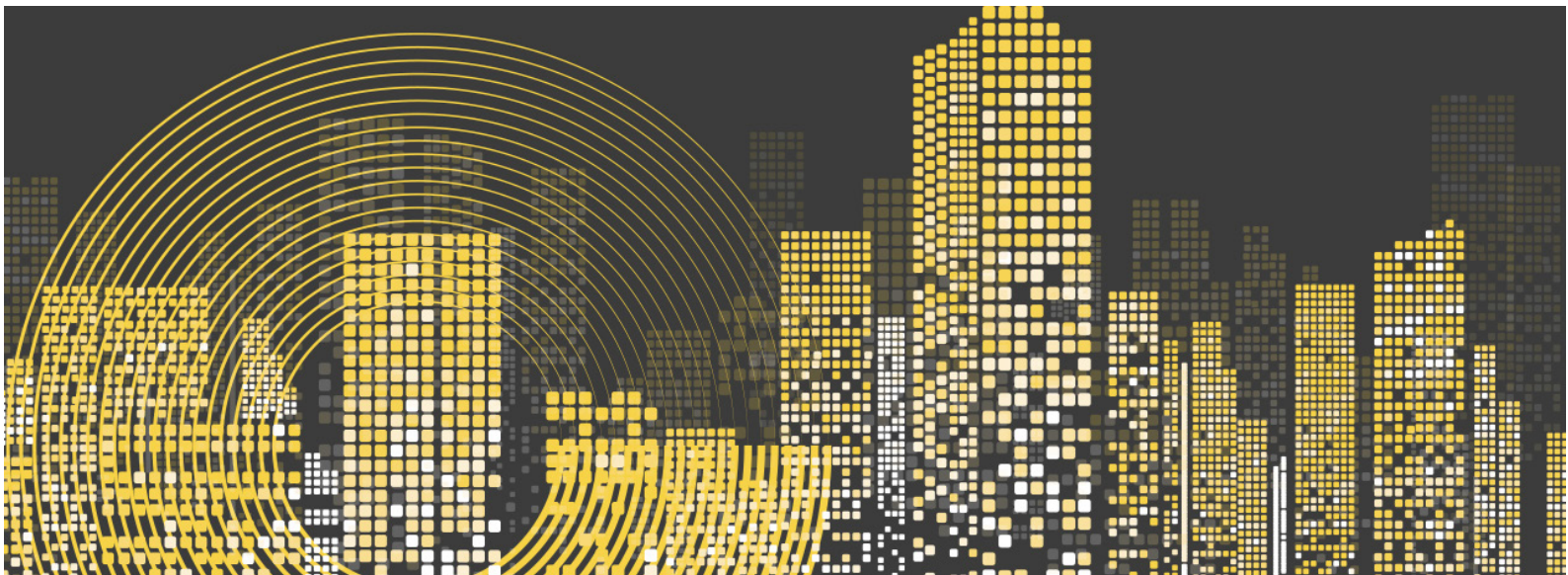




Deutscher EZB-Präsident sehr unwahrscheinlich

Die Wahrscheinlichkeit, dass Jens Weidmann Präsident der EZB wird, ist deutlich gesunken. Auf die Zinspolitik hätte dies ohnehin nur geringe Auswirkungen.

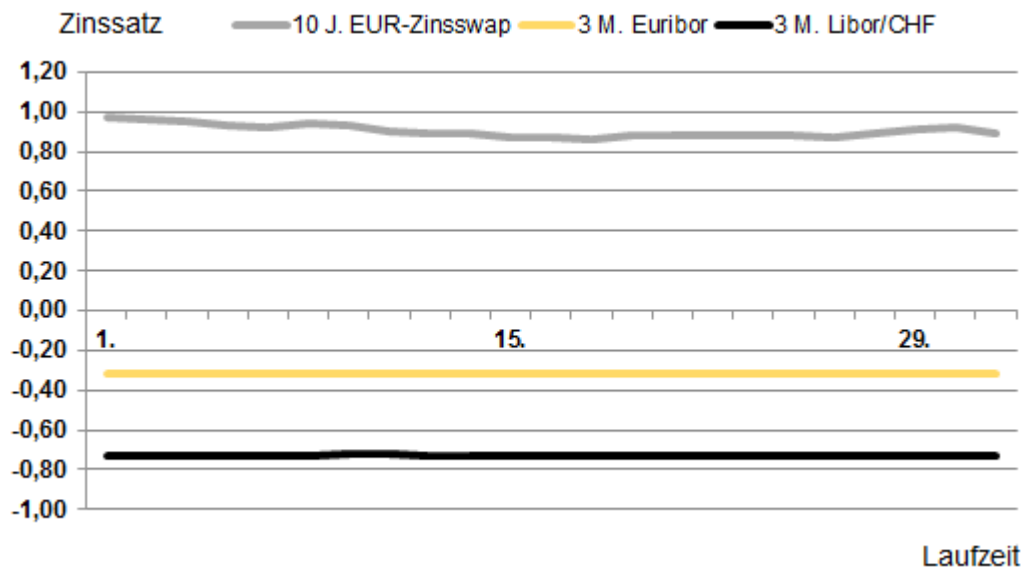
Im Marktradar August hatten wir bereits die möglichen Auswirkungen des bevorstehenden Ausscheidens des Präsidenten der Europäischen Zentralbank (EZB), Mario Draghi, diskutiert. Mit Jens Weidmann, dem derzeitige Präsident der Deutschen Bundesbank, könnte erstmals ein Deutscher Präsident der EZB werden. Weidmann gilt als einer der profiliertesten Kritiker der Niedrigzinspolitik der EZB. Viele erhoffen sich von seiner Ernennung, dass die Zinsen endlich wieder steigen würden.

