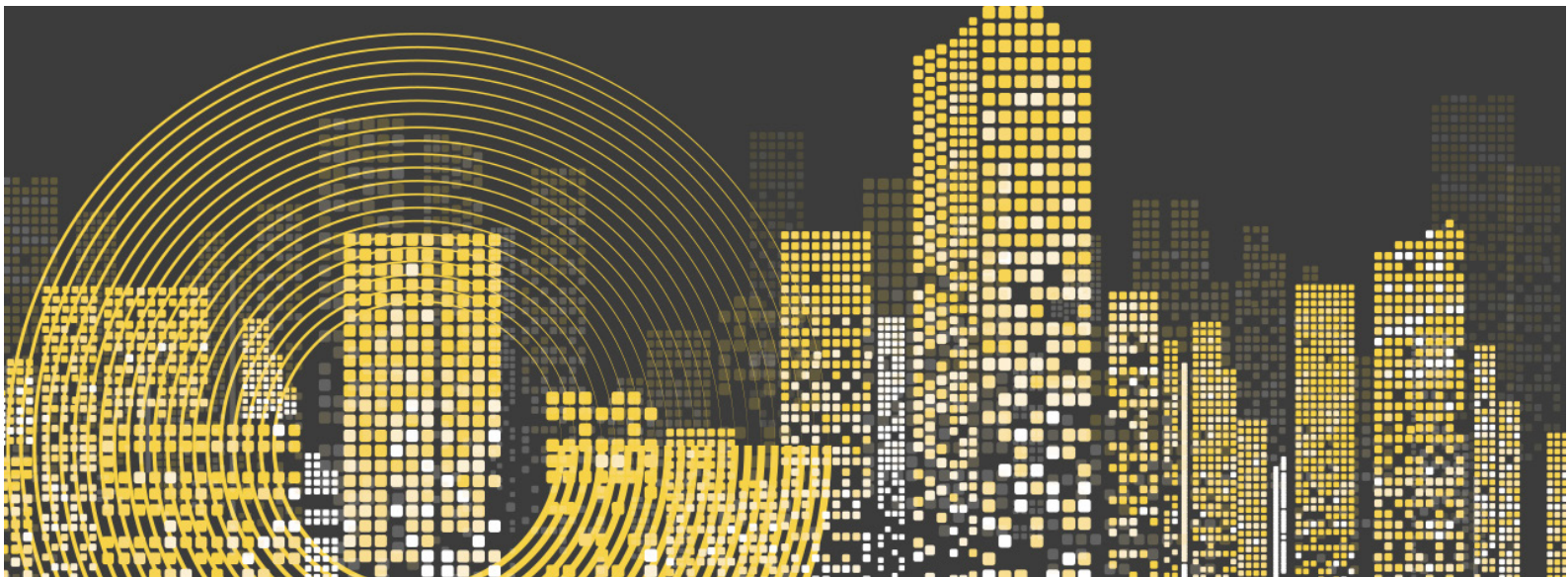




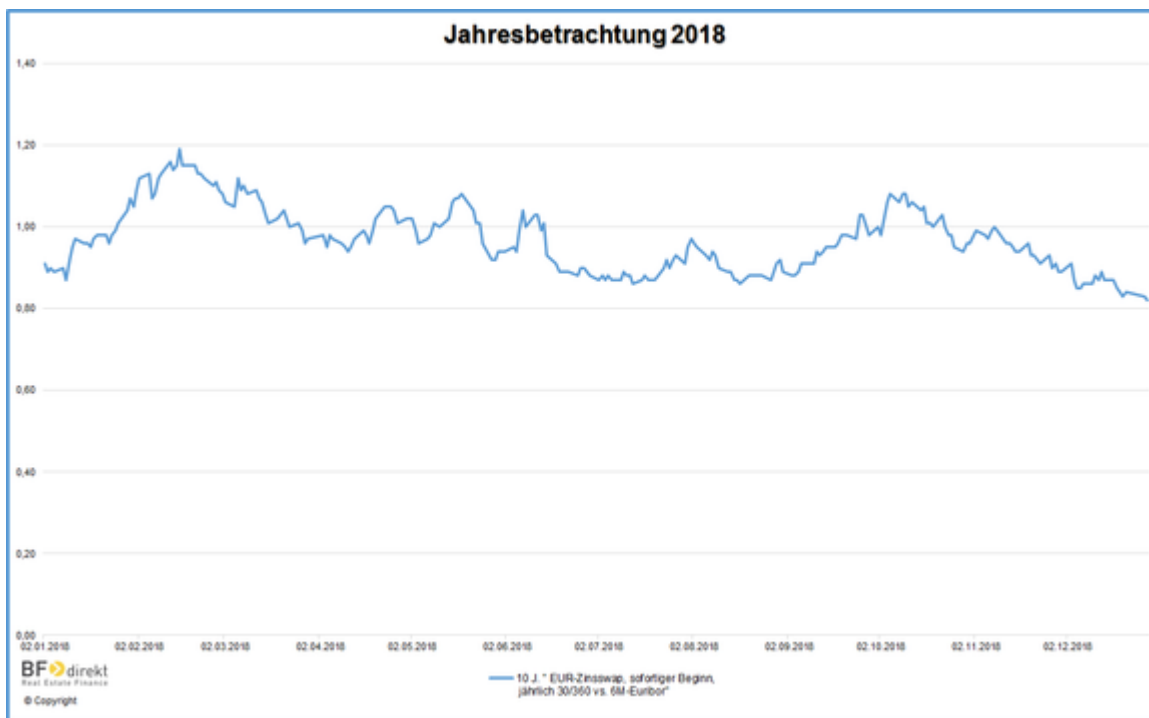
Ausblick 2019: Keine Entspannung bei den Immobilienpreisen

