Krisen generieren Chancen

Wie sind die Banken aufgestellt und was bringt den Wohnungsbau in Gang?

Achim Oelgarth
Geschäftsführender Vorstand | Ostdeutscher Bankenverband e.V.

26. Oktober 2023

Ostdeutscher Bankenverband

Ostdeutscher Bankenverband

Status quo auf dem Immobilienmarkt

Lagebild

- Toxische Mischung: Multiple Krisen plus Inflation …
- Zusätzlich Struktur-Defizite am Standort Deutschland
- Am Immobilienmarkt wirkt Risiko-Trias „E-K-G“: Energie, Klima, Gesetze

Preis- und Nachfrageentwicklung von Wohnimmobilien im 2. Quartal 2023

im Vergleich zum Vorquartal

Bundesländer	Preisentwicklung (Wohnimmobilien gesamt)	Preisentwicklung (Wohnungen)	Preisentwicklung (Häuser)	Nachfrageentwicklung nach Wohnimmobilien
Bundesweit	-0,7%	-1,1%	-0,3%	0,0%
Baden-Württemberg	-0,9%	-1,4%	-0,5%	-2,3%
Bayern	-1,0%	-1,3%	-0,6%	2,7%
Berlin	-1,7%	-0,5%	-2,7%	0,0%
Brandenburg	-0,2%	0,1%	-0,6%	7,0%
Bremen	-1,6%	-1,8%	-1,3%	-5,9%
Hamburg	-1,8%	-2,0%	-1,6%	1,6%
Hessen	-0,8%	-1,2%	-0,3%	0,0%
Mecklenburg-Vorpommern	-0,6%	-1,1%	0,0%	-2,9%
Niedersachsen	-0,3%	-0,6%	0,1%	-5,3%
Nordrhein-Westfalen	-0,7%	-1,3%	0,0%	-2,1%
Rheinland-Pfalz	-0,3%	-0,9%	0,4%	-6,4%
Saarland	-0,1%	-1,0%	1,0%	-1,9%
Sachsen	0,1%	0,2%	0,0%	-3,6%
Sachsen-Anhalt	0,2%	-0,2%	0,7%	3,6%
Schleswig-Holstein	-0,5%	-0,6%	-0,4%	12,1%
Thüringen	0,3%	-0,2%	0,9%	4,0%