Allerdings wird der Einfluss des Präsidenten unserer Meinung nach überschätzt. Die Grundlagen der Geldpolitik werden nämlich nicht vom sechsköpfigen Präsidium, sondern vom Rat der EZB beschlossen, in dem alle Mitgliedstaaten der europäischen Währungsunion vertreten sind. Und im Rat der EZB hat der Präsident auch nur eine von 21 Stimmen. Natürlich geht der Einfluss des Präsidenten über sein Stimmrecht hinaus. Dennoch ist es aufgrund der Interessen der Mitgliedstaaten und der Mehrheitsverhältnisse im EZB-Rat wenig wahrscheinlich, dass es Weidmann gelingen würde, den Kurs der EZB zu ändern. Wir hätten dann eventuell die Situation, dass Weidmann eine Geldpolitik umsetzen müsste, die er inhaltlich nicht vertreten kann und seit Jahren kritisiert. Insofern ist nur konsequent, dass Angela Merkel die Besetzung des einflussreicheren Postens des EU-Kommissionspräsidenten präferiert und offensichtlich auf eine Nominierung Weidmanns für die Nachfolge Draghis verzichtet.

Nur aufgrund des bevorstehenden Ausscheidens des EZB-Präsidenten ist daher mit Zinserhöhungen nicht zu rechnen – unabhängig davon, wer sein Nachfolger wird. Die meisten Marktteilnehmer gehen daher auch von weiterhin niedrigen Zinsen aus. Es zeigen sich aber mittlerweile an allen gefragten Standorten die Auswirkungen des lang anhaltenden Immobilienbooms. Dies schlägt sich zunächst in geringeren Transaktionszahlen nieder, weil das Angebot an qualitativ hochwertigen Immobilien schlicht sehr knapp geworden ist. Entsprechend verhalten sind auch die Banken bzgl. ihrer Zukunftsaussichten. Nach dem aktuellen [BF.Quartalsbarometer Q3/2018](#) müssen die Banken bei verhaltendem oder auch rückläufigem Neugeschäft mehr Risiko akzeptieren, was sich in höheren LTVs und LTCs niederschlägt. Aufgrund des hohen Wettbewerbs bleiben die Margen allerdings trotzdem niedrig. Es gelingt den Banken derzeit also nicht, sich das höhere Risiko auch bezahlt zu lassen.

Zinsentwicklung

Der Zehn-Jahres-Zinsswap sank im August von 0,97 Prozent zwischenzeitlich bis auf 0,86 Prozent, stieg aber gegen Monatsende wieder auf 0,92 Prozent. Wie in den Vormonaten bleibt der Sechs-Monats-Euribor mit Werten zwischen -0,265 und -0,269 Prozent nahezu unverändert. Der Drei-Monats-Euribor zeigt im Monatsverlauf erstmal überhaupt keine Veränderungen und blieb konstant bei -0,319 Prozent.



Ausblick

Mittlerweile haben sich die meisten Marktteilnehmer darauf eingestellt, dass die Zinsen weiterhin niedrig bleiben werden. Allerdings rechnen viele Entwickler und Investoren mit sehr optimistischen Preisanstiegen. Auch wir rechnen damit, dass rund um die Top-7 Städte die Preise weiterhin leicht ansteigen oder zumindest konstant bleiben werden. Wir halten es aber für sehr unwahrscheinlich, dass sich die hohen Preissteigerungen der Vergangenheit fortsetzen werden. Immobilienkäufer, insbesondere Projektentwickler, sollten sich so aufstellen, dass ihr Geschäftsmodell auch ohne hohe Preissteigerungen funktioniert. Finanzierer haben selbstverständlich auch Preisrückgänge bereits einkalkuliert.

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