conversio gruppe

remember why you started.

Kapitalanlageimmobilie - Markt & Trend

www.conversio-gruppe.de

Tätig seit 2000

Immobilienanalyse | Immobilienakademie

Berlin | Hamburg | München | Frankfurt | Köln | Düsseldorf | Stuttgart

…und mehr!

conversio gruppe

Die Conversio Gruppe stellt sich vor

Einleitung

Nur ein Thema, nur ein Produkt:

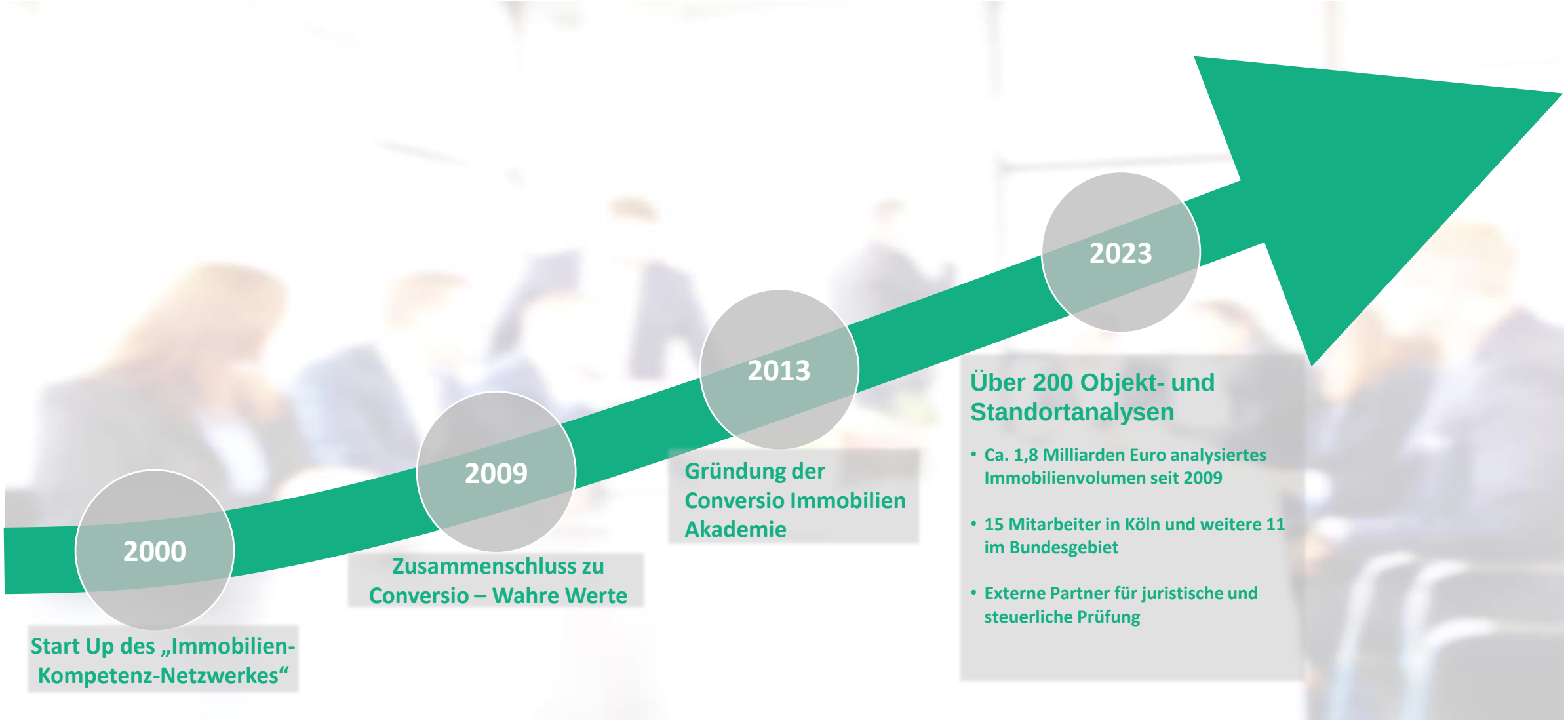
Die Immobilie in Form der Wohnimmobilie als Investment

Conversio | Wahre Werte:

