



IRE|BS Immobilienakademie

International Real Estate Business School
Universität Regensburg

Immobilienmärkte können sich Zinsdruck nicht entziehen

Prof. Dr. Tobias Just (FRICS)

Das Marktumfeld verschlechtert sich, das war zu erwarten

Wirtschaftswachstum



Zinsen



Demografie



Bautätigkeit



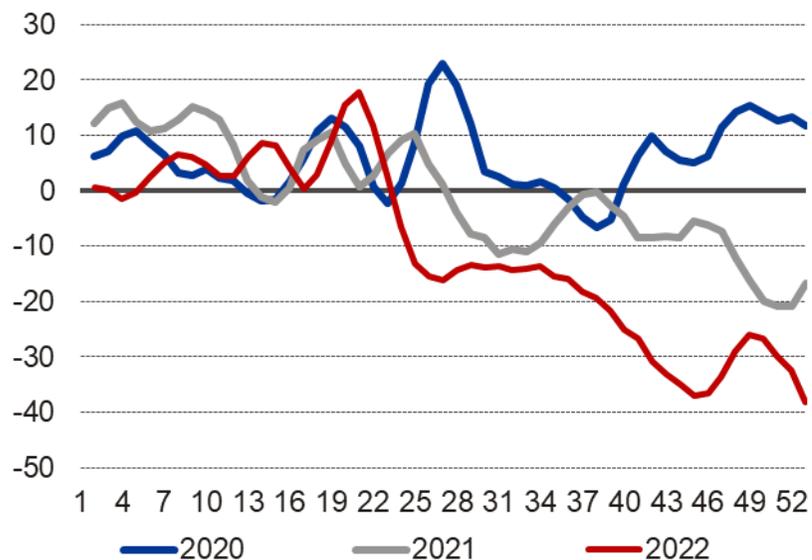
	2010-2019	2020-2021	2022/2023
Wachstum	+	-	-
Zinsen	+	+	-
Demografie	+	-	+
Bautätigkeit	+	+	+

- Wachstumseinbuße 2020-2021 wurde durch fiskalische und monetäre Stützen und private Ersparnis geglättet.
- Dies steht 2022 nur eingeschränkt zur Verfügung.

Die Abwärtsrisiken sind spürbar gestiegen

Weniger Hypotheken abgeschlossen

Über Internetplattformen abgeschlossene Hypothekenverträge, in % gg. Vj., geglättet



