

Herzlich willkommen zum Finanzmarkt Wohnungswirtschaft

29. Juni 2023 – 10:00 Uhr

Wir freuen uns, Sie hier begrüßen zu dürfen. Bitte haben Sie noch einen Moment Geduld, wir starten um 10:00 Uhr.

Agenda

- Finanzmarkt Wohnungswirtschaft
Entwicklungen im Überblick
 - ✓ Finanzmarktstabilität
 - ✓ Zinsen und Inflation
- CO₂-Neutralität im Gebäudebestand
Prozesse, Planungsprämissen und
finanzwirtschaftliche Kalkulation

Hendrik Cornehl

Leiter Nachhaltigkeit

Stefanie Kubisch

Nachhaltige Unternehmensfinanzierung



2023 – Anbieterumfeld für die Finanzierung von Wohnungsunternehmen

Entwicklung bei den Kreditgebern > Regulatorik und Zinsentwicklung führt zu deutlichen Anspannungen **und zu Rekordgewinnen**

Operativ

Kapazitäten

- Entscheidungswege bereits für Angebote bleiben länger. Zwar sind Kapazitäten durch geringere Nachfrage nicht ausgelastet. Aber Genehmigungswege werden durch Einbindung zusätzlicher Kriterien länger.
- Sehr unterschiedliche Auslastung der Anbietergruppen.
- Weiter steigende Aufwände in der Risikobeurteilung (Klima und Bewertung) und Bonitätseinschätzung.

Geschäftspolitisch

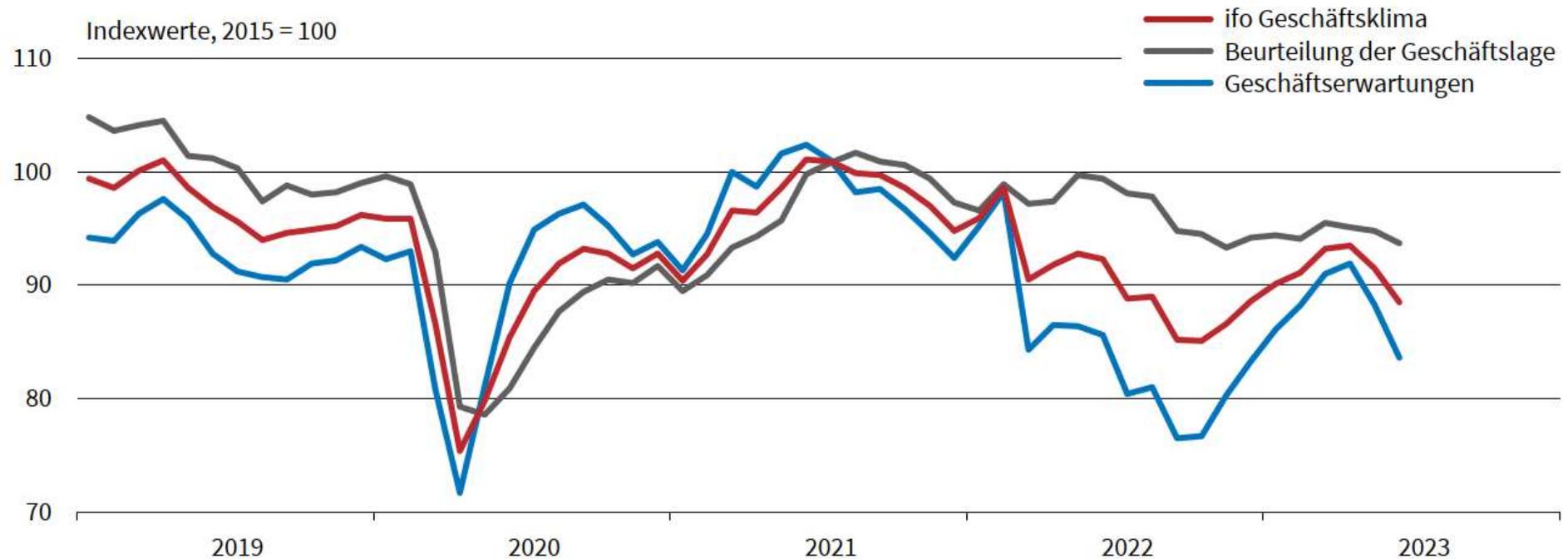
Refinanzierungsfragen / Risikofragen / Konditionierung

- Zurzeit sehr volatiles Angebotsverhalten. Attraktivität und Verfügbarkeit ändert sich in allen Anbietergruppen sehr kurzfristig. Einzelne Anbieter schränken Angebot ein.
- Zinsanstieg führt zu *scheinbar kontrollierbaren* Risiken im Bankensystem.
- Regulatorische und klimapolitische Anforderungen belasten.
- Wettbewerb mit Anlagealternativen führt zu steigenden Kreditmargen.
- Nervosität im Markt führt zu steigenden Risikokosten.
- Allerdings sehr hohe Gewinne in Q1 durch Zinsspreads im Anlagesektor

Lage stabilisiert - Erwartungen steigen deutlich

ifo Geschäftsklima Deutschland^a

Saisonbereinigt



^a Verarbeitendes Gewerbe, Dienstleistungssektor, Handel und Bauhauptgewerbe.

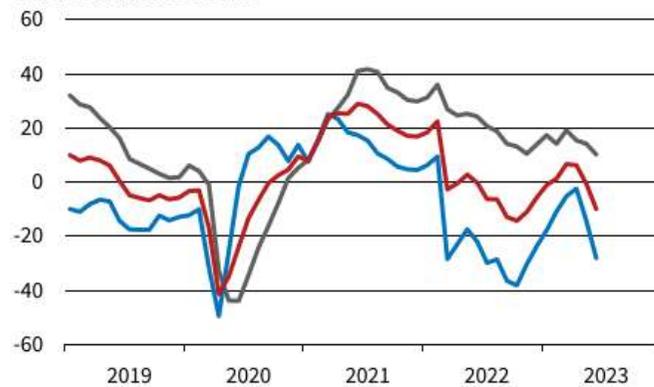
Quelle: ifo Konjunkturumfragen, Juni 2023.

