

# Bankenfrühstück des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.

19. Januar 2018, Berlin Capital Club am Gendarmenmarkt

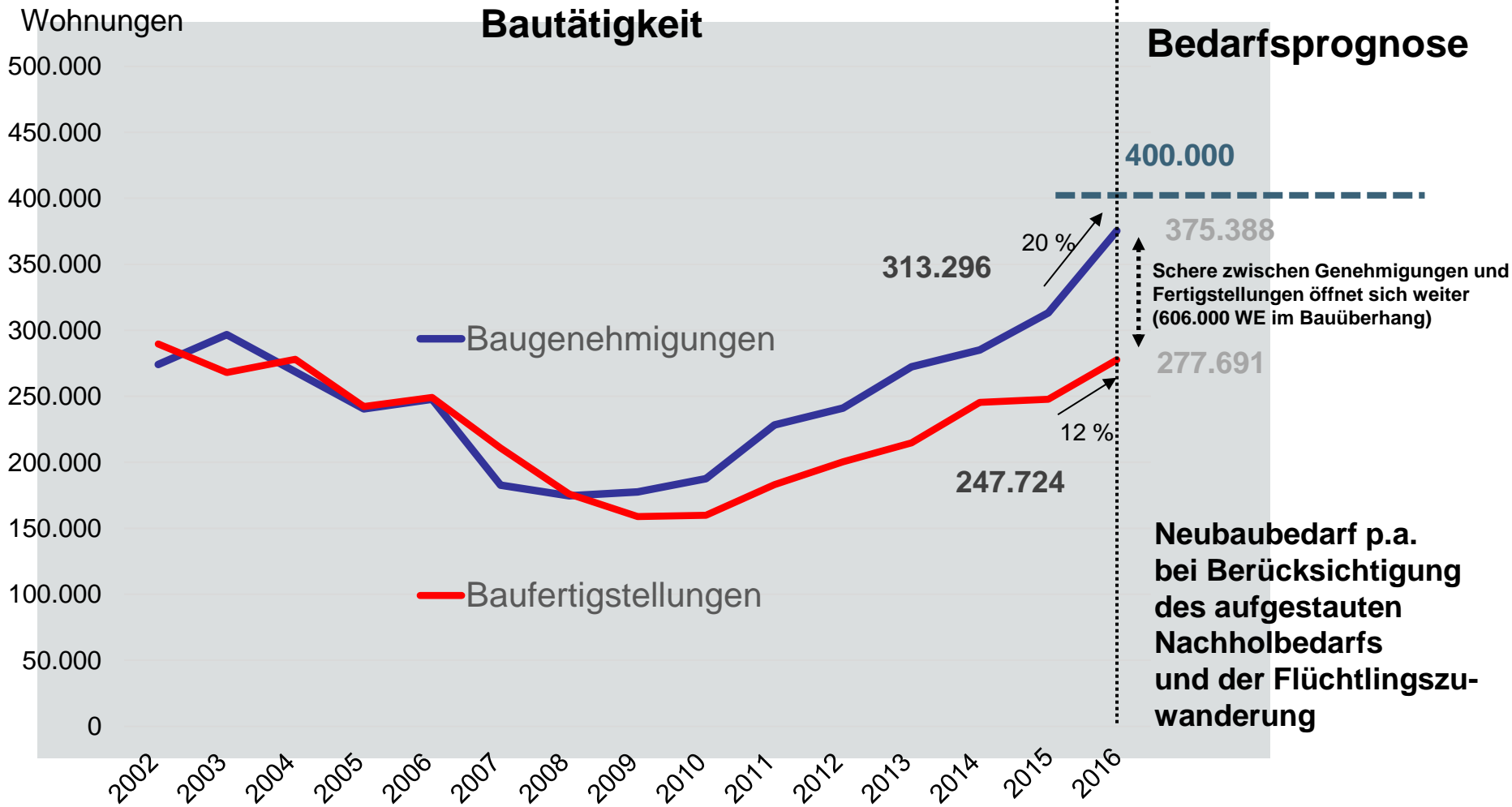


## Weitere aktuelle Entwicklungen der Branche und Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends

WP/StB Ingeborg Esser,  
Hauptgeschäftsführerin des GdW

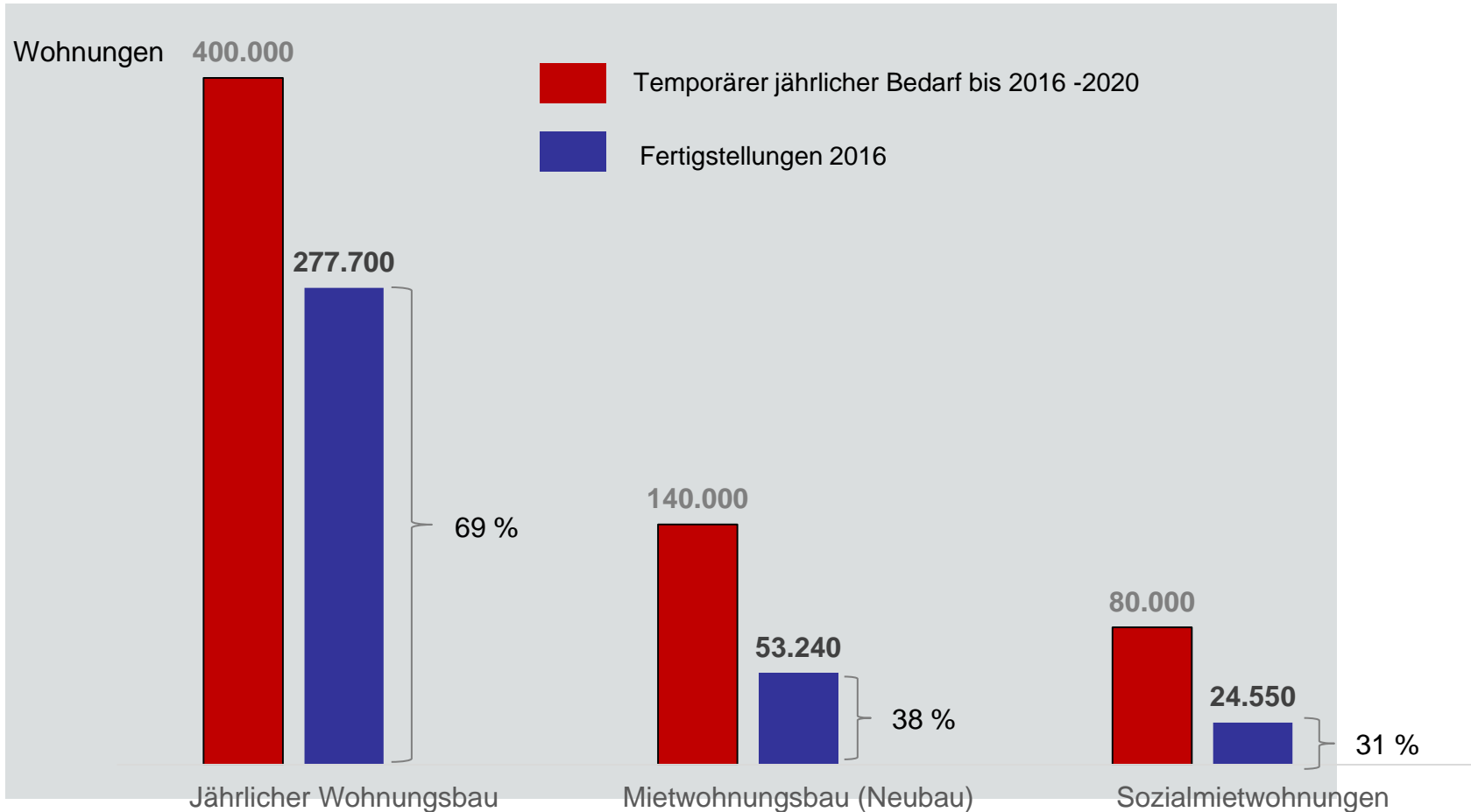
# Derzeitige Bautätigkeit und zukünftiger Wohnungsbedarf bis 2020

