

Wir erwarten keine Deal-Expo

Die Expo Real steht vor der Tür: Wir erwarten auch dieses Mal kein Transaktionsfeuerwerk. Umso mehr steht die Netzwerkpflege und die Meinungsbildung im Vordergrund: Nirgends lässt sich eine Meinung über den Zustand des Marktes besser gewinnen, als in zahlreichen Gesprächen auf der Messe. Was gibt es außerdem? Die Marktteilnehmer erwarten einen deutlichen Rückgang der kurzfristigen Zinsen. Zumindest für Projektentwickler wäre das eine gute Nachricht, für Bestandshalter, die langfristig finanzieren, würde sich dadurch erst einmal nichts ändern.

Marktradar Oktober 2024

In diesem Monat gibt es in Sachen Inflation gute Nachrichten. Im September betrug die Inflationsrate in Deutschland nur 1,6 Prozent und ist damit so niedrig wie seit über drei Jahren nicht mehr. Auch im Europäischen Wirtschaftsraum wird die Inflation voraussichtlich nur 1,8 Prozent betragen. Aber bei den Septemberzahlen gibt es einen Sondereffekt: Der Rückgang liegt vor allem an den grundsätzlich stark schwankenden Energiepreisen, die aufgrund der schlechten Konjunktur gesunken sind.

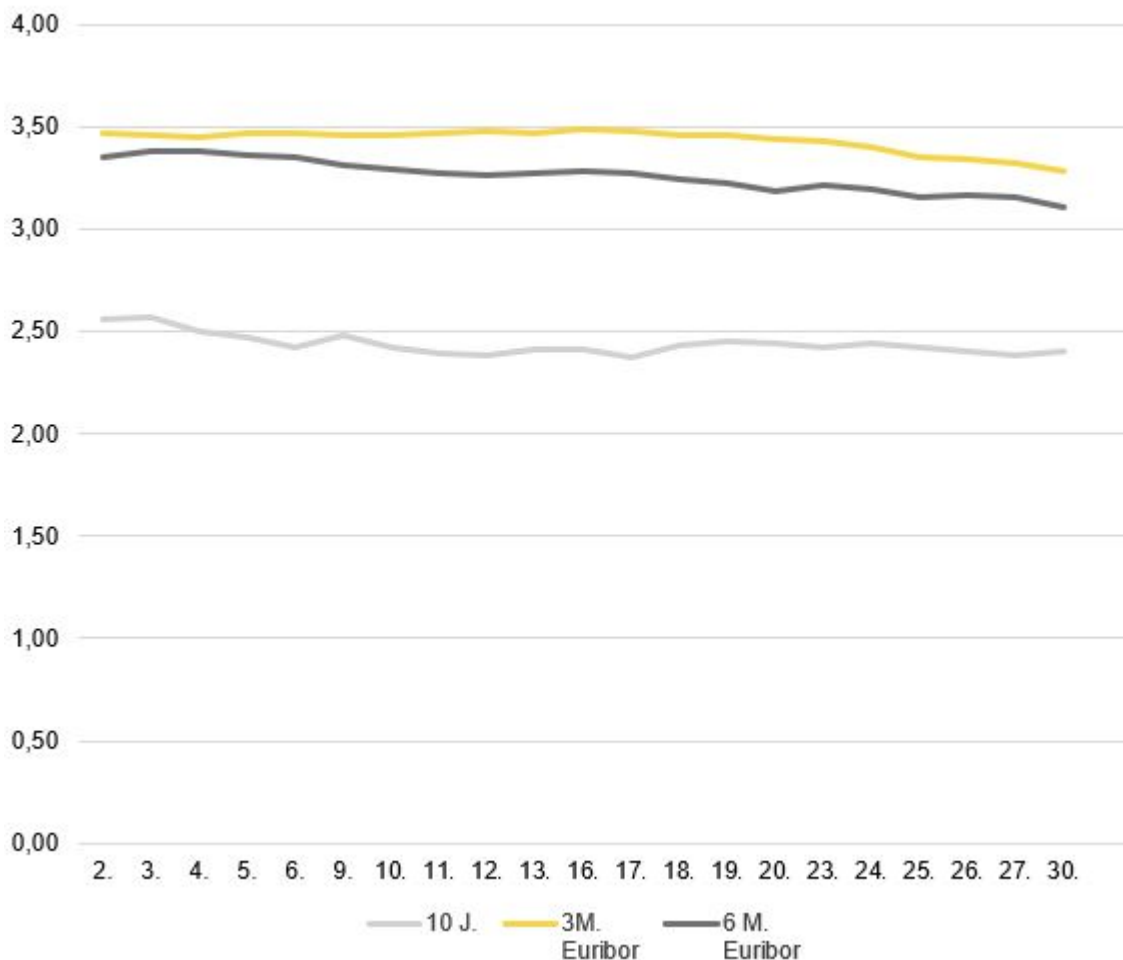
Die Kerninflation liegt dagegen sowohl in Deutschland als auch im Euroraum noch immer bei 2,7 Prozent und damit deutlich über dem Inflationsziel. Aber auch wenn die Inflationsgefahr noch nicht überwunden ist und die Inflationsrate auch in diesem Jahr noch steigen kann, sind die mittelfristigen Aussichten gut – und damit die Hoffnung auf weitere Zinssenkungen.

