EMPIRA

Economy & Real Estate

Research Quarterly View

EMPIRA GROUP RESEARCH
2024/Q2

Sehr geehrte Leserinnen und Leser,

Nach einer Periode hoher Inflationsraten und deutlicher Zinserhöhungen sehen sich viele westliche Volkswirtschaften erwartungsgemäß mit einer geringen wirtschaftlichen Dynamik konfrontiert. Der wirtschaftspolitische Fokus verschiebt sich somit von der Inflationsbekämpfung hin zur Konjunkturbelebung.

Im Verhältnis zum DACH-Raum entwickelt sich die US-Wirtschaft sehr positiv. Die verhältnismäßig starke Wirtschaftsleistung und die historisch geringe Arbeitslosenquote deuten darauf hin, dass die global führende Wirtschaftsmacht weiterhin sehr gut aufgestellt ist und zurecht als international attraktiver Investmentstandort gilt.

Am deutschen Wohnungsmarkt prägen vor allem niedrige Baugenehmigungen und geringe prognostizierte Fertigstellungszahlen das Gesamtbild. Infolge des Zinsanstiegs spielen bei Privathaushalten auch Liquiditätsprobleme eine Rolle, wodurch ursprünglich geplante Käufe und Neubauten zurückgestellt werden. Im Ergebnis sorgt dies auch langfristig für einen stabilen, potenzialstarken Mietmarkt, da das spärliche Angebot auf eine zugleich gestiegene Nachfrage trifft. Der Wohnungsbau wird dabei nach wie vor von Mehrfamilienhäusern, mithin professionellen Investoren, dominiert.

Für den deutlich weniger regulierten, aber volatileren Immobilienmarkt in den USA werden im weiteren Jahresverlauf leicht steigende Mieten, bei gleichzeitig stagnierenden Kaufpreisen prognostiziert. Immobilien profitieren somit auch im Vergleich zu anderen Assetklassen von stabilen Cashflows. Die Immobilienmärkte der verschiedenen Metro-Areas erweisen sich dabei als sehr heterogen und unterschiedlich dynamisch.

Sprechen Sie uns an, um gemeinsam zu evaluieren, welche Opportunitäten der Wohninvestmentmarkt im aktuellen Marktumfeld bietet.

Mit besten Grüßen

Ihr Lahcen Knapp

Gründer und Verwaltungsratspräsident, Empira Group

E

Überblick

Nach einer Phase hoher Inflationsraten und starker Zinsanstiege befinden sich viele westliche Volkswirtschaften aktuell in einer Phase der wirtschaftlichen Stagnation, während sich die Inflationsraten wieder normalisieren. Der wirtschaftspolitische Fokus verschiebt sich somit von der Inflationsbekämpfung hin zur Konjunkturbelebung.

Volkswirtschaftliches Umfeld

Viele westliche Volkswirtschaften haben im Jahr 2023 eine Rezession erlebt. Im DACH-Raum wird im laufenden Jahr weiterhin eine geringe wirtschaftliche Dynamik angenommen. Im Kontrast dazu entwickelt sich die US-Wirtschaft sehr positiv.

DACH-Region

Im DACH-Raum war das vergangene Jahr 2023 aus wirtschaftlicher Sicht von Rezession geprägt. In Deutschland und in Österreich stagnierte die Wirtschaftsleistung. Da die vorherige kurze Wachstumsphase 2021 und 2022 im Wesentlichen durch Aufholeffekte nach dem Pandemie-Einbruch geprägt war, ist im DACH-Raum seit Beginn der 2020er-Jahre kein nennenswertes Wachstum gegeben.

Die Wirtschaftskraft Deutschlands lag Ende 2023 nur 0,7 Prozent oberhalb des Niveaus des Vorpandemiejahres 2019. Für das aktuelle Jahr sind die Aussichten in Deutschland wenig positiv. So reduzierte die Bundesregierung ihre Wachstumsprognose um über einen Prozentpunkt auf lediglich 0,2 Prozent, was einer ungewöhnlich starken Reduktion der Wachstumserwartungen entspricht. Die Gemeinschaftsdiagnose führender deutscher Wirtschaftsforschungsinstitute senkte ihre Prognose sogar auf lediglich 0,1 Prozent, sodass eine Stagnation für 2024 nun allgemeiner Konsens ist.