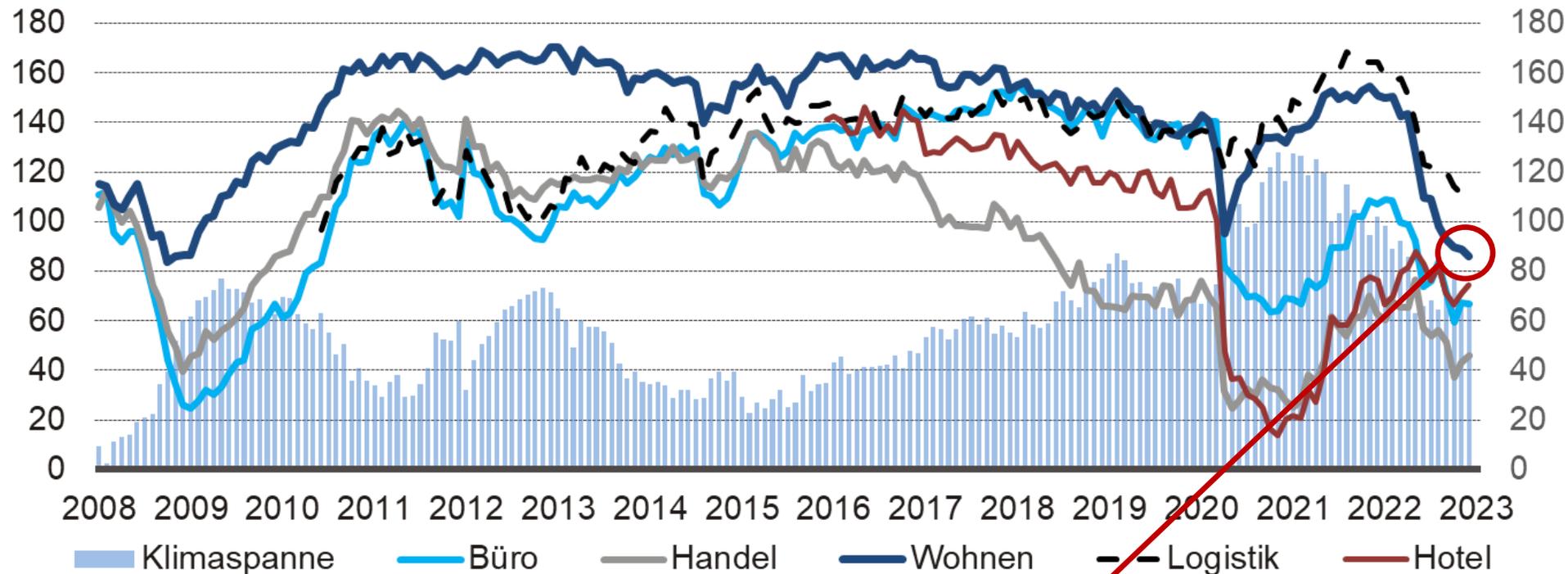
Quelle: Destatis

ifo Geschäftslage (gesamt)	Dezember 2022	15,1 Punkte
ifo Geschäftserw. (gesamt)	Dezember 2022	-25,7 Punkte
ifo Geschäftslage (Bau)	Dezember 2022	4,5 Punkte
ifo Geschäftserw. (Bau)	Dezember 2022	-45,5 Punkte
Stornierungen Wohnungsbau	Oktober 2022	14,5% aller Meldungen
Finanzierungsprobleme Hochbau	Oktober 2022	6,6% aller Meldungen
Baugenehmigungen Wohnen	Jan-Oktober 2022	- 4,7% gg. Vj.
Materialengpässe	Oktober 2022	30% der Unternehmen

(Fast) alles deutlich im Minus

Immobilienfrühwarnampel steht auf rot - fast überall

Deutsche Hypo Immobilienklimaindex - 100 ist Wachstumsschwelle



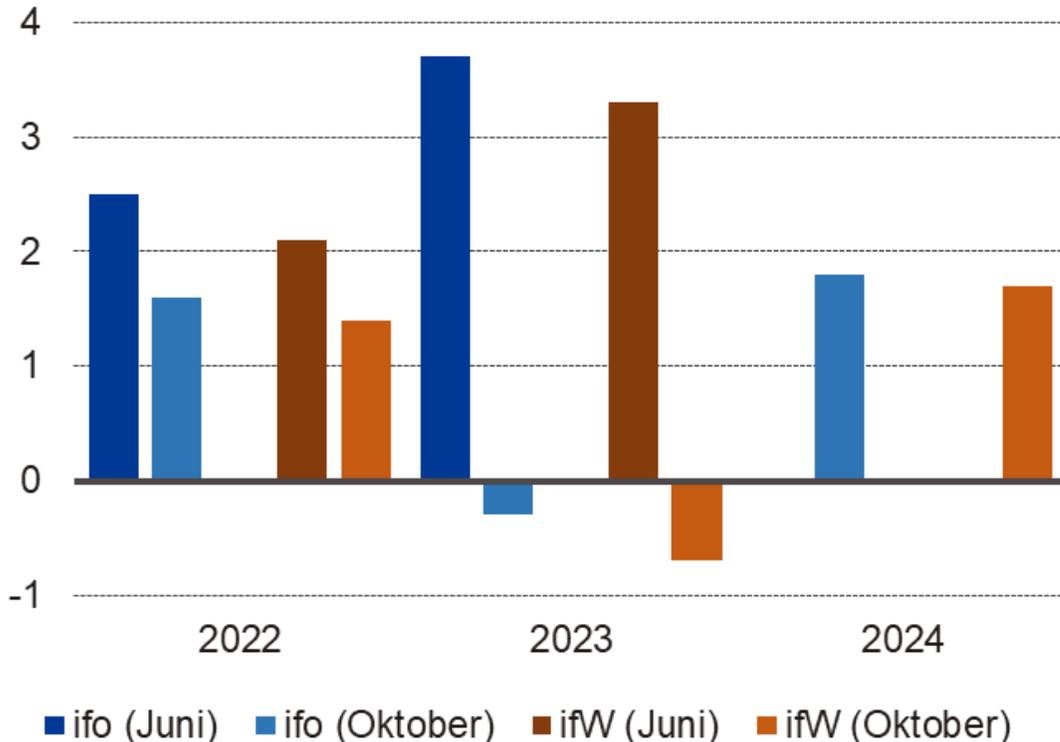
Quelle: bulwiengesa/Deutsche Hypo

Index für Wohnen nur noch bei 88,6 Indexpunkten

Prognosen wurden in kurzer Zeit korrigiert

Wirtschaftswachstum deutlich nach unten korrigiert

in % gg. Vj.



- Hier wurden zwei Institute verglichen, die in einem ähnlichen Rhythmus ihre Prognosen veröffentlichen
- Wichtig ist nicht nur, dass das Wirtschaftswachstum im Winter 2022/2023 und ggf. auch bis 2023 hinein negativ sein dürfte, sondern v.a. dass die Anpassung der Erwartungen so stark ausfallen
- Dieses Delta ist bei ifo und ifW identisch groß (4 Prozentpunkte). Letztlich gibt es nur kleine Unterschiede in den angenommenen Verläufen
- Anpassung von Erwartungen wirkt einerseits dämpfend für Inflationsentwicklung (das ist gut), doch es fließt mittelbar auch in die Mietänderungserwartungen in der Immobilienbewertung ein (Nenner der Bewertungsfunktion)

Inflationsdynamik: Was heute alles gute Nachrichten sind...

Achim Truger @AchimTruger · 3 Std.