Fertigstellungen und Baugenehmigungen seit 2002



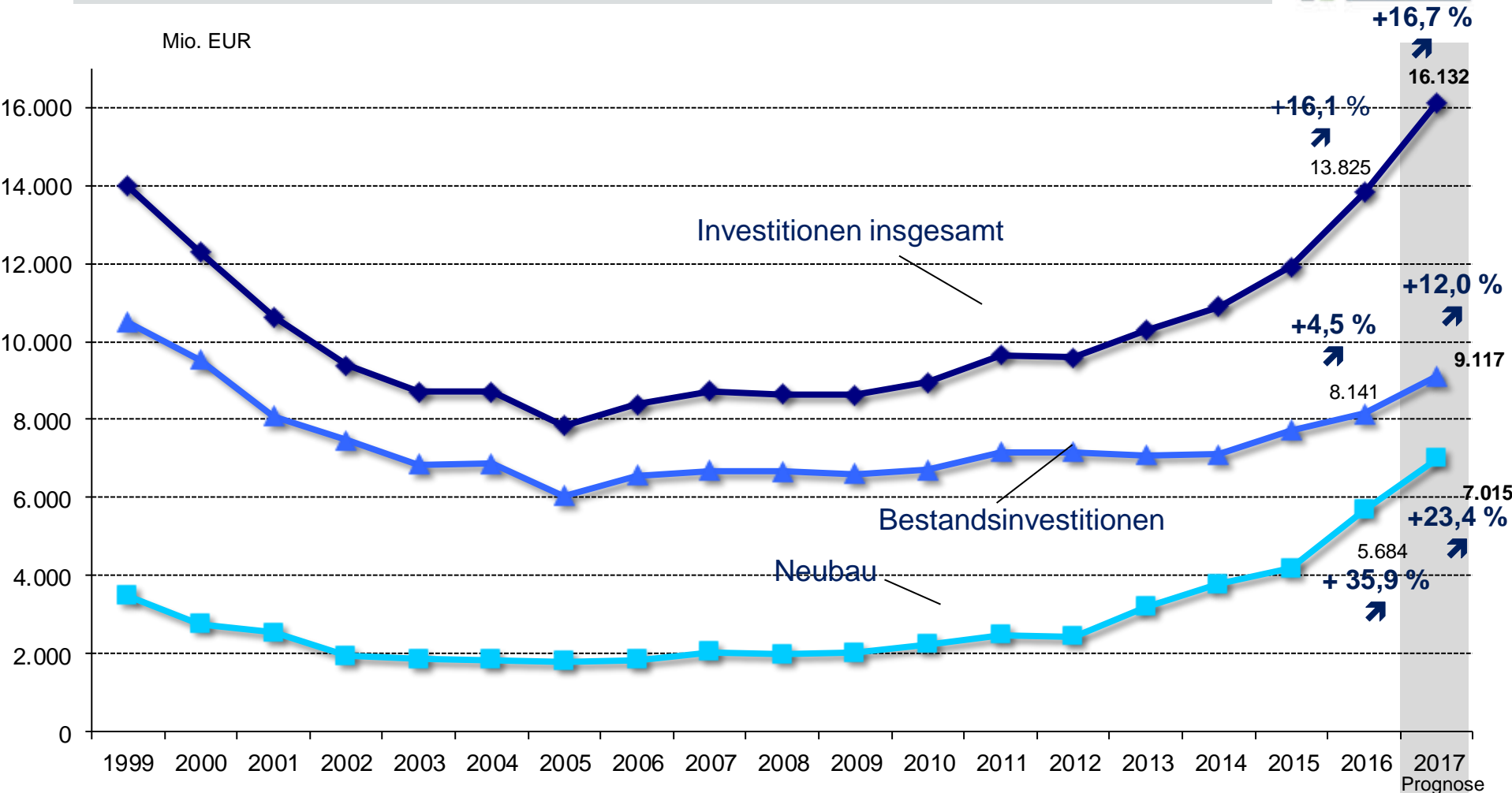
# Wohnungsbedarf: Es entstehen vor allem zu wenig Mietwohnungen im preisgünstigen Segment

Vergleich Bautätigkeit 2016 mit dem mittelfristigen Wohnungsbaubedarf



# Entwicklung der Investitionsleistungen 1999 – 2017

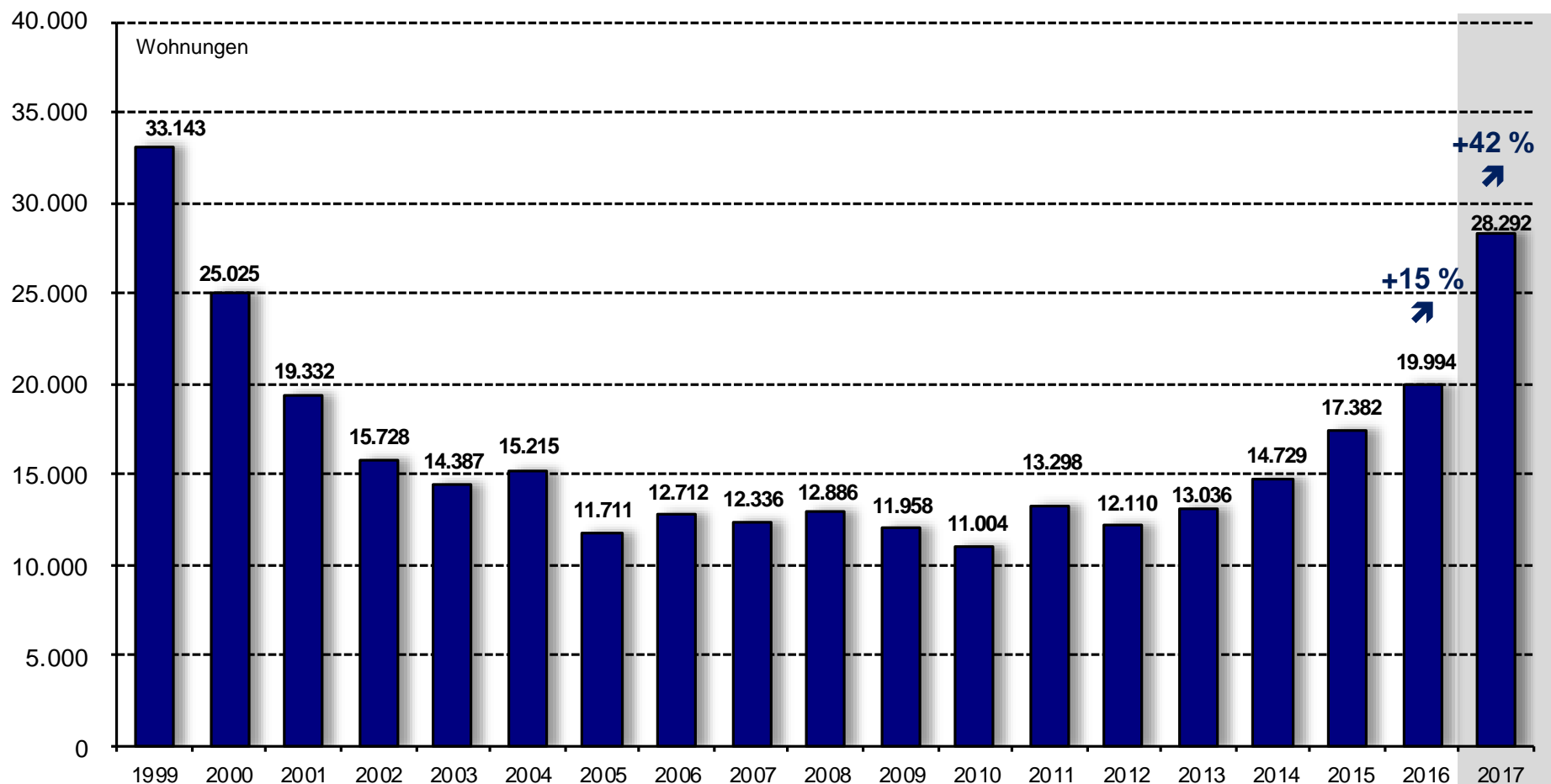
bei den vom GdW repräsentierten Unternehmen