Die Bundesregierung geht für das Jahr 2024 davon aus, dass zwar die Konsumausgaben der privaten Haushalte (+1,1 %), die Staatsausgaben (+0,7 %) sowie die Ausrüstungsinvestitionen (+0,5 %) jeweils einen positiven Beitrag zum Wirtschaftswachstum leisten werden. Jedoch wirkt insbesondere der starke erwartete Rückgang der Bauinvestitionen (-2,2 %) wachstumsdämpfend.

Zudem deutet sich auch eine Verschlechterung der Situation auf dem Arbeitsmarkt an. Bereits im Jahr 2023 ist die durchschnittliche Arbeitslosenquote um 0,4 Prozentpunkte im Vergleich zu 2022 gestiegen, und für das aktuelle Jahr 2024 wird ein weiterer Anstieg der Arbeitslosenquote auf 5,9 Prozent prognostiziert. Durch gleichzeitiges Bevölkerungswachstum wird dennoch mit einem Anstieg der Beschäftigung von ca. 45,9 auf etwa 46,1 Millionen Erwerbtätige gerechnet. Die Arbeitseinkommen sind im vergangenen Jahr um 6,1 Prozent gestiegen, für das aktuelle Jahr werden weitere 5,3 Prozent erwartet.

In Österreich war der Rückgang mit 0,8 Prozent sogar stärker als in Deutschland mit 0,3 Prozent. Somit treten die rezessiven Tendenzen in der Alpenrepublik noch stärker hervor. Für das aktuelle Jahr wird mit einem allenfalls geringen Wachstum gerechnet. Erst im Jahr 2025 verbessert sich wohl die wirtschaftliche Lage wieder, was sich in einer prognostizierten Wachstumsrate +1,8 Prozent widerspiegelt.

Besser ist die Wirtschaftslage in der Schweiz. Die Eidgenossenschaft schloss das Jahr 2023 mit einem Wirtschaftswachstum von 1,3 Prozent ab und befindet sich anders als seine deutschsprachigen Nachbarländer der weiter auf einem Expansionskurs. Auch dort ist die wirtschaftliche Dynamik rückläufig. So fiel das Wachstum geringer aus als im Vorjahr (2022: +2,5 %) und für das aktuelle Jahr wird nur ein mäßiges Wachstum um 1,1 Prozent erwartet. Dennoch scheint die Schweizer Wirtschaft strukturell besser mit der aktuellen globalen Lage umgehen zu können als die deutsche und österreichische.

Wirtschaftsentwicklung DACH	2023	2024p	2025p
Wirtschaftswachstum DE	-0,3 %	+0,1 %	+1,4 %
Wirtschaftswachstum AT	-0,8 %	+0,2 %	+1,8 %
Wirtschaftswachstum CH	+1,3 %	+1,1 %	+1,7 %
Inflation DE	5,9 %	2,3 %	1,8 %
Arbeitslosenquote DE	5,7 %	5,9 %	5,6 %

Quelle: Bundesregierung – Jahreswirtschaftsbericht 2024, Destatis, WIFO Konjunkturprognose 1/2024, SECO Konjunkturtendenzen Frühjahr 2024, Gemeinschaftsdiagnose Frühjahr 2024.

Das Thema Inflation verliert aktuell an Bedeutung. Zwar lag die Inflationsrate für das Gesamtjahr 2023 noch bei 5,9 Prozent, was das Kriterium des Maastricht-Vertrags von zwei Prozent verfehlt und nur leicht unterhalb des Vorjahres liegt. Dies ist jedoch durch die Darstellung als Jahresmittel zu erklären, die anfänglichen Werte lagen über acht Prozent, weit geringe Werte zeigten sich dann ab September. Im Januar 2024 lag der Anstieg des Verbraucherpreisindex erstmals seit Juni 2021 unterhalb von drei Prozent, sodass sich nun ein Normalniveau einstellt. Ursächlich ist die geringere Nachfrage in der Rezession, was Preisanstiege dämpft. Ähnliche Muster gab es in den früheren Krisenjahren 2009 und 2020 (Inflation 0,3 % bzw. 0,5 %). Für das Gesamtjahr 2024 wird eine Inflationsrate von 2,3 Prozent erwartet.

