

Einbruch, Umbruch, Aufbruch – wie geht es weiter mit der Wohnungswirtschaft?

Impulsvortrag

von Horst Warneke

Leiter Fonds & Investoren

Dr. Klein Wowi Finanz AG

Inhalt

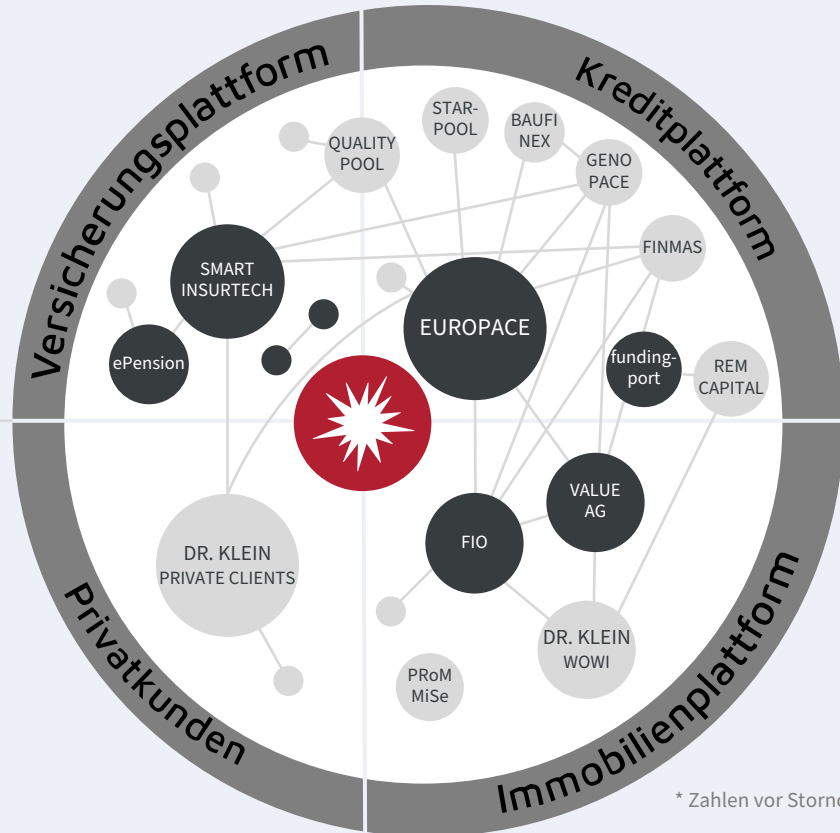
1. Präambel

2. Daten & Fakten, Interpretationen

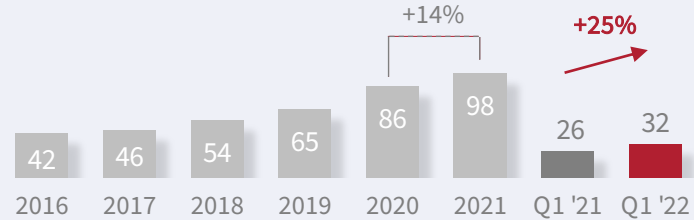
3. Benötigen wir einen Umbruch oder einen Aufbruch?

