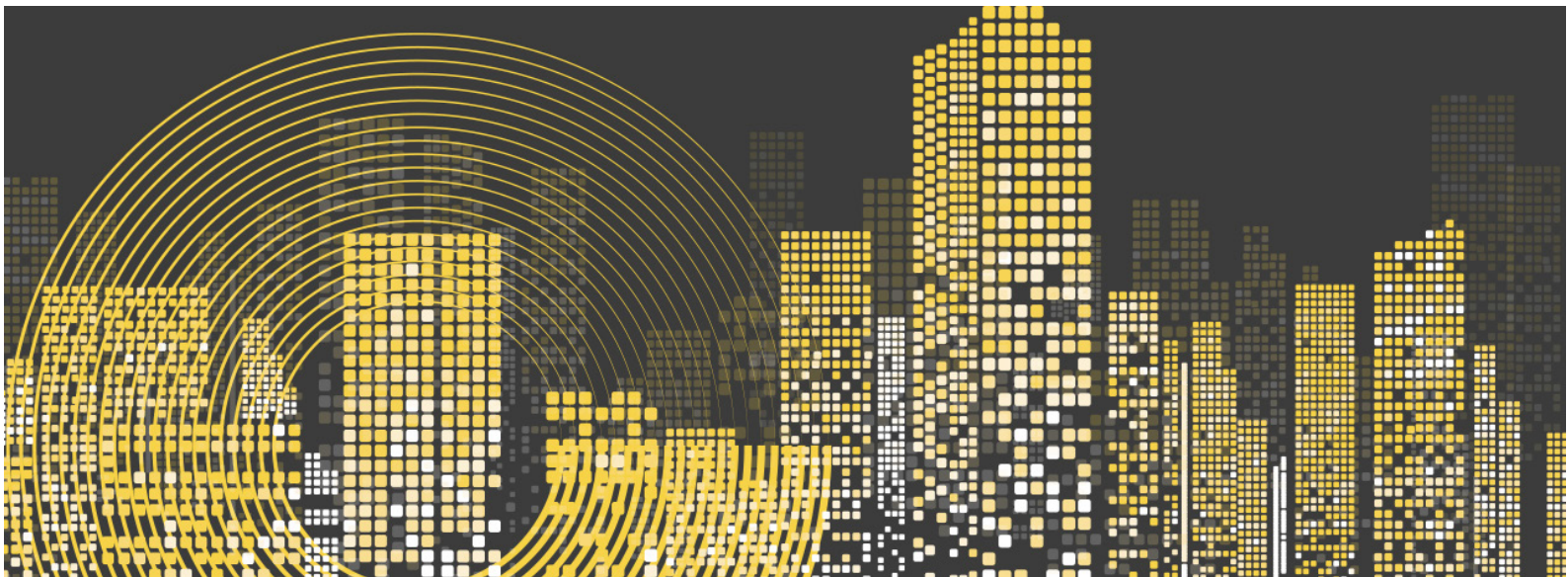




Regulierungsvorhaben der neuen Regierung und steigende Zinsen machen nervös

Der allmähliche Anstieg der langfristigen Zinsen beunruhigt die Investoren. Es besteht die Befürchtung, dass die Preise nicht stabil bleiben. Hinzu kommen neue Eingriffe in das Mietrecht.

Mit der Zustimmung der SPD zum Koalitionsvertrag steht die neue Bundesregierung und auch die Personalien sind nunmehr bekannt. Die SPD hat nicht nur inhaltlich stark verhandelt, auch Anzahl und Bedeutung der Ministerien machen den überproportionalen Einfluss der SPD in der neuen Regierung deutlich. Ausweislich des Koalitionsvertrags steht eine Reihe von Regulierungsänderungen auf der Agenda, die auch den Wohnungsmarkt betreffen werden. Eine Prüfung der Mietpreisbremse soll noch in diesem Jahr erfolgen; eine Reihe von Verschärfungen ist bereits beschlossen. Auch soll der Zeitraum der Mieterhöhungen, die in den Mietspiegel einfließen, über vier Jahre hinaus verlängert werden. Dies wird die Möglichkeiten von Mieterhöhungen im Bestand einschränken und sich über die Mietpreisbremse auch auf die Neuvermietungen auswirken. Des Weiteren ist eine deutliche Begrenzung von Höhe und Dauer der Modernisierungsumlage geplant. Das zuständige Justizministerium geht mit Katarina Barley an eine Politikerin, die dem linken Flügel der SPD zuzurechnen ist. Barley ist Mitglied der Parlamentarischen Linken, die sich unter anderem für eine starke Besteuerung von Einkommen, Vermögen und Erbschaften einsetzt. Eine marktliberale Reform der Regulierung des Wohnungsmarktes ist von ihr kaum zu erwarten.