Wieder gute Nachrichten:
Inflation im Euroraum sinkt im Dezember stärker als erwartet auf 9,2%. 📈
(Nach 10,1% im November)



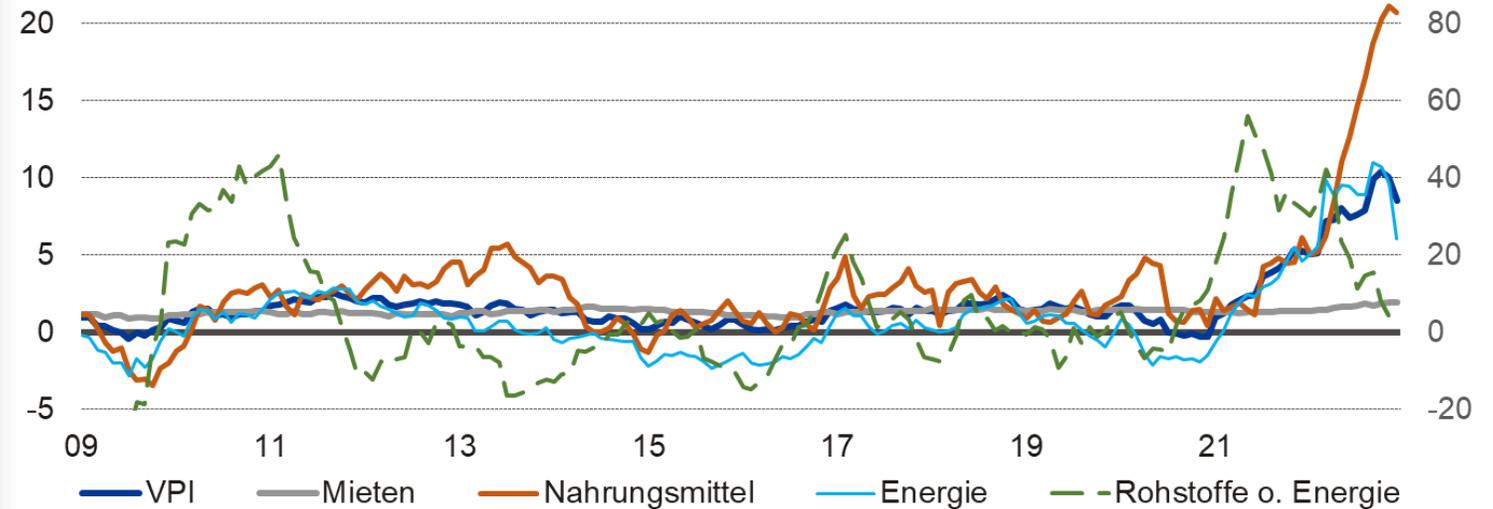
handelsblatt.com
Inflation im Euro-Raum sinkt stärker als erwartet auf 9,2 Prozent
Der Anstieg der Verbraucherpreise hat sich im Dezember überraschend deutlich abgeschwächt. Dies dürfte die Debatte anheizen, wie weit di...

1.188 2 1 20

Twitter: 6. Jan. 2023

Etwas nachlassender Inflationsdruck

l. Achse: in % gg. Vj. (VPI; Mieten; Nahrungsmittel)
r. Achse: in % gg. Vj. (Energie und sonstige Rohstoffe)