Hypoport – ein Netzwerk von Technologieunternehmen

Präambel: unsere Datenbasis = rd. 100 Mrd. € Finanzierungsvolumen



Transaktionsvolumen (Mrd. €)*



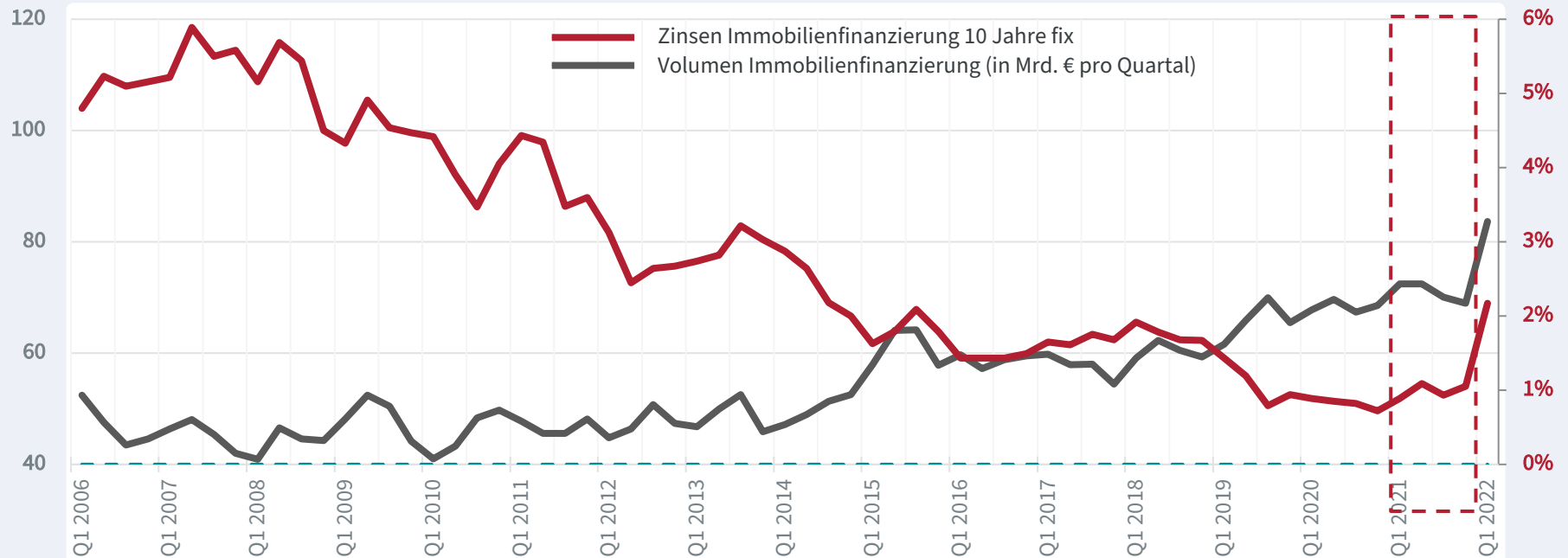
* Zahlen vor Storno

Inhalt

1. Präambel
- 2. Daten & Fakten, Interpretationen**