2018 war geprägt von niedrigen Leitzinsen und geringen Bewegungen bei den langfristigen Zinsen. 2019 könnten beide Zinsarten steigen - allerdings nur langsam und in kleinen Schritten. Dominanter Faktor beim Thema Zinsen bleibt die EZB.

Jahresrückblick

Im Laufe des Jahres 2018 hat sich bei den kurzfristigen Zinsen nahezu keine Bewegung ergeben. Der von der Europäischen Zentralbank (EZB) durch die Leitzinsen vorgegebene Spielraum ist eng begrenzt. Hier wirken die geldpolitischen Instrumente direkt und sehr präzise. Anders ist dies hingegen bei den langfristigen Zinsen. Hier setzt die EZB durch den Ankauf von Anleihen nur starke Marktpulse, beeinflusst die Zinsen aber nicht direkt. Daher können die Einflüsse des Marktes etwas stärker wirken. Zwar haben sich die langfristigen Zinsen 2018 etwas mehr als die kurzfristigen Zinsen bewegt. Dennoch hielten sich die Schwankungen in Grenzen.

Seit März 2015 tätigte die EZB Anleihekäufe im Volumen von 60 Milliarden Euro monatlich. Danach wurde das Ankaufovolumen ab April 2016 auf zunächst 80 Milliarden Euro erhöht. Die langfristigen Zinsen erreichten daraufhin im Oktober 2016 einen historischen Tiefstand. In den Jahren 2017 und 2018 wurde das monatliche Ankaufovolumen auf zuletzt 30 Milliarden Euro und im Oktober 2018 nochmals auf 15 Mrd. Euro gesenkt. Zum Jahresende wurde das Ankaufsprogramm zunächst ganz beendet. Trotzdem sind die langfristigen Zinsen in diesem Zeitraum unter moderaten Schwankungen nur wenig gestiegen. Auch die verschiedenen Krisen wie etwa die von der US-amerikanischen Regierung begonnenen Handelskonflikte, der bevorstehende Brexit oder die italienischen Banken- und Haushaltskrisen haben die Entwicklungen nur unwesentlich beeinflusst. Seit Anfang Oktober 2018 sind die Konditionen für zehnjährige Swapsätze sogar wieder gesunken und notieren im Januar 2019 erstmals wieder unter 0,8 Prozent. Somit sind auch die langfristigen Zinsen - trotz der zwischenzeitlichen Erhöhungen - noch immer auf einem historisch niedrigen Stand. Unterm Strich bleibt die EZB auch bei den langfristigen Zinsen der wichtigste Einflussfaktor.



Ausblick

Auch 2019 wird die EZB als dominanter Nachfrager von Anleihen am Markt präsent sein, da zunächst auslaufende Anleihen kontinuierlich ersetzt werden sollen. Die EZB wird damit weiterhin etwa 15 Mrd. Euro monatlich ankaufen. Es ist damit zu rechnen, dass die langfristigen Zinsen im Laufe des Jahres 2019 weiter langsam ansteigen werden. Plötzliche Zinssprünge sind aber eher unwahrscheinlich.

Bzgl. der kurzfristigen Zinsen hat die EZB mehrfach betont, dass sie vor dem Sommer 2019 die Leitzinsen nicht verändern wird. Daran wird auch das bevorstehende Ausscheiden des amtierenden Präsidenten Mario Draghi nichts ändern. Die wesentlichen Entscheidungen werden im EZB-Rat getroffen, in dem auch der Präsident nur eine Stimme hat. Die EZB hat auch mehrfach darauf hingewiesen, dass alle angekündigten Entscheidungen von der weiterhin positiven Entwicklung der Inflationsrate abhängen. Dies ist vor dem Hintergrund der sich eintrübenden Konjunktur alles andere als eine Selbstverständlichkeit. Im Dezember sank die Inflation erstmals wieder auf 1,7 Prozent.

Trotz der leicht angestiegenen Zinsen haben die Immobilienpreise bislang nicht nachgegeben. Die Entwicklung des deutschen Immobilienmarkts folgt damit dem amerikanischen Beispiel: Auch in den USA sind sowohl die Zinsen als auch die Immobilienpreise in den letzten Jahren stetig gestiegen. Der Zusammenhang zwischen Zinsen und Immobilienpreisen ist weniger unmittelbar als häufig vermutet. Es gibt daher keinen Grund zur Annahme, dass die 2019 zu erwartenden moderaten Zinssteigerungen wesentliche Auswirkungen auf die Dynamik der Immobilienpreise haben werden.

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