In Österreich lag die Inflationsrate für das Gesamtjahr 2023 bei 7,8 Prozent und somit deutlich oberhalb der deutschen. Auch dort ist ein rückläufiger Trend zu beobachten, der jedoch weniger fortgeschritten ist. So lag in den ersten beiden Monaten des Jahres 2024 die Inflationsrate noch oberhalb von vier Prozent. Für das Gesamtjahr wird mit einer Inflationsrate von 3,5 Prozent gerechnet.

Komplett konträr ist die Situation in der Schweiz, wo die Teuerung im vergangenen Jahr nur 2,1 Prozent betrug und in den ersten beiden Monaten des aktuellen Jahres schon unterhalb der kritischen Zwei-Prozent-Marke lag. Die Erwartung für das Gesamtjahr liegt bei 1,6 Prozent.

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass das Thema Inflation in den zurückliegenden Monaten deutlich an Brisanz verloren hat und, sofern sich der aktuelle Trend fortsetzt, weiter aus dem Fokus verschwinden wird.

USA

Die USA zeigt generell bessere Wirtschaftsdaten als die europäische DACH-Region. So konnte die Wirtschaftsleistung um 2,5 Prozent wachsen, verbunden mit mehr als vier Prozent gestiegenen realen Einkommen. Die Inflationsrate ist 2023 zurückgegangen und lag im Jahresmittel bei 3,7 Prozent. Die Arbeitslosenquote befindet sich auf einem historisch niedrigen Niveau. Im Vergleich mit Europa und insbesondere Deutschland ist die global führende Wirtschaftsmacht somit sehr gut aufgestellt.

Wirtschaftsentwicklung USA	2023	2024p	2025p
Wirtschaftswachstum	+2,5 %	+2,1 %	+1,5 %
Inflation	3,7 %	2,1 %	2,0 %
Arbeitslosenquote	3,6 %	4,0 %	4,0 %
Verfügbares Einkommen	+4,2 %	+1,5 %	+1,4 %

Quelle: The Conference Board Economic - Forecast for the US Economy (March 2024).

Die Konjunkturprognosen für 2024 wurden kürzlich noch angehoben, sodass mit einer weiterhin guten Dynamik der amerikanischen Wirtschaft gerechnet wird. Beispielsweise wurde im Januar noch mit einem Wirtschaftswachstum von 1,2 Prozent gerechnet, der Prognosewert wurde dann auf 2,1 Prozent erhöht.

Auch die realen Einkommen werden weiter wachsen, sodass der Binnenkonsum einen positiven Beitrag zur Konjunktur leistet. Weitere Parameter der Preisstabilität und des Arbeitsmarktes liegen im Rahmen der Erwartungen, zeigen also kaum Tendenzen einer Überhitzung.

Einen Konjunkturfaktor stellt die anstehende US-Präsidentschaftswahl dar. Üblicherweise möchte die bestehende Regierung den Wählern beispielsweise über Konjunkturprogramme gute Wirtschaftsdaten vorlegen, um die Chancen einer Wiederwahl zu erhöhen.

