



Immobilienmarkt könnte sich beruhigen

Die Europäische Zentralbank (EZB) hat entschieden, die Leitzinsen bei 4,5 Prozent zu belassen - eine Entscheidung, die auf eine beispiellose Serie von zehn Zinserhöhungen seit dem Sommer 2022 folgt. Diese aktuellen Entwicklungen bergen sowohl Warnsignale als auch Hoffnungsschimmer.

Die jüngste Entscheidung der EZB, die Zinsen unverändert zu lassen, ist nicht nur für die Immobilienwirtschaft das dringend benötigte Signal einer Konsolidierung der Zinspolitik. Auch für die schwache Konjunktur ist dies eine dringend benötigte Atempause. Die Ankündigung der EZB, die Leitzinsen nicht zu erhöhen, wird von der Bundesbank mit einer überraschenden Entwarnung bei der Inflation begleitet. Die Prognose, dass sich die Inflation auf bis zu 2,7 Prozent dieses Jahr halbiert, könnte die Tür für kommende Zinssenkungen öffnen. In jedem Fall passt die noch immer sehr restriktive Zinspolitik der EZB nicht zu den makroökonomischen Entwicklungen. Wahrscheinlich wird die EZB auch diesmal wieder zu spät reagieren. Aber dennoch ist 2024 mit einer allmählichen Lockerung der Geldpolitik zu rechnen. Während die DZ Bank für das vierte Quartal 2024 zwei Leitzinssenkungen um jeweils 25 Basispunkte erwartet, sieht die Deutsche Bank bereits im April eine signifikante Chance für die erste Leitzinssenkung. Zinserhöhungen sind jedenfalls derzeit sehr unwahrscheinlich, was vor allem für Privatpersonen ein Kaufsignal sein könnte.

Von der Seite des Immobilienmarktes wird dies von Marktberichten begleitet, die zumindest für Wohnimmobilien ein Ende der Preissenkungen identifiziert haben. Wir sind hier weiterhin der Meinung, dass sich Märkte je nach Preissegment und Region noch immer sehr unterschiedlich entwickeln. Bei Gewerbeimmobilien ist nach Meinung der Auguren hingegen die Preisentwicklung noch nicht absehbar. Hier könnte es noch zu weiteren Abwertungen kommen. Mittlerweile kommen von Seiten der Bankenaufsicht auch die ersten Warnungen, dass dies nicht für alle Banken ohne Probleme vonstattengehen wird.

Kreditgeber zeigen sich bei notleidenden Krediten momentan zurückhaltend, um den Immobilienmarkt nicht mit vorschnellen Verkäufen zu belasten. Derzeit beobachten wir zumindest vereinzelt wieder erste größere Transaktionen. Eine Marktbelebung, die unter anderem von Insolvenzverkäufen im mittleren Jahresverlauf getrieben wird, könnte attraktive Möglichkeiten für Käufer bieten. Die ersten Anzeichen einer Stabilisierung des Marktes, unterstützt durch eine weniger restriktive Zinspolitik der EZB, lassen auf eine allmähliche Erholung hoffen.

Zinsentwicklung

Die kurz- und langfristigen Zinsen sind im Januar angestiegen. Am Monatsanfang lag der 10-Jahres-Zinsswap bei 2,55 Prozent und stieg im Lauf des Monats bis auf 2,62 Prozent. Auch die kurzfristigen Zinsen haben eine Steigerung erfahren. Der 3-Monats-Euribor betrug am Monatsanfang noch 3,905 Prozent und stieg im Laufe des Dezembers bis auf 3,912 Prozent. Der 6-Monats-Euribor stieg ebenfalls von 3,861 Prozent am Monatsanfang auf 3,866 Prozent am Monatsende.



Ausblick

Für eine allgemeine Entwarnung ist es in Anbetracht weiterer möglicher Preiskorrekturen vor allem im Gewerbesektor noch zu früh. Aber für 2024 zeichnet sich eine vorsichtige Anpassung der

Zinspolitik der EZB ab, die durch eine rückläufige Inflation unterstützt wird und den Finanzmärkten sowie der Immobilienbranche frische Impulse verleihen könnte.