Aus den am Terminmarkt gehandelten Kontrakten lässt sich schließen, dass auch die Marktteilnehmer im Durchschnitt sinkende Zinsen erwarten. So liegt der dreimonatige Euribor-Swap für Januar 2025 bei 2,85 Prozent; für Januar 2026 sogar nur bei 1,89 Prozent und damit etwa 200 Basispunkte unter dem aktuellen Stand. Das würde zumindest für den kurzfristigen Bereich deutliche Zinssenkungen bedeuten. Das heißt aber noch nicht automatisch niedrigere Zinsen bei langfristigen Festschreibungen. Manche Finanzinstitute gehen sogar von steigenden Zinskonditionen aus. Wir halten derzeit eine Seitwärtsbewegung mit leichten Schwankungen um das aktuelle Niveau herum für das wahrscheinlichste Szenario. Für die Projektentwickler würde eine derartige Zinsentwicklung eine deutliche Kostenersparnis bedeuten. Für Bestandshalter verändern sich die Zinskosten hingegen wenig.

Zinsentwicklung

Die Swapsätze für zehnjährige Zinsen sind im September geringfügig um 16 Basispunkte von 2,56 Prozent auf 2,40 Prozent gesunken. Auch bei den kurzfristigen Zinsen gab es einen kleinen Rückgang. Der Sechs-Monats-Euribor ist von 3,35 Prozent auf 3,11 Prozent gesunken. Der Drei-Monats-Euribor sank von 3,47 Prozent auf 3,28 Prozent.

Entwicklung September



Ausblick

Wir werden die Zinsentwicklung und die Lage auf den Finanzierungsmärkten am ersten Tag der Expo Real mit Heiko Maaß (LBBW), Mirjam Mohr (Interhyp AG) und Katja Stiefenhöfer (Covivio) diskutieren (7.10., 10:00 Uhr - 11:00 Uhr, Discussion & Networking Forum B1.440). Wir erwarten auch in diesem Jahr keine Deal-Expo. Umso mehr steht die Netzwerkpfege im Vordergrund. Wir sind vor allem auf das Meinungsbild der Besucher gespannt: Steigt das Interesse der Privatkunden wirklich nachhaltig? In welchem Segment haben sich die Preise bereits stabilisiert? Und wie ist die Einschätzung über den Zeitpunkt eines möglichen Wiederaufschwungs. Und wer wissen will, ob Professor Sebastian im Laufe der Expo etwas dazugelernt hat, kann sich am letzten Tag anhören, wie er mit Victor Stoltenburg (Deka) und Dr. Gertrud Rosa Traud (Helaba) diskutiert (09. 10., 11:00 - 11:50 Uhr Expo Real Forum, Halle A2, Stand 450). Außerdem feiern wir auf der Expo unser ganz eigenes Jubiläum: **10 Jahre Marktradar** - haben Sie alle 120 Ausgaben gelesen?