© ifo Institut

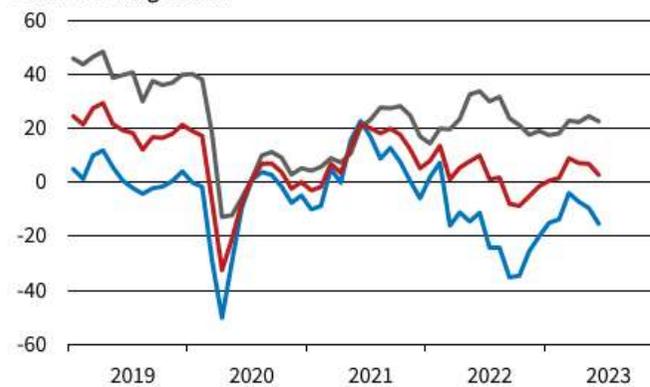
Zukunftsaussichten in der Bauwirtschaft verhalten

ifo Geschäftsklima: Sektoren

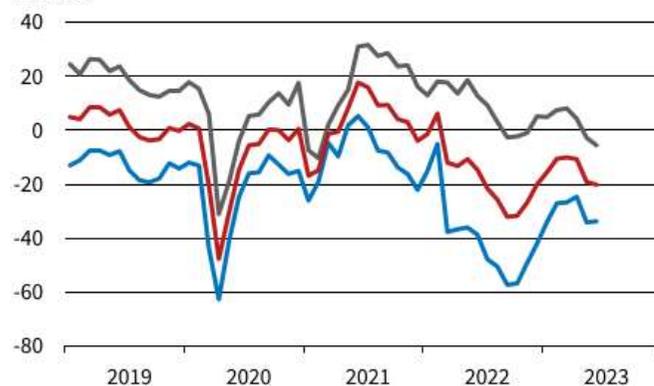
Verarbeitendes Gewerbe



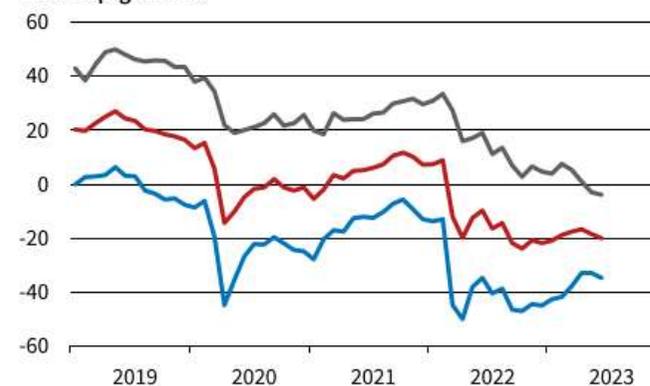
Dienstleistungssektor



Handel



Bauhauptgewerbe



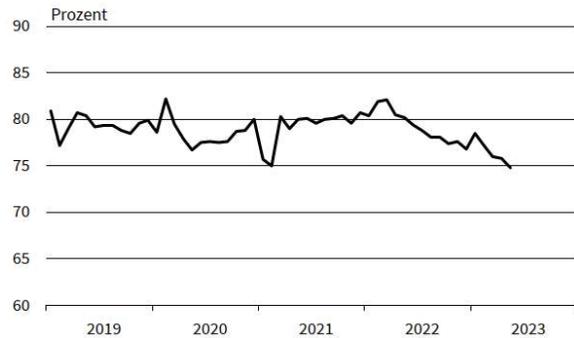
- ifo Geschäftsklima
- Beurteilung der Geschäftslage
- Geschäftserwartungen

Quelle: ifo Konjunkturumfragen, Juni 2023.

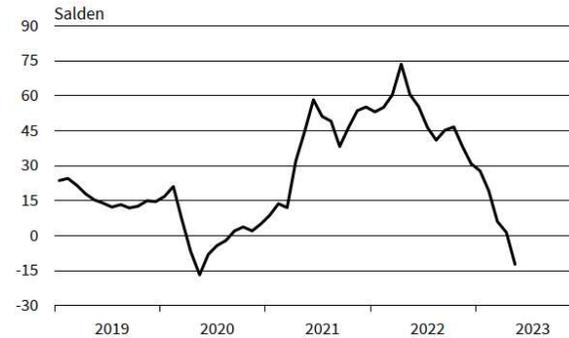
© ifo Institut

Bauen – Auftrags- und Preisrückgang erwartet

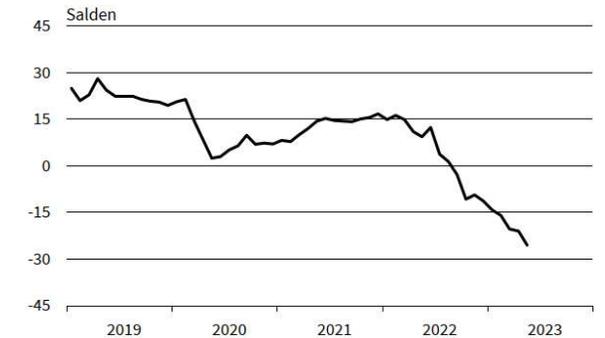
Hochbau
Kapazitätsauslastung



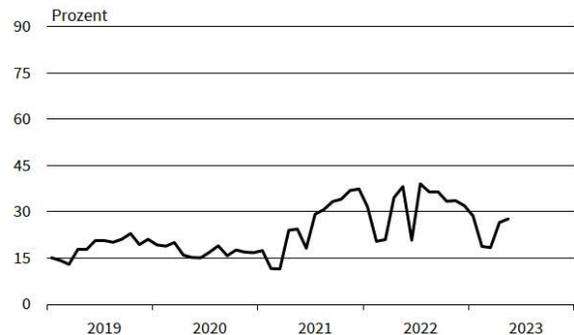
Hochbau
Preiserwartungen



Hochbau
Beurteilung der Auftragsbestände



Hochbau
Geschäftstätigkeitsbehinderung: Fachkräftemangel



Fazit

- Auslastung der Kapazitäten zurzeit noch gegeben
- Deutlicher Preisrückgang erwartet
- Erheblicher Rückgang der Aufträge erwartet
- Fachkräftemangel belastet wegen erwartet geringerer Aufträge weniger.

