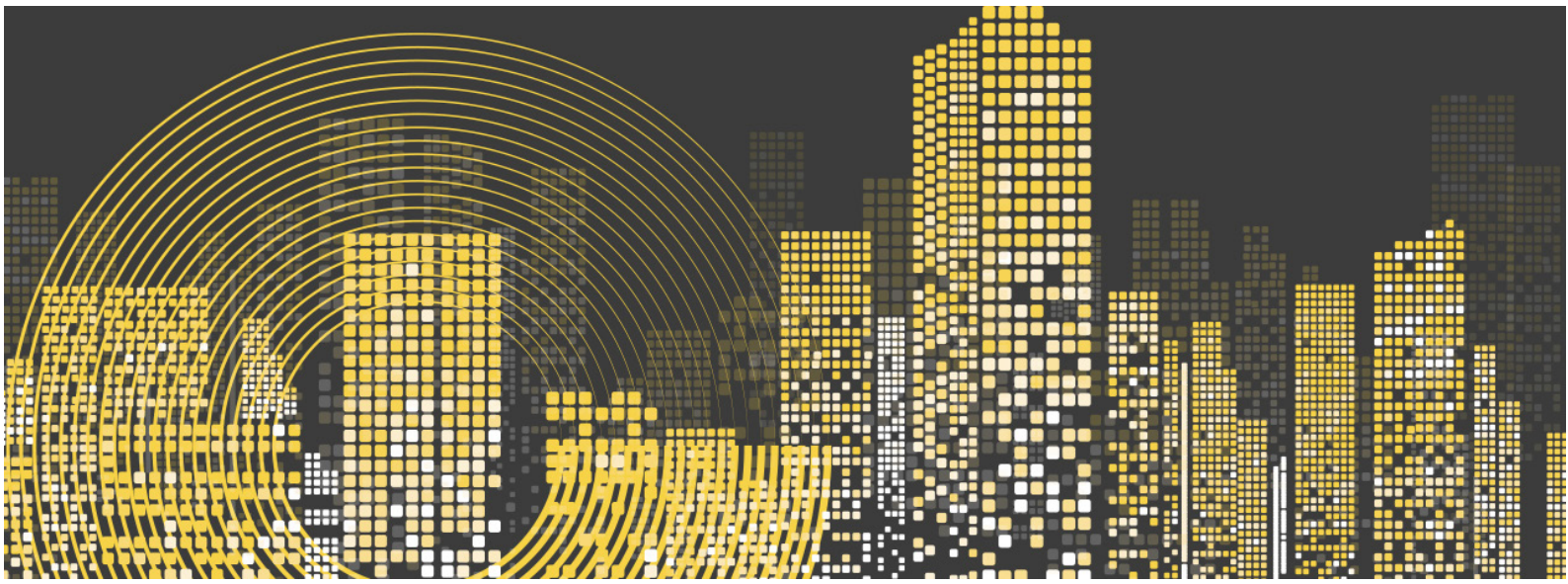
BF Marktradar



BF direkt
Unternehmensgruppe

Der Markt wird nicht durch sinkende Leitzinsen stimuliert werden

Auf dem Immobilienfinanzierungsmarkt zeichnet sich vorsichtiger Optimismus ab. Gleichzeig bleiben Investoren zurückhaltend. Auf Impulse durch die EZB sollte die Immobilienbranche aber nicht warten.