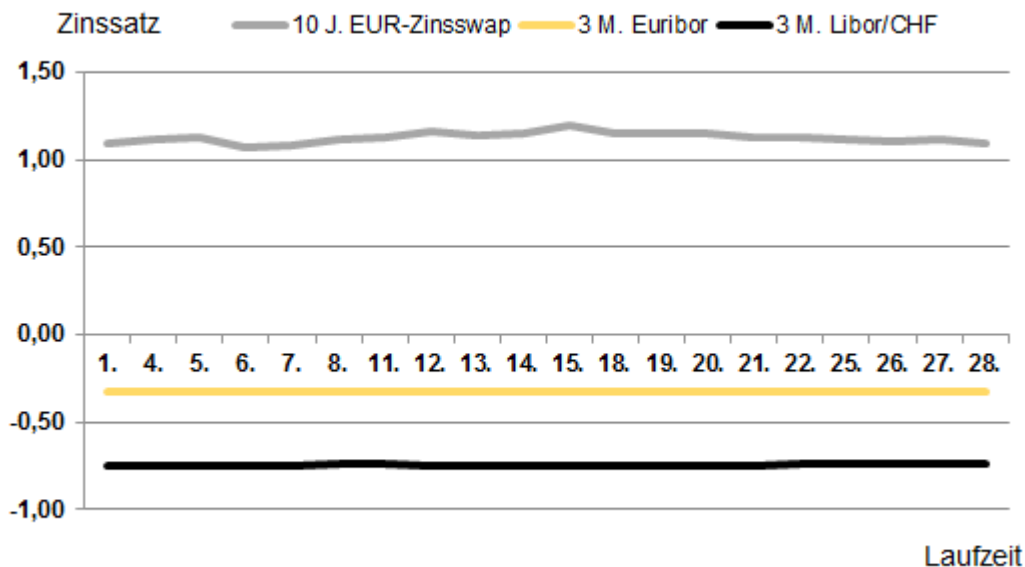
Die Investoren sind allerdings derzeit vor allem durch die weitere Erhöhung der langfristigen Zinsen beunruhigt. Noch immer ist dies zwar keine Zinswende – die Europäische Zentralbank (EZB) hält an ihrem expansiven Kurs unverändert fest. Allerdings zeigt sich deutlich, dass der Markt trotz der massiven Interventionen der EZB seine eigene Dynamik hat. Seit dem historischen Tiefpunkt im Oktober 2016 sind die Zinsen langsam, aber stetig um 80 Basispunkte gestiegen, allein um 30 Basispunkte in den letzten drei Monaten. Auf den Immobilienmarkt lässt sich bei aller Nervosität bislang noch kein dämpfender Einfluss feststellen. Vielmehr wollen sich viele Investoren ihr Engagement noch zum aktuellen Zinsniveau absichern. Auch sorgen sich einige Marktteilnehmer bereits jetzt um anstehende Refinanzierungen. Weiterhin findet die Tilgung in der gewerblichen Immobilienfinanzierung wenig Beachtung. Es bleibt zu hoffen, dass die Mehrheit der Bestandshalter finanziell so aufgestellt ist, dass sie langfristig auch Zinsen von deutlich mehr als zwei Prozent verkraften kann.

Steigende Zinsen haben aber nicht nur Auswirkungen auf die Höhe der Refinanzierungskosten, sondern vor allem auf das Kreditangebot. Bei steigenden Zinsen ist zu erwarten, dass institutionelle Investoren auf das riskante Geschäft mit Immobiliendarlehen verzichten und wieder auf Staatsanleihen umschwenken. Zudem sind Immobilienanleihen nicht nur bei steigenden Zinsen eine riskante Anlage. Auch sinkende Immobilienpreise können bei manchen ambitionierten Mezzanine-Finanzierungen zum Totalverlust der Investition führen.

Zinsentwicklung

Der Zehn-Jahres-Zinsswap stieg im Februar von 1,04 Prozent zwischenzeitlich auf 1,19 Prozent und sank zum Monatsende wieder auf 1,08 Prozent. Der Sechs-Monats-Euribor blieb mit Werten zwischen

-0,270 und -0,278 Prozent im Wesentlichen unverändert. Der Drei-Monats-Euribor schwankte im Monatsverlauf nur geringfügig zwischen -0,328 und -0,329 Prozent.



Ausblick

Investoren sollten sich von den anstehenden Reformen nicht unnötig verunsichern lassen. Mit Einschnitten ist zu rechnen, aber auch mit einem SPD-geführten Justizministerium muss jede Gesetzesinitiative durch Kabinett und Parlament, in dem die Union die Mehrheiten stellt. Diese Konstellation wird extreme Eingriffe in den Wohnungsmarkt bereits im Ansatz verhindern. Auch von Seiten der Zinsfront ist nicht mit Überraschungen zu rechnen. Investoren wie Finanzierern ist zwar weiterhin zu Vorsicht zu raten. Aber es besteht kein Anlass, sich vor einem möglichen Zusammenbruch zu ängstigen.

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