Quelle: GdW-Jahresstatistik 2016, Jahr 2017 eigene Schätzung auf Grundlage von Planzahlen der Unternehmen

# Fertig gestellte Wohnungen GdW Unternehmen 1999 – 2017

bei den vom GdW repräsentierten Unternehmen



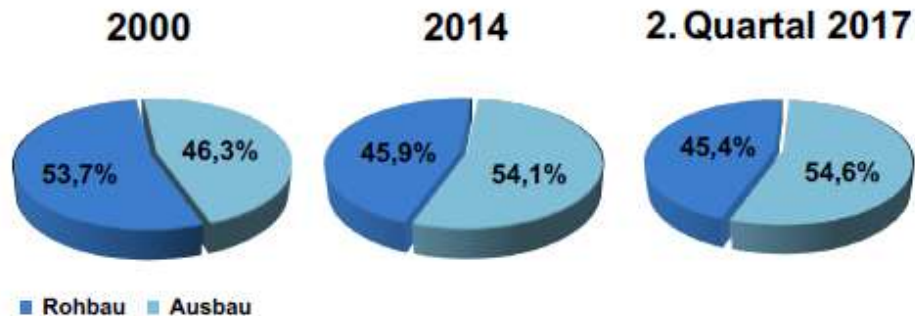
Quelle: GdW-Jahresstatistik, Jahr 2017 eigene Schätzung auf Grundlage von Planzahlen der Unternehmen

Prognose

# Verteilung der Bauwerkskosten

Leistungsbereiche	2000	2014	2. Quartal 2017
	%-Anteil KG 300-400	%-Anteil KG 300-400	%-Anteil KG 300-400
	Median	Median	Median
017 Balkone	3,5	4,1	4,1
018 Innenputz	2,7	2,3	2,3
019 Estricharbeiten	1,9	2,4	2,5
020 Bodenbelagsarbeiten	2,6	2,7	2,7
021 Küchen	2,8	3,4	3,4
022 Betonwerkstein	1,3	1,2	1,2
023/024 Schließanlage/Baureinigung	0,5	0,5	0,5
<b>Ausbau</b>	<b>46,3</b>	<b>54,1</b> ↗	<b>54,6</b> ↗

Darstellung der Entwicklung der Verteilung bei den **Bauwerkskosten** anhand der Betrachtungszeitpunkte **2000, 2014, 2. Quartal 2017**



# Serielles Bauen

## - anders, schneller, preiswerter bauen zum Festpreis

Das Bundesbauministerium hat mit der Wohnungswirtschaft, der Bundesarchitektenkammer und der Bauindustrie Ende Juni 2017 ein **europaweites Ausschreibungsverfahren zum seriellen Bauen** gestartet. Fast **50** Bewerbungen sind eingegangen aus dem In- und Ausland.

Aus der unerwartet hohen Bewerberanzahl hat der GdW als Vergabestelle die gemäß Ausschreibung bestplatzierten Teilnahmeanträge ausgewählt. Konkrete Angebote erfolgen jetzt bis **Ende 2017**.

Danach nimmt ein **Bewertungsgremium** (Experten aus Bau- und Wohnungswirtschaft) nach speziell ausgearbeiteten Zuschlagskriterien eine Bewertung der Angebote vor. Der GdW wird als Vergabestelle dann die endgültige Auswahl von max. **10** Bietern bzw. Bietergemeinschaften auf Grundlage der Ergebnisse des Bewertungsgremiums bis Mitte Februar 2018 vornehmen.

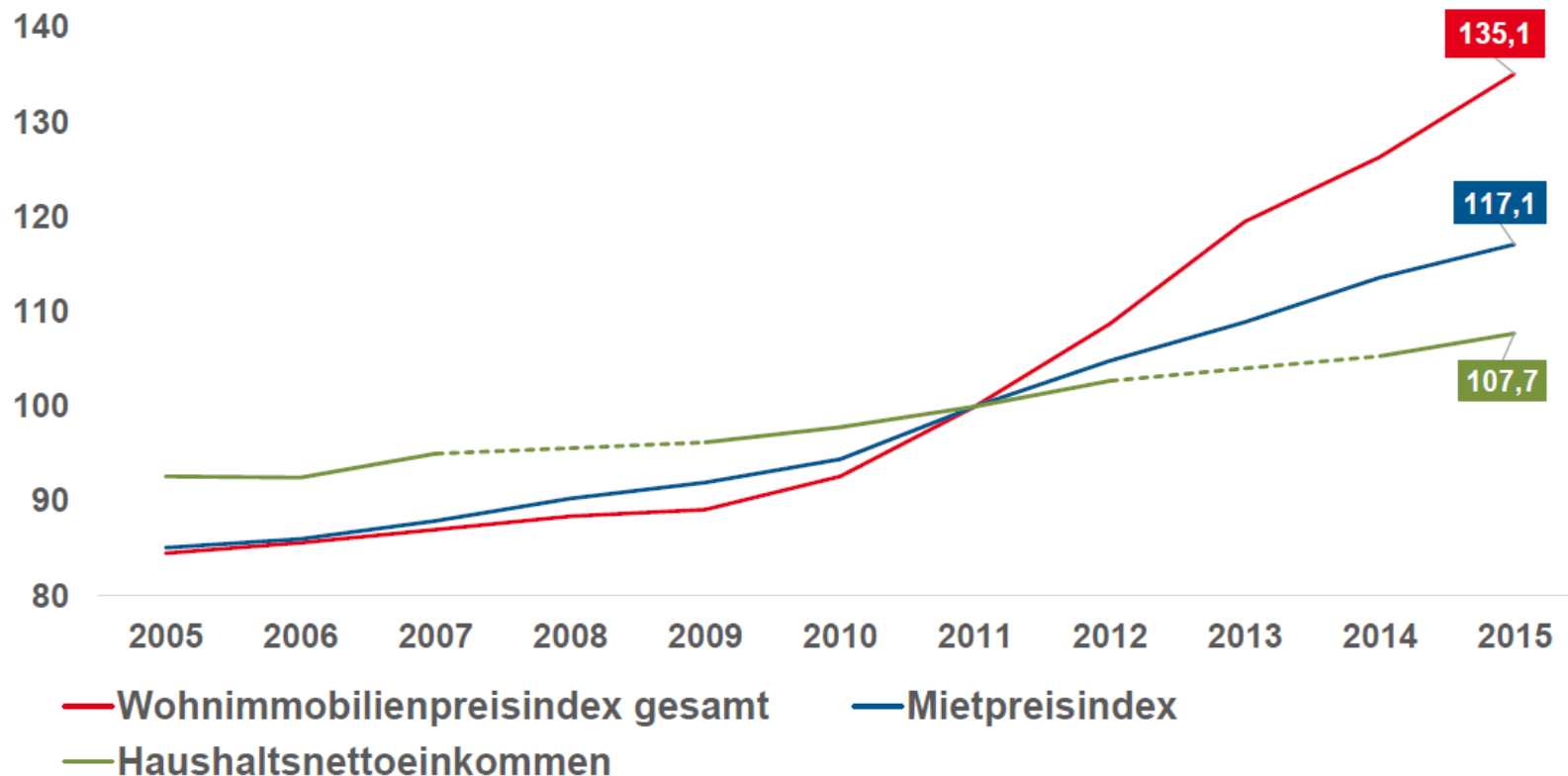


**Ziel: Rahmenvereinbarung** über den Neubau von mehrgeschossigen Wohngebäuden in serieller und modularer Bauweise im 1. Quartal 2018.

