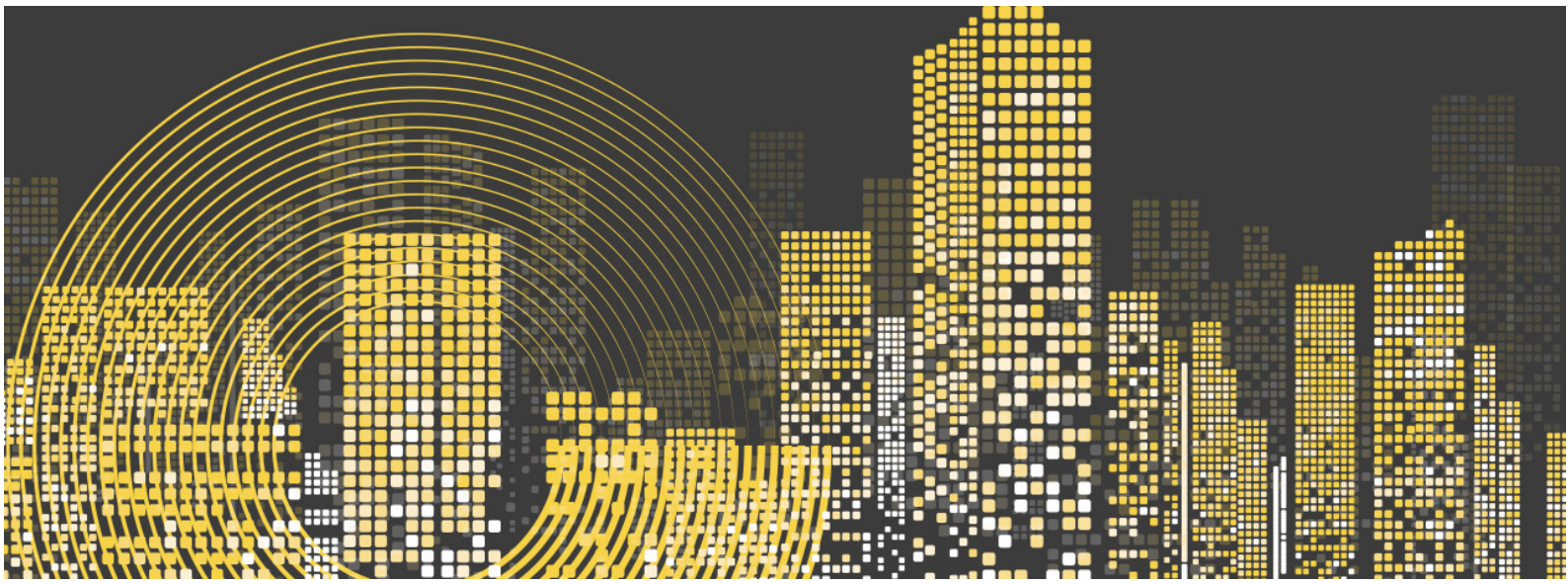
BF Marktradar



BF direkt
Unternehmensgruppe

Keine substanzielle Trendwende in der Geldpolitik

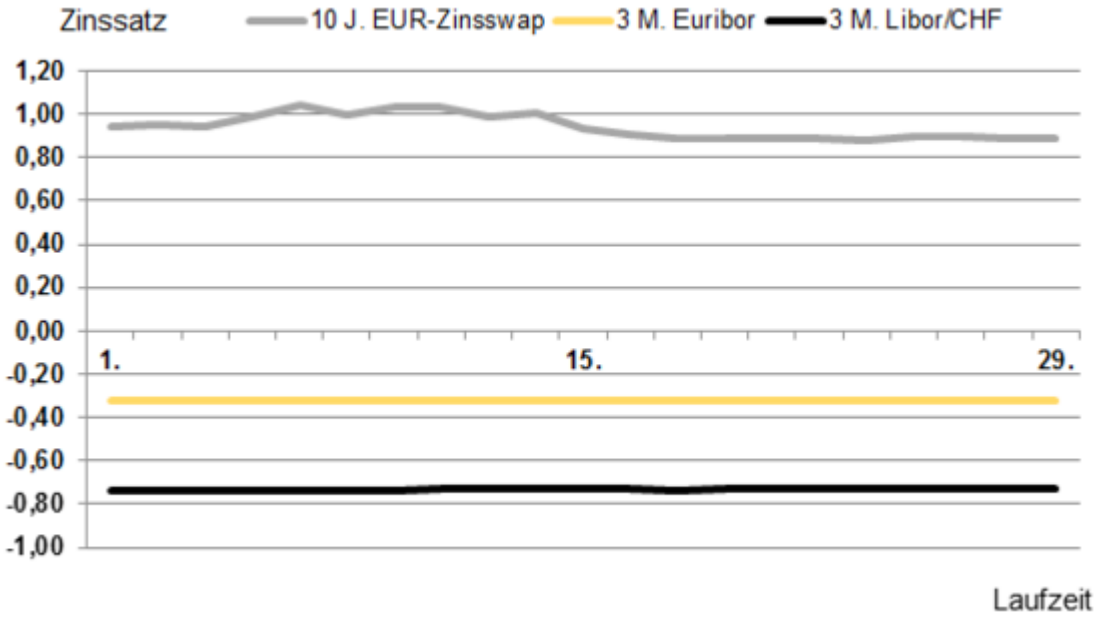
Ende des Jahres könnte die EZB die Anleiheeinkäufe einstellen. Unmittelbare Auswirkungen werden dennoch nicht erwartet.