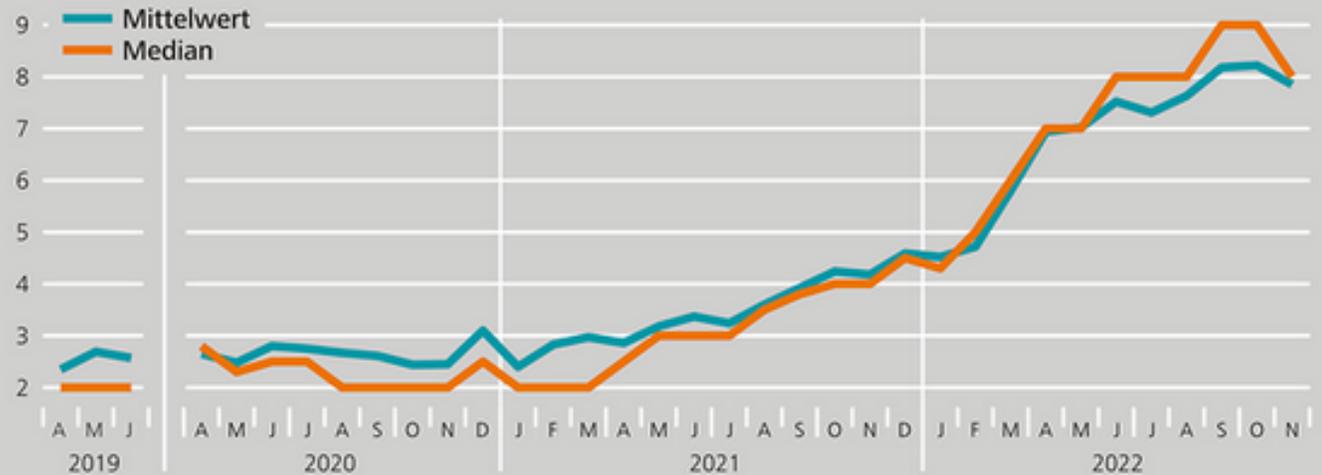
Quelle: Bundesbank, HWWI

Inflationserwartungen weiterhin sehr hoch

- Wenn man (kurzfristig) für Wachstum sorgen möchte, muss man Zinsen senken oder Ausgaben erhöhen. Dies treibt jedoch Inflation an.
- Wenn man Inflation bekämpfen möchte und deswegen Ausgaben reduziert oder Zinsen anhebt, führt dies in die Rezession.
- Kurzfristig muss man sich entscheiden, welches Übel zuerst bekämpft werden soll.
- Wichtig ist, solange die Inflationserwartungen so hoch sind, kann die EZB ihren Zinskurs nicht verändern

Erwartungen von Privatpersonen zur Höhe der Inflationsrate¹⁾
kommende 12 Monate

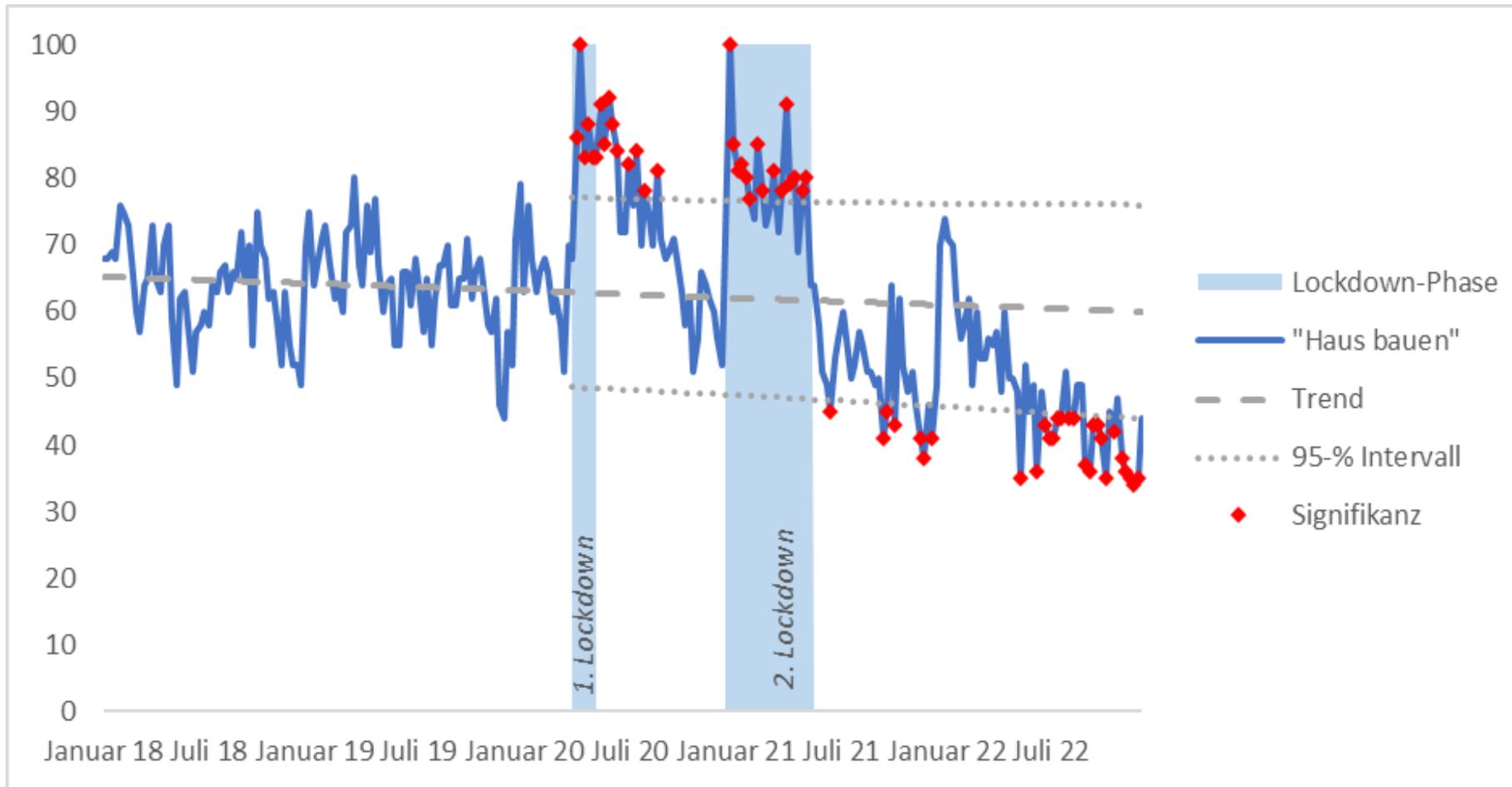
in %, gewichtete Ergebnisse



Quelle: Deutsche Bundesbank, Online-Panel-Haushalte (BOP-HH). * Frage: Was denken Sie, wie hoch wird die Inflationsrate/die Deflationsrate in den kommenden zwölf Monaten in etwa sein? Nur Antworten zwischen -12% und +12% berücksichtigt. Befragte erhalten folgenden Hinweis: Inflation ist der prozentuale Anstieg des allgemeinen Preisniveaus. Sie wird meist über den Verbraucherpreisindex gemessen.