3. Benötigen wir einen Umbruch oder einen Aufbruch?

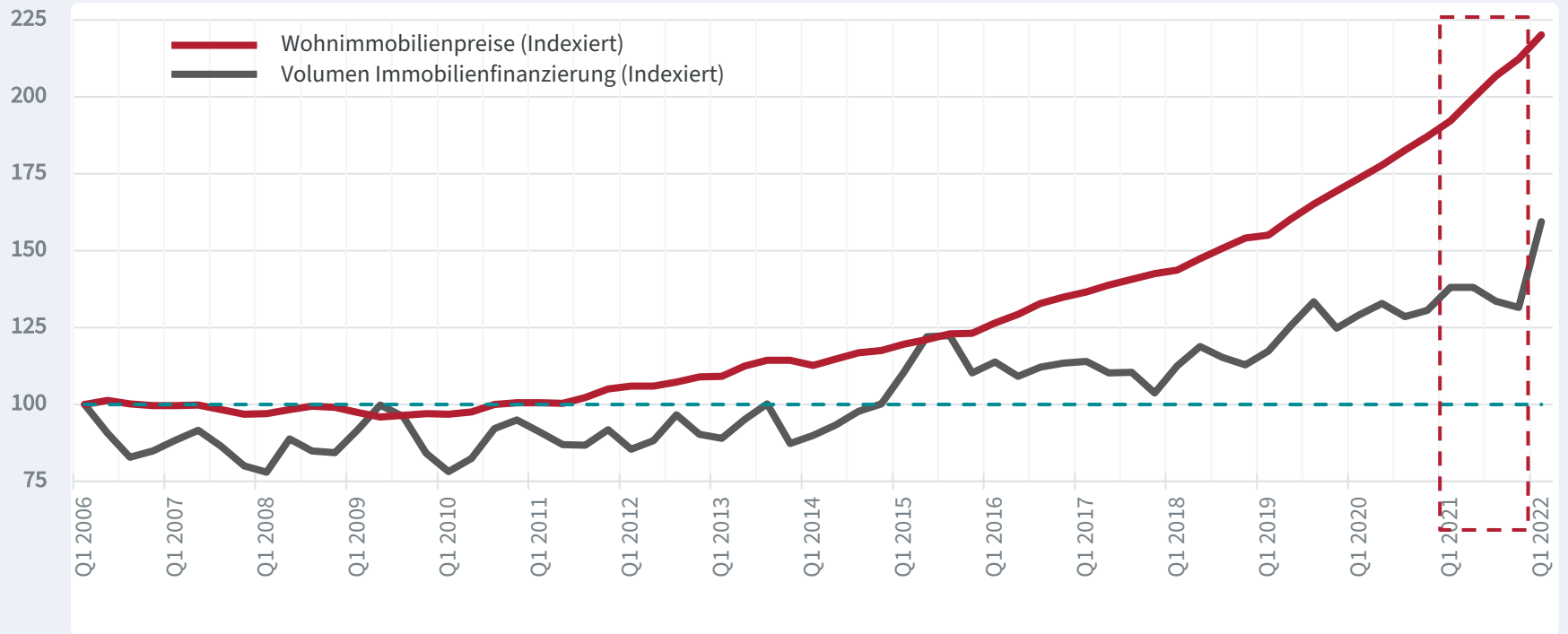
Finanzierungsvolumen langfristig nicht zinsgetrieben...

Privates Immobilienfinanzierungsvolumen und Zinsen



Quelle: Bundesbank

Nicht mal Immobilienpreise haben starken Einfluss ...



