

Druck auf Immobilienfinanzierungen wächst – Trendwende steht bevor!

In der Immobilienbranche ist die Stimmung nach jahrelangem Aufwärtstrend gekippt und die Märkte bereiten sich auf eine scharfe Trendwende vor.

Marktentwicklung

Der Anstieg des Zinsniveaus, stark gestiegene Baukosten, erhöhte Energiekosten, starke Inflationsdynamik, Zuwanderung, Rezessionsorgen, geopolitische Risiken und diverse Pandemiefolgen wirken sich auf die Umsatzerwartungen und Investitionspläne von Unternehmen sowie die Renditeerwartungen von Investoren aus. Erstere achten verstärkt auf ihre Kosten und das Liquiditätsmanagement hat oberste Priorität. Sichtbar wird das unter anderem am Transaktionsvolumen in Deutschland, welches mit 66 Mrd. € im Jahr 2022 im Vergleich zu 2021 bereits

um 41 Prozent zurückging und damit auf dem Niveau von vor 2013 lag.

Die Nachfrage nach Immobilienkrediten, insbesondere bei Neubauten, ist aufgrund der gesamtwirtschaftlichen Unsicherheit und des höheren Zinsniveaus stark rückläufig. Weiterhin ist zu beobachten, dass Anschlussfinanzierungen deutlich schwieriger und auch teurer werden. Neuinvestitionen werden zurückgefahren und obwohl der Nachfrageüberhang nach Wohnraum unter anderem durch die steigende Flüchtlingszuwanderung noch verschärft wird, ist das

Neubauvolumen im Wohnungsbau rückläufig.

Angesichts schwer kalkulierbarer Risiken bezüglich der weiteren Kosten- und Kaufpreisentwicklung nehmen viele Projektentwickler – zumindest auf begrenzte Zeit – eine eher abwartende Haltung ein. Vorhaben mit vorliegender Baugenehmigung werden teilweise „on hold“ gesetzt oder sogar abgesagt.

Die fehlenden Investitionen und das Herunterfahren des Neubaus werden zu einer weiteren Zuspitzung des Wohnungsmangels und somit zu einer vermehrten Nachfrage führen. Kaufpreise und Mieten für Wohnraum werden sich entsprechend dieser Entwicklung – regional durchaus unterschiedlich – anpassen. Auf der Verbraucherseite wird sich die Kapaldienstfähigkeit infolge steigender Lebenshaltungs- und Finanzierungskosten verschlechtern.

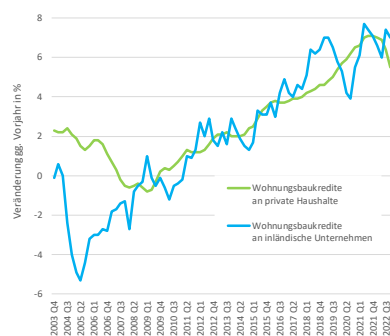
Durch den Kaufkraftverlust sowie die Unsicherheit über die weitere reale Einkommensentwicklung werden weniger private Haushalte in der Lage sein, Wohnraum zu erwerben, was zu einem Nachfragerückgang führen dürfte und sich möglicherweise in stagnierenden oder rückläufigen Kaufpreisen oder einer Verdrängung des Eigentums zugunsten der Miete niederschlagen wird.

Auswirkungen

Die beschriebene Unsicherheit auf dem Immobilienmarkt wirkt sich dabei insbesondere auf den Neuabschluss von Wohnungsbaukrediten aus: Während der Bestand seit 2020 überwiegend konstant bleibt, verzeichnet der Abschluss neuer Kredite seit Mitte 2021 im Vergleich zum Vorjahr einen sichtbaren Rückgang.

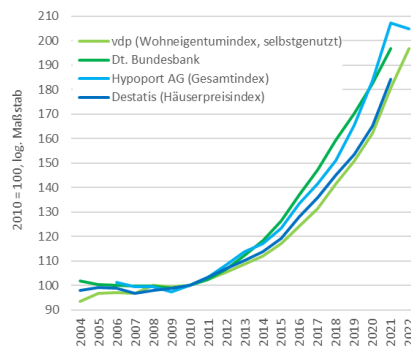
Hierbei ist aufgrund der heterogenen Marktentwicklungen zwischen Unternehmen und privaten Haushalten zu differenzieren. Die Nachfrage nach Wohnungsbaukrediten durch inländische Unternehmen verzeichnet im Vorjahresvergleich eine Zunahme, während bei privaten Haushalten ein Rückgang vorliegt (vgl. Abb. 1).