Quelle: McMakler Daten 2023

Quelle: McMakler, Marktreport Q2 2023

Ostdeutscher Bankenverband

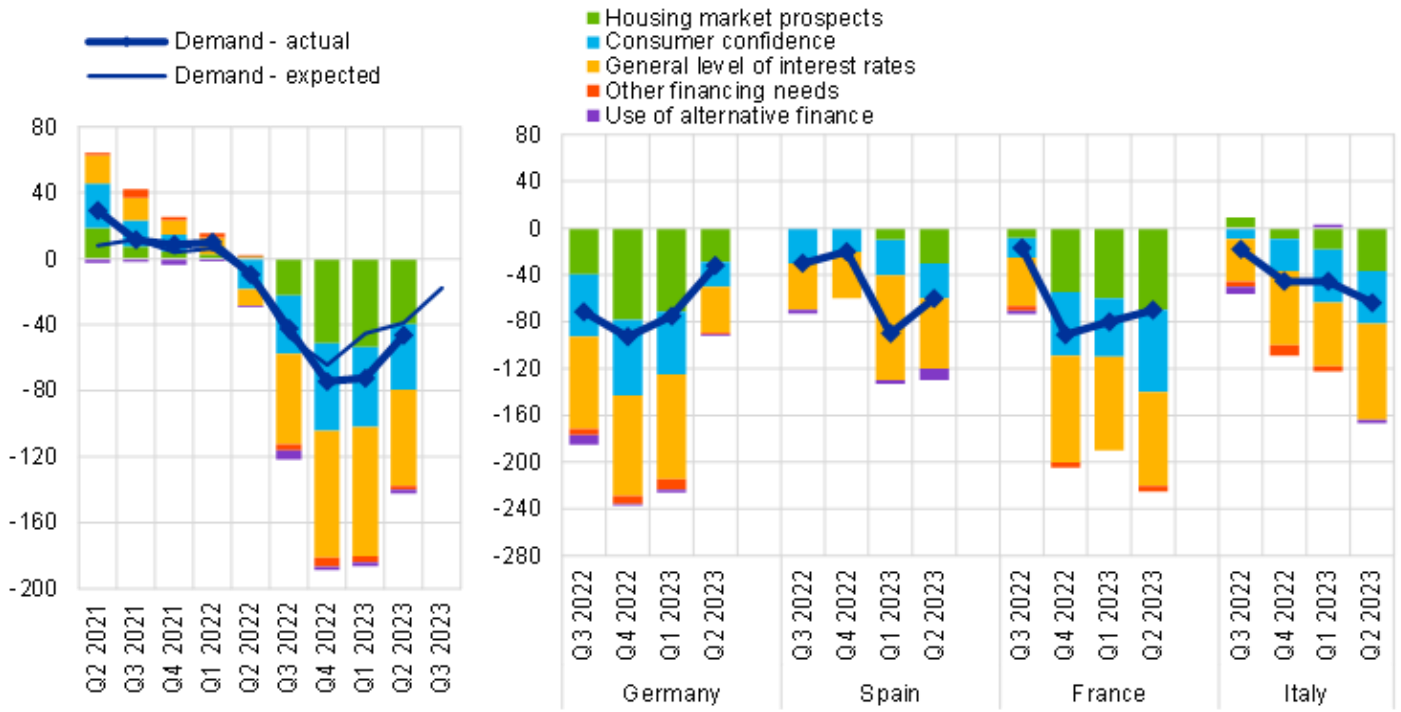
Finanzierungsumfeld – Aktuell

Fremdkapital (FK)-Situation im Immobiliensektor