Deutsche Bundesbank

Verschiebungen in den Präferenzen: Google-Suchanfragen: „Haus **bauen**“



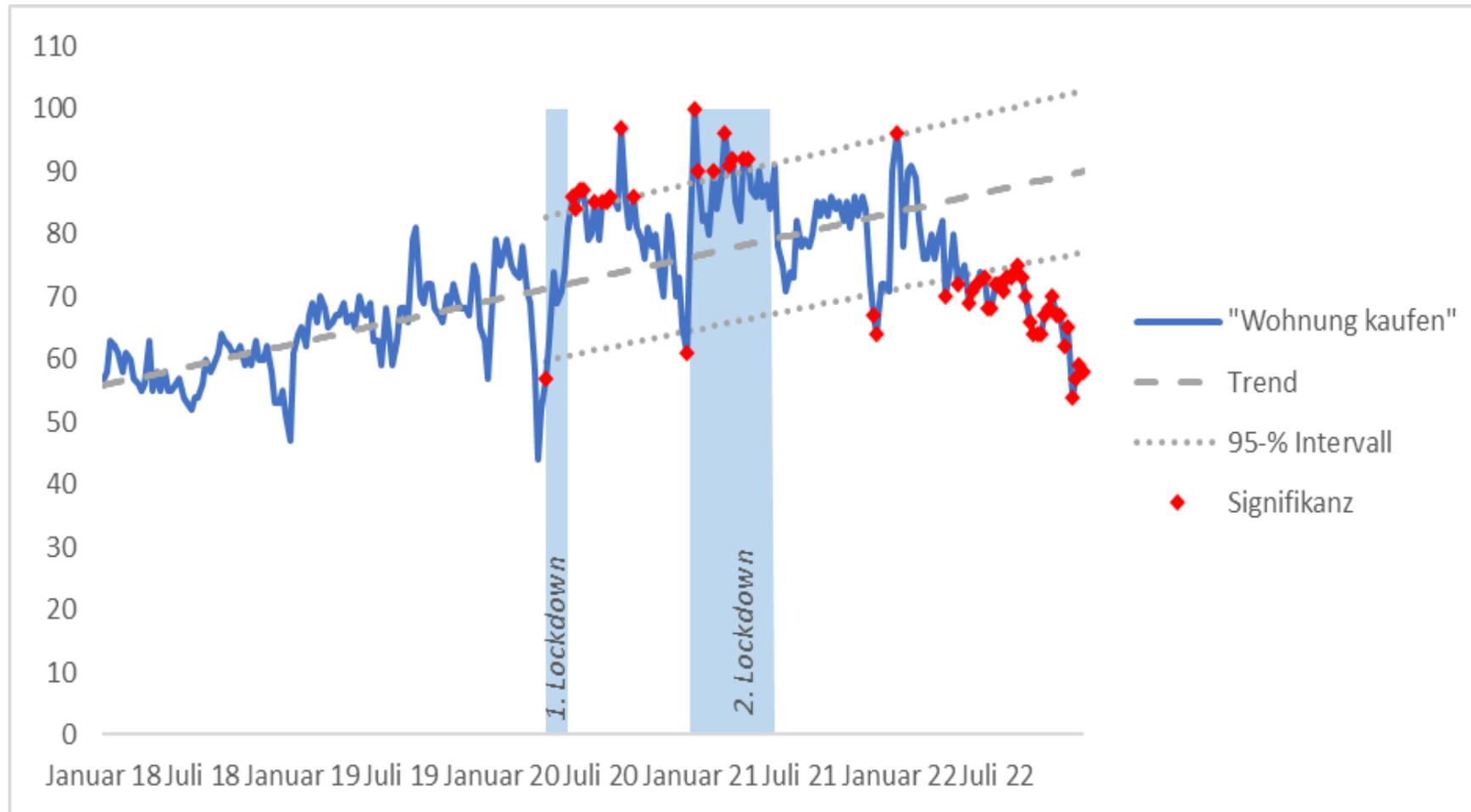
Ähnliche Entwicklungen

- Haus bauen

Regulatorik bremst

- Förderchaos
- Starker Anstieg der Baupreise

Verschiebungen in den Präferenzen: Google-Suchanfragen: „Wohnung kaufen“



Auch für
Wohnungskäufe
fehlt das Geld.