**Erste Prototypen** sollen im Rahmen der IBA Thüringen 2019/2021 präsentiert werden.

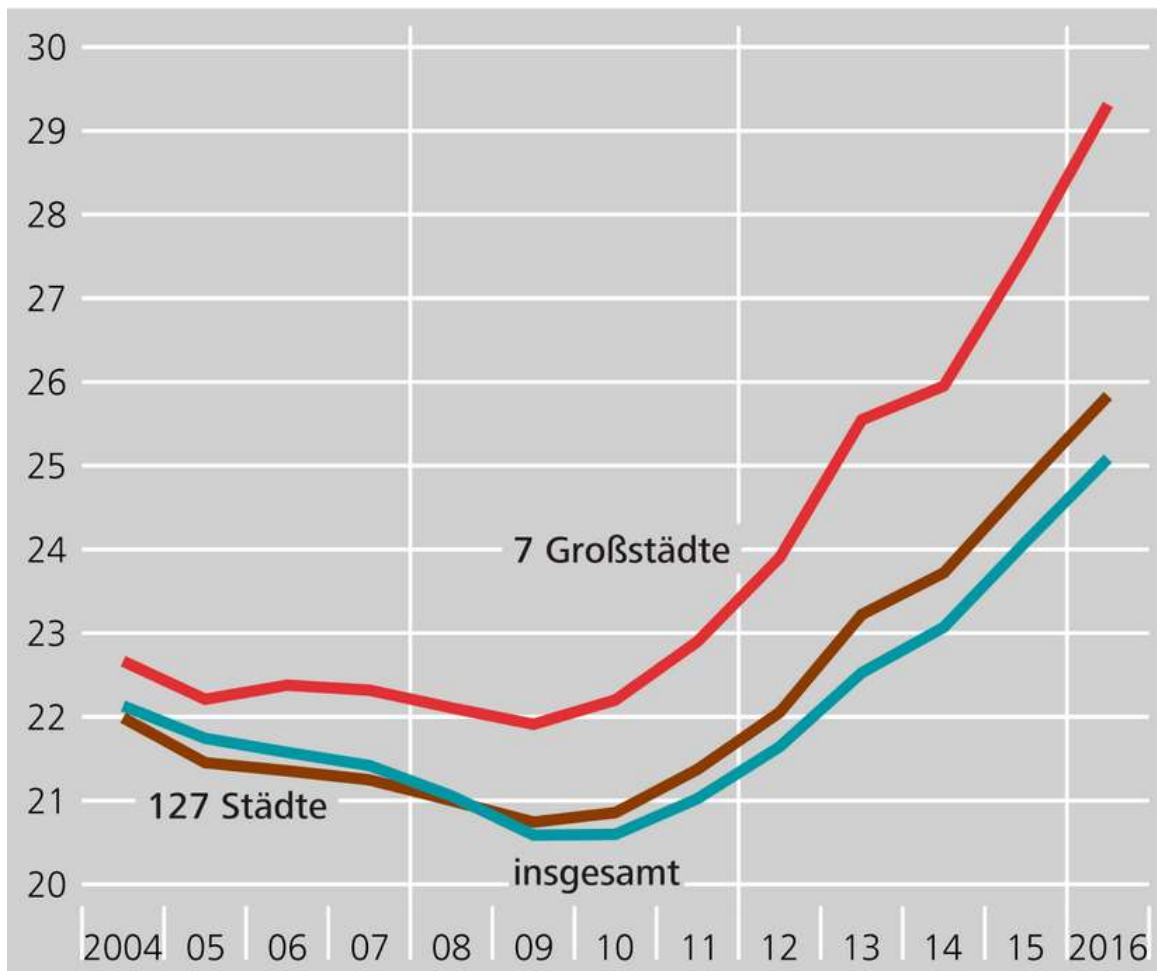
# TOP 7- Städte: Preise für Wohneigentum entkoppeln sich von der Entwicklung der Haushaltseinkommen und den Mietpreisen

Entwicklung Kauf- und Mietpreise in den TOP-7-Städten (Index 2011=100)





# Kaufpreis/Jahresmietenverhältnis von Eigentumswohnungen in Deutschland



- Seit Beginn dieses Jahrzehnts sind die **Kaufpreis/ Jahresmietenverhältnisse** in weiten Teilen des Landes deutlich **angewachsen**.
- Zum **Erwerb einer Eigentumswohnung** müssen im bundesweiten Durchschnitt derzeit knapp **25 Jahresmieten** aufgewendet werden.
- In den **sieben größten Städten** sind es im Durchschnitt gut **29,4**.