- Zinsanstieg negativ korreliert mit Kreditnachfrage im Immobilienbereich

Ostdeutscher Bankenverband

Nachfrage nach Immobilienkrediten im Euroraum bis Q2 2023



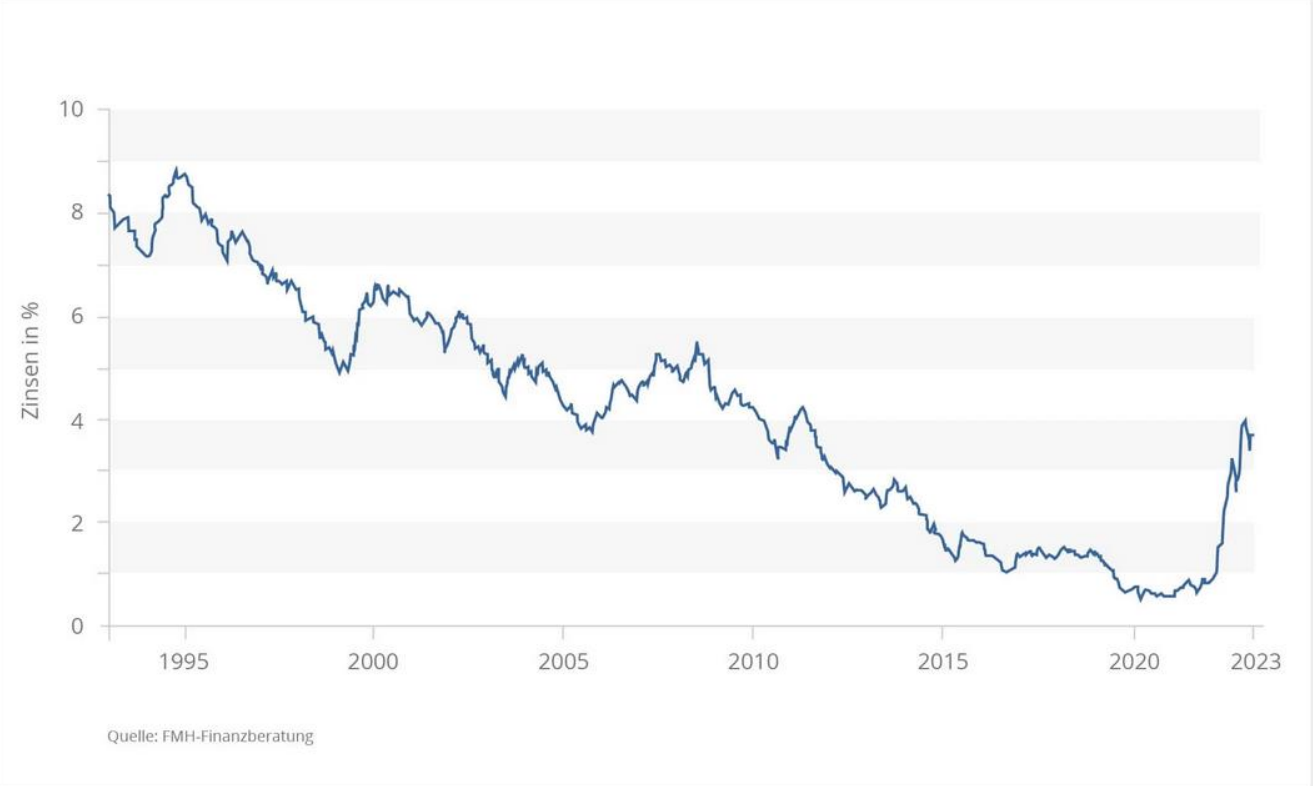
Quelle: ECB, Bank Lending Survey Q2 2023