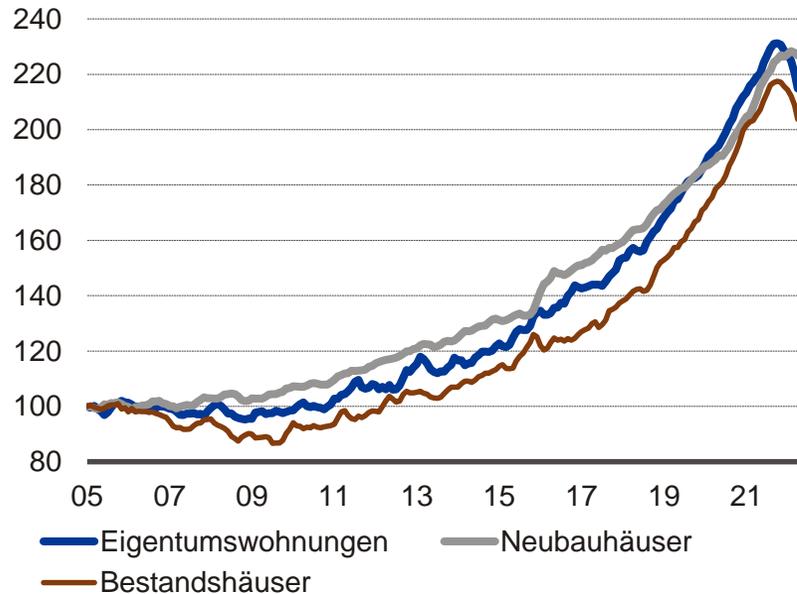
Deutlicher Rückgang
des Suchinteresses

Suchanfragen nach "Haus kaufen" (höchster Wert = 100), Lockdown-Phasen und linearer Trend bis zur 13. Kalenderwoche 2020. Rot: Unerwartet deutliche Abweichung. Daten: Google Trends; IRE|BS.

Wohnungspreise sinken bereits – Mieten nicht!

Preisrückgänge verfestigen sich

Wohnungspreise, 2005=100 hedonisch



Dieser Index basiert auf Transaktionsdaten

Quelle: Europace

Mieten steigen sogar stärker an

in % gg. Vj., saisonbereinigt



Einschließlich bewerteter Mietwert von Wohneigentum

Quelle: Bundesbank

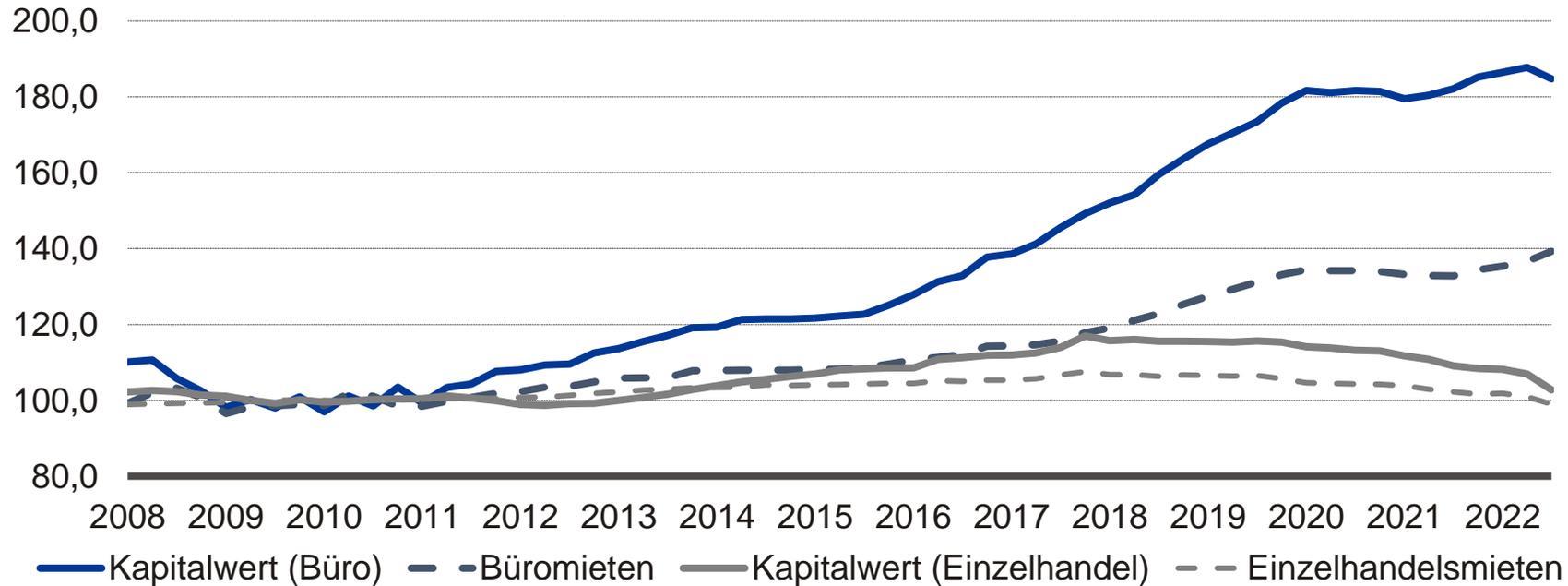
Dies bedeutet, dass Perspektivisch die Mietrenditen steigen, und dies führt zurück zu einem Investitionsgleichgewicht.