Werte saisonbereinigt mit X-13 ARIMA-SEATS.
Quelle: ifo Konjunkturperspektiven 5/2023 50. Jahrgang

Baupreisanstieg: auch in Q1.2023 doppelte Inflation

Baupreisindex für Wohngebäude - Veränderung zum Vorjahresquartal



Quelle: destatis / Stand 28.06.2023

Dr. Klein Wowi

ERP WOWI PORT | Digitalisierungs-Beratung | Versicherung | Finanzierung

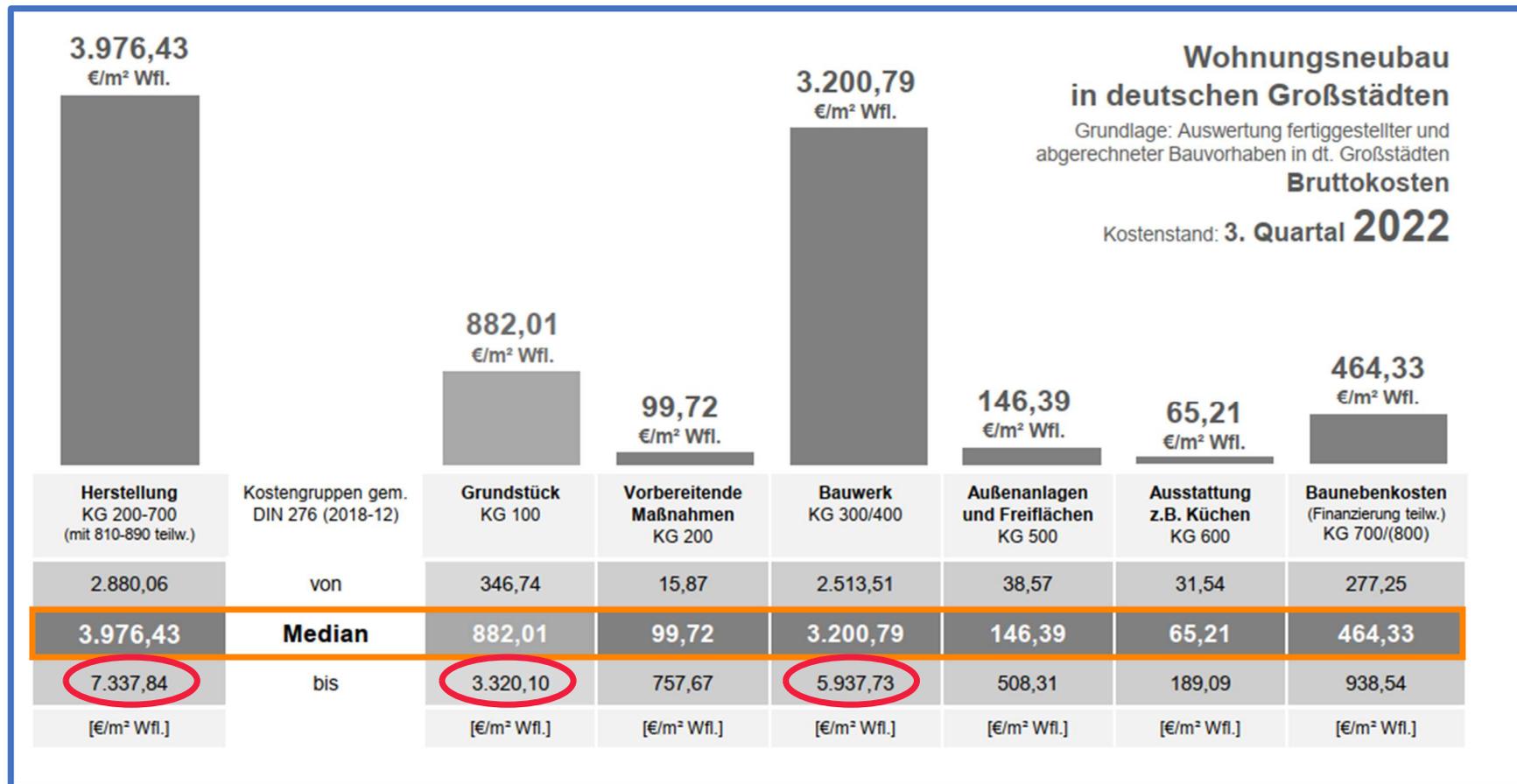
Kostenentwicklung

Bauwerkskosten 2000 bis Q3 2022 + Prognose Q2 2023



Herstellungs- und Grundstückskosten in dt. Großstädten

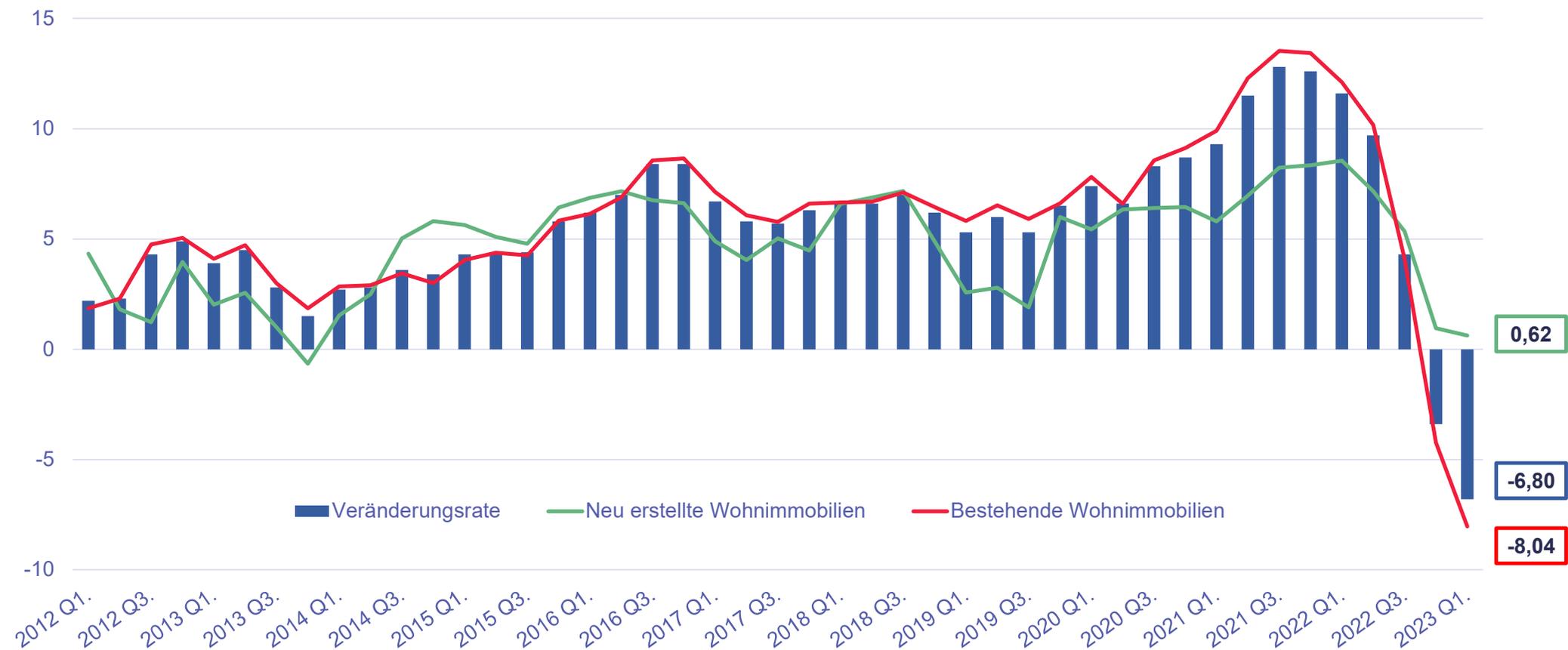
Aktuelles Kostenniveau



Quelle: Pestel Institut gGmbH
 Arbeitsgemeinschaft für
 zeitgemäßes Bauen e. V.