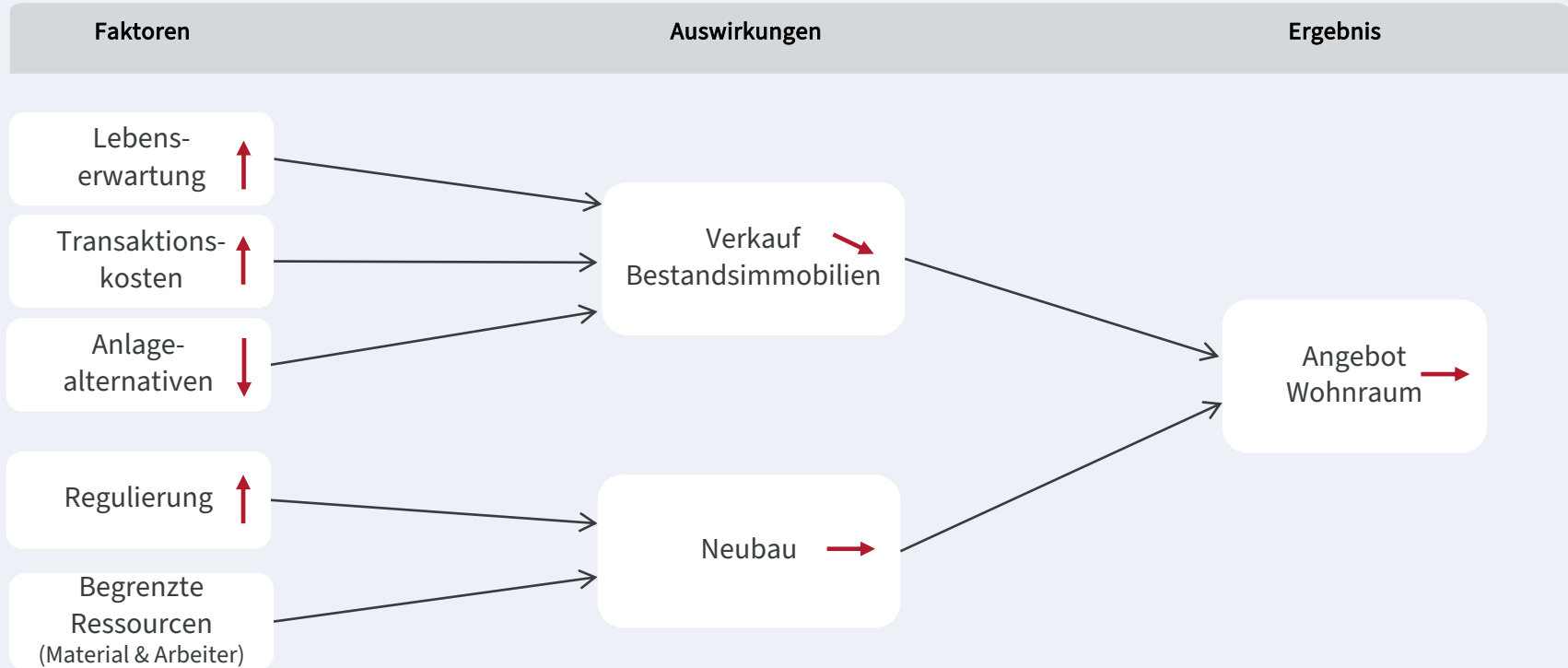
Quellen: Bundesbank, Europace

Eigennutzer: Haupttreiber für Erwerb & Finanzierung sind nicht-finanziell

Verwendung Treiber	Kauf	Refinanzierung	Neubau	Sonstiges (z.B. Renovierung)
Regulierung & Politik	Hohe Nebenkosten und verschlossener Mietmarkt		Knappes Bauland und überregulierte Bauordnungen	z.B. Zuschüsse Wärme-dämmung
Private Situation / Lebensereignisse	Großer Einfluss (Beziehung, Baby, Scheidung, Neuer Job)		Familienzuwachs	
Ressourcen (Materialien & Arbeiter)			Knappes Bauland ist limitierender Faktor	Limitierender Faktor
New Work	Größere Wohnungen		Starke Nachfrage Vororte	
Wirtschaftliches Umfeld	Gering, da Zielgruppe mittlere bis hohe Einkommen		Gering, da Zielgruppe hoher Einkommen	
Zinsniveau	Anpassung beim Kaufobjekt (Lage, Größe, Qualität)	Refinanzierung steht nach 10 Jahren an	Graduelle Anpassung Ausstattung des Bauvorhabens	Überkompensiert durch Zuschüsse

