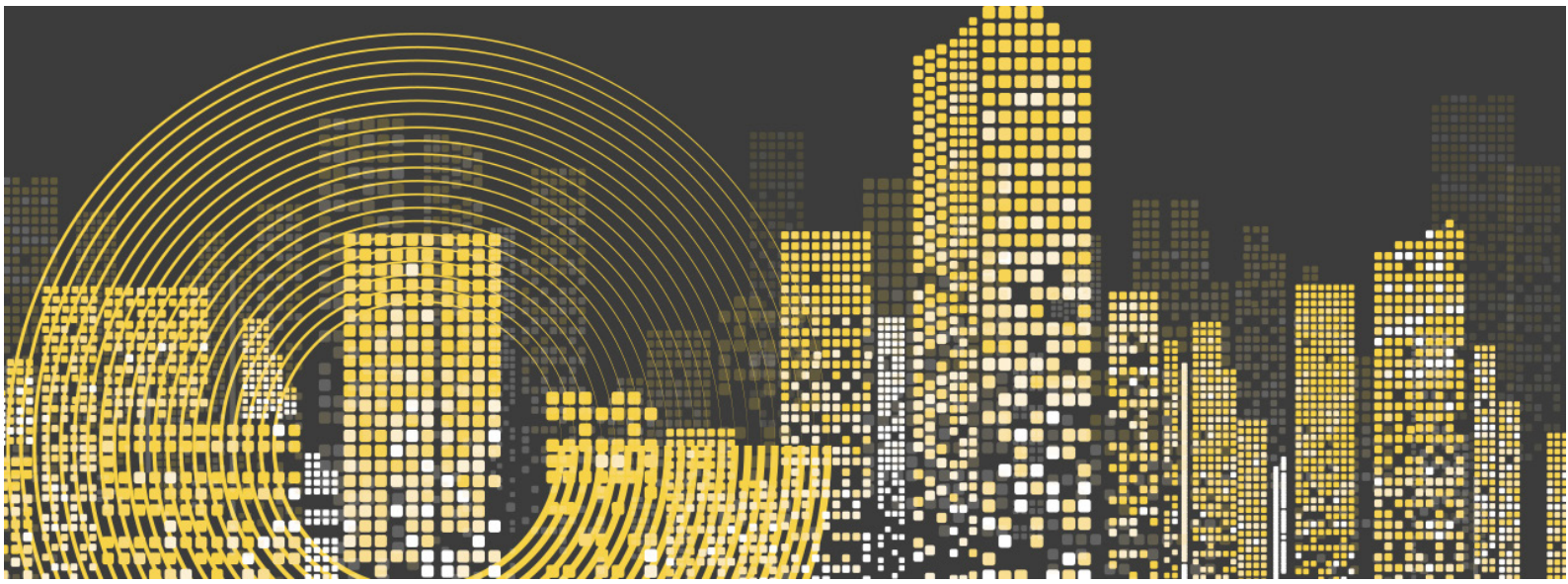
BF Marktradar



BF direkt
Unternehmensgruppe

Steigende Mieten helfen, können aber den Zinsanstieg nicht kompensieren

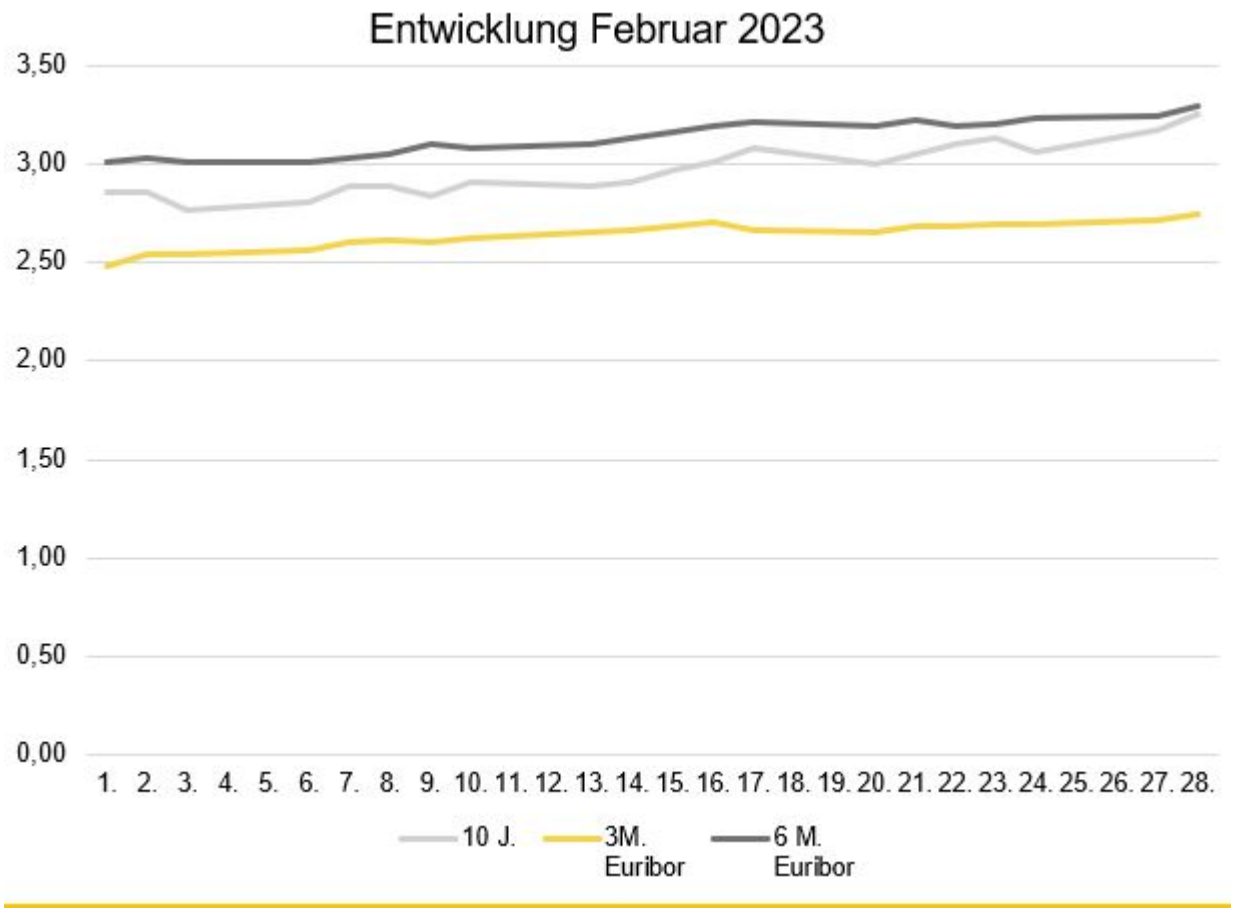
Trotz leicht sinkender Immobilienpreise ist die Lage am deutschen Immobilienmarkt stabil. Zwar ist das makroökonomische Umfeld mit einem hohen und schwankenden Zinsniveau schwierig, doch stützen die weiterhin steigenden Neuvertragsmieten die Preise für Wohnimmobilien.

