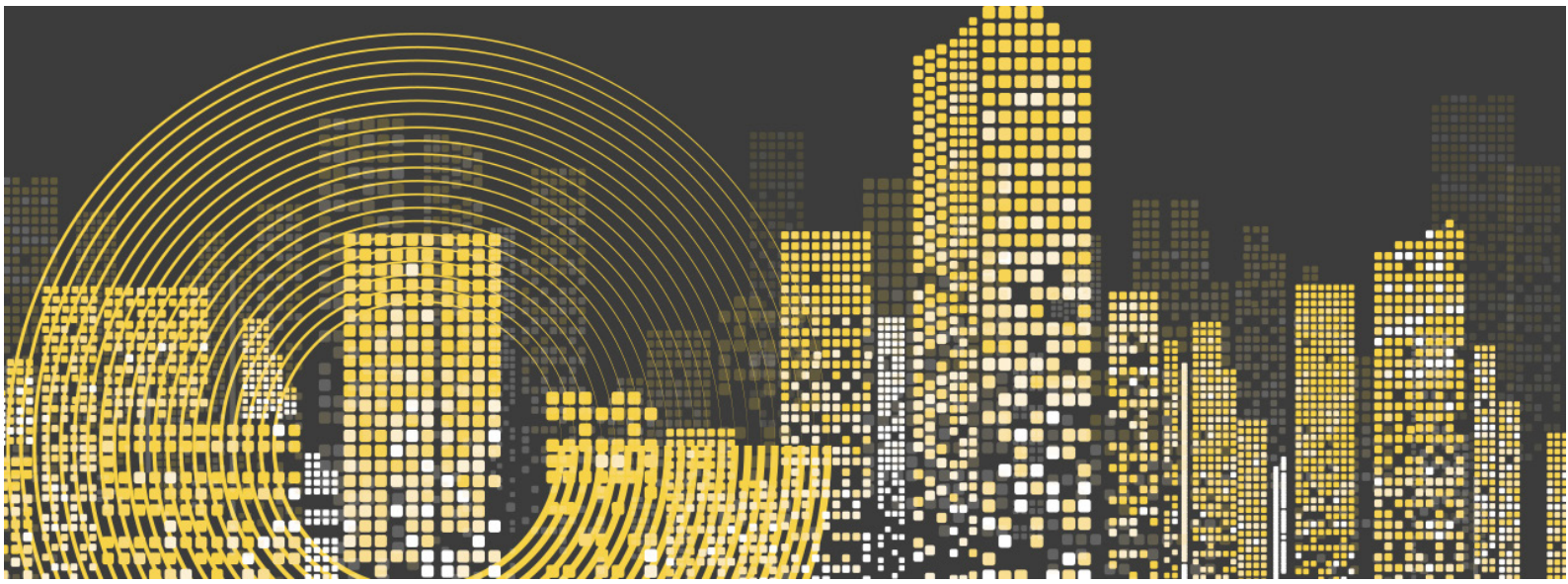
BF Marktradar



BF direkt
Unternehmensgruppe

Starke Neuverschuldung Deutschlands kann zu steigenden Zinsen führen

Nach der Wahl in Deutschland steht eine massive Ausweitung der Staatsschulden im Raum. Über so genannte Sondervermögen könnten bis zu 800 Mrd. Euro neue Kredite aufgenommen werden. Eine Folge: Allein durch die höhere Nachfrage nach Krediten werden die langfristigen Zinsen ansteigen. Dies könnte zu Druck auf die Immobilienpreise führen. Im Gegenzug könnten die Ausgaben für Rüstung und Infrastruktur die Konjunktur beleben. Des Weiteren gehen wir davon aus, dass die Koalitionsverhandlungen voraussichtlich zu einer Verschärfung der Mietenregulierung führt – mit den bekannten negativen Ergebnissen.