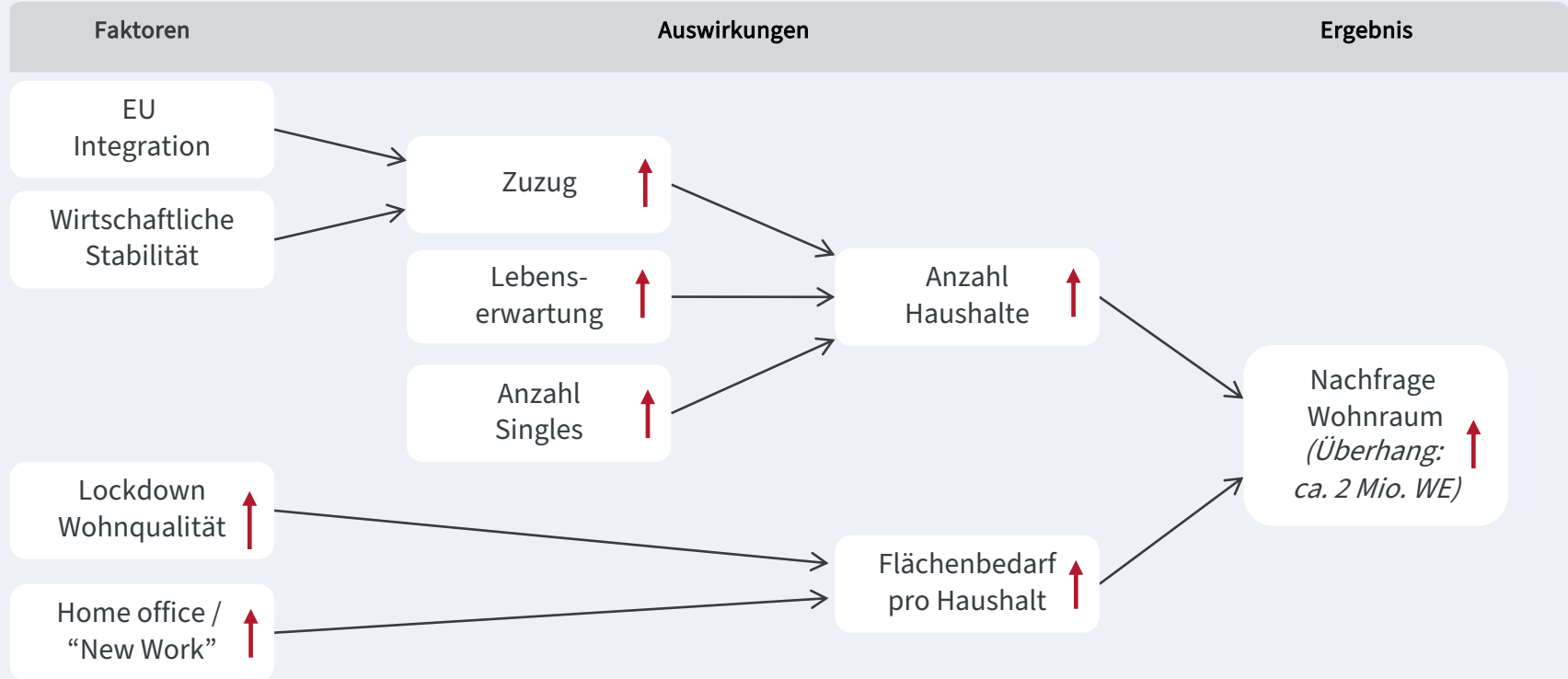
Angebotsknappheit durch geringen Verkauf & Neubau

Faktoren für die Angebotsentwicklung am deutschen Immobilienmarkt



Weder Zinsen noch kurzfristige Politik relevant

Faktoren für die Nachfrageentwicklung im deutschen Immobilienmarkt



Exkurs: professionelle, institutionelle Käufer

Was für einen (temporären) Preisdruck spricht

- Zinsniveau hat (un-) mittelbaren Einfluss: negativer Leverage-Effekt
- Alternative Anlage-/Assetklassen könnten profitabler sein:
 - Nicht-Wohnen
 - Bundesanleihen
 - u.v.m.
- Regulatorische Vorgaben könnten Investitionsvolumen drücken:
 - Fonds: a) Reduzierung Immo-Quote durch Neubewertung im Bestand
b) geringerer LTV und/oder neg. Leverage-Effekt führt zu geringerem Fondsvolumen bis hin zu reinen EK-Fonds
 - Investoren: Bankvorgaben (KDF, DSCR, Blanko-Anteil u.v.m.) drücken die Lust an hohen Faktoren/KP

Inhalt

1. Präambel
2. Daten & Fakten, Interpretationen
3. **Benötigen wir einen Umbruch oder einen Aufbruch?**

Benötigen wir einen Umbruch oder Aufbruch?

-Fakten sprechen eher für eine Verschnaufpause – aber:
-veränderte Rahmenbedingungen müssen in die Planungen integriert werden (politische Einflüsse, „Flexibilität“ der KfW, Volatilität der Energie- und Baukosten)

-Renaissance der kaufmännischen Vorsicht
-Mangelnde Planbarkeit:
„*build-at-risk*“
-Aufbruch? ESG (Art. 9), Nachhaltigkeit („cradle-2-cradle“), gefördertes Wohnen...

Und was erwartet der Markt? Chart der Hypoport-Aktie



Danke für Ihre Aufmerksamkeit!