FK-Situation im Immobiliensektor

- Zinsanstieg negativ korreliert mit Kreditnachfrage im Immobilienbereich
- Großes „Allerdings“: Zinsanstieg im Grunde Zinsnormalisierung → Null-Zins-Phase „virtuelle Realität“

Ostdeutscher Bankenverband

Historische Zinsentwicklung in der Baufinanzierung
Bauzinsen: 10 Jahre Sollzinsbindung.



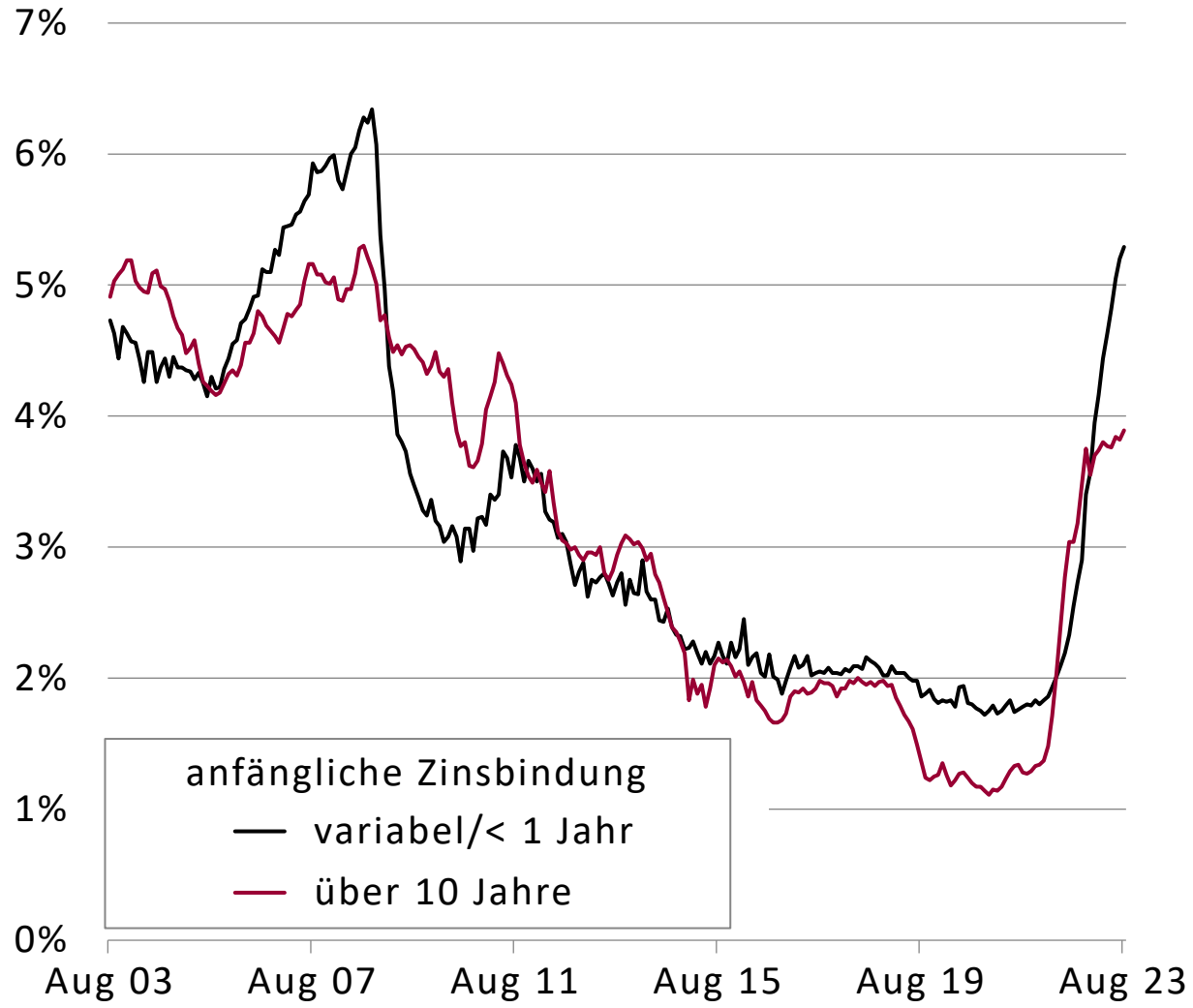
FK-Situation im Immobiliensektor

- Zinsanstieg negativ korreliert mit Kreditnachfrage im Immobilienbereich
- Großes „Allerdings“: Zinsanstieg im Grunde Zinsnormalisierung → Null-Zins-Phase „virtuelle Realität“
- Zinsanstieg für private Haushalte > 3%

