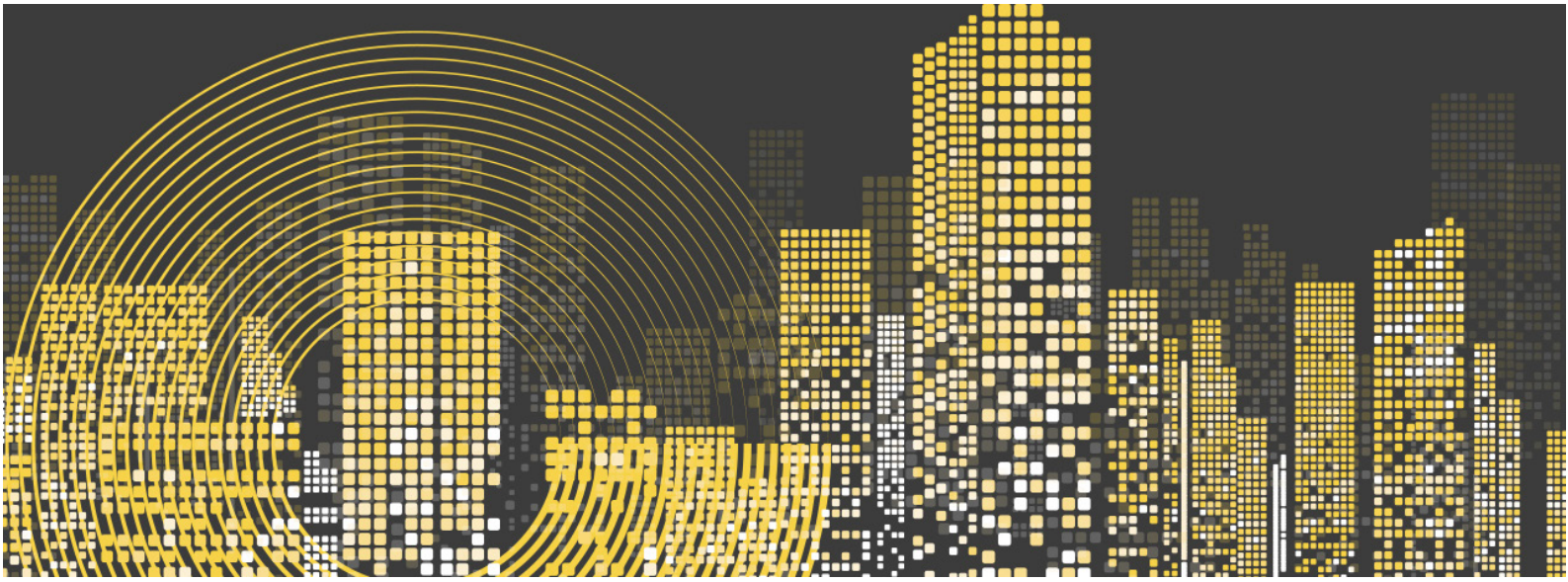
BF Marktradar



BF direkt
Unternehmensgruppe

Zinsen bleiben der alles entscheidende Faktor

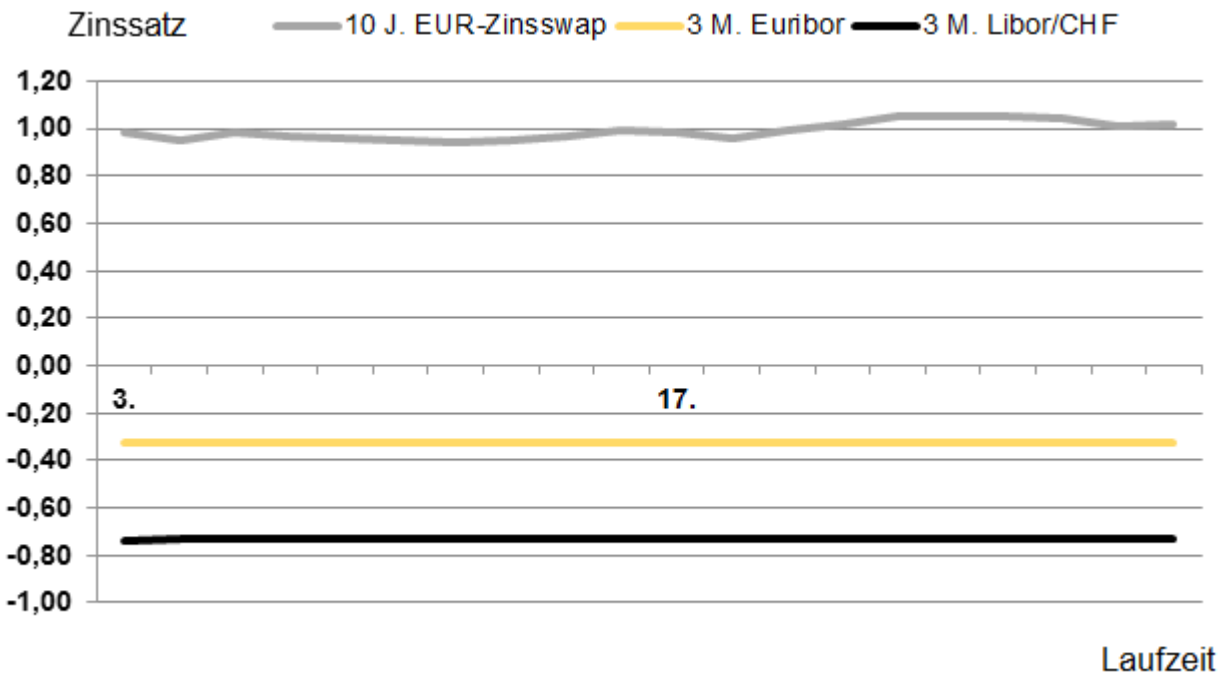
Über die Rolle der Geldpolitik, Schwarze Schwäne und die Perspektive der Banken