Aktuelle Daten des Verbands deutscher Pfandbriefbanken belegten jüngst den Eindruck vieler Marktteilnehmer: Die Trendwende am Immobilienmarkt verfestigt sich, denn auch im vierten Quartal 2022 sind die Wohnimmobilienpreise auf Quartalssicht um 1,8 Prozent gesunken. Ein flächendeckender Einbruch der Wohnimmobilienpreise ist jedoch weiterhin nicht zu erkennen. Zum einen scheint sich der Immobilienmarkt weiter zu segmentieren; während sich Neubauten preisstabil zeigen, gaben die Preise älterer Immobilien im Bestand etwas stärker nach, da Investoren mit höheren Anforderungen an die Energieeffizienz rechnen. Zum anderen stützen weiter steigende Neuvertragsmieten die Bewertungen von Wohnimmobilien. Laut dem Verband deutscher Pfandbriefbanken (VdP) stiegen die Neuvertragsmieten bei Mehrfamilienhäusern 2022 im Vorjahresvergleich um 6,5 Prozent. Dies ist vor allem auf die steigende Nachfrage infolge erhöhter Zuwanderung, aber auch auf ein schwächelndes Angebot infolge rückläufiger Bautätigkeit zurückzuführen. Es ist jedoch leider nicht damit zu rechnen, dass gestiegene Mieten den Effekt der gestiegenen Zinsen ausgleichen werden.

Das Umfeld für Neu- und Refinanzierungen bleibt schwierig, eine Welle an geplatzten Krediten ist bisher jedoch ausgeblieben. Da die Kerninflation in der Eurozone auf einem hohen Niveau verharrt, hat die EZB weitere Zinserhöhungen in Aussicht gestellt. Daher kann derzeit nicht davon ausgegangen werden, dass die Bauzinsen wesentlich sinken werden. Die Risiken für darüber hinausgehende Zinssprünge sind allerdings in den letzten Wochen aufgrund des deutlichen Rückgangs des Inflationsniveaus etwas gesunken. Neben der Entspannung bei den Energiepreisen dämpfen die abnehmenden Lieferengpässe und schwächere Nachfrage die Teuerung im Güterbereich.

Zinsentwicklung

Im Februar sind die langfristigen Zinsen moderat gestiegen. So betrug der 10-Jahres-Zinsswap am Monatsanfang 2,86 Prozent und stieg im Monatsverlauf auf bis zu 3,13 Prozent. Auch die kurzfristigen Zinsen haben eine leichte Steigerung erfahren. Zu Beginn des Monats betrug der 3-Monats-Euribor noch 2,483 Prozent und stieg im Laufe des Februars auf 2,698 Prozent. Der 6-Monats-Euribor stieg ebenfalls von 3,009 Prozent am Monatsanfang auf 3,233 Prozent am Monatsende.



Ausblick

Die Transaktionstätigkeit ist weiterhin auf niedrigem Niveau. Zwar werden nach wie vor Projekte realisiert; allerdings haben sich die Anforderungen an Mietrendite und Vermietungsquote erhöht. Wertsteigerungspotenzial ist derzeit kein wesentliches Kriterium. Bei Finanzierungen gelten weiterhin deutlich höhere Anforderungen an das Eigenkapital. Auch hat sich das Finanzierungsvolumen von Nachrangkapitalgebern in den vergangenen Monaten deutlich reduziert. Gerade Mezzaninefinanzierer disponieren ihre verbliebenen liquiden Mittel mit Vorsicht; Grund ist vor allem der erschwerte Exit. Marktchancen eröffnen sich derzeit vor allem für eigenkapitalstarke Marktteilnehmer.