Ostdeutscher Bankenverband

Zinsentwicklung im Neugeschäft mit Privaten

DEUTSCHLAND



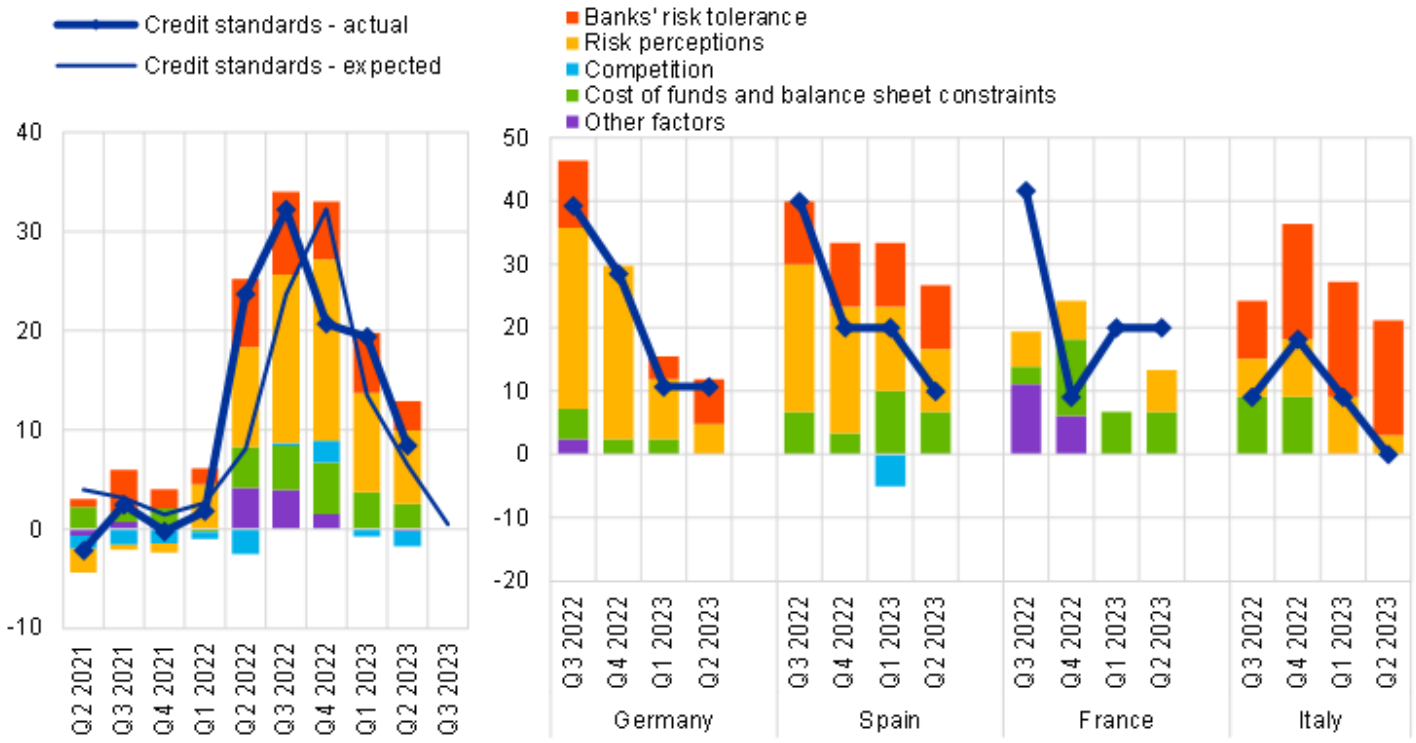
Ostdeutscher Bankenverband e.V. (Quelle: Deutsche Bundesbank, Monatsberichte, Effektivzins im Neugeschäft für Kredite an private Haushalte; Kredite insgesamt)

FK-Situation im Immobiliensektor

- Zinsanstieg negativ korreliert mit Kreditnachfrage im Immobilienbereich
- Großes „Allerdings“: Zinsanstieg im Grunde Zinsnormalisierung → Null-Zins-Phase „virtuelle Realität“
- Kreditanforderungen entspannen sich klar