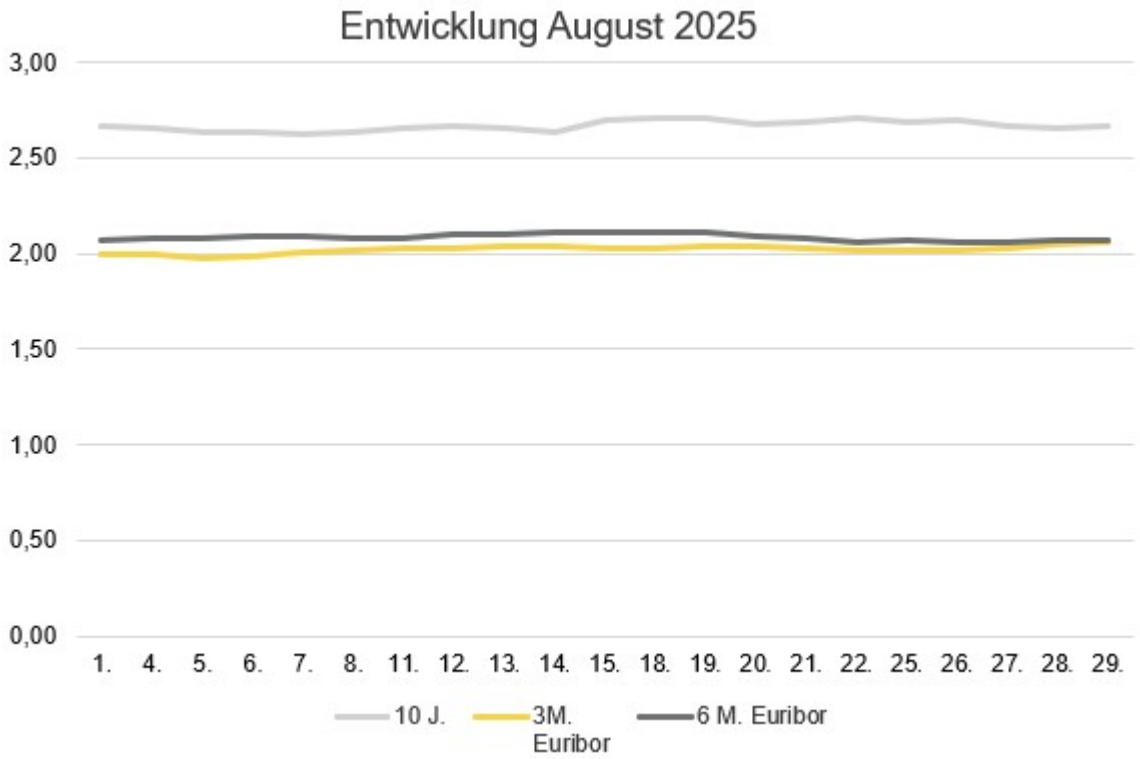
Nach dem aktuellen BF.Quartalsbarometer zeigt sich im dritten Quartal 2025 eine Stimmungsaufhellung bei den gewerblichen Immobilienfinanzierern. Das allein bedeutet noch keinen Marktaufschwung. Interessant ist aber vor allem, dass die Margen bei Bestandsfinanzierungen auf etwa 200 Basispunkte zurückgegangen sind. Aus unserer Sicht ist dies das Ergebnis eines wieder erstarkten Wettbewerbes zwischen den Finanzierern. Wir beobachten, dass Banken und andere Finanzierer sich derzeit verstärkt um Neugeschäft bemühen. Die Anforderungen an Eigenkapital und bei Bestandsobjekten an die Kapitaldienstfähigkeit bleiben jedoch unverändert hoch.

Isabel Schnabel, Mitglied des Direktoriums der EZB, hat erst kürzlich in einem Interview weitere Zinssenkungen eindeutig abgelehnt. Christine Lagarde wird am Nachmittag des 3. September 2025 noch eine letzte Rede halten, bevor die einwöchige Schweigeperiode vor der nächsten Sitzung am 11. September beginnt. Es ist wenig wahrscheinlich, dass sie sich hier anders äußern wird. Wir erwarten daher, dass die EZB die Leitzinsen unverändert lassen wird. Wir sind der Auffassung, dass trotz der schlechten Konjunkturlage weiterhin ein Risiko besteht, dass die Inflation erneut ansteigt. Im Dienstleistungssektor sind durch die hohen Lohnabschlüsse die Preissteigerungen weiterhin sehr hoch. Auch die US-amerikanische Zollpolitik birgt Risiken, die insgesamt inflationär wirken können. Insbesondere Gegenzölle der EU auf US-Importe könnten auch bei uns sehr schnell Preissteigerungen bewirken.

In Anbetracht der aktuellen Lage sind wir ebenfalls der Meinung, dass die EZB sich mit weiteren Senkungen der Leitzinsen zurückhalten sollte. Wenn die Märkte nicht eindeutig davon überzeugt sind, dass die EZB entschlossen die Inflation bekämpft, könnten die Kapitalmarktteilnehmer höhere Zinsen für langfristige Kredite verlangen. Dies wäre nicht nur für die Immobilienwirtschaft eine schlechte Nachricht. In diesem Kontext darf nicht vergessen werden, dass die EZB langsam, aber kontinuierlich ihren eigenen Bestand an Staatsanleihen und anderen Darlehen abbaut. Auch wenn die Kapitalmärkte das aufgrund der behutsamen Vorgehensweise der EZB derzeit gut abfangen können, bewirkt dies tendenziell, dass die Zinsen für langfristige Kredite steigen.

Zinsentwicklung

Der 3-Monats-Euribor im August stieg nur leicht von 2,00 auf 2,06 Prozent. Der 6-Monats-Euribor blieb unverändert auf 2,07 Prozent. Auch bei den langfristigen Zinsen gab es keine Veränderungen. Bei leichten Schwankungen im Monatsverlauf lag der 10-Jahres-Swap am Monatsende wieder bei dem Anfangswert von 2,67 Prozent.



Ausblick

Das Volumen der Immobilienkreditabschlüsse steigt langsam an, die Investoren bleiben aber weiterhin zurückhaltend. Aus unserer Sicht ist es daher auch wenig sinnvoll, aus den im Wohnungssegment beobachtbaren Preissteigerungen einen Aufschwung des Immobilienmarktes abzuleiten. Wichtiger als sinkende, steigende oder gleichbleibende Preise wäre jedoch, dass die Umsätze wieder anziehen. Nur dann kann man von einer echten Markterholung sprechen. Dies wird jedoch nur dann passieren, wenn noch mehr Verkäufer und Käufer zu übereinstimmenden Preisvorstellungen kommen. Mit einer Stimulierung durch sinkende Zinsen ist jedenfalls nicht zu rechnen.