Aktuell ist dies (wahrscheinlich) noch nicht erreicht – weil das Momentum bei der Preisdynamik unverändert ist (zweite Ableitung beachten!).

Bürovermietungsmärkte erstaunlich stabil

Gewerbeimmobilien spüren die Rezession uneinheitlich

2009 = 100

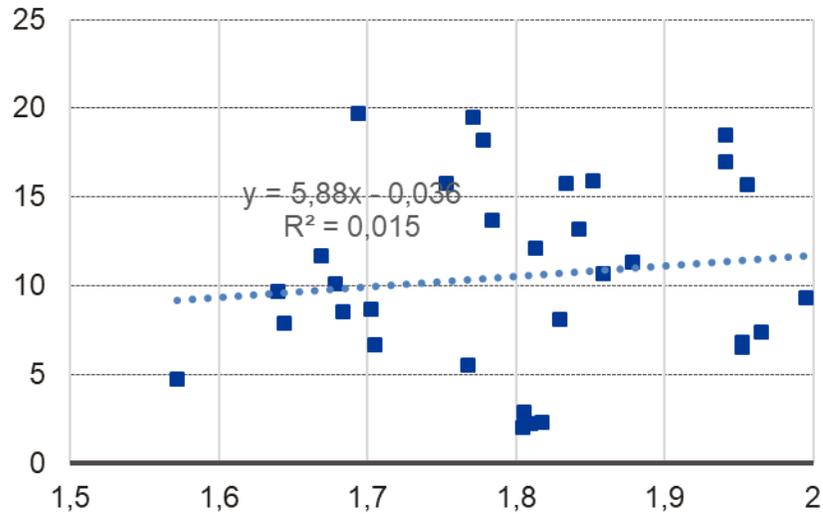


Quelle: vdp

An den Simpson-Effekt denken

Der erste Blick überrascht

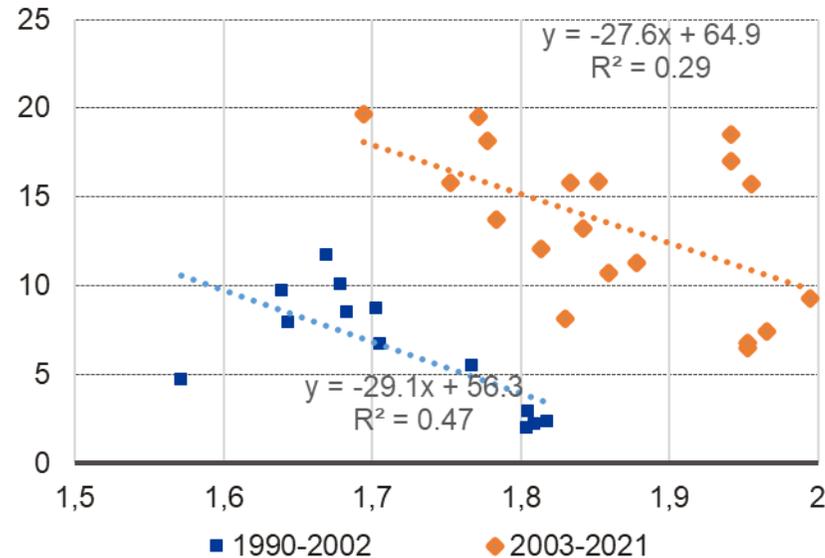
x-Achse: Spitzenmiete/Durchschnittsmieten
y-Achse: Leerstandsquote in %