Kaufpreise der Bestandsimmobilien sinken

Häuserpreisindex - Veränderungsrate zum entsprechenden Vorjahresquartal

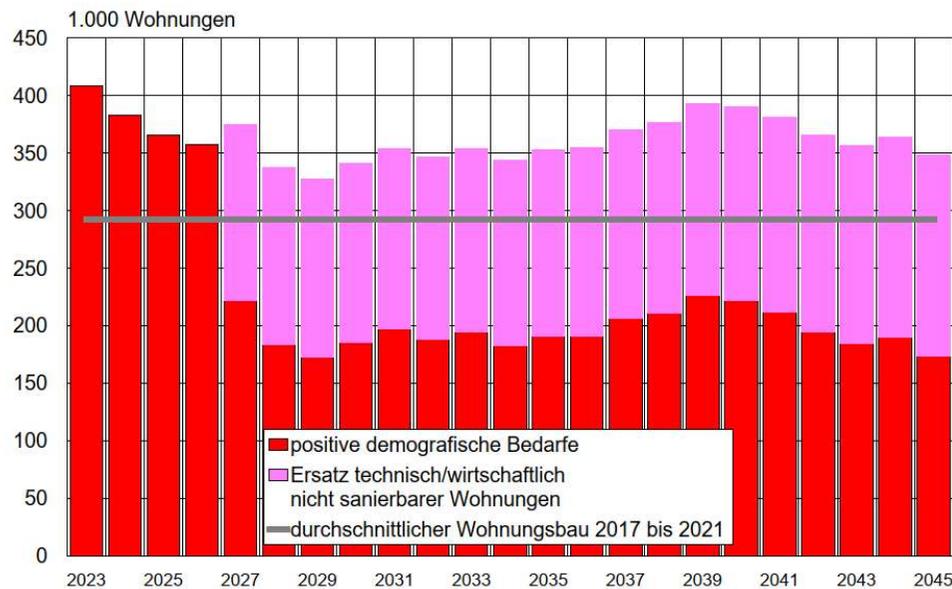


Quelle: destatis / Stand 28.06.2023

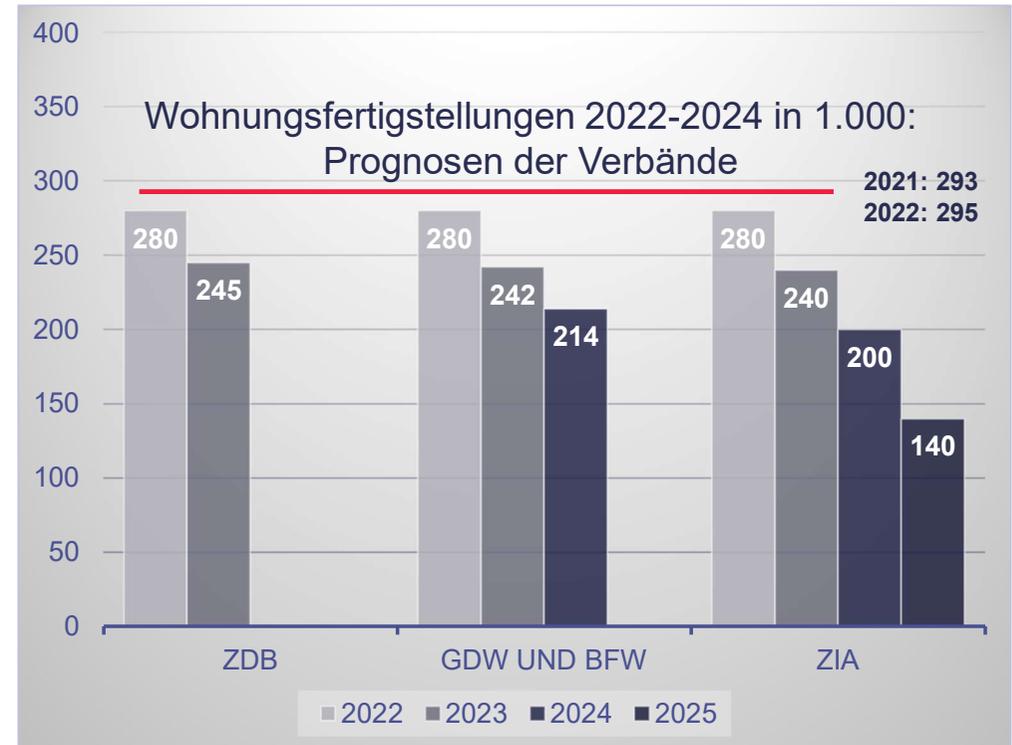
Dr. Klein Wowi

ERP WOWI PORT | Digitalisierungs-Beratung | Versicherung | Finanzierung

Wohnungsneubau – Bedarf und Realität



Darstellung des Wohnungsbedarfs in Deutschland von 2023 bis 2045 (1.000 Wohnungen); differenziert in positive demografische Bedarfe und den Bedarf aufgrund des Ersatzes technisch/wirtschaftlich nicht sanierbarer Wohnungen. Quelle: [Pestel 2023]



Darstellung der Wohnungsfertigstellungen und Bauüberhang nach Baufortschritt zum Jahresende in Deutschland; Entwicklungen und Prognosen (Wohnungen in 1.000) Quelle: Statistisches Bundesamt, ZDB, GdW, BFW, ZIA, BBS, eigene Darstellung

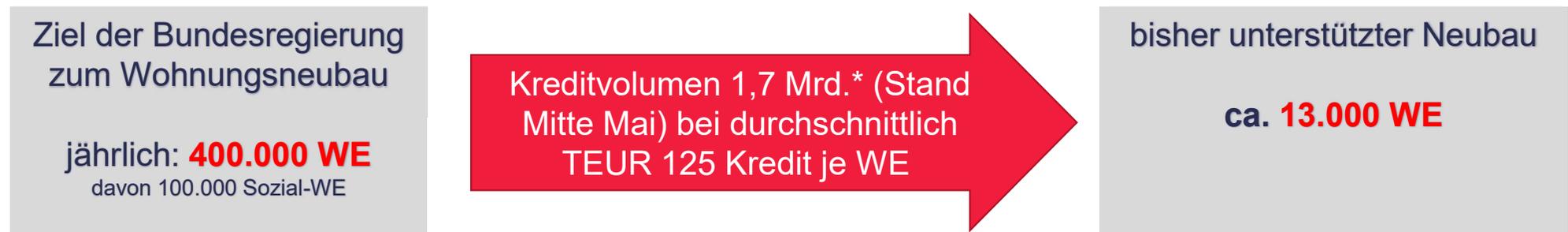
Quelle: Pestel Institut gGmbH / Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e. V.

Neubauförderung bis Ende des Jahres gesichert (?)

Pressemitteilung des BMWSB vom 26.05.2023

„ ... Dafür steht seit **1. März 2023** eine Summe in Höhe von **1,1 Milliarden Euro** zur Verfügung. Da das Förderprogramm "Klimafreundlicher Neubau" so gut angenommen wird, erfolgt jetzt mit Unterstützung des Bundesfinanz- und des Bundeswirtschaftsministeriums eine **Aufstockung um 888 Millionen Euro**. ...“

Die Bundesregierung bewilligt gut **400 Mio. Euro zusätzlich** für die Neubauförderung; außerdem **verzichtet** das Bundeswirtschaftsministerium **auf die Rückzahlung von knapp 470 Mio. Euro**, die wegen des Zuständigkeitswechsels und den Programmänderungen eigentlich fällig gewesen wären.