# Ausgeprägtes Stadt-Land-Gefälle bei Relation der Kaufpreise zu den Angebotsmieten

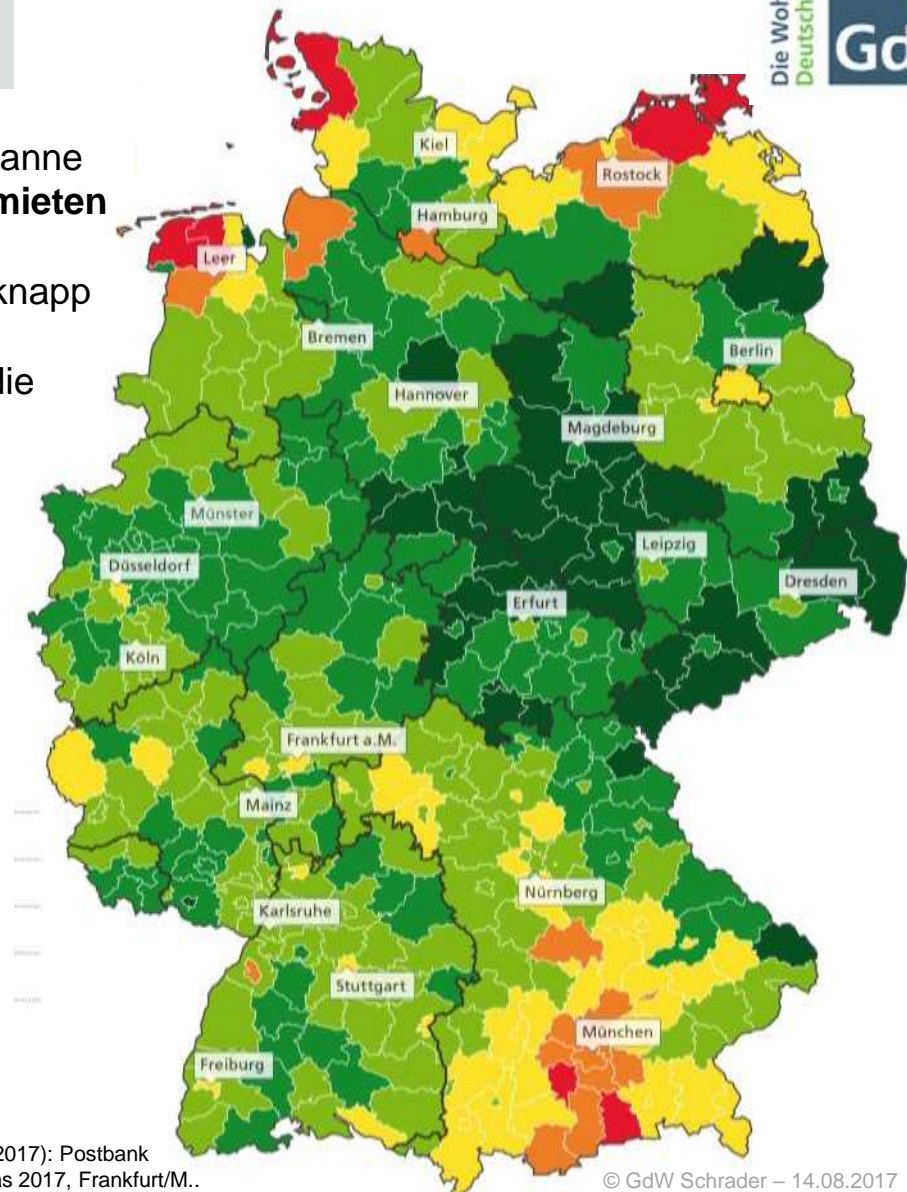
## Legende

Kaufpreis als Vielfaches der Jahresmiete



Bundesweit reicht die Spanne von **10 Jahresnettokaltmieten im thüringischen Kyffhäuserkreis** bis zu knapp **61 im Landkreis Nordfriesland**, zu dem die begehrten Lagen auf Sylt gehören.

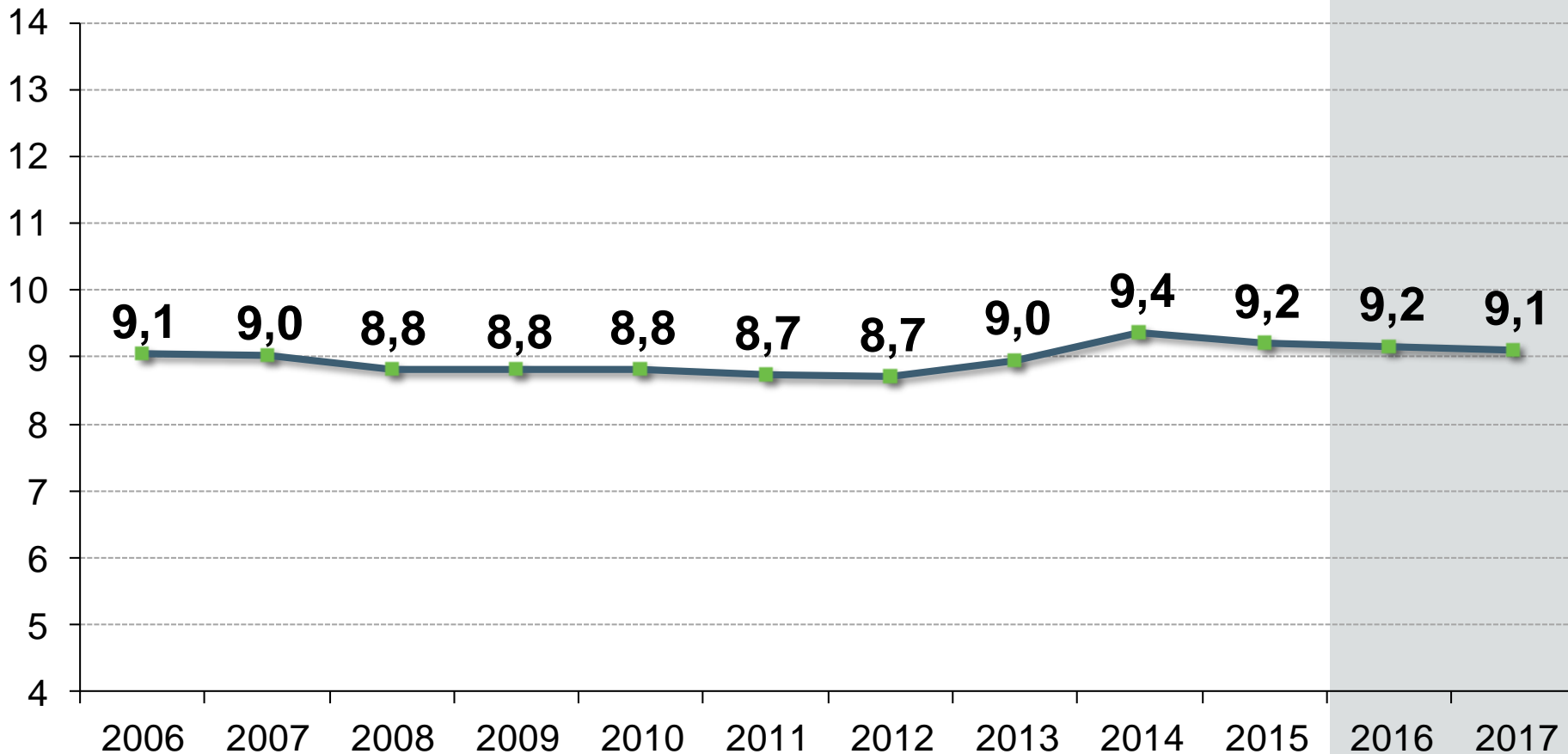
Quellen: Empirica (2017);  
Berechnungen des HWWI.



# Wie sind die Bestände bewertet?

Mietenmultiplikator

durchschnittlicher  
Mietenmultiplikator



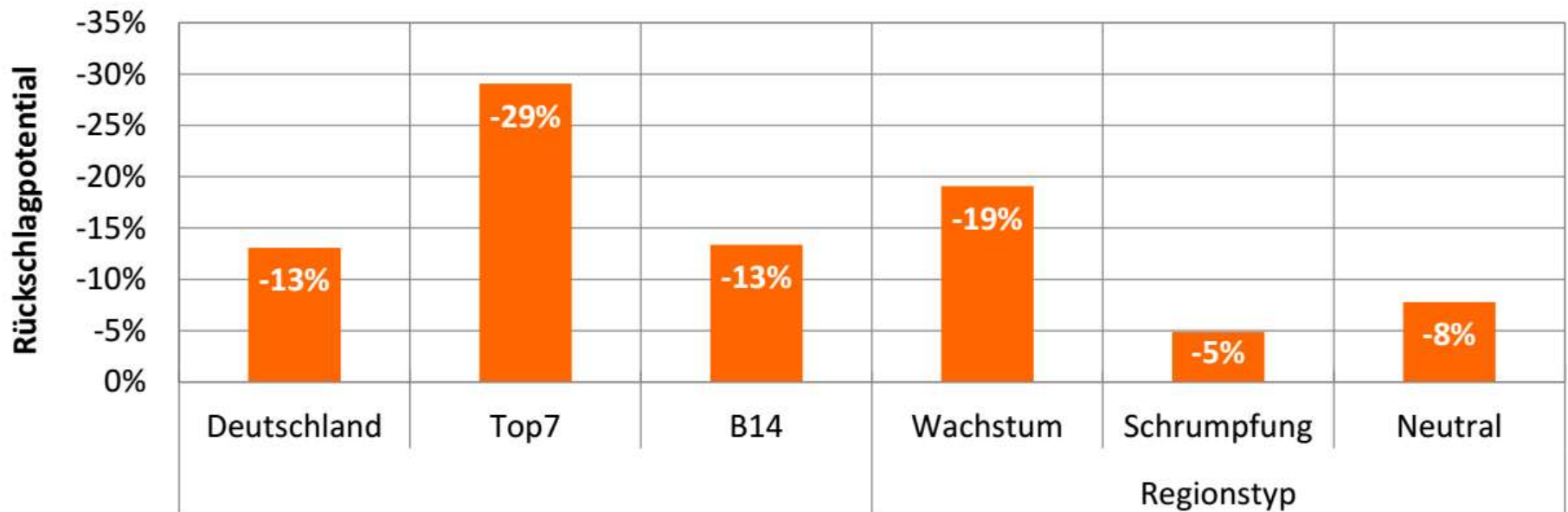
# Rückschlagpotential in den Top 7-Städten