Quelle: bulwiengesa, eigene Berechnungen

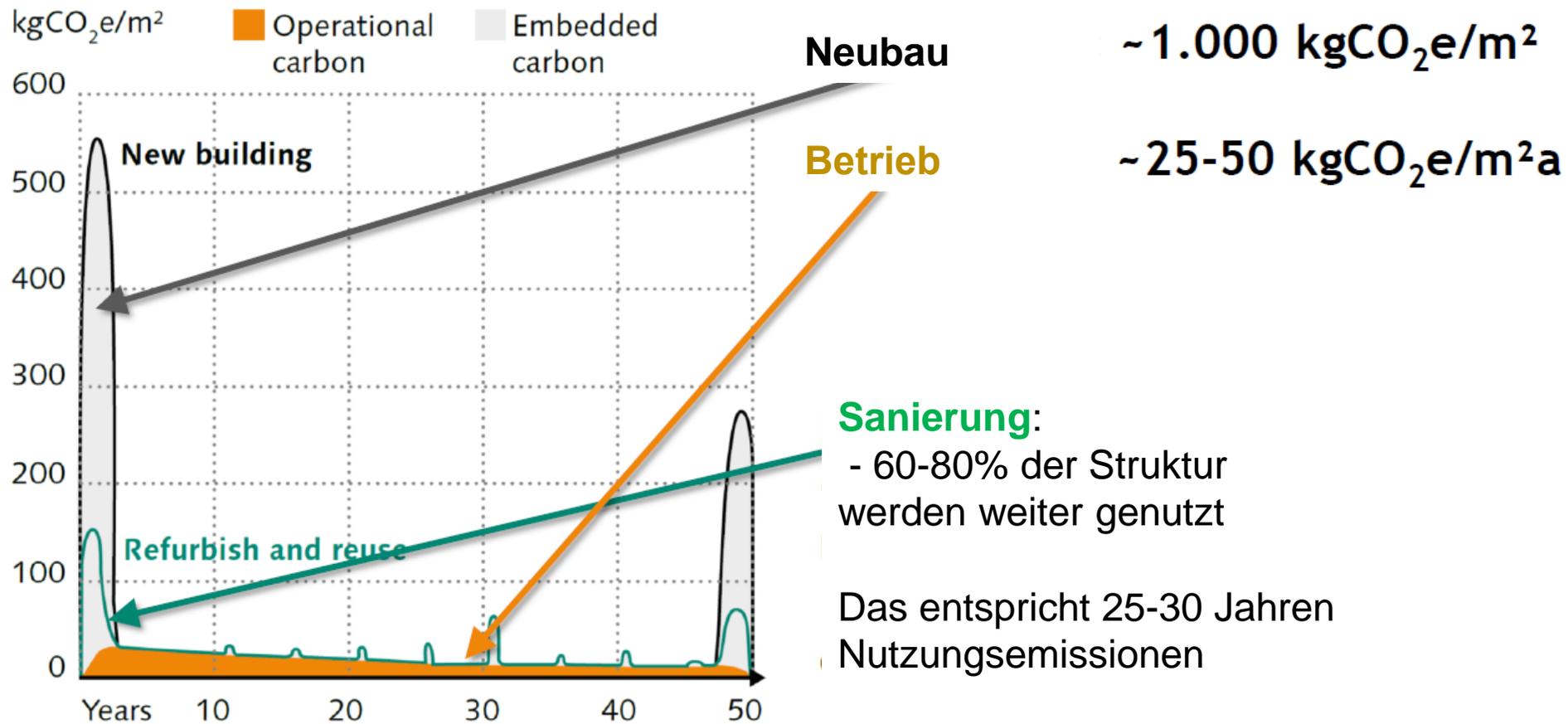
Wie reagieren die Teilmärkte?

x-Achse: Spitzenmiete/Durchschnittsmieten
y-Achse: Leerstandsquote in %



Quelle: bulwiengesa, eigene Berechnungen

Neubau ist (oft) klimaschädlicher als Bestandserhalt



Source: www.leti.london/ecp / Alstria

Schlussworte – anstrengende Zeiten voraus

1. Die gesamtwirtschaftlichen Aussichten bleiben angespannt

Sehr viele Frühindikatoren noch immer stark belastet – gerade für die Bausegmente

2. Der Inflationsdruck lässt etwas nach

Es ist jedoch zu früh, um eine Zinswende zu erwarten, weil die Inflationserwartungen noch hoch sind

3. Wohnungsmärkte unter steigendem Druck

Unterdessen geben Wohnungspreise auf vielen Märkten nach – Mieten jedoch nicht.

4. Weg zurück zu neuen Marktgleichgewichten ist bereitet

Es wird zu wenig gebaut, Mieten steigen, Preise sinken. So entstehen mittelfristig neue Investitionsmöglichkeiten

5. Gewerbeimmobilienmärkte reagieren sehr asymmetrisch

Bürovermietungen bis zuletzt (nach Datenlage) nicht belastet. Dies hat aber auch etwas mit Nachlauf zu tun

6. Energieeffizienz als CORE-Parameter

Investoren und Finanzierer schauen vermehrt auf ESG-Kriterien. Dies wird entscheidendes Kriterium

Aber: Es gibt eine gewaltige Herausforderung, denn es wird nicht dort saniert, wo es am ehesten ökologisch lohnt, sondern dort, wo es sich Haushalte leisten können und wollen.

Kommen wir zur wichtigsten Folie des gesamten Vortrag

Risiken lassen sich managen, und das lässt sich lernen

(www.irebs-immobilienakademie.de)

IRE|BS Immobilienakademie
International Real Estate Business School
Universität Regensburg

INTENSIVSTUDIUM REAL ESTATE ASSET MANAGEMENT



Startet 2023 in Frankfurt,
Hamburg und Wien

IRE|BS Immobilienakademie
International Real Estate Business School
Universität Regensburg

KONTAKTSTUDIUM IMMOBILIENÖKONOMIE



Startet im Jan. 2023
in Frankfurt/Berlin, im Juli
in München/Düsseldorf

IRE|BS Immobilienakademie
International Real Estate Business School
Universität Regensburg



INTENSIVSTUDIUM

SUSTAINABLE REAL ESTATE MANAGEMENT

Well Zukunft nachhaltig ist

SREM



Startet Ende März 2023
in Frankfurt