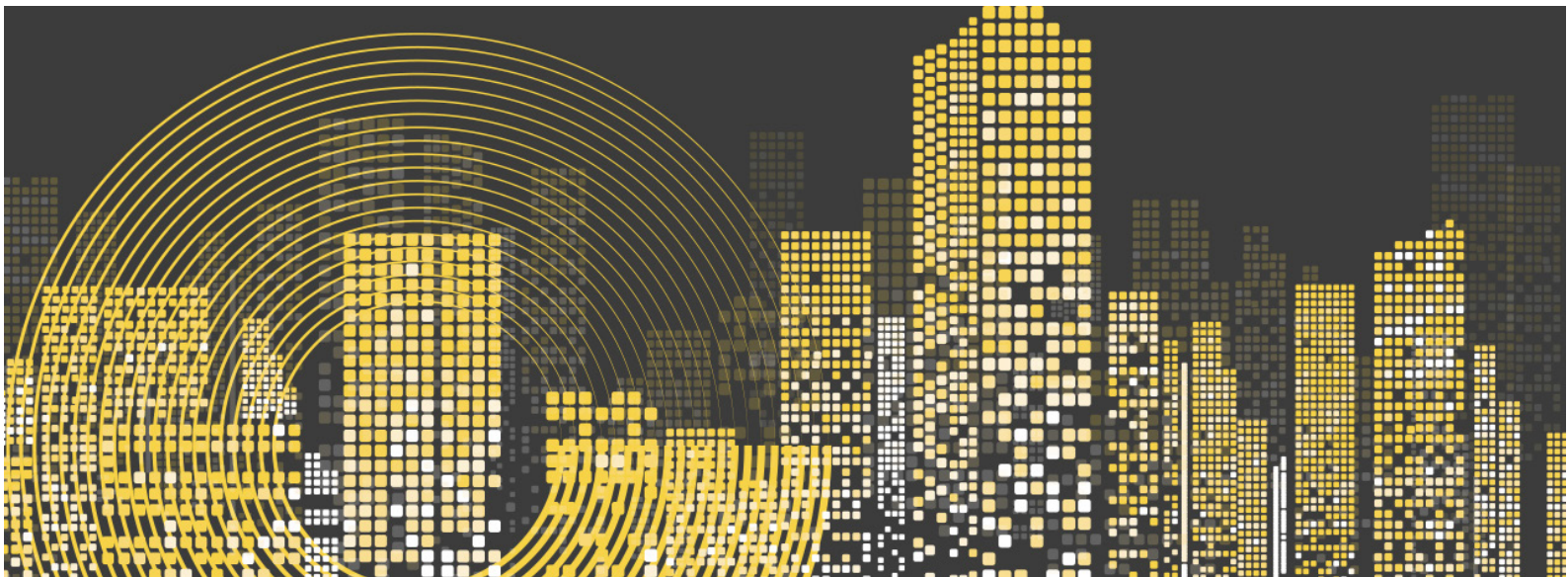




Die neue Normalität - Immobilienfinanzierung nach dem Lockdown

Die ersten Transaktionszahlen zeigen nur geringe Auswirkungen durch die Corona-Krise. Entsprechend verbessern sich auch die Finanzierungsbedingungen wieder. Für eine Entwarnung ist es dennoch zu früh.

Dies ist der dritte Marktradar seit dem Beginn der Covid-19-Pandemie und auch diesmal müssen wir uns mit diesem Thema befassen. Glücklicherweise liegen mittlerweile die ersten Daten vor, so dass wir uns nicht ausschließlich auf Meinungen und Spekulationen stützen müssen. Die ersten Zahlen aus dem April zeigen, dass der Umsatz zwar deutlich zurückgegangen ist, aber die Preise vorwiegend stabil geblieben oder sogar leicht angestiegen sind. Das deckt sich auch mit unseren Eindrücken. Die Stimmung unter den Marktteilnehmern hellt sich langsam auf und es werden wieder die ersten Transaktionen zur Finanzierung vorgelegt.

Es besteht kein Zweifel, dass die Pandemie gesamtwirtschaftlich zu erheblichen Konjunkturbrüchen geführt hat und noch weiter führen wird. Es scheinen sich aber unsere Spekulationen aus dem Marktradar April zu bestätigen, dass der Immobilienmarkt vergleichsweise wenig betroffen sein wird. Die niedrigen Zinsen und der hohe Anlagedruck vorwiegend institutioneller, aber auch privater Anleger, scheinen die Immobilienpreise in der Krise zu stützen. Wir beobachten allerdings, dass manche Käufer versuchen, die aktuelle Situation auszunutzen, um die Preise neu zu verhandeln. Aber da die finanzierenden Banken keinen Druck ausüben, haben die Verkäufer derzeit keine Veranlassung nachzugeben.