Abb. 1 – Bestand Wohnungsbaukredite inländischer Banken¹



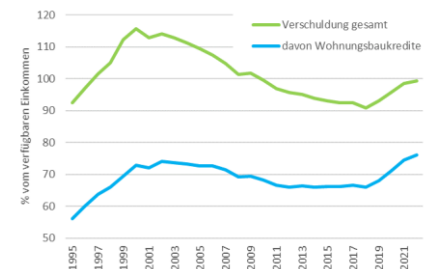
Ursächlich für den Rückgang im privaten Sektor sind unter anderem der jüngste Anstieg des Zinsniveaus und der Inflation sowie der langjährige, stetige Anstieg der Preise für Wohnimmobilien (vgl. Abb. 2). Zwar waren die Immobilienpreise in der zweiten Jahreshälfte 2022 rückläufig, dies konnte der sehr kräftigen Teuerung im ersten Halbjahr 2022 jedoch kaum entgegenwirken. Angesichts dessen waren Wohnimmobilien in Deutschland im Jahresdurchschnitt 2022 ähnlich hoch bewertet wie zuvor.²

Abb. 2 – Wohnimmobilienpreise (Deutschland)³



Die beschriebene Marktentwicklung bedingt zudem eine steigende private Gesamtverschuldung sowie im Vergleich zu den Vorjahren eine Zunahme des Anteils der Immobilienkredite an der Gesamtverschuldung.

Abb. 3 – Verschuldung privater Haushalte (Deutschland)⁴



Zwar geht der in Deutschland verbreitete Abschluss lang laufender (> 10 Jahre) Wohnungsbaukredite seit 2020 zurück, infolge der bestehenden Zinsbindungen wird sich der Zinsanstieg dennoch unter Umständen erst über einen mittelfristigen bis längeren Zeitraum negativ auf das zur Verfügung stehende Einkommen auswirken. Bei konstantem Verdienstniveau wird dies wiederum einen weiteren Anstieg der Gesamtverschuldung privater Haushalte sowie einen weiteren Nachfragerückgang nach Immobilienkrediten bedingen. Bei sinkendem Verdienstniveau werden diese Effekte deutlicher ausfallen.

Grundsätzlich führen gestiegene Zinssätze zu geringerem verfügbarem Einkommen und somit vermehrt zu Kreditausfällen sowie einer höheren NPL-Quote (Non-Performing-Loan-Quote). Unter Einbeziehung der vorliegenden Q3-2022-Zahlen ist dieser Effekt aktuell allerdings noch nicht erkennbar. Dies ist auf die bereits beschriebenen, aus bestehenden Zinsbindungen resultierenden Time-Lags zurückzuführen.

Es bleibt abzuwarten, ab wann die Daten tatsächlich einen Anstieg der Quote reflektieren werden.

Neben den privaten sind insbesondere auch gewerbliche Immobilienfinanzierer zu berücksichtigen, die zunehmend unter Druck geraten und aktuell besonders intensiv beaufsichtigt werden.

¹ Vgl. Deutsche Bundesbank (03/2023), S. 3, Abb. 1.

² Vgl. Deutsche Bundesbank (02/2023).

³ Vgl. Deutsche Bundesbank (03/2023), S. 1, Abb. 1.

⁴ Vgl. Deutsche Bundesbank (03/2023), S. 3, Abb. 4.

Handlungsempfehlungen

Auf Basis vorausgehender Ausführungen und des erwarteten Anstiegs der NPL-Quoten lassen sich aus Gesamtbanksteuerungssicht folgende Aspekte und Handlungsempfehlungen ableiten.

Barwert Zinsbuch

Langfristig werden die steigenden Zinsen Einfluss auf die Ergebnisse des Nachweises der verlustfreien Bewertung haben⁵ und zwar wegen der unterschiedlichen Zinsbindungen von Aktiva (kurz) und Passiva (lang). Mit den aktivseitig langen und passivseitig kurzen Cashflows wird der Barwert des gesamten Zinsbuchs in Summe sinken.

