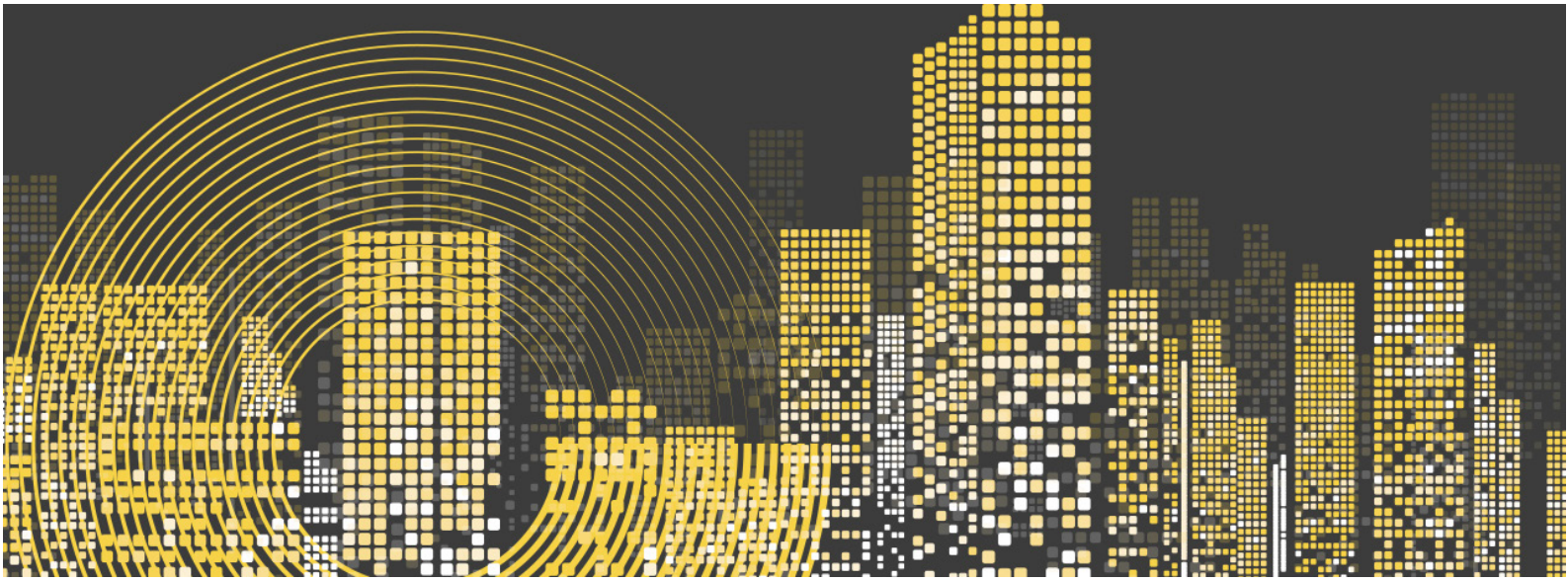
BF Marktradar



BF direkt
Unternehmensgruppe

Echte Bereinigungen in den Bankbilanzen erst 2025

Die Expo Real hat gezeigt: Bei den Immobilienpreisen macht sich immer mehr Realismus breit – auch weil Eigentümer zunehmend bereit sind, Verluste zu realisieren. Zum Realismus trägt zudem bei, dass Banken und andere Finanzierer die notwenige Vorsorge in den Bilanzen mittlerweile getroffen haben und nun die Abwicklung der notleidenden Kredite vorbereiten.