- **Dienstleister** für Beratungsunternehmen: Finanzdienstleister, Family Offices und Stiftungen
- **Keine:**
- Gewerbeimmobilie
- Büroimmobilie
- Auslands- oder Ferienimmobilie
- Conversio ist **vollständig unabhängig** von Bauträgern bzw. Anbietern
- Conversio **analysiert Bauträger, - Standorte und Objekte**

Die Conversio Gruppe stellt sich vor

Zahlen und Fakten

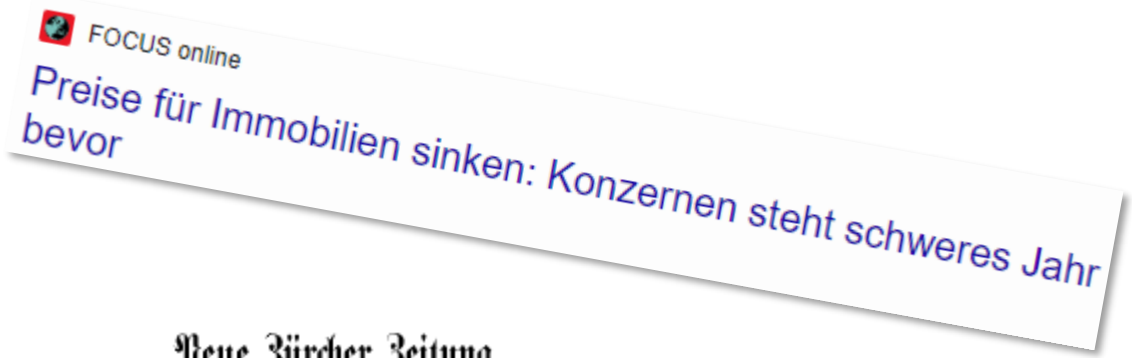


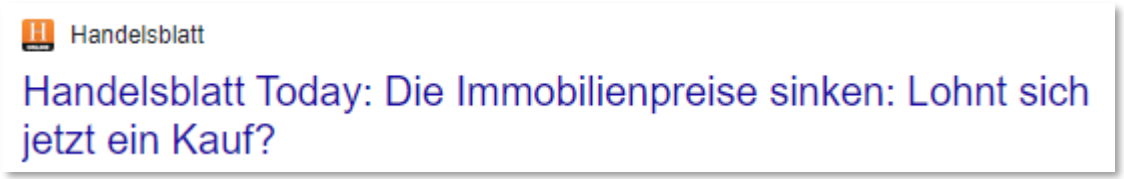
Die mediale Marktsituation

2010 – 2022 (Sommer)

Die mediale Marktsituation

Seit 2022 (Sommer)





Preissteigerung

Entwicklung der Neubaukosten

IMMOBILIEN ZEITUNG

FACHZEITUNG FÜR DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT

5.000 Euro/qm im Neubau

Von **Sabine Gottschalk** aus Ausgabe **IZ 7/2023**

Donnerstag, 16. Februar 2023

Februar 2023

IMMOBILIEN ZEITUNG

FACHZEITUNG FÜR DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Deutschland liegt bei den Kosten für Wohnungsneubau in Europa vorne

Von **Jutta Ochs**

Freitag, 08. Dezember 2023

Mit 5.150 Euro/qm sind in Deutschland die sogenannten Gestehungskosten für den Wohnungsneubau etwas teurer als in Frankreich und Finnland (jeweils 5.000 Euro/qm) und deutlich teurer als in Polen (2.130 Euro/qm), hat CBRE errechnet. Auch in Österreich sind die Kosten mit 3.030 Euro/qm erheblich geringer als in Deutschland. Ebenso in den Niederlanden (4.240 Euro/qm) und in Schweden (3.710 Euro/qm).