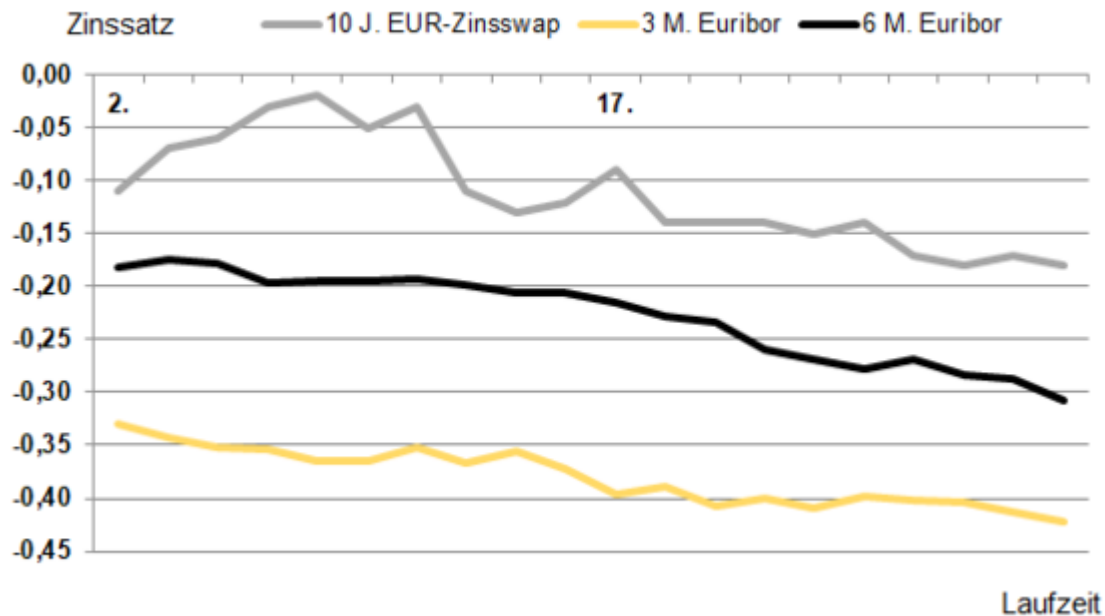
Da Preiseinbrüche ausbleiben, hellt sich auch die Stimmung unter den Finanzierern auf. Auch auf dem Zinsmarkt zeigen sich mittlerweile keine Auswirkungen der Krise mehr. Zudem haben sich die Refinanzierungsbedingungen der Banken wieder verbessert – auch durch die Unterstützung der Europäischen Zentralbank (EZB). Entsprechend sind Banken wieder an Neugeschäft interessiert. Es zeigen sich insoweit erste Anzeichen für eine Rückkehr zu einer neuen Normalität.

Als kleine Randnotiz ist noch ein Urteil des Bundesverfassungsgerichts (BVG) zu kommentieren, dass in normalen Zeiten eine kleine Sensation wäre. Der BVG hat die Anleiheaufkäufe der EZB erstmals als verfassungswidrig bezeichnet. Die Richter sehen die Anleiheankäufe im Verhältnis zu ihren Nebenwirkungen als unverhältnismäßig. Allerdings wird sich durch das Urteil unmittelbar nichts ändern. Das Gericht setzt eine Frist von drei Monaten, in der die Institutionen auf das Urteil reagieren müssen. Entweder müssen Bundesregierung und Parlament dies ausdrücklich genehmigen oder die EZB muss ihre Aktionen besser begründen. Reale Auswirkungen wird das Urteil jedoch nicht haben. Im Zuge der Corona-Krise lässt sich nahezu alles begründen.

Zinsentwicklung

Nach deutlichen Schwankungen im April blieben die Zinsen im Mai weitgehend stabil. So lag der 3-Monats-Euribor zwischen -0,297 und -0,246 Prozent, endete mit -0,290 Prozent nahezu auf dem gleichen Niveau wie zu Monatsbeginn. Auch der 6-Monats-Euribor stieg von -0,157 auf -0,114, sank dann aber zum Monatssende wieder auf -0,142. Auch die langfristigen Zinsen zeigten sich weitgehend stabil. Der 10-Jahres-Zinsswap stand zu Monatsbeginn bei -0,13 Prozent, stieg

zwischenzeitlich geringfügig auf -0,09 Prozent und endete wieder bei -0,11 Prozent.



Ausblick

Trotz aller positiver Anzeichen bleibt die Situation fragil. Ein Wiederanstieg der Infektionszahlen und ein damit verbundener erneuter Lockdown bleiben durchaus im Bereich des Wahrscheinlichen. Wohnimmobilien, aber offensichtlich auch weite Teile des Büromarktes, zeigen sich derzeit stabil. Bei einer erneuten Verschlechterung der Konjunktur bleibt abzuwarten, ob der Immobilienmarkt weiterhin so wenig betroffen sein wird. Für viele Betreiberimmobilien wird es hingegen von entscheidender Bedeutung sein, ob bzw. wie viele Betreibergesellschaften die Krise überstehen. Kurzfristig könnten die deutschen Hotels profitieren, da die Deutschen vielfach im Inland ihren Urlaub verbringen werden. Aber selbst, wenn hierdurch höhere Preise möglich werden könnten, werden die zwei Monate Umsatzausfall nicht mehr aufgeholt.

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