

Die Märkte werden sich frühestens in drei bis fünf Jahren erholen

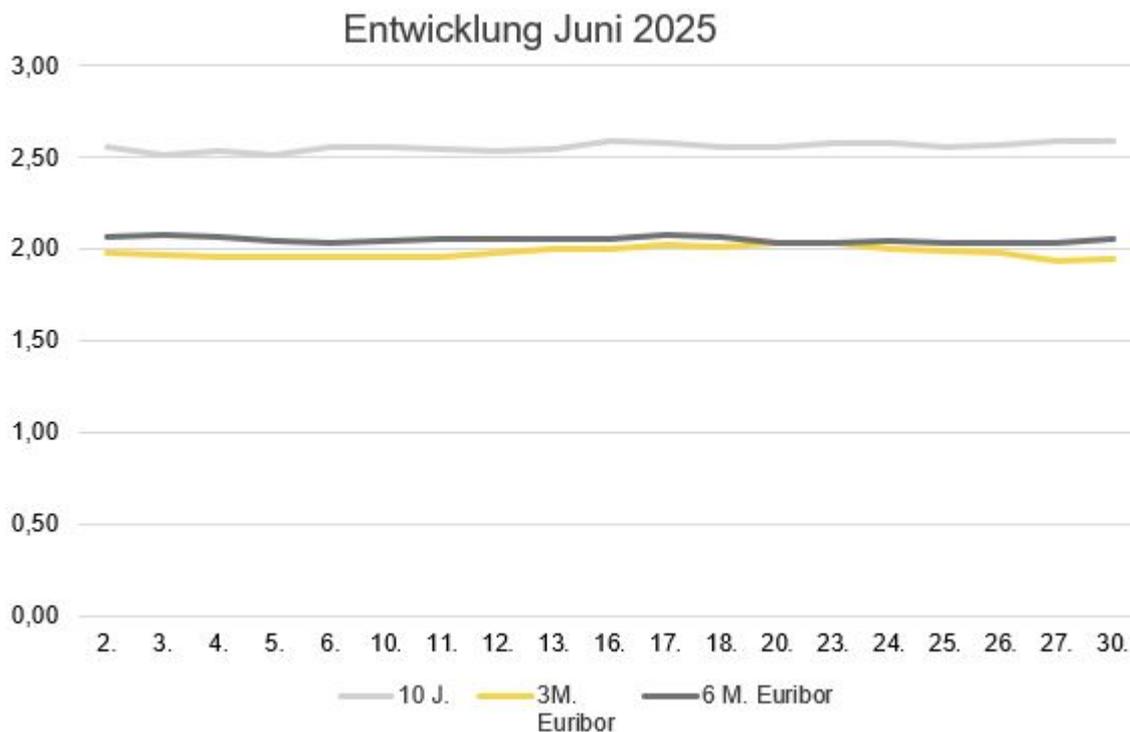
Die Krise ist noch nicht vorbei. Nach den Projektentwicklern erreicht die Insolvenzwelle nun die Bestandshalter. Einer Branchenumfrage zufolge kann sich die Erholung der Märkte noch Jahre hinziehen.

Der plötzliche Zinsanstieg im Jahre 2022 hat die Immobilienwirtschaft in eine fundamentale Krise gestürzt, die bis heute andauert. Zwar stabilisieren sich die Wohnungsmärkte in den Schwarmstädten in den letzten Monaten zunehmend und es sind sogar erste Preissteigerungen zu verzeichnen. Aber zum einen ist diese positive Entwicklung eine noch vergleichsweise junge Erscheinung, zum anderen umfasst sie nur ein Segment des Marktes. Im Bereich der Gewerbeimmobilien, insbesondere bei Büro- und vielen Handelsimmobilien, ist die Lage weiterhin sehr angespannt. Wir hatten in Vergangenheit darauf hingewiesen, dass die Welle an Insolvenzen im Jahr 2025 noch nicht vorbei sein wird. Weiterhin hatten wir wiederholt empfohlen, die Prolongation einer Zinsfestschreibung sehr frühzeitig zu beantragen. Verlängerungen – insbesondere bei komplexen oder kritischen Finanzierungen – bringen regelmäßig den gleichen Zeit- und Dokumentationsaufwand mit sich wie eine Neufinanzierung.

Insofern ist es keine Überraschung, dass die Insolvenzwelle nunmehr auch die Bestandshalter erreicht hat. Nach einer Umfrage von EY-Parthenon schätzen die Immobilienfinanzierer den deutschen Immobilienmarkt weiterhin negativ ein. Frühestens in drei bis fünf Jahren wird wieder damit gerechnet, dass sich die Märkte erholen. Derzeit ist in den nächsten zwölf Monaten insbesondere bei Bestandshaltern mit Insolvenzen zu rechnen. Dies liegt nicht daran, dass Bestandshaltung auf einmal viel riskanter geworden ist als Projektentwicklung. Bei den Projektentwicklern hat die Entwicklung der Insolvenzen einfach bereits früher begonnen und ist entsprechend mittlerweile weiter fortgeschritten.

Zinsentwicklung

Im Bereich der kurzfristigen Zinsen sind im Juni die Konditionen nochmals leicht zurückgegangen. So sank der 3-Monats-Euribor leicht von 1,98 Prozent auf 1,94 und der 6-Monats-Euribor von 2,06 auf 2,04 Prozent. Einen gleichsam nur leichten Anstieg zeigte sich bei den langfristigen Zinsen. So stieg der 10-Jahres-Swap von 2,56 Prozent am Monatsanfang auf 2,59 Prozent an.



Ausblick

Insgesamt hat die Immobilienwirtschaft das sehr plötzliche Ende des Superzyklus gut verkraftet. Insbesondere die Immobilienfinanzierer haben sich als sehr stabil erwiesen. Regulierung ist derzeit besonders unbeliebt, aber dank der Anstrengungen, welche den Banken nach der Finanzkrise 2007/08 zugemutet wurden, ist der Finanzsektor nicht nur in Deutschland von existenziellen Schieflagen bislang verschont geblieben. Anders sieht es in der Immobilienwirtschaft selbst aus. Nach den Projektentwicklern werden nun auch die Bestandshalter von der Insolvenzwelle erfasst. Auch hier wird sich eine Marktbereinigung nicht vermeiden lassen. Die Stimmung unter den Immobilienfinanzierern ist entsprechend noch immer nicht gut. Dies bedeutet aber nicht, dass Transaktionen bzw. Finanzierungen nicht mehr möglich sind. Banken und alternative Finanzierer sind solide aufgestellt und grundsätzlich bereit, neue Finanzierungen einzugehen und bestehende Verträge zu verlängern. Die Immobilienwirtschaft muss sich aber darauf einstellen, dass die gestiegenen Anforderungen an Eigenkapital und Kapitaleinstufung auf absehbare Zeit unverändert hoch bleiben werden.