*„Gebunden waren zum 19. Mai insgesamt 810 Mio. Euro, die ein Kreditvolumen von 1,7 Mrd. Euro ausgelöst hatten“, wie der parlamentarische Staatssekretär Sören Bartol (SPD) in dieser Woche im Bauausschuss erklärte

Allgemeines zur BEG

Das Förderhaus, Stand 29. Juni 2023



Energetische KfW-Programme für die Wohnungswirtschaft

Energieeffizient Bauen und Sanieren

BEG Wohngebäude – Kredit Effizienzhaus (261) – Sanierung

Annuitätendarlehen

Sollzins (p.a.)	Laufzeit	tilgungsfreie Anlaufzeit	Zinsbindung
0,04%	4 bis 10 Jahre	bis 2 Jahre	10 Jahre
1,05%	11 bis 20 Jahre	bis 3 Jahre	
1,29%	21 bis 30 Jahre	bis 5 Jahre	

Endfälliges Darlehen

1,41%	4 bis 10 Jahre	Gesamte Laufzeit	10 Jahre
--------------	----------------	------------------	----------

Ab dem 13. Monat nach Zusage fällt eine Bereitstellungsprovision in Höhe von 0,15 % pro Monat auf noch nicht abgerufene Kreditbeträge an.

- bis zu 150.000 Euro Kredit je Wohneinheit für ein Effizienzhaus
- zwischen 5 % und 45 % Tilgungszuschuss, abhängig von EE-Stufe und Möglichkeit weiterer Boni (WPB; SerSan)
- zusätzliche Förderung möglich, z. B. für Baubegleitung

Klimafreundlicher Neubau – (KFN 298) – Wohngebäude

Annuitätendarlehen

Sollzins (p.a.)	Laufzeit	tilgungsfreie Anlaufzeit	Zinsbindung
0,52%	4 bis 10 Jahre	bis 2 Jahre	10 Jahre
1,47%	11 bis 25 Jahre	bis 3 Jahre	
1,62%	26 bis 35 Jahre	bis 5 Jahre	

Endfälliges Darlehen

1,70%	4 bis 10 Jahre	Gesamte Laufzeit	10 Jahre
--------------	----------------	------------------	----------

Ab dem 13. Monat nach Zusage fällt eine Bereitstellungsprovision in Höhe von 0,15 % pro Monat auf noch nicht abgerufene Kreditbeträge an.

