



DONNER & REUSCHEL  
FINANZ-SERVICE

IMMOBILIEN | VERSICHERUNGEN



KAPITALMARKTAUSBLICK 02/2023

# PERSPEKTIVEN ZUM IMMOBILIENMARKT

# AKTUELLE LAGE

## DATEN UND FAKTEN

- Zinssituation hat sich drastisch auf der Transaktionsseite bemerkbar gemacht
  - Längere Vermarktungszeiten
  - Nachfragerückgang und Erhöhung des Angebots
  - Druck auf die Faktoren und qm-Preise spürbar
- Erhöhung der Kreditvergabe im Wohnungsbau im Q3 / 2022 trotz restriktivem Finanzierungsumfeld um 6,6 % gestiegen (Vorwegnahme/Antizipation steigender Zinsen)
- Im Q4 deutlicher Abschwung bei langfristigen Zinsbindungen
  - Haushalte haben enorme Schwierigkeiten Zins und Tilgung zu stemmen
  - Lebenshaltungskosten gestiegen und verfügbare Einkommen gesunken

# AKTUELLE LAGE

## DATEN UND FAKTEN

- Bauwirtschaft:
  - Materialengpässe und Preissteigerungen
  - Personalmangel
  - Hohe Stornierungsquoten im Wohnungsbau
  - Finanzierungskosten schlagen auch hier durch
- Situation befeuert die Wohnraumknappheit
- Abbau von Regulatorik und schnellere Genehmigungsverfahren dringend nötig



Quelle: Handelsblatt

„Die kostensteigernden Herausforderungen werden die Neubauzahlen weiter sinken lassen. Andererseits wird aufgrund von Zuwanderung weiterer Wohnraum dringend benötigt wird. Der Wohnungsmangel wächst unweigerlich.“

# AKTUELLE LAGE

## DATEN UND FAKTEN

Immobilienart	Entwicklung in 2022
Wohnimmobilien	+ 7,8 %

„Die Entwicklung der Kaufpreise für Eigentumswohnungen zeigte 2022 auch in den A-Städten einen **Trendwechsel**. Gegenüber dem Vorjahr ergibt sich zwar noch ein deutlicher Anstieg, aber der Vergleich des zweiten mit dem vierten Quartal 2022 signalisiert mit sinkenden Preisen einen Trendbruch.“

Quelle: ZIA Frühjahrsgutachten 2023

# PROGNOSE / AUSBLICK

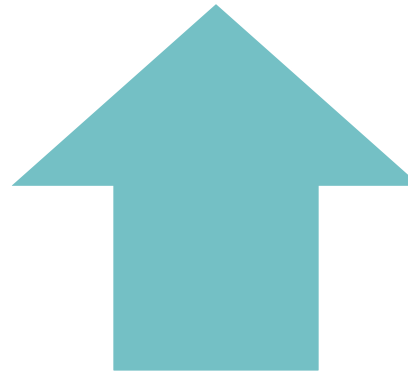
HERAUSFORDERUNGEN STEHEN TEILWEISE IM STARKEN KONTRAST



- „Kostenexplosion Bau und Sanierung“
- „Zinsen vs. Rentabilität einer Immobilie“
- „Miet-Regulatorik“
- „Sanierungspflichten ESG“
- „Spannungsfeld verfügbarer Wohnraum“
- „weniger Fördermittel“



- „Steigende Mieten“
- „Stornierungen Wohnbau“
- „Wachsende Bevölkerung“
- „Sinkende Leerstandsquoten“
- „Nachfrageüberhang in vielen Städten“
- „Inflation“



# AUSBLICK

## WICHTIGE THEMEN IM ZUKÜNFTIGEN MARKTUMFELD

„Preisdruck wird sich mit steigenden Renditen und Mieten in der Diskussion entspannen“

„Bestand ohne Verkaufsdruck bleibt attraktiv“

„Energieeffizienz entscheidet über Kaufpreise“

„Rendite ist und wird wieder ein Faktor der Risikoklassifizierung“

„Bauen wird schneller, modularer und leistbarer“

„Politische Eingriffe müssen gemeinsam mit Wohnungswirtschaft in den Kreislauf“

„Wohnen ist und bleibt nicht substituierbar“

### Preisabschläge nach Energieeffizienzklassen

Angebotspreise für Mehrfamilienhäuser  
im Vorjahresvergleich und nach Marktsituation

Energiestandard	1. Halbjahr 2021	1. Halbjahr 2022
A	0 %	0 %
B	-5,6 %	-11,8 %
C	-9,7 %	-16,7 %
D	-13,7 %	-19,9 %
E	-15,1 %	-22,0 %
F	-18,2 %	-23,5 %
G	-24,3 %	-28,4 %
H	-30,2 %	-32,9 %

HANDELSBLATT

Quellen: JLL, Value Marktdaten

# KONTAKT

ANSPRECHPARTNER

## STEFAN SCHNEIDER

DONNER & REUSCHEL FINANZSERVICE  
GESCHÄFTSFÜHRER

DONNER & REUSCHEL  
Finanz-Service GmbH

Friedrichstr. 18  
80801 München

Tel.: +49 (0) 89 2395-1859

Fax: +49 (0) 89 2395-1519

E-Mail: [stefan.schneider@donner-reuschel-finanzservice.de](mailto:stefan.schneider@donner-reuschel-finanzservice.de)

[www.donner-reuschel-finanzservice.de](http://www.donner-reuschel-finanzservice.de)

