investieren. Hierin mag eventuell auch der Grund liegen, warum eine Reaktion der langfristigen Zinsen bis jetzt noch nicht zu beobachten ist.

Bei vielen Marktteilnehmern ist das wesentliche Thema derzeit nicht die Zinsen, sondern die aktuellen politischen Debatten. Dabei ist die Forderung nach möglichen Enteignungen unseres Erachtens nur ein populistisch zugespitztes Thema. Nur wenig ernster muss man den Vorschlag eines „Berliner Mietendeckel“ nehmen. Demnach soll Berlin kraft Landesrecht eine eigene Mietpreisregulierung einführen dürfen. Hingegen ist der Vorschlag der Bundesjustizministerin, die Mietpreisbremse über 2020 hinaus für weitere fünf Jahre zu verlängern, nicht nur wenig überraschend, sondern hat realistische Chancen auf Umsetzung. Ein weiteres Thema, das die Branche umtreibt, ist die Reform der Grunderwerbsteuer. Hierbei ist immerhin positiv zu vermerken, dass nunmehr weitgehend Sicherheit herrscht, wie Share Deals abgewickelt werden können. Damit sind diese wohl zukünftig weniger attraktiv, aber zumindest besteht eine hinreichende Planungssicherheit.

Zinsentwicklung

Der Zehn-Jahres-Zinsswap lag zu Monatsbeginn bei 0,80 und sank bei leichten Schwankungen zum Monatsende weiter auf 0,69. Damit setzt sich bei den langfristigen Zinsen der Trend des Vormonats fort. Der Sechs-Monats-Euribor schwankte leicht zwischen -0,236 und -0,238 Prozent. Auch der Drei-Monats-Euribor schwankte im Monatsverlauf nur minimal zwischen -0,310 und -0,306 Prozent.



Ausblick

Die Branche lebt schon seit einiger Zeit mit der Angst vor Zinssteigerungen. Zwischenzeitlich hat dies die Transaktionsbereitschaft sogar gesteigert. Mittlerweile ist aber zum einen auch hier ein gewisser Gewöhnungsaspekt eingetreten. Zudem ist eine Zinswende derzeit in weite Ferne gerückt. Wir halten mittlerweile eine Erhöhung der Leitzinsen noch in diesem Jahr für unwahrscheinlich. Auf dem Immobilienmarkt hat sich nach einem ereignisreichen Dezember im Januar die Dynamik nahezu unverändert fortgesetzt. Wir rechnen damit, dass sich der Markt in den nächsten Monaten nur wenig entspannt. Die in der Vergangenheit zuweilen erzielten Spitzenpreise dürften jedoch immer seltener werden. Wir beobachten in diesem Segment zunehmende Zurückhaltung der Finanzierer.

Für bedenklich halten wir hingegen die politischen Entwicklungen. Marktwirtschaftliche Lösungen werden in allen Bereichen der Politik immer unpopulärer. Die jüngsten Vorschläge des Wirtschaftsministers für eine neue Industriepolitik zeigen auf, wie groß die Bereitschaft für staatliche Interventionen mittlerweile geworden ist. Die Wohnungspolitik war schon immer durch starke Regulierung gekennzeichnet. Es ist daher gerade hier damit zu rechnen, dass die Eingriffe des Staates weiter zunehmen. Investoren und Entwickler müssen sich des zunehmenden politischen Risikos im Wohnungsmarkt bewusst sein.

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