Dezember 2023

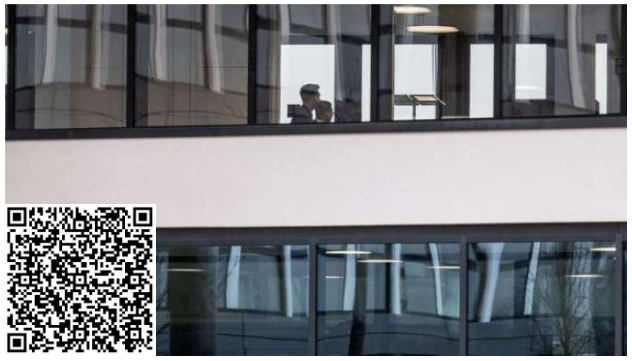
September 2023

FrankfurterRundschau

Wegen zu hoher Kosten: Vonovia stoppt Bau von 60.000 Wohnungen

21.09.2023, 10:25 Uhr

Von: Lisa Mayerhofer



Zinsanstieg Deutschland

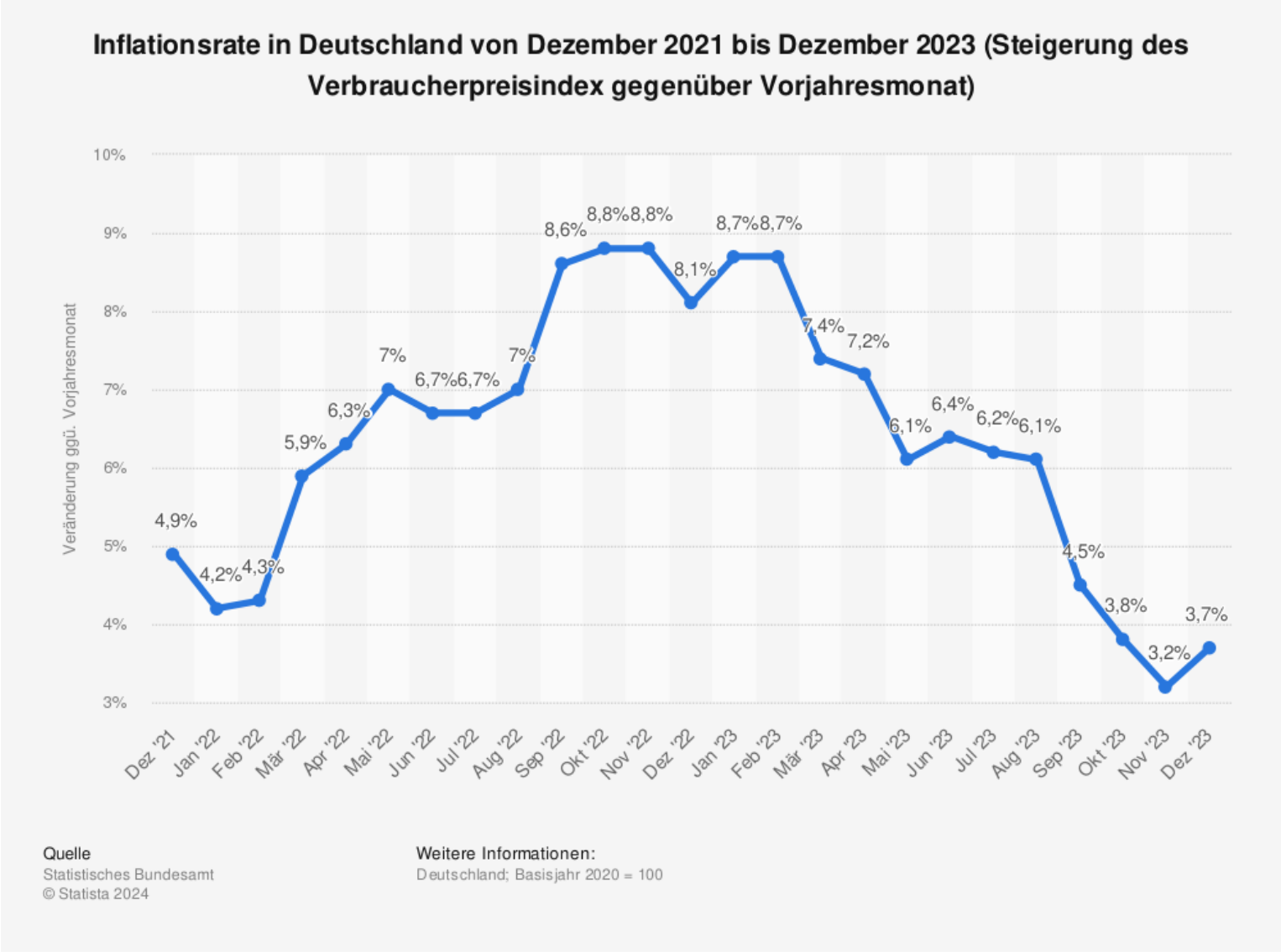
Hypothekenzinsen, Restlaufzeit 10 Jahre

Quelle: Interhyp AG – online 30.01.2024

01.01.2023: Erhöhung der linearen Abschreibung (AfA) um **50%** von 2% auf 3%
Plan: Anpassung auf **6%** degressive AfA bei Erwerb einer Immobilie ab dem 1. Oktober 2023?