## Relative Preiskluft zwischen ETW und Mieten (3.Q'17 - alle Baujahre)

„Das Rückschlagpotential in den Top 7 liegt mittlerweile bei 29 %. In Hamburg, Düsseldorf, Frankfurt oder Berlin könnten die Preise demnach um ein Viertel einbrechen, in Köln oder München um ein Drittel.“

„Sogar in demographischen Schrumpfungsregionen könnten die Preise um 5% einbrechen.“

**Frage:  
In welchem Segment  
passiert der Einbruch am  
schnellsten?**

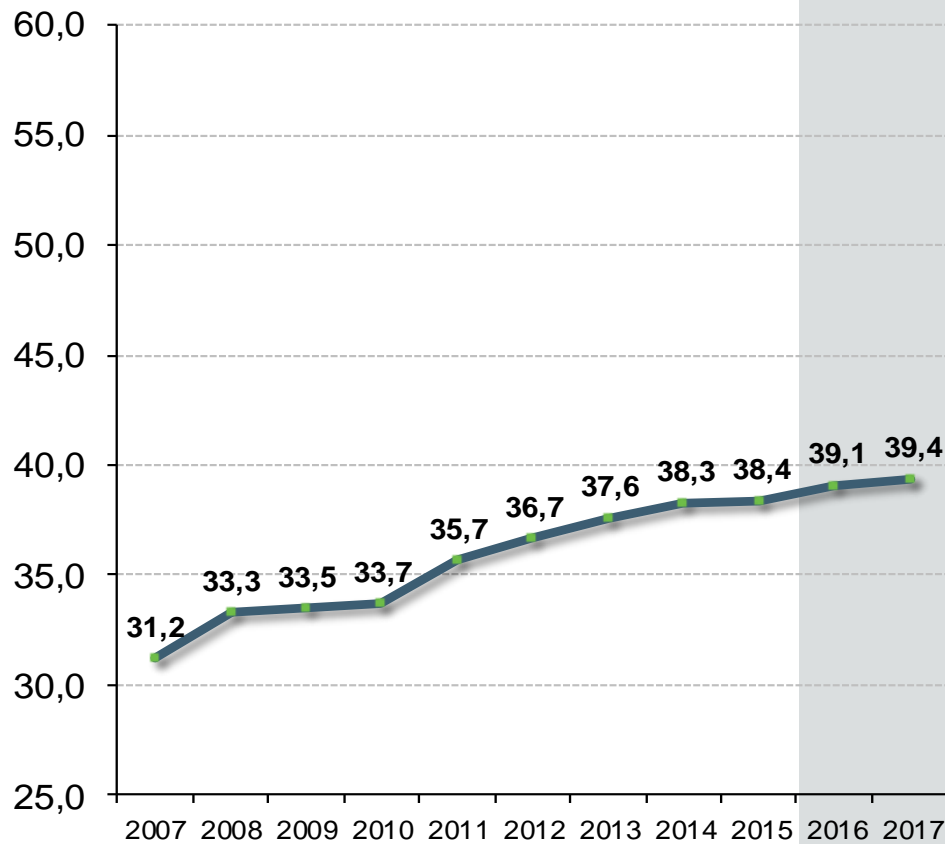


# Eigenmittelquote und langfristiger Fremdkapitalanteil

bei den vom GdW vertretenen Unternehmen

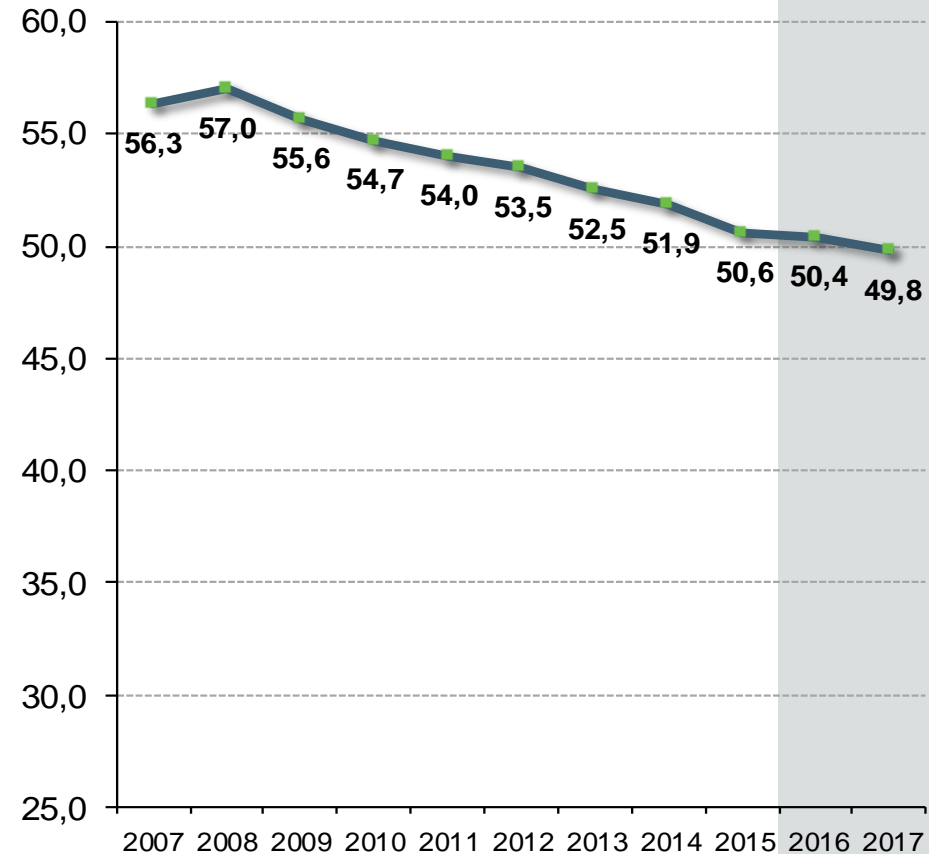
## Eigenmittelquote

in %



## langfristiger Fremdkapitalanteil

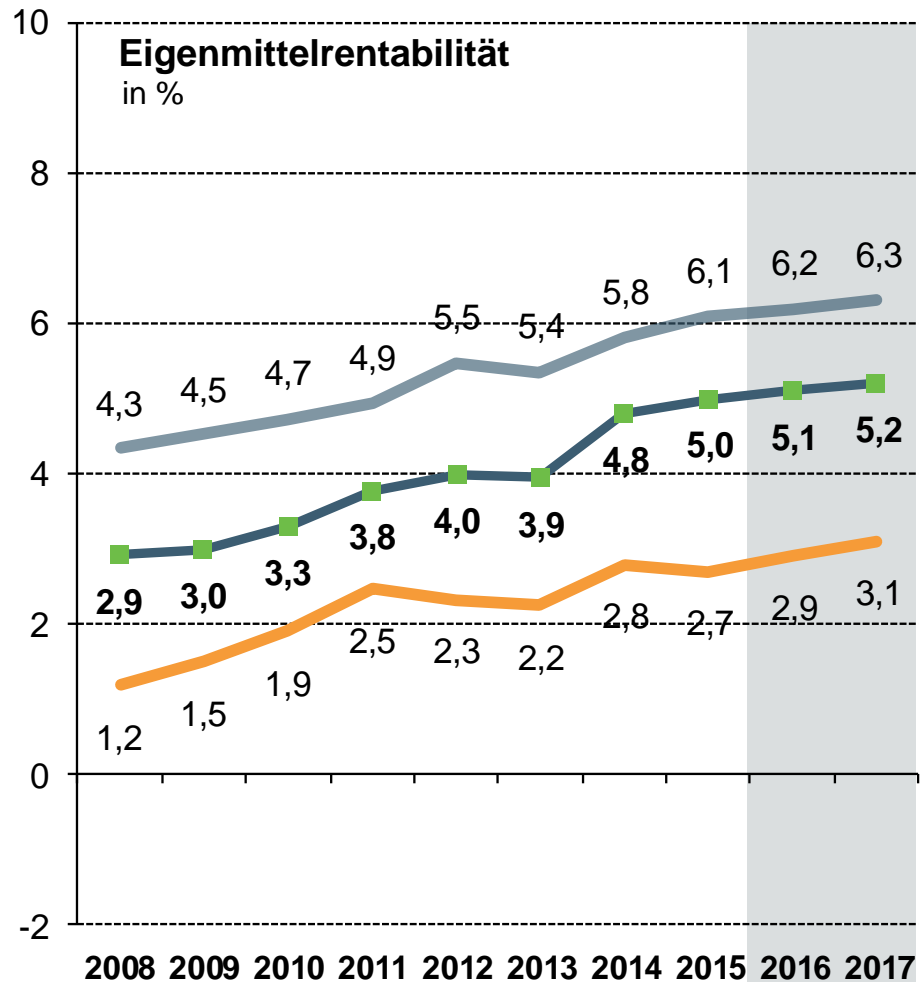
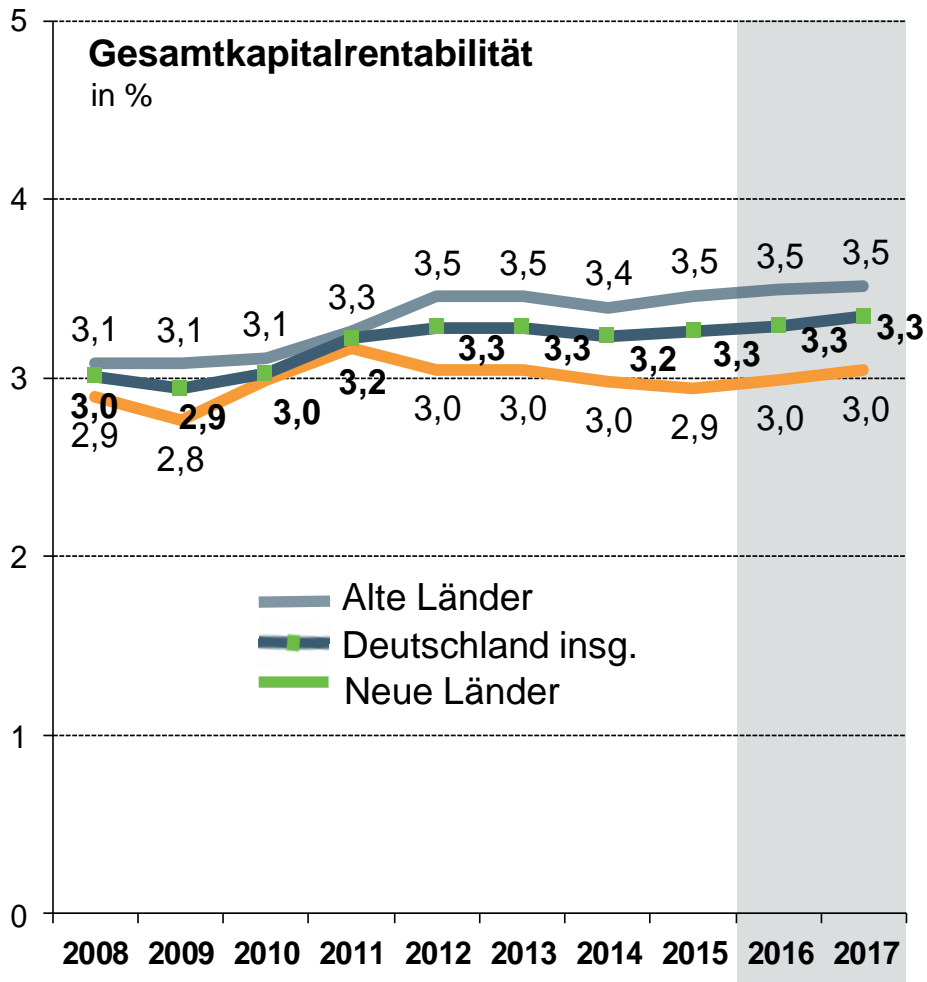
in %