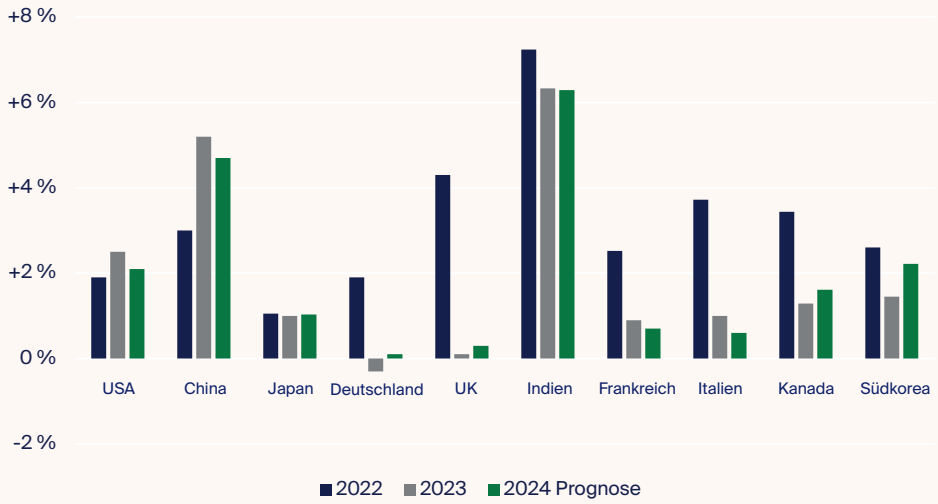
Weltweite Entwicklung

Eine nachlassende Dynamik lässt sich auch in anderen großen europäischen Volkswirtschaften feststellen. Geringes Wirtschaftswachstum zeigten 2023 Länder wie Frankreich (+0,9 %), Italien (+1,0 %), die Niederlande (+0,1 %), Polen (+0,1 %) und das Vereinigte Königreich (+0,1 %). Lediglich Spanien konnte als einzige große europäische Volkswirtschaft solide wachsen (+2,5 %). Außerhalb Europas wuchs besonders China deutlich (+5,2 %), wobei dies zum Teil durch Aufholeffekte nach dem dort deutlich langanhaltenderen restriktiven Pandemiekurs erklärbar ist.

Die geopolitische Lage ist weiterhin angespannt. So belasten die Kriege in der Ukraine und in Nahost weiterhin die wirtschaftliche Stabilität. Unterbrochene Lieferketten, reduzierte Rohstoff- und Warenverfügbarkeit sowie Sanktionen reduzieren die Wachstumsaussichten der Weltwirtschaft.

So werden auch die europäischen Volkswirtschaften 2024 tendenziell stagnieren, die verschiedenen Wachstumsprognosen bleiben überwiegend niedrig (F: +0,7 %; I: +0,6 %; NL: +0,8 %, UK: +0,3 %). Abweichend davon wird für Polen und Spanien mit einem dynamischen Wachstum gerechnet (+2,7 bzw. +1,8 %).

Wirtschaftswachstum 2023 der 10 größten Volkswirtschaften der Welt



Quelle: IMF, Bundesregierung, The Conference Board.

Immobilienmärkte

Die Immobilienmärkte folgen regelmäßig der volkswirtschaftlichen Entwicklung, teils jedoch mit einem gewissen Abstand und je nach Region und Nutzungsart in unterschiedlicher Intensität.

DACH-Region

Baugenehmigungen Deutschland	Wohngebäude		Wohneinheiten	
	2023/Q4	2022/Q4	2023/Q4	2022/Q4
Seit Jahresbeginn	67.931	110.659	214.088	304.323
Davon ab 3 Wohneinheiten	12.931	18.510	142.570	190.408

Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis).

Im zurückliegenden Jahr war der Wohnungsbau deutlich rückläufig. So wurden nach 2022 mit 304.323 Einheiten 2023 lediglich 214.088 Wohneinheiten genehmigt, was Rückgängen um 30 Prozent beziehungsweise 39 Prozent zum Vorjahr entspricht. Somit ist das politische Ziel, jährlich 400.000 Wohnungen fertigzustellen, unter den aktuellen Rahmenbedingungen unrealistisch.

Der Wohnungsbau wird nach wie vor von Mehrfamilienhäusern, mithin professionellen Investoren, dominiert. Rund zwei Drittel der genehmigten Wohnungen befinden sich in Gebäuden mit mindestens drei Wohneinheiten (entspricht 19 Prozent der genehmigten 67.931 Wohngebäude).

Prognostizierte Wohnungsfertigstellungen in tausend Einheiten	2023	2024	2025	2026
Deutschland	270	225	195	175
Österreich	56	49	47	46
Schweiz	42	42	43	44
Europa	1.763	1.548	1.512	1.531
Frankreich	381	329	296	297

Quelle: ifo Schnelldienst – ausgewählte Ergebnisse der EUROCONSTRUCT Winterkonferenz 2023.

Bis zum Jahr 2026 bleiben die Wohnungsbauprognosen für Deutschland und Österreich niedrig.