- Förderkredit bis zu 150.000 Euro je Wohnung
- für Neubau und Erstkauf
- bis zu 35 Jahre Laufzeit und bis zu 10 Jahre Zinsbindung

US Fed inzwischen verhaltener– EZB noch im Aufholen

Reaktion der Notenbanken auf die steigende Inflation

US Fed

Leitzins

- Für 2022 werden im Dezember 2021 **drei** Erhöhungsschritte angekündigt und Ende Januar bekräftigt.
- Erste Leitzinserhöhung um 0,25% auf 0,50% Mitte März 2022
- Im Mai 2022 Erhöhung um 0,50%
- Im Juni 2022 Erhöhung um 0,75%
- Im Juli 2022 Erhöhung um 0,75%
- Im September 2022 plus 0,75%
- Im November 2022 plus 0,75%
- Im Dezember 2022 plus 0,50%
- Im Februar 2023 plus 0,25%
- Im März 2023 plus 0,25%
- Im Mai 2023 plus 0,25% auf **5,00%-5,25%**
- **Im Juni 2023 Zinspause**

Ausblick: Beobachten, falls erforderlich weitere Erhöhung.

EZB

Leitzins

- In der März Sitzung 2022 keine Erhöhung beschlossen. Leitzins bleibt bei 0,00%. Negativer Einlagesatz bleibt bei -0,50%.
- Im Juni für Juli 2022 erster Zinsschritt um 0,25% beschlossen.
- Im September 2022 Erhöhung um 0,75%
- Im Oktober 2022 Erhöhung im 0,75%%
- Im Dezember 2022 plus 0,50%
- Im Februar 2023 plus 0,50%
- Im März 2023 plus 0,50%
- Im Mai 2023 plus 0,25%
- Im Juni 2023 plus 0,25% auf **4,00% Hauptrefinanzierungssatz (Einlagesatz 3,50%)**.

Ausblick „Wir denken noch nicht über eine Zinspause nach“

Spread bleibt aktuell konstant

Zinserhöhungsschritte US Fed und EZB seit Januar 2022



Quelle: Dr. Klein Wowi / Stand 28.06.2023

Dr. Klein Wowi

ERP WOWI PORT | Digitalisierungs-Beratung | Versicherung | Finanzierung

Inflationsdynamik ist gebrochen?

Entwicklung der HVPI-Inflationsrate zum Vorjahresmonat USA und Eurozone



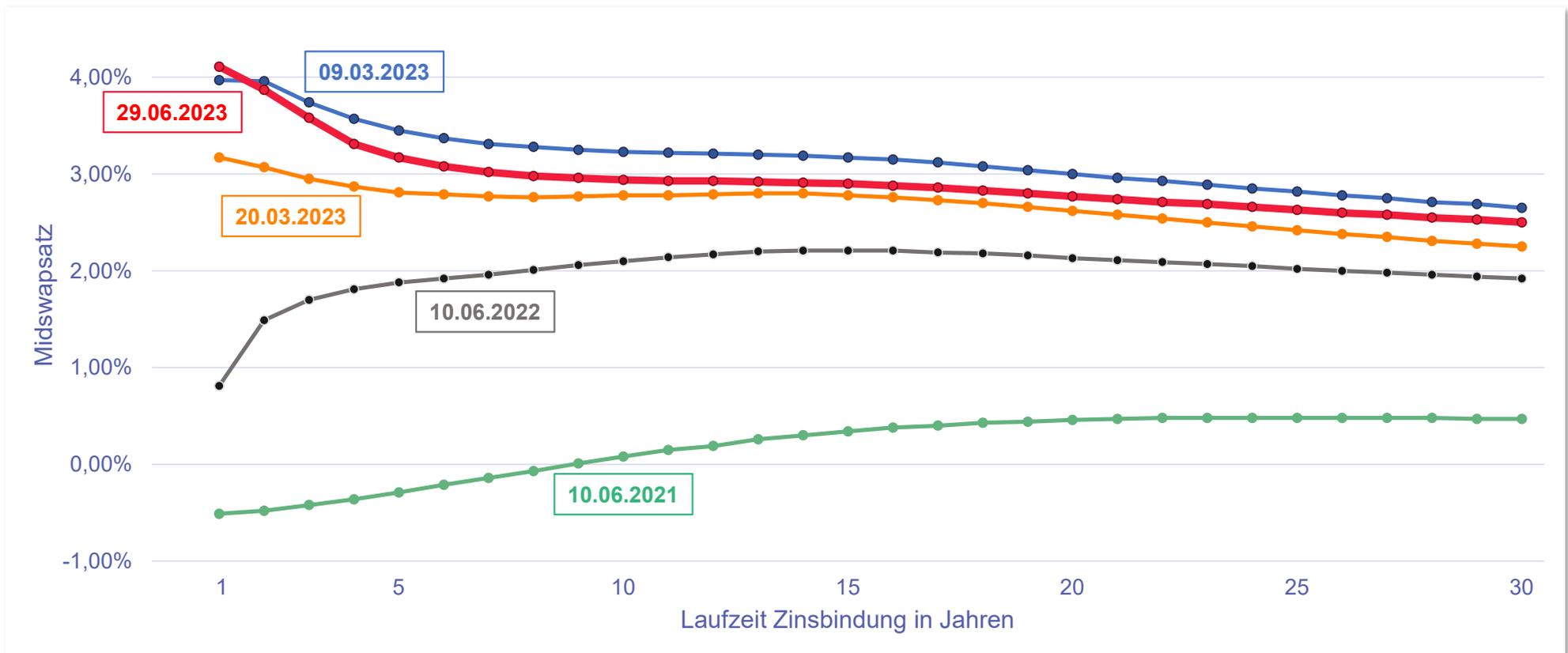
Quelle: eurostat / Dr. Klein Wowi / Stand 28.06.2023