Die Europäische Zentralbank (EZB) hat mit Ihrer Ankündigung, im Laufe des Jahres die Anleiheankäufe einzustellen, einen weiteren Schritt Richtung Normalisierung der Geldpolitik getan. Allerdings sind die Änderungen nur gering. Zum einen werden noch bis Oktober monatlich Anleihen im Volumen von 30 Mrd. Euro angekauft und danach mindestens bis Dezember für jeweils 15 Mrd. Euro. Eventuell soll das Programm zum Jahresende endgültig auslaufen. Aber auch dann wird die EZB weiterhin im erheblichen Umfang Staatsanleihen ankaufen, denn das Bilanzvolumen soll zunächst unverändert bleiben. Auslaufende Anleihen müssen also permanent ersetzt werden. Da dieser Schritt nicht unerwartet kam, sind die Zinsen für langfristige Konditionen nicht weiter gestiegen. Die Märkte hatten diese Änderung der Geldpolitik offensichtlich antizipiert und bereits eingepreist. Auch für die Immobilienmärkte stellt dieser Schritt keine Überraschung dar. Substantielle Preisveränderungen werden erst bei einem deutlich höheren Zinsniveau erwartet.

Großes Interesse hatte die Branche auch an dem BGH-Urteil vom 5. Juni 2018. Nach diesem Urteil sind die von Banken verwendeten, so genannten formularmäßigen Vereinbarungen über Gebühren für Zinscaps unwirksam. Was heißt das genau? Bei Krediten, die variabel verzinst werden, trägt der Kunde das Risiko, dass die Zinsen während der Laufzeit ansteigen. Gegen dieses Risiko können sich Kunden mit einer so genannten Zinscap-Prämie oder einer Zinssicherungsgebühr absichern. Auch wenn das Urteil ein Verbraucherdarlehen betraf, besteht Grund zur Annahme, dass dies auch für gewerbliche Kredite relevant sein könnte.

Zinsentwicklung

Der Zehn-Jahres-Zinsswap stieg im Mai auf Werte von bis zu 1,03 Prozent, sank aber gegen Monatsende auf 0,88 Prozent und damit etwas unter den Wert von 0,94 zu Monatsbeginn. Wie in den Vormonaten bliebt der Sechs-Monats-Euribor mit Werten zwischen -0,267 und -0,270 Prozent nahezu unverändert. Ebenso schwankte der Drei-Monats-Euribor im Monatsverlauf nur geringfügig zwischen -0,321 und -0,324 Prozent.



Ausblick

Bemerkenswert ist, dass aktuell nach unserer Beobachtung die Nachfrage nach Zinssicherung wieder zurückgeht. Dies wird oftmals damit begründet, dass die Zinsen nur moderat steigen werden. Dies ist zwar grundsätzlich zutreffend. Die hieraus gezogene Konsequenz ist trotzdem falsch. Auch wiederholte moderate Zinssteigerungen können in Summe eine substanzielle Mehrbelastung bewirken. Seit Oktober 2016 sind die Konditionen bereits um etwa 45 Basispunkte gestiegen. Wir sind seit langem der Auffassung, dass langfristige Verbindlichkeiten nunmehr auch langfristig abgesichert werden sollten.

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