Seit langem vertreten wir die Auffassung, dass eine Wende in der Geldpolitik nicht in Sicht ist. Auf dem von uns im April zum dritten Mal veranstalteten Jahreskongress Finanzierung haben wir uns zu diesem Thema nochmals von berufenem Munde Auskunft erteilen lassen. Professorin Isabel Schnabel, eine der fünf „Wirtschaftsweisen“ erläuterte ausführlich, warum die lockere Geldpolitik mittelfristig eine große Herausforderung für Europa darstellt. Zudem vertrat sie die These, dass bereits kleine Zinsänderungen große Auswirkungen auf die Immobilienpreise haben könnten. Angesichts des bereits sehr substantiellen Anstiegs der langfristigen Zinsen in den letzten 18 Monaten können wir diese Kausalität bislang nicht nachvollziehen. Wir sind gespannt, ob die Wirtschaftsweisen in ihren künftigen Arbeiten ihre Meinung über die Zusammenhänge zwischen Zinsen und Immobilienpreisen noch differenzierter ausarbeiten. Die Vertreter der Praxis waren jedenfalls übereinstimmend mit Frau Schnabel der Auffassung, dass es derzeit keine Anzeichen für eine geldpolitische Wende gibt und die Zinsen wohl noch eine ganze Weile niedrig bleiben werden.

Die Zinskonditionen sind für viele Kreditnehmer aus der gewerblichen Immobilienwirtschaft ohnehin kein zentrales Thema, wie die Referate von Branchenvertretern zeigten. Viel wichtiger ist die Einschätzung von Risiko und Kreditsicherheiten durch die finanzierende Bank. Deswegen ist es für jeden Projektentwickler, Bauträger oder Bestandhalter wichtig zu verstehen, nach welche Vorschriften und Prozessen eine Bank entscheidet. Ohne den Inhalt der Vorträge hier auch nur annähernd wiedergeben zu können, war es für uns – neben vielen anderen – doch interessant zu lernen, welche Indikatoren Banken am Markt beobachten und als wichtig einschätzen. Dazu zählt nicht nur die Spreizung zwischen Kaufpreis und bankseitig ermittelten Marktwert, sondern unter anderem auch die Umschlaggeschwindigkeit von Objekten und Grundstücken oder die allgemeine Tilgungsaversion. Der Ausblick auf die anstehenden Regulierungen zeigte, dass die Risikovorsorge der Banken wohl auch weiter zunehmen muss.

Zinsentwicklung

Der Zehn-Jahres-Zinsswap gab im April von 0,98 Prozent zwischenzeitlich nochmals bis auf 0,95 Prozent nach und stieg zum Monatsende wieder leicht auf 1,02 Prozent. Wie in den Vormonaten bliebt der Sechs-Monats-Euribor mit Werten zwischen -0,269 und -0,271 Prozent nahezu unverändert. Ebenso schwankte der Drei-Monats-Euribor im Monatsverlauf nur geringfügig zwischen -0,328 und -0,329 Prozent.



Ausblick

Einer der Kongressteilnehmer wollte von dem Podium wissen, welche Gefahren von unvorhersehbaren Ereignissen ausgehen könnten, von sogenannten schwarzen Schwänen. Diese Fragen haben wir auch schon oft intern diskutiert. Seit dem Ausbruch der Wirtschafts- und Finanzkrise 2007/2008 und der sich anschließenden Währungskrise wurden wir von einer ganzen Reihe von krisenhaften Ereignissen überrascht, wie etwa dem Arabischen Frühling, der Krimkrise, dem Brexit, Trump und einigen weiteren mehr. Offensichtlich sind Märkte und Marktteilnehmer durch derartige „Kleinkrisen“ nicht mehr zu beeindrucken. Es ist schlicht kein Ereignis vorstellbar, dass tatsächlich zu Einbrüchen führen könnte. Der alles entscheidende Faktor sind scheinbar die niedrigen Zinsen. Wirkliche Auswirkungen auf die Immobilienmärkte würden wohl nur plötzlich stark steigende Zinsen haben. Aber auch das können wir uns derzeit nicht vorstellen.

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