Je nach individueller Ausgestaltung der Methodik zum Nachweis der verlustfreien Bewertung sowie dem Grad der Fristentransformation und offener Risikopositionen können diese Effekte unterschiedlich stark ausfallen. Denn während der Niedrigzinsphase eine gewisse Reserve im Zinsbuch vorhanden war (Barwerte > Buchwerte), reduzieren nun die steigenden Zinsen den Barwertüberhang deutlich.

Wir empfehlen daher die Überprüfung der gewählten Bewertungsparameter und der zugrundeliegenden Annahmen, um dem gegenläufigen Effekt aus dem Zinsanstieg entgegenwirken zu können.

Externe Berichterstattung

Gewerbliche Immobilienfinanzierungen stellen einen erheblichen Anteil in den Bilanzen von Kredit- und anderen Finanzinstituten, weshalb dieser Sektor auch kontinuierlich vom „Europäischer Ausschuss für Systemrisiken“ (ESRB) überwacht wird. Zudem stellt der Sektor aufgrund seiner engen Verflechtung mit der Realwirtschaft ein Risiko für die Finanzstabilität dar. Infolgedessen wurde durch das ESRB im November 2022 eine Warnung ausgesprochen, in der auf die steigenden Immobilienzinsen und die damit verbundene Verschlechterung der Kreditfähigkeit hingewiesen wurde.⁶

Demzufolge empfiehlt Deloitte die Anpassung der Stresstestszenarien sowie die Berücksichtigung von erwarteten und unerwarteten Verlusten in der Kapitalplanung und Risikovorsorge. Zusätzlich sollten konkrete, auf gewerbliche Immobilienkredite bezogene Notfallpläne erstellt werden, welche die kurzfristige Liquidität jederzeit gewährleisten. Gemäß dem Deutschen Rechnungslegungsstandard (DRS 20) ist es darüber hinaus erforderlich, die Risiken aus den makroökonomischen Szenarien im Lagebericht darzustellen.

Abwicklungs- und Restrukturierungseinheiten

Insbesondere vor dem Hintergrund jahrelang geringer Ausfälle im Immobilienbereich sollten die Abwicklungs- und Restrukturierungseinheiten in Bezug auf ihre Kapazität und das vorhandene Know-how überprüft und gezielt trainiert werden. Nur so können die erforderlichen Kapazitäten und Kompetenzen für den Bedarfsfall vorgehalten werden.

Risikovorsorgeprozess

Während die Risikovorsorge durch diverse Asset Quality Reviews und Stress-tests bereits seit vielen Jahren einen Schwerpunkt der Bankenaufsicht bildet, ist zu erwarten, dass damit verbundene Methoden und Prozesse angesichts der aktuellen Entwicklung auf dem Immobilienmarkt weiter in den Fokus der Aufsicht rücken werden. Angesichts der zunehmenden Bedeutung und des steigenden Handlungsdrucks empfehlen wir insbesondere die Überprüfung der makroökonomischen Rahmenbedingungen durch Monitoring von Trendradaren und die Bewertung der Auswirkungen auf die Risikovorsorge. Zudem sollte gemeinsam mit den Markteinheiten die Einhaltung der Forbearance-Maßnahmen getrackt und gesteuert werden.

NPL-Schwellenwert

Im Reporting stellen erweiterte Anforderungen insbesondere in der Offenlegung sowie der aufsichtlichen Meldung von Finanzinformationen (FINREP) Institute mit

einem NPL-Bestand ≥ 5 Prozent vor große Herausforderungen. Deren Umsetzung erfordert zusätzlich zu qualitativen auch quantitative Angaben, die in der Regel nicht im Datenhaushalt vorgehalten werden. Aus diesem Grund empfehlen wir eine frühzeitige Auseinandersetzung mit den einzelnen Meldeanforderungen, der institutsspezifischen Datenverfügbarkeit und den Umsetzungsmöglichkeiten zur Schließung etwaiger Lücken.

Unser Angebot

Durch unser vielseitiges Know-how sowie zahlreiche Beratungsleistungen bei der Optimierung von Restrukturierungs- und Risikomanagementprozessen gehen wir mit Ihnen gemeinsam in die Überprüfung der Annahmen und Bewertungsparameter und hinterfragen Ihre gewählten KPIs, um als Ergebnis einen maßgeschneiderten und zukunftsorientierten Lösungsansatz für das Erreichen des Zielbildes Ihres Unternehmens abzubilden.