Ostdeutscher Bankenverband

Entwicklung der Vergabe-Kriterien bei Immobilienkrediten im Euroraum bis Q2 2023



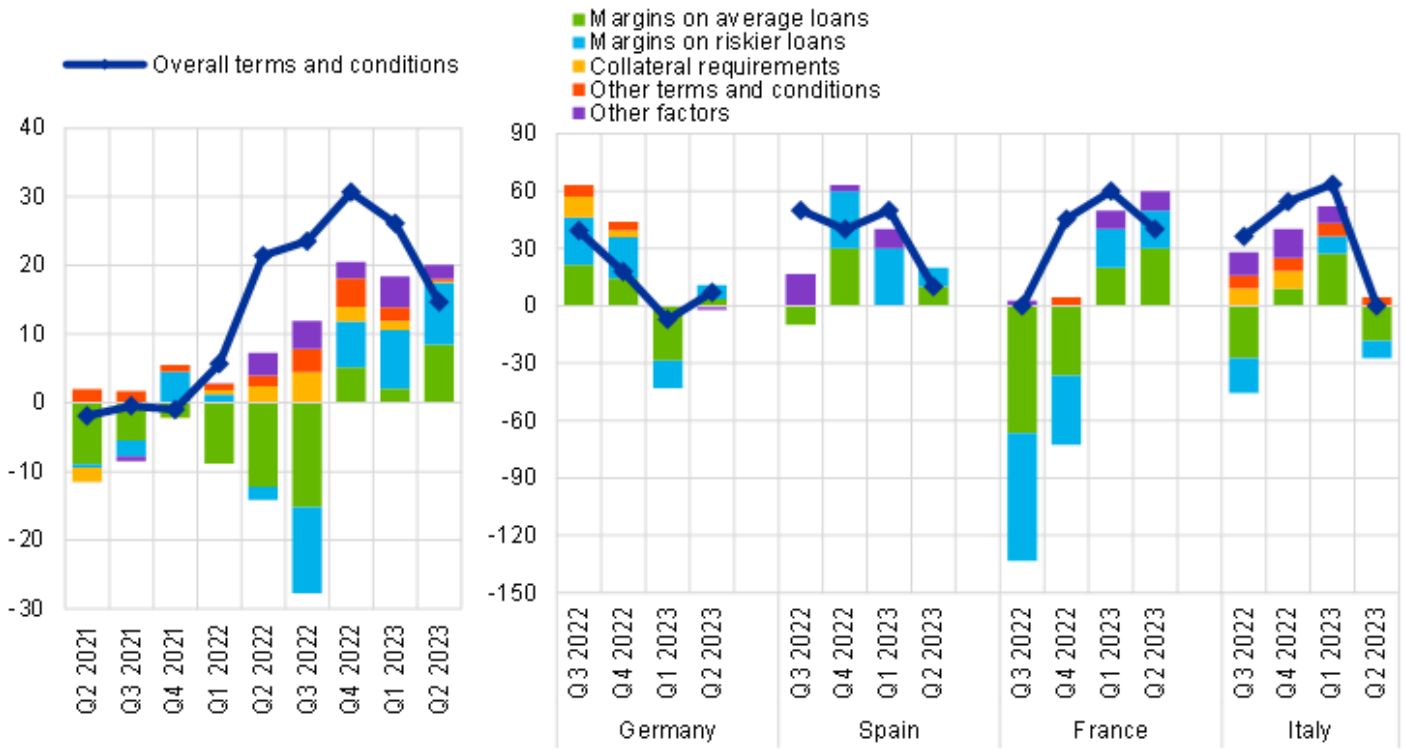
Quelle: ECB, Bank Lending Survey Q2 2023

FK-Situation im Immobiliensektor

- Zinsanstieg negativ korreliert mit Kreditnachfrage im Immobilienbereich
- Großes „Allerdings“: Zinsanstieg im Grunde Zinsnormalisierung → Null-Zins-Phase „virtuelle Realität“
- Kreditanforderungen entspannen sich klar