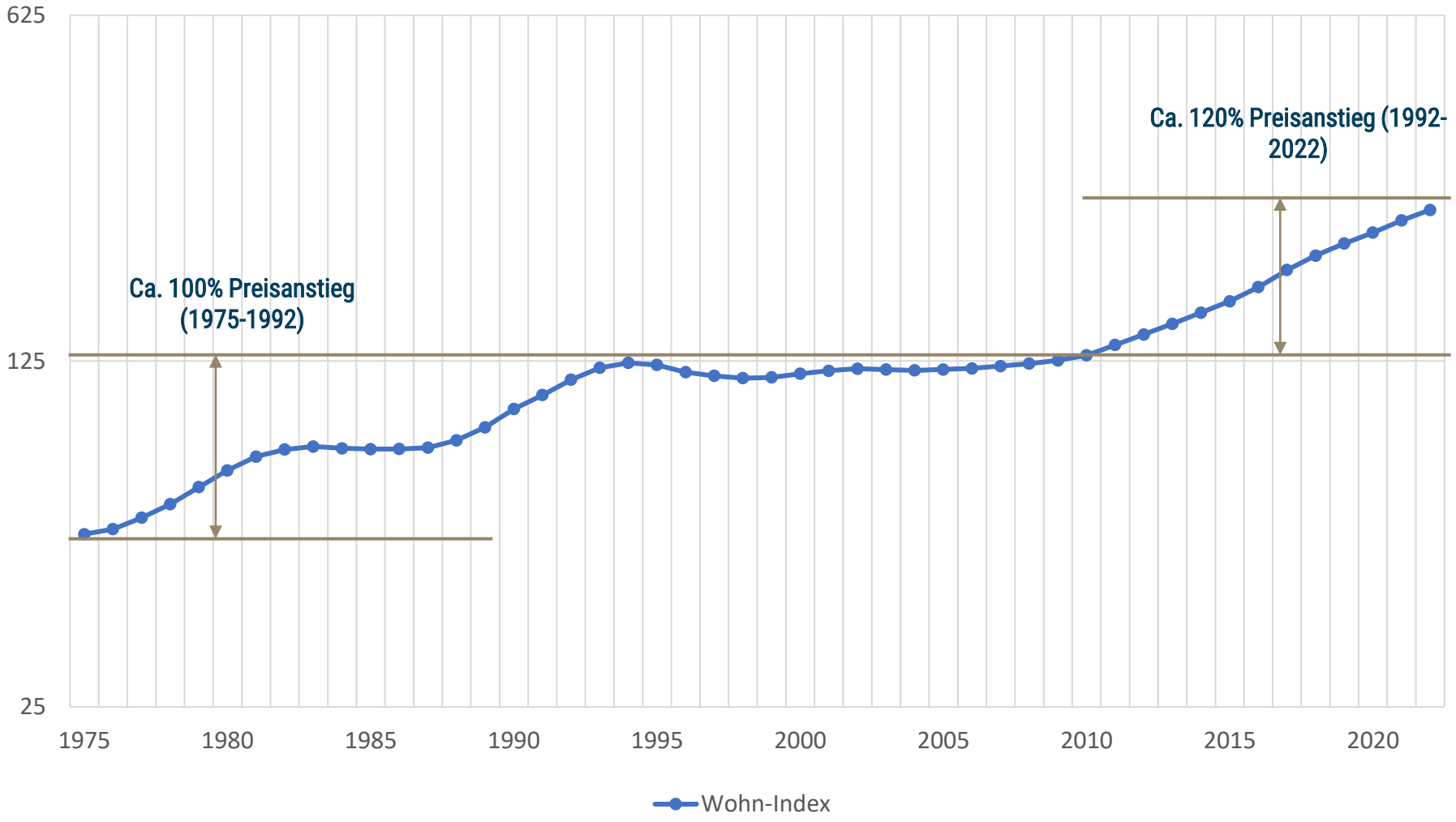
Inflationsentwicklung

Dezember 2021 – Dezember 2023



Immobilienmarkt Deutschland

bulwiengesa-Immobilienindex 1975-2022



Quelle: bulwiengesa-Immobilienindex 1975-2022, *bis 1990 früheres Bundesgebiet ab 1990 Gesamtdeutschland