Mit den reduzierten Baugenehmigungen und verstärkt durch abgesagte bzw. verschobene Projekte gehen auch die Fertigstellungszahlen zurück. Vorläufige Zahlen für Deutschland gehen von 270.000 Einheiten für 2023 aus. Die Prognosen sehen einen Rückgang bis 2026 auf 175.000 Einheiten. Tritt diese Prognose ein, so liegen dann die jährlichen Fertigstellungen 41 Prozent unter dem Niveau von 2022 (bzw. 57 Prozent unter der Zielmarke der Bundesregierung).

Das geringe Angebot trifft auf eine zugleich gestiegene Nachfrage. Allein im Jahr 2023 sind 1,94 Millionen Menschen aus dem Ausland nach Deutschland zugewandert, was nach 2022 und 2015 der dritthöchste Wert seit der Jahrtausendwende ist.

Ebenfalls rückläufig sind die Fertigstellungen in Österreich, wo ein Rückgang von 56.000 Einheiten in 2023 auf 46.400 Einheiten in 2026 erwartet wird. Dieser Rückgang ist mit einem Minus von 25 Prozent jedoch weniger stark als in Deutschland.

Für Gesamteuropa wird im gleichen Zeitraum ebenfalls mit einem Rückgang, jedoch nur um 17 Prozent gerechnet. Vergleichsweise gute Zahlen gibt es für die Schweiz (+1,1 %), daneben auch für Irland (+21,3 %), Portugal (+12,6 %), Spanien (+12,2 %), die Slowakei (+9,3 %) und Norwegen (+7,6 %).

Als Hindernisse für mehr Wohnungsbau werden hohe Kosten bei Grundstücken, Material, Arbeitslöhnen und Finanzierungen genannt. In vielen Fällen kommen Faktoren wie lange Genehmigungsverfahren und immer weiter verschärfte bauliche Standards hinzu.

Preisentwicklung	Kaufpreise in EUR/m²		Mieten Neubau in EUR/m²	
	2023	2022	2023	2022
Berlin	-2,8 %	0,0 %	+8,9 %	+9,2 %
Hamburg	-8,2 %	+3,5 %	+4,3 %	+3,8 %
München	-1,5 %	+2,0 %	+3,3 %	+2,4 %
Köln	-5,8 %	+7,0 %	+3,9 %	+8,5 %
Frankfurt a. M.	-5,5 %	-1,8 %	+2,9 %	+1,2 %
Stuttgart	0,0 %	+3,3 %	+1,7 %	+1,8 %
Düsseldorf	-4,8 %	+5,8 %	+5,6 %	+2,9 %
Wien	+0,3 %	+22,9 %	+6,7 %	+1,5 %
Zürich	-3,0 %	+8,1 %	0,0 %	+4,5 %
Europäische Vergleichsstädte				
Brüssel	0,0 %	+4,3 %	+7,1 %	+3,7 %
Prag	-8,1 %	+3,0 %	+12,9 %	+7,1 %
Kopenhagen	-3,6 %	-1,9 %	+5,9 %	+0,7 %
Paris	+11,3 %	+7,8 %	+11,3 %	+12,4 %
Luxemburg	-5,6 %	+3,2 %	+3,1 %	+15,3 %
Warschau	+0,9 %	-10,9 %	+5,4 %	+24,5 %
Madrid	+11,3 %	+7,8 %	+11,3 %	+12,4 %
Stockholm	-5,6 %	+3,2 %	+3,1 %	+15,3 %
London	+0,9 %	-10,9 %	+5,4 %	+24,5 %

Quelle: RIWIS, Catella residential market overview, 2023.

Das Investmentvolumen in Wohnportfolios ab 30 Wohneinheiten ist im ersten Quartal weiter eingebrochen. So betrug das Investmentvolumen in diese Assetklasse in den ersten drei Monaten nur noch 771 Millionen EUR, was den Vorjahreswert um weitere 33 Prozent unterschritt und 85 Prozent unter dem langjährigen Schnitt liegt. Zum Vergleich: Im ersten Quartal 2022 lag die Investmentsumme noch bei etwa vier Milliarden EUR.