Ostdeutscher Bankenverband

Entwicklung Kreditbedingungen bei Immobilienkrediten im Euroraum bis Q2 2023



Quelle: ECB, Bank Lending Survey Q2 2023

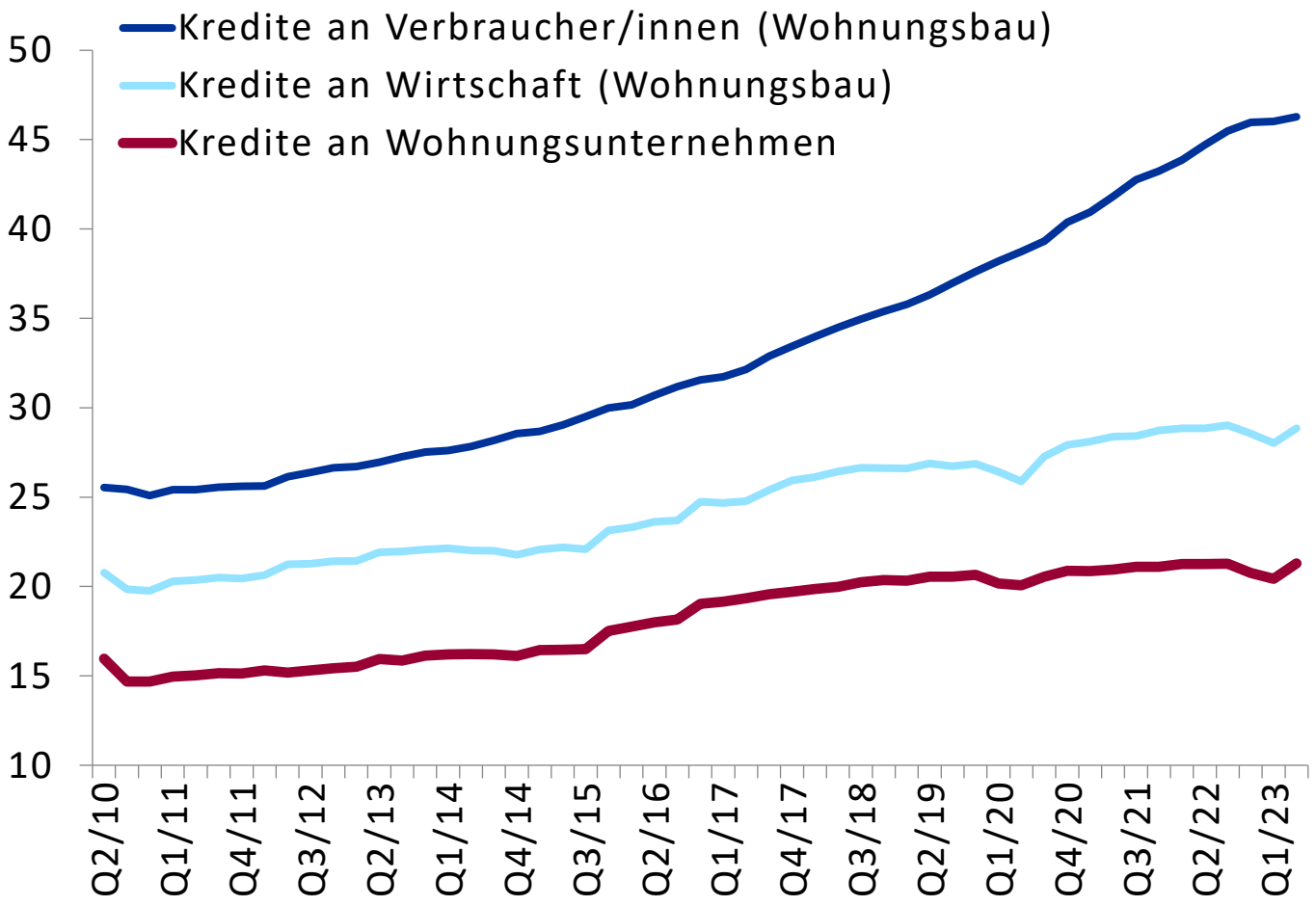
FK-Situation im Immobiliensektor

- Zinsanstieg negativ korreliert mit Kreditnachfrage im Immobilienbereich
- Großes „Allerdings“: Zinsanstieg im Grunde Zinsnormalisierung → Null-Zins-Phase „virtuelle Realität“
- Kreditanforderungen entspannen sich klar
- Kreditbestände steigen im Volumen

Ostdeutscher Bankenverband

Kreditbestände (Stichtag in Mrd. Euro)

MITTELDEUTSCHLAND



Ostdeutscher Bankenverband e.V. (Quelle: Deutsche Bundesbank; Kreditbestände per Stichtag, eigene Berechnungen)