Herausforderungen im Wohnungsmarkt

Das eigentliche Problem…

Herausforderungen im Wohnungsmarkt

Das große Wohnungsproblem

So sieht Wohnungsnot in Berlin aus

Donnerstag drängten sich Hunderte Berliner vor einem Hauseingang in Kreuzberg zu einer Wohnungsbesichtigung. Bis 2030 benötigt Berlin 200.000 neue Wohnungen

Foto: action press

Wohnungsmangel in Karlsruhe: Schlange stehen für ein neues Zuhause!

9. August 2021

Symbolbild

Herausforderungen im Wohnungsmarkt

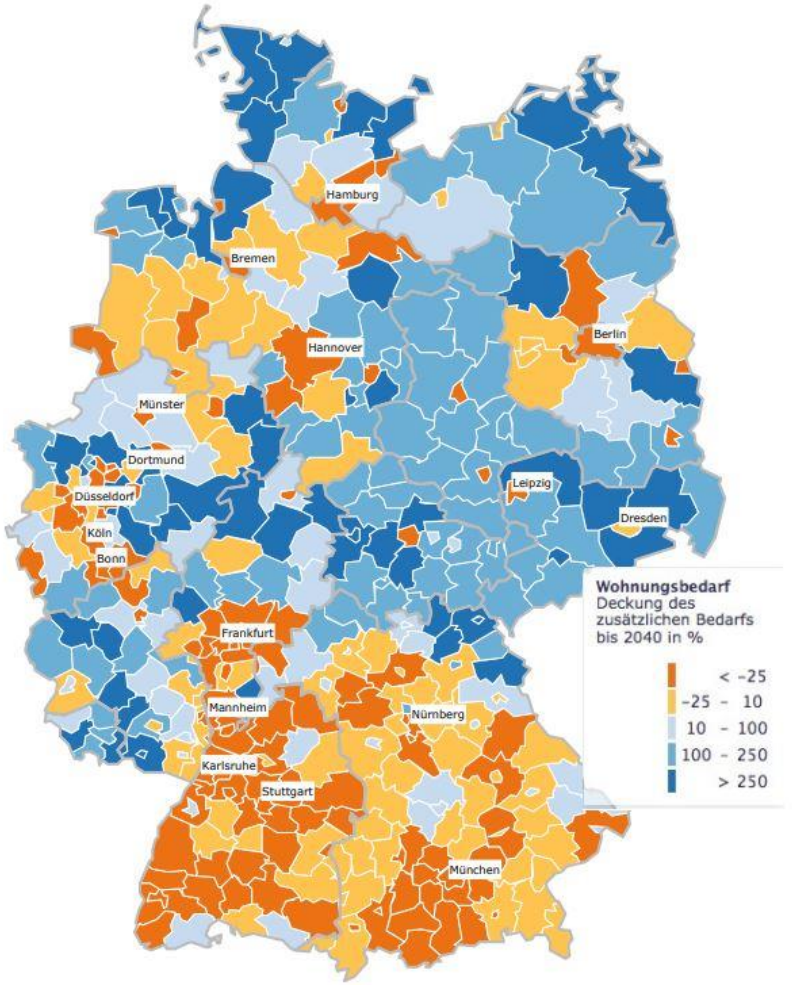
Genereller Bedarf

Bevölkerungsentwicklung:

- Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) rechnet bis 2040 für Deutschland mit einer nur leicht schrumpfenden Bevölkerung auf **knapp 82 Millionen** Bürger.

Neubaubedarf vs. Neubautätigkeit:

- Gemäß Koalitionsvertrag möchte die Bundesregierung **jährlich jedes Jahr 400.000 Wohnungen** neu bauen
- Im Jahr 2021 waren es **knapp 300