Deutschland hat gewählt. Wie erwartet wird sich eine schwierige Regierungsbildung ergeben, zumal sich nur eine „alternativlose“ Option ergeben hat. Die Aufgaben für die neue Regierung sind gewaltig und der Zeitdruck enorm. Zunächst der Doppelkonflikt mit dem Gegner Russland und dem Partner USA, der erhebliche Rüstungsausgaben erfordern wird. Dann die zunehmenden Probleme der deutschen Wirtschaft, deren Lösung wahrscheinlich ebenfalls eine bedeutsame Belastung der öffentlichen Haushalte ergeben wird. Sondervermögen in Höhe von insgesamt etwa 800 Milliarden Euro sind im Gespräch. Was bedeutet dies für die Immobilienwirtschaft?

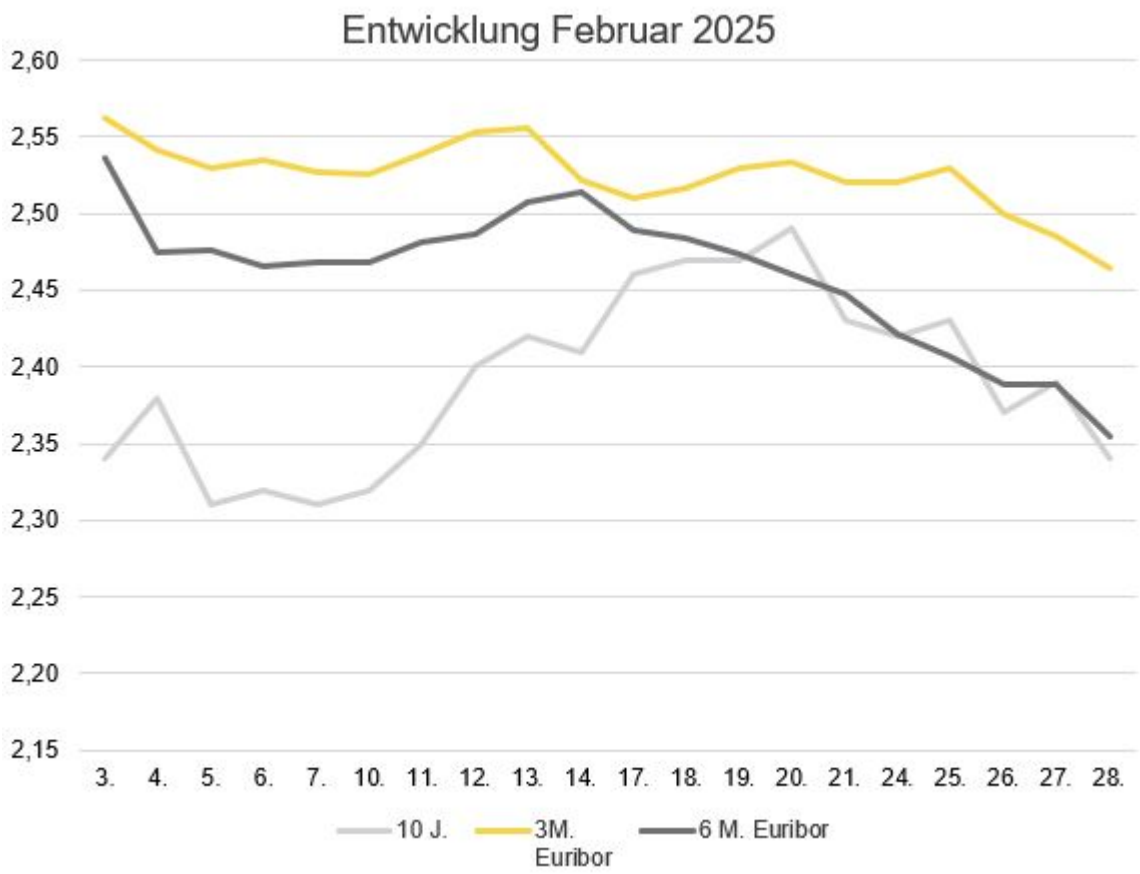
Zunächst einmal darf man mit hoher Wahrscheinlichkeit davon ausgehen, dass für bezahlbares Wohnen bzw. Förderung des Neubaus keine oder keine wesentlichen Haushaltsmittel zur Verfügung gestellt werden. Zum anderen werden die langfristigen Zinsen allein durch die höhere Nachfrage nach Krediten durch die Bundesrepublik Deutschland (und voraussichtlich einer Reihe anderer Staaten des Europäischen Währungsraums) ansteigen. Die Ausgaben für Rüstung und Infrastruktur werden wahrscheinlich die Konjunktur unterstützen; sie wirken tendenziell aber auch inflationssteigernd. Die Ausweitung der Handelszölle durch die USA wirken zusätzlich inflationserhöhend. Insofern ist es nicht richtig, dass die Europäische Zentralbank (EZB) heute die Leitzinsen ein weiteres Mal gesenkt haben. Wir sind der Meinung, dass in Anbetracht der wachsenden Inflationsgefahr die Leitzinsen mindestens unverändert bleiben sollten.