Mit unserer Erfahrung in der Immobilien- und Finanzbranche sowie unseren breit aufgestellten Services und Kompetenzprofilen sind wir bestens darauf vorbereitet, sämtliche Handlungsfelder zur Neuausrichtung Ihrer Prozesse, Strategie- und Organisationsfragen bedienen zu können.

Bei Fragen können Sie uns gerne jederzeit kontaktieren.

⁵ Vgl. [Kreditwesen – Verlustfreie Bewertung Zinsbuch gem. IDW BFA 3 \(03/2023\)](#).

⁶ Vgl. [Europäischer Ausschuss für Systemrisiken – Warnung \(11/2022\)](#).

Ihre Ansprechpartner



Michael Müller

Partner

Tel: +49 89 29036 8428

Mobil: +49 172 8620103

mmueller@deloitte.de



Georg Vetter

Director

Tel: +49 69 75695 6561

Mobil: +49 151 58004937

gvetter@deloitte.de



Jörg Schürmann

Managing Director

Tel: +49 69 75695 7687

Mobil: +49 151 54484900

joschuermann@deloitte.de

Deloitte.

Deloitte bezieht sich auf Deloitte Touche Tohmatsu Limited („DTTL“), ihr weltweites Netzwerk von Mitgliedsunternehmen und ihre verbundenen Unternehmen (zusammen die „Deloitte-Organisation“). DTTL (auch „Deloitte Global“ genannt) und jedes ihrer Mitgliedsunternehmen sowie ihre verbundenen Unternehmen sind rechtlich selbstständige und unabhängige Unternehmen, die sich gegenüber Dritten nicht gegenseitig verpflichten oder binden können. DTTL, jedes DTTL-Mitgliedsunternehmen und verbundene Unternehmen haften nur für ihre eigenen Handlungen und Unterlassungen und nicht für die der anderen. DTTL erbringt selbst keine Leistungen gegenüber Kunden. Weitere Informationen finden Sie unter www.deloitte.com/de/ueberUns.

Deloitte bietet branchenführende Leistungen in den Bereichen Audit und Assurance, Steuerberatung, Consulting, Financial Advisory und Risk Advisory für nahezu 90% der Fortune Global 500®-Unternehmen und Tausende von privaten Unternehmen an. Rechtsberatung wird in Deutschland von Deloitte Legal erbracht. Unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter liefern messbare und langfristig wirkende Ergebnisse, die dazu beitragen, das öffentliche Vertrauen in die Kapitalmärkte zu stärken, die unsere Kunden bei Wandel und Wachstum unterstützen und den Weg zu einer stärkeren Wirtschaft, einer gerechteren Gesellschaft und einer nachhaltigen Welt weisen. Deloitte baut auf eine über 175-jährige Geschichte auf und ist in mehr als 150 Ländern tätig. Erfahren Sie mehr darüber, wie die rund 415.000 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter von Deloitte das Leitbild „making an impact that matters“ täglich leben: www.deloitte.com/de.

Diese Veröffentlichung enthält ausschließlich allgemeine Informationen und weder die Deloitte GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft noch Deloitte Touche Tohmatsu Limited („DTTL“), ihr weltweites Netzwerk von Mitgliedsunternehmen noch deren verbundene Unternehmen (zusammen die „Deloitte-Organisation“) erbringen mit dieser Veröffentlichung eine professionelle Dienstleistung. Diese Veröffentlichung ist nicht geeignet, um geschäftliche oder finanzielle Entscheidungen zu treffen oder Handlungen vorzunehmen. Hierzu sollten Sie sich von einem qualifizierten Berater in Bezug auf den Einzelfall beraten lassen.

Es werden keine (ausdrücklichen oder stillschweigenden) Aussagen, Garantien oder Zusicherungen hinsichtlich der Richtigkeit oder Vollständigkeit der Informationen in dieser Veröffentlichung gemacht, und weder DTTL noch ihre Mitgliedsunternehmen, verbundene Unternehmen, Mitarbeiter oder Bevollmächtigten haften oder sind verantwortlich für Verluste oder Schäden jeglicher Art, die direkt oder indirekt im Zusammenhang mit Personen entstehen, die sich auf diese Veröffentlichung verlassen. DTTL und jede ihrer Mitgliedsunternehmen sowie ihre verbundenen Unternehmen sind rechtlich selbstständige und unabhängige Unternehmen.