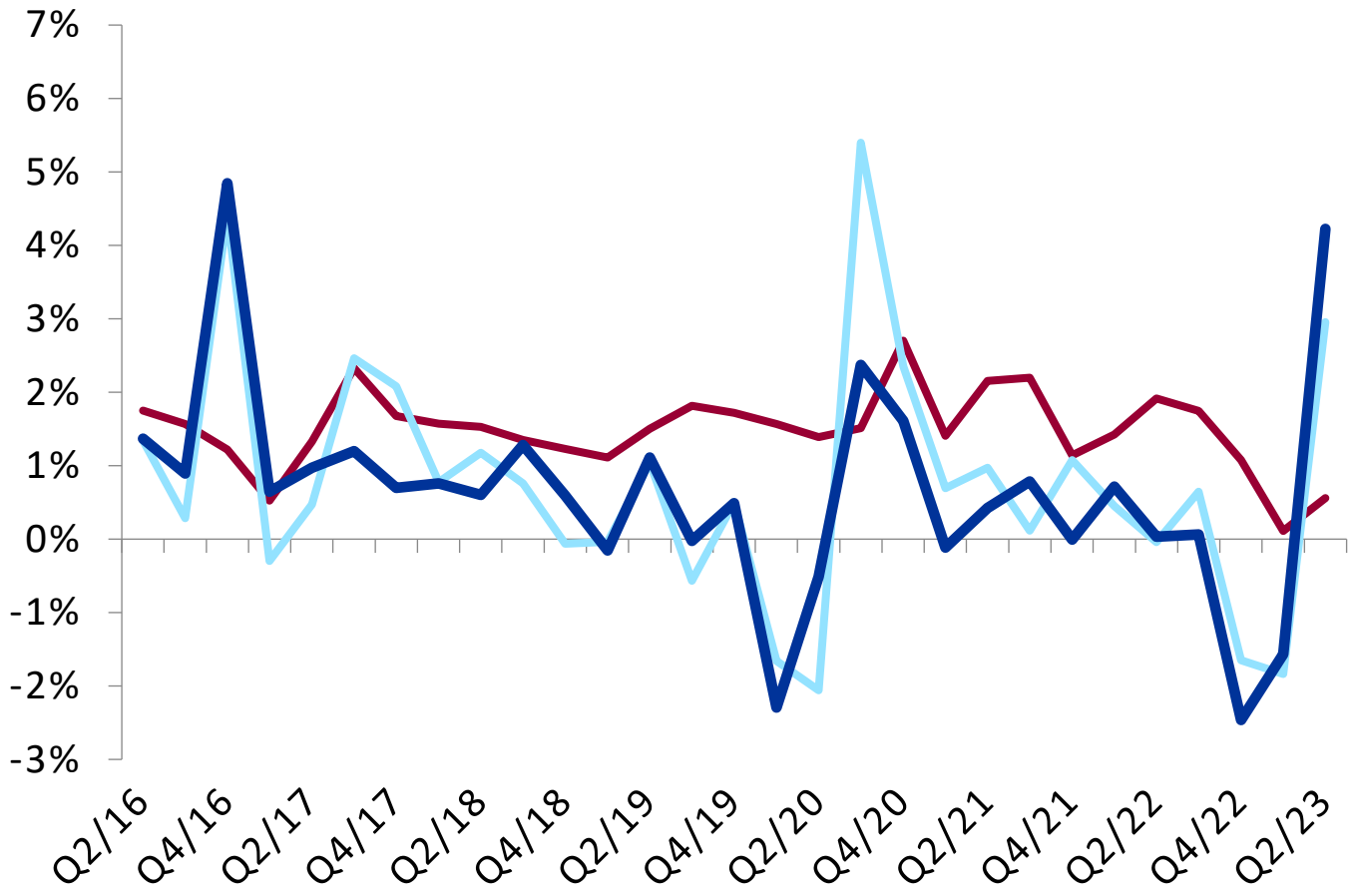
FK-Situation im Immobiliensektor

- Zinsanstieg negativ korreliert mit Kreditnachfrage im Immobilienbereich
- Großes „Allerdings“: Zinsanstieg im Grunde Zinsnormalisierung → Null-Zins-Phase „virtuelle Realität“
- Kreditanforderungen entspannen sich klar
- Kreditbestände steigen im Volumen und zum Vorquartal

Ostdeutscher Bankenverband

Veränderung Kreditbestände ggü. Vorquartal

MITTELDEUTSCHLAND



Ostdeutscher Bankenverband e.V. (Quelle: Deutsche Bundesbank; Kreditbestände per Stichtag, eigene Berechnungen)

Ostdeutscher Bankenverband

Ausblick

„Die Zukunft soll man nicht voraussehen wollen, sondern möglich machen.“ Antoine de Saint-Exupery

Stimmung im Immobiliensektor bzw. in Bauwirtschaft **durchwachsen**

Aufhellung der **Erwartungen** nicht durchgängig: Chancen auf **Bestandsmarkt**; **Neubau** weiter mit E-K-G zu kämpfen

Banken suchen **gemeinsam** mit Kunden **Lösungen** Leitzinsen nicht gleich hohe Bauzinsen

Rasch standortpolitische **Rahmenbedingungen verbessern**, bleibt Forderung an Politik