Koalitionsverhandlungen sind die Königsdisziplin des politischen Kompromisses. Die Union wird versuchen, gegenüber der SPD in der Rüstung inkl. der Unterstützung der Ukraine sowie der Wirtschaftsförderung wesentliche Zugeständnisse zu erlangen. Hierfür wird die Union in anderen Bereichen nachgeben müssen. Davon relevant für die Immobilienwirtschaft: Ein sehr wahrscheinlicher Ausgang ist, dass die SPD eine noch stärkere Regulierung der Wohnungsmietpreise im Bestand durchsetzt – zumal dies den Staat scheinbar erst einmal nichts kostet. Dies wird zu einer Verknappung des Angebots und zu weiter steigenden Mieten bei der Neuvermietung führen. Die Mietpreisbremse wird sicherlich verlängert oder sogar dauerhaft eingeführt werden. Nicht unwahrscheinlich ist auch eine Erleichterung der strafrechtlichen Verfolgung von überhöhten Mieten. Ob dies allerdings ausreicht, um die Neuvertragsmieten wirksam zu senken, bleibt abzuwarten.

Zinsentwicklung

Im Februar sind die kurzfristigen Zinsen stetig gesunken. Der 3-Monats-Euribor sank um zehn

Basispunkte von 2,56 auf 2,46 Prozent. Der 6-Monats-Euribor hat mit etwa 18 Basispunkten von 2,54 auf 2,36 Prozent noch deutlicher nachgegeben. Im langfristigen Bereich stieg der 10-Jahres-Swap zwischenzeitlich um 19 Basispunkte von 2,34 auf 2,53 Prozent; sank aber im Monatsverlauf wieder auf den Anfangswert zurück.



Ausblick

Die wesentlichen makroökonomischen Parameter könnten sich in der näheren Zukunft für die Immobilienwirtschaft ungünstig verändern. Dies betrifft vor allem die mögliche Erhöhung der langfristigen Zinsen. Aufgrund der weiterhin schwierigen Konjunktur ist mit weiterem Stellenabbau insbesondere in der Automobilindustrie zu rechnen. Die geringe staatliche Unterstützung des Neubaus wird eher ab- als zunehmen. Zudem ist mit einer Ausweitung der Mietpreisregulierung zu rechnen. Wahrscheinlich werden die Wohnungsmieten weiter steigen. Die Preise könnten aber als Ergebnis der sich verändernden Parameter wieder unter Druck geraden – und dies nicht nur im Wohnungssegment. Positive Impulse für die Immobilienwirtschaft könnten sich ergeben, wenn es der neuen Regierung gelingt, die Wirtschaft wieder zu belegen. Dies wird aber auch bei optimalen Entscheidungen einige Zeit in Anspruch nehmen.