Dr. Klein Wowi

ERP WOWI PORT | Digitalisierungs-Beratung | Versicherung | Finanzierung

MidSwaps-Inverse Struktur weiter intakt

Zinsstrukturkurven im Vergleich



Stand 29.06.2023

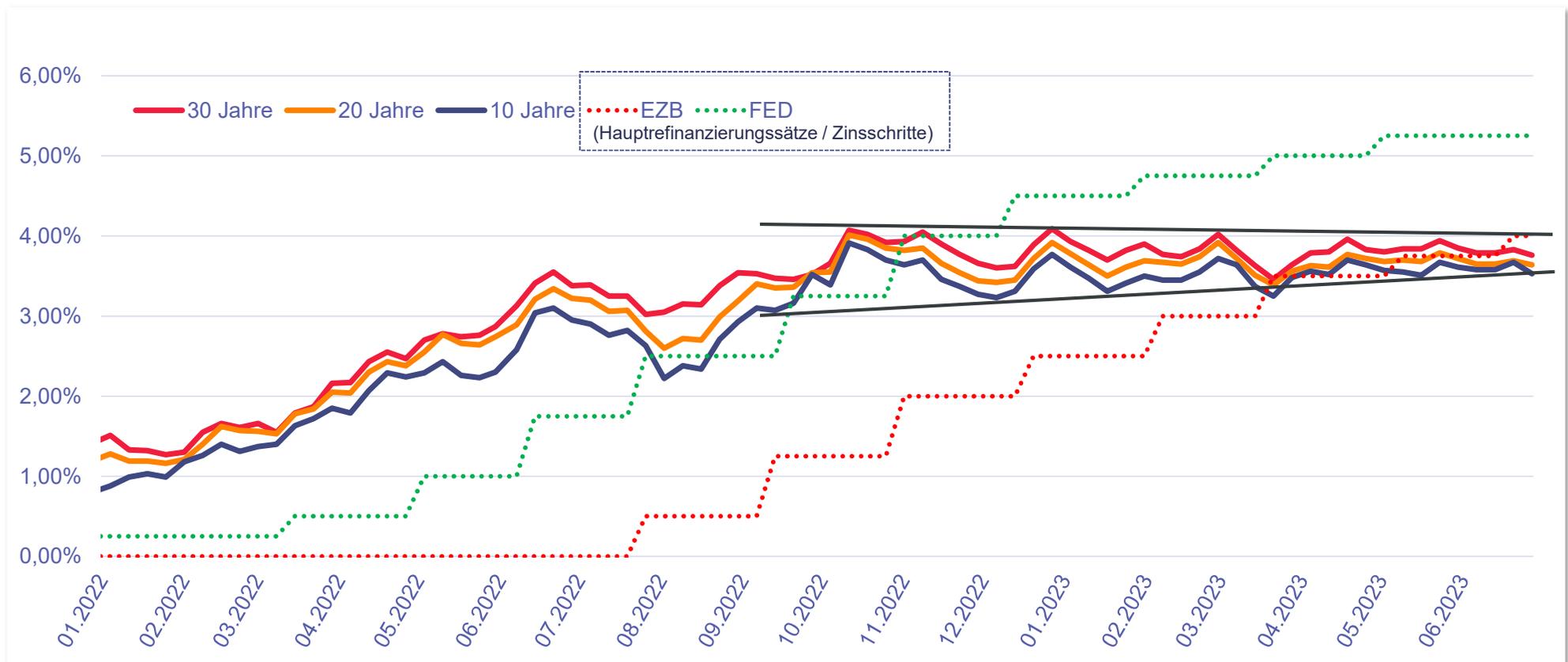
Dr. Klein Wowi

ERP WOWI PORT | Digitalisierungs-Beratung | Versicherung | Finanzierung

18

Wechselhaft und teils losgelöst von Indizes

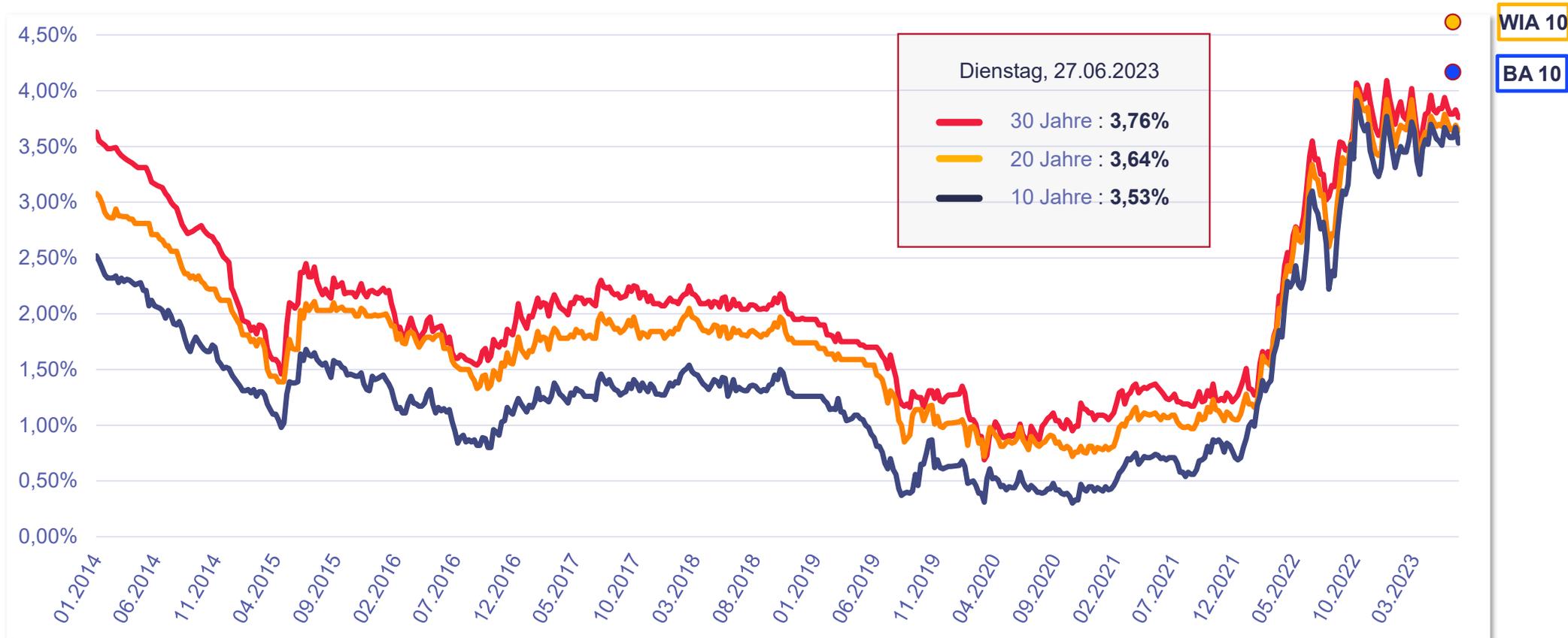
Aktuelle Konditionen für Wohnungsunternehmen