# Rentabilitätskennziffern

## Gesamtkapitalrentabilität und Eigenmittelrentabilität

bei den vom GdW vertretenen Unternehmen

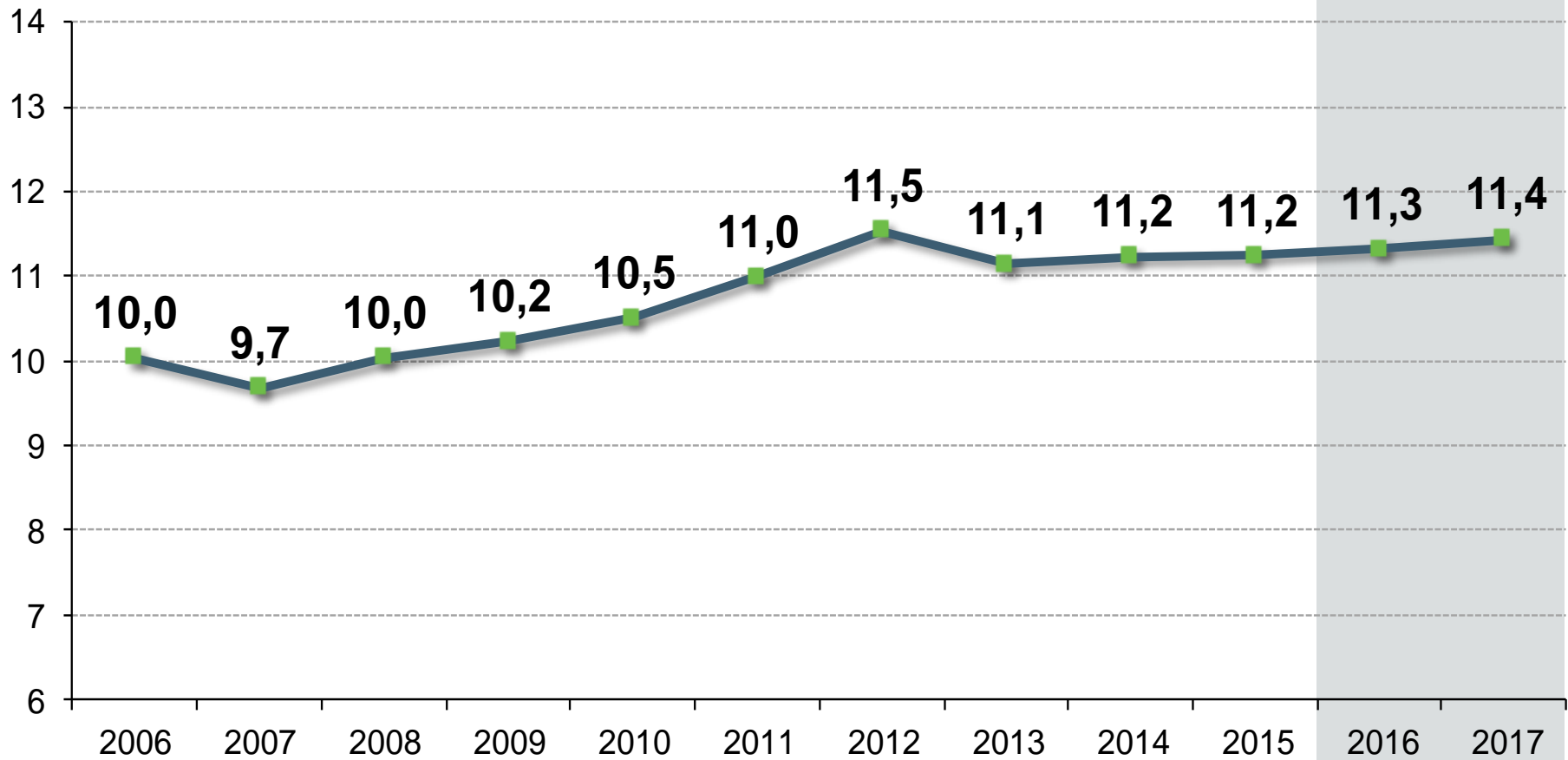




# Welchen Kapaldienst könnten die Unternehmen leisten?

EBITDA bezogen auf das langfristige Fremdkapital bei den vom GdW vertretenen Unternehmen

EBITDA /  
langfristiges Fremdkapital in %



# Reform von Basel III – wesentliche Neuerungen

## Überarbeitung des Ratingansatzes

- Baseler Ausschuss für Bankenaufsicht: Überarbeitetes Rahmenwerk zur Berechnung von risikogewichteten Aktiva und Capital Floors
- Standardisierte Ansätze werden zukünftig risikosensitiver
- **Verwendung interner Modelle unterliegt Einschränkungen**
- Einführung eines Capital Floors von **72,5%** bei internen Modellen, d.h.
  - Risikogewichtung im Standardansatz (1)
  - Risikogewichtung im Internen Ratingansatz (2)
  - Risikogewichtung im Internen Ratingansatz darf 72,5 % des Wertes des Standardansatzes nicht unterschreiten (3)
- Reformpaket wird ab 2022 stufenweise bis 2027 eingeführt.



# Reform von Basel III – wesentliche Neuerungen

## Änderung der Risikogewichtung beim Standard-Ratingansatz

- Durch Wohnimmobilien besicherte Forderungen

### Risikogewichtung für Wohnimmobilien (Tabelle 11)

Rückzahlung ist **nicht** abhängig vom Zahlungsstrom aus dem finanzierten Objekt

	LTV ≤ 50%	50% < LTV ≤ 60%	60% < LTV ≤ 80%	80% < LTV ≤ 90%	90% < LTV ≤ 100%	LTV > 100%
<b>Risikogewichtung</b>	20%	25%	<b>30%</b>	40%	50%	70%

### Risikogewichtung für Wohnimmobilien (Tabelle 12)

Rückzahlung ist abhängig vom Zahlungsstrom aus dem finanzierten Objekt

	LTV ≤ 50%	50% < LTV ≤ 60%	60% < LTV ≤ 80%	80% < LTV ≤ 90%	90% < LTV ≤ 100%	LTV > 100%
<b>Risikogewichtung</b>	30%	35%	<b>45%</b>	60%	75%	105%

# Reform von Basel III – wesentliche Neuerungen

## Was konnte der GdW erreichen?

- Wohnungsunternehmen, die über ein hinreichend breit gestreutes Immobilienportfolio verfügen und die Rückzahlung nicht von einem Einzelobjekt abhängt, fallen **nicht** unter die verschärften Risikoanforderungen der Tabelle 12 (explizit ausgenommen sind Genossenschaften und öffentliche Wohnungsunternehmen).
- Aber auch private Wohnungsunternehmen müssten bei Vorliegen der Voraussetzungen ausgenommen sein.
- Anwendung liegt im Ermessen der nationalen Aufsichtsbehörden.
- Deutsche Bundesbank hat dem GdW mitgeteilt, dass sie diese Sichtweise teilt.



GGW/11

Dr. Andreas Dombret  
Mitglied des Vorstands

Frau  
Ingeborg Esser  
Hauptgeschäftsführerin  
GdW Bundesverband deutscher Wohnungs-  
und Immobilienunternehmen e.V.  
Mecklenburgische Straße 57  
14197 Berlin

Frankfurt am Main, 16. November 2016

Ihr Schreiben vom 16.11.2016 an Herrn Thiele zur Finalisierung von Basel III

Sehr geehrte Frau Esser,

herzlichen Dank für ihr Schreiben an Herrn Thiele, der mich zuständigsthalber gebeten hat, Ihnen zu antworten.

Auch ich halte die im zweiten Konsultationspapier des Baseler Ausschusses zur Überarbeitung des Kreditrisiko-Standardansatzes vorgeschlagenen Risikogewichte für Immobilienfinanzierungen, deren Rückzahlung von Zahlungsströmen aus den finanzierten Objekten abhängen (soz. Income Producing Real Estate, IPRE) für deutlich zu hoch. Nach dem aktuellen Verhandlungsstand ist in den finalen Empfehlungen des Ausschusses aber eine deutliche Absenkung dieser Risikogewichte zu erwarten.

Für die Beurteilung, ob eine Finanzierung als IPRE einzustufen ist oder nicht, war bereits im zweiten Konsultationspapier vorgesehen, dass jeweils auf das einzelne finanzierte Objekt abgestellt werden kann. Hängt die Rückzahlung der Forderung wesentlich von den Zahlungsströmen aus dieser speziellen Immobilie ab, so gilt die Forderung als IPRE. Das bedeutet im Umkehrschluss aber, dass wenn der Kreditnehmer über ein hinreichend breit gestreutes Immobilienportfolio verfügt, die Rückzahlung nicht von einem Einzelobjekt abhängt, sondern auch aus den Zahlungsströmen anderer Immobilien im Portfolio generieren. In diesem Fall würde die Finanzierung nicht als IPRE klassifiziert werden müssen. Nach dem derzeitigen – weit fortgeschrittenen – Verhandlungsstand ist damit zu rechnen, dass die finalen Empfehlungen des Ausschusses an dieser Stelle dem Konsultationspapier entsprechen. Insofern erscheint meiner Auffassung nach die von Ihnen vorgeschlagene Erweiterung des Ausnahmekatalogs auf Wohnungsunternehmen, die mehrere Wohnungen bewirtschaften, nicht erforderlich, da bereits über die Definition der Abhängigkeit der Finanzierung von Zahlungsströmen aus dem finanzierten Objekt das gleiche Ergebnis erreicht wird.