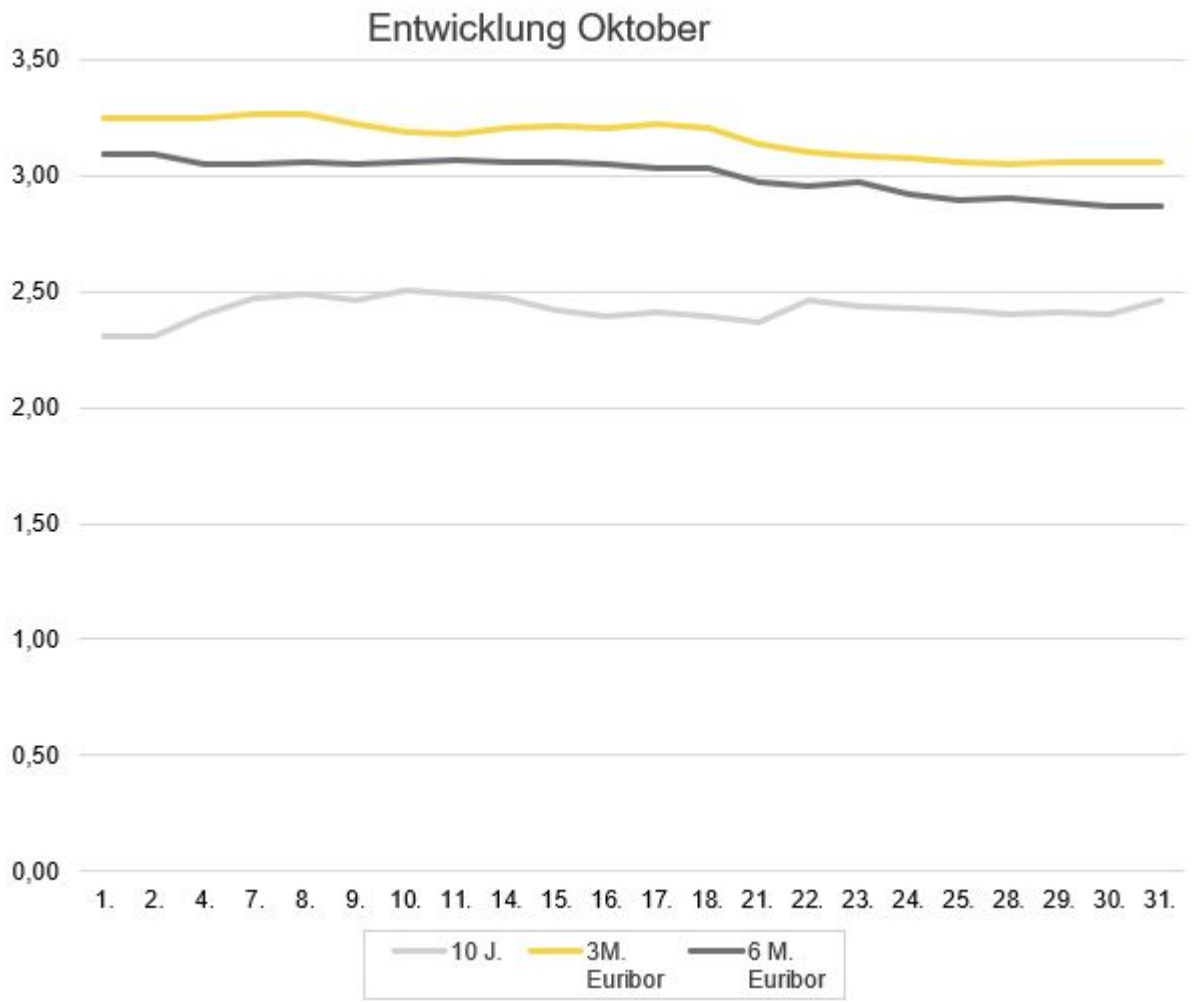
Wir hatten nicht erwartet, dass auf der Expo Real ernsthaft Transaktionen angebahnt werden. Diese Nicht-Erwartungen haben sich aus unserer Sicht erfüllt. Was bleibt, war der Eindruck, dass nunmehr die Marktteilnehmer die Realitäten anerkennen. Die Preisvorstellungen von Verkäufern und Käufern nähern sich immer weiter an. Die Eigentümer sind zunehmend bereit, Verluste zu realisieren – es wird schlicht zu teuer, noch weiter zu warten. Auf der anderen Seite haben die Käufer die Illusion von Premiumprodukten zu Schleuderpreisen weitgehend aufgegeben. Notverkäufe gab es erst sehr wenige, da u.a. die Banken nur sehr selten die Kredite tatsächlich fällig stellen und selbst wenn, die Insolvenzverwalter nicht bereit sind, in einem illiquiden Markt um jeden Preis zu verkaufen.

Neben diesem pragmatischen Realismus wird eine mögliche Markterholung dadurch erleichtert, dass Banken und andere Finanzierer die notwenige Vorsorge in den Bilanzen mittlerweile getroffen haben und nun die Abwicklung der notleidenden Kredite vorbereitet wird. Die echten Bereinigungen werden wohl aber erst im Jahre 2025 kommen. Die Bilanzbereinigung wird auch deswegen attraktiver, da zunehmend wieder gewinnbringendes Neugeschäft verfügbar ist.

Wie von uns vermutet, war der Rückgang der Inflation nicht von Dauer. Im Oktober 2024 betrug die Inflation in Deutschland wieder 2,0 Prozent. Die Preissteigerungen ohne Lebensmittel und Energie, die sogenannte Kerninflation, betrug sogar 2,9 Prozent.

Zinsentwicklung

Nachdem die Swapsätze für zehnjährige Zinsen im Laufe des Septembers um 16 Basispunkte auf 2,40 Prozent gesunken sind, folgte im Oktober ein leichter Anstieg auf 2,46 Prozent. Die kurzfristigen Zinsen sind auch im Oktober hingegen weiter gesunken. Der Sechs-Monats-Euribor sank von 3,09 auf 2,86 Prozent und der Drei-Monats-Euribor von 3,25 auf 3,06 Prozent.



Ausblick

Trotz leichtem Wiederanstieg und weiterhin hohen Preissteigerungen im Dienstleistungsbereich pendelt sich die Inflation auf dem von der Europäischen Zentralbank (EZB) gewünschten Niveau. Es ist daher damit zu rechnen, dass die EZB an ihrem nächsten Zinstermin am 12. Dezember die Zinsen weiter senkt. Damit werden auch die Referenzzinssätze, insbesondere der Drei-Monats-Euribor, weiter zurückgehen. Auch wenn dies die Immobilienmärkte nicht wesentlich beeinflusst, bringt das zumindest eine weitere Kostenentlastung für die Projektentwickler im ersten Quartal 2025. Für die langfristigen Zinsen ist hingegen das wahrscheinlichste Szenario, dass die Konditionen bei leichten Schwankungen im Wesentlichen konstant bleiben. Für die Immobilienpreise ist uns keine aktuelle Umfrage bekannt. Unser Eindruck ist jedoch, dass die Mehrheit der Experten auch ohne Rückgang der langfristigen Zinsen mit einem ersten Wiederanstieg der Immobilienpreise im Laufe des Jahres 2025 rechnet.