Quelle: www.drklein-wowi.de/zinsentwicklung/ → Updates jeden Dienstag !!! / Stand 27.06.2023

Wechselhaft und teils losgelöst von Indizes

Aktuelle Konditionen für Wohnungsunternehmen



Quelle: www.drklein-wowi.de/zinsentwicklung/ → Updates jeden Dienstag !!!

Konditionen – Hypothekendarlehen Wohnungswirtschaft

(Stand: 27.06.2023, freibleibend) Sollzinssatz

Zinsfestschreibungszeit	5 Jahre	10 Jahre	15 Jahre	20 Jahre	25 Jahre	30 Jahre
bei 2 % Tilgung **	3,79%	3,53%	3,59%	3,64%	3,69%	3,76%
Forward 2 Jahre / Auszahlung 2024	3,94%	3,65%	3,71%	3,76%	3,81%	3,88%
Forward 3 Jahre / Auszahlung 2025	4,06%	3,77%	3,83%	3,88%	3,93%	4,00%
Forward 4 Jahre / Auszahlung 2026	individuelle Angebote auf Anfrage möglich					
Forward 5 Jahre / Auszahlung 2027	individuelle Angebote auf Anfrage möglich					

* Zu Grunde legende Annahmen für die oben genannten Konditionen: 60%iger Beleihungswertauslauf / erstrangige, grundschuldliche Absicherung auf wohnungswirtschaftlichem Objekt / 100%ige Auszahlung / Bereitstellungszinsen frühestens ab dem 3. Monat / mtl. nachträgliche Zahlungsweise bei sofortiger Tilgungsverrechnung / Tilgung: anfänglich 2,00% p.a. bzw. bei 30 J. Zinsbindung grds. Volltilger / ohne Berücksichtigung von objekt- und bonitätsabhängigen Ab- und Aufschlägen.

Quelle: www.drklein-wowi.de/zinsentwicklung/ → Update jeden ersten Dienstag im Monat !!!

2023 deutlich wechselndes Angebot bei tendenziell weiter steigenden Kurz- und Langfristzinsen erwartet.

Das **Kreditangebot** für Wohnungsunternehmen wird auch für 2023 zwar stabil aber sehr wechselhaft erwartet.

Regulatorische Anforderungen und steigenden Risikospreads sorgen für steigende **Margen** (auch) in der Wohnungswirtschaft. Die Konditionen werden bei intakten Zinserhöhungsszenarien der Notenbanken im Jahresverlauf 2023 moderat weiter steigend erwartet. Auswirkungen einer eventuellen Bankenkrise können aktuelle Tendenzen weiter verschärfen, wirken aber dämpfend auf das Zinsniveau. Die **Wohnungswirtschaft** wird als sehr stabile Branche gesehen und weiterhin **als Kreditkunde gesucht**, jedoch finden zunehmend stärkere Risikobetrachtungen in Bezug auf Portfolio und Bonität statt. Die Wohnungswirtschaft hofft auf stärkere Förderung, besonders im frei finanzierten Neubau.

Die Suche nach dem attraktivsten Angebot erfordert eine aktive Zinsmarkt- und Anbieterbeobachtung. Fundierte Ausschreibungen erfordern genauere Vorbereitungen und längere Abwicklungszeiten.

Halten Sie sich über die Zinsentwicklung laufend informiert. Prüfen Sie jetzt auch wieder verschiedene Varianten und Produktgestaltungen zur Optimierung des Zinsaufwands- und/oder des Liquiditätseinsatzes

- Decken Sie konkretisierte Investitionen möglichst frühzeitig ein, um Unterdeckungen durch weitere Zinsanstiege zu vermeiden.
- Planen Sie auch für die Abwicklung von neuen Finanzierungen bis zur Auszahlung ausreichend Zeit.
- Planen und sichern Sie Ihren Finanzierungsbedarf daher vorausschauend unter Betrachtung der Beleihungsmöglichkeiten Ihres Bestandes. Bereiten Sie unbedingt für Ausschreibungen detaillierte Informationen über die Sicherheiten vor.

Agenda

- Finanzmarkt Wohnungswirtschaft
Entwicklungen im Überblick
 - ✓ Finanzmarktstabilität
 - ✓ Zinsen und Inflation
- CO₂-Neutralität im Gebäudebestand
Prozesse, Planungsprämissen und
finanzwirtschaftliche Kalkulation

Hendrik Cornehl

Leiter Nachhaltigkeit

Stefanie Kubisch

Nachhaltige Unternehmensfinanzierung



Bitte nutzen Sie für diesen Agendapunkt
den separaten Handout-Download

Vielen Dank

Peter Stöhr

Vorstand

Dr. Klein Wowi Finanz AG
Hansestr. 14 , 23558 Lübeck

T +49 (0)451 1408 8200

M +49 (0)151 5804 8200

peter.stoehr@drklein-wowi.de
www.drklein-wowi.de



Finanzmarkt Wohnungswirtschaft kommt wieder

- am 20. September 2023
10:00 Uhr – 11:30 Uhr