Die durchschnittliche Nettokaltmiete stieg in Deutschland im Februar 2024 zum Vorjahr um 2,2 Prozent, mit einer gewissen Bandbreite innerhalb der jeweiligen Städt. Dagegen sind die Kaufpreise in fast allen Top-7-Städten gefallen, am stärksten in Hamburg (-8,3 %) und kaum in Stuttgart (konstant) und München (-1,5 %). Dies entspricht dem aktuellen Marktumfeld mit ähnlichen Zahlen in anderen Ländern Europas.

USA

Der Immobilienmarkt in den USA ist weniger reguliert und oft auch volatiler. Die verschiedenen Metro-Areas der USA sind dabei sehr heterogen, ihre Immobilienmärkte mithin unterschiedlich dynamisch.

So reicht die Bandbreite von Johnstown in Pennsylvania, wo die Angebotsmieten um neun Prozent YoY gestiegen sind, bis zum schwächsten Standort Punta Gorda in Florida, wo die Angebotsmieten acht Prozent unter dem Vorjahr liegen.

Drei der fünf Metro-Areas mit der höchsten Dynamik lassen sich der Region New England zuordnen, die übrigen zwei der Region Mid West.

Durchschnittliche Veränderung im Metro-Area	Mieten Multifamily YoY
Top 5 nach Mietenwachstum	
Johnstown PA	+9,1 %
Ocean City NJ	+8,8 %
Danville IL	+8,8 %
Battle Creek MI	+8,6 %
Norwich CT	+7,9 %
Weitere	
Miami FL	+1,8 %
Dallas-Fort Worth TX	-1,3 %
US-Durchschnitt	+0,7 %

Quelle: Co-Star.

Für den US-Immobilienmarkt wird für 2024 erwartet, dass die Kaufpreise weiter stagnieren werden (Bandweite: +0,7 % bis +2,8 %). Die Mieten im Allgemeinen werden leicht steigen (+1,1 %), während für das Multifamily-Segment im Besonderen ein leichter Rückgang erwartet wird (-1,1 %).
Für die Verkaufszahlen (Stückzahlen) wird ein leichter Zuwachs vorhergesagt (Neubau: +5,3 %, Bestand: +15,2 %).

Kapitalmarkt und Finanzierung

Zur Bekämpfung der hohen Inflationsraten hoben ab Mitte 2022 viele westliche Zentralbanken die Leitzinsen auf ein höheres Niveau, das nunmehr bei 5,5 Prozent (Fed) und bei 4,5 Prozent (EZB) liegt. Neben anderen Konjunkturdaten ist die Inflation die wesentliche Beobachtungsgröße zur Festlegung weiterer Schritte, somit auch für eine erwartete Zinssenkung.

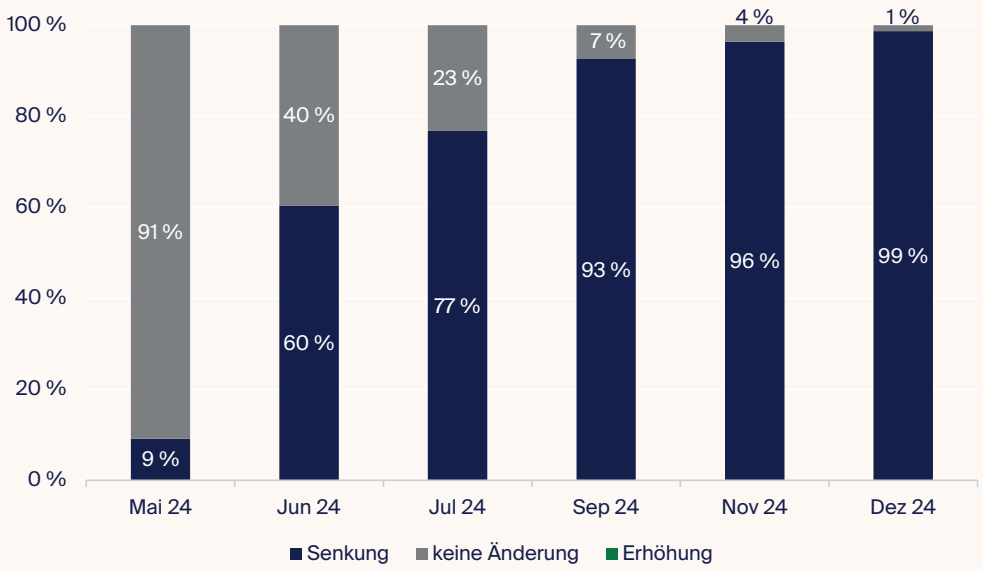
Leizinsen

Die Fed und die EZB verzichteten auch im ersten Quartal auf Änderungen der Leitzinsen. Auf dem Board-Meeting der Fed im März wurden neue Prognosedaten für die volkswirtschaftliche Entwicklung und die entsprechende zinspolitische Strategie veröffentlicht. Für das Jahr 2024 wird weiterhin mit einem Medianleitzins von 4,6 Prozent gerechnet, während diese Prognose für die Jahre 2025 und 2026 leicht auf 3,9 Prozent bzw. 3,1 Prozent erhöht wurde (zuvor 3,6 % bzw. 2,9 %). Für die lange Frist wird ein Niveau von 2,6 Prozent angestrebt. Die meisten Mitglieder des FOMC empfehlen einen Zinssatz, der 75 Basispunkte unterhalb des aktuellen Niveaus liegt. Somit sind drei Senkungen um jeweils 25 Basispunkte das wahrscheinlichste Szenario für das aktuelle Jahr.

Aus Finanzmarktdaten lässt sich für das kommende Meeting im Mai eine Wahrscheinlichkeit von 91 Prozent für das Szenario „Beibehaltung des aktuellen Niveaus“ ableiten. Hingegen beträgt die Wahrscheinlichkeit für eine Zinssenkung der Meetings ab Juni jeweils mehr als 50 Prozent, für die Meetings ab September sogar mehr als 90 Prozent.

Die Schweizer Nationalbank hat ihren Leitzins Ende März um 25 Basispunkte auf 1,5 Prozent gesenkt. Gründe hierfür waren eine niedrige Inflation sowie die Aufwertung des Schweizer Frankens gegenüber globalen Handelswährungen wie dem US-Dollar und dem Euro.

Wahscheinlichkeitsverteilung der Entscheidung des Fed-Board-Meetings über die Veränderung des Leitzinses 2024



Quelle: Data Driven Investor (20.03.2024).

Andere Assetklassen

Entwicklung diverse Assetklassen	2023/Q2	2023/Q3	2023/Q4	2024/Q1
DAX	15.629	15.387	16.752	18.492
DowJones	33.274	33.508	37.697	39.807
Zinssatz Bundesanleihe (10-jährig)	2,34 %	2,59 %	2,53 %	2,29 %
Zinssatz US-Staatsanleihe	3,65 %	4,14 %	4,43 %	4,12 %
Bitcoin	26.201	25.475	38.149	66.023

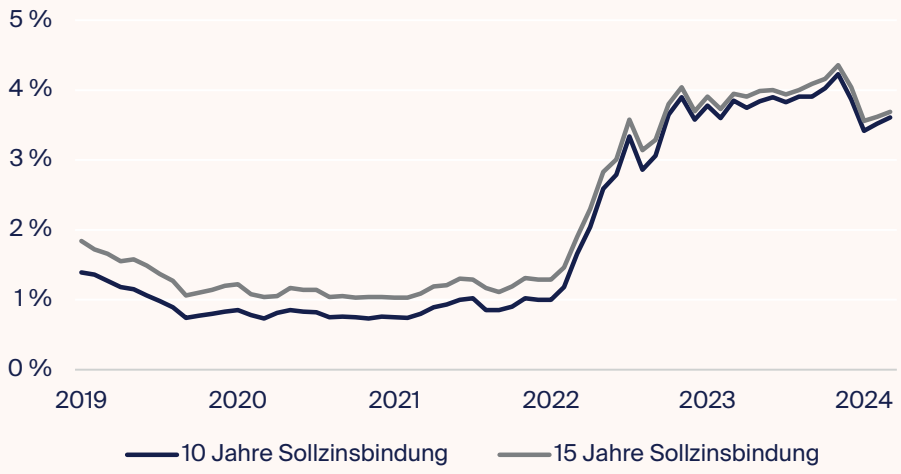
Quelle: finanzen.net, jew. Schlusskurs 31.03., 31.06., 31.09., 31.12., Banque centrale du Luxembourg.

Während sich bei den Renditen der Staatsanleihen ein Plateau gebildet hat, sind Aktien und Kryptowährungen zuletzt stark im Wert gestiegen. So stiegen DAX und DowJones im Jahresvergleich um 18 bzw. 20 Prozent. Bitcoin zeigte mit einem Wertzuwachs um mehr als 150 Prozent seine Sonderrolle.

Immobilienfinanzierung

Mit dem starken Zinsanstieg war das Volumen der Immobilienfinanzierungen stark eingebrochen. Bei Privathaushalten spielen infolgedessen besonders Liquiditätsprobleme eine Rolle, wodurch ursprünglich geplante Käufe und Neubauten zurückgestellt wurden. Ausgehend von dem Höchststand der ausgereichten Wohnungsbaukredite an private Haushalte von rund 32 Milliarden EUR im März 2022 brach die Kreditvergabe drastisch ein und liegt seit Ende 2022 bei nur noch ca. 15 Milliarden EUR monatlich, was trotz erheblicher Preissteigerungen dem Niveau von 2013 entspricht.

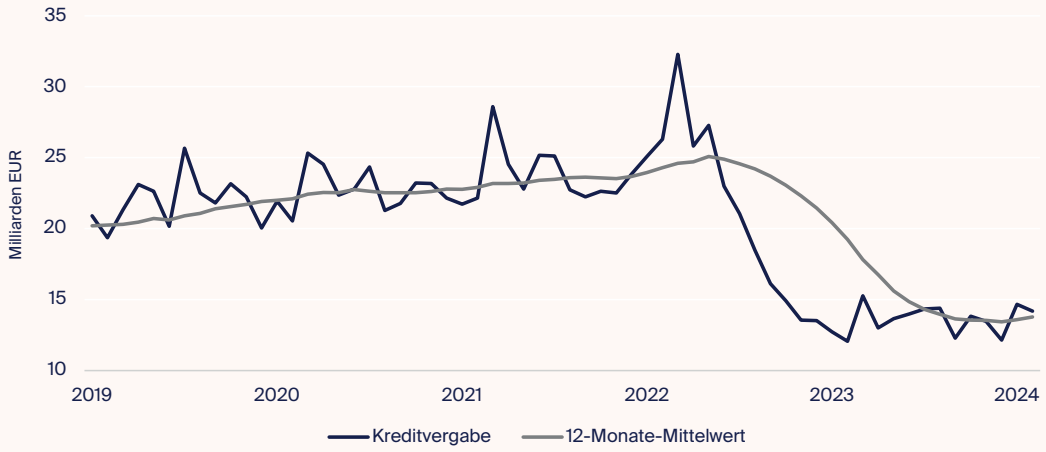
Bauzinsen (Angebotsverträge)



Quelle: Interhyp.

Das neue Zinsniveau spielt auch bei Anschlussfinanzierungen eine Rolle. Darlehen mit ehemals niedrigen Zinsvereinbarungen verteuern sich für den Eigentümer sprunghaft, was zu Notverkäufen oder Kreditausfällen führen kann. In der Breite des Marktes wird dieses Szenario aktuell jedoch noch nicht deutlich. Für opportunistische Investoren können sich fallweise Kaufgelegenheiten ergeben.

Kreditvergabe für Wohnungsbau an private Haushalte



Quelle: Deutsche Bundesbank.

Autoren

PROF. DR. STEFFEN METZNER MRICS

Head of Research Empira Group
steffen.metzner@empira-invest.com

PHILIPP NEUBERT

Research Analyst Empira Group
philipp.neubert@empira-invest.com

Kontakt

Empira Group
Gubelstrasse 32
6300 Zug
Schweiz

Tel. +41 41 72875-75

Empira Asset Management GmbH
Kurfürstendamm 213
10719 Berlin
Deutschland

Tel. +49 30 221 8499-10

info@empira-invest.com / www.empira-invest.com

Stand: Mai 2024
Haftungsausschluss: Alle Angaben ohne Gewähr. Änderungen bleiben vorbehalten.

Weitere Researchberichte stehen auf der Website der Empira Group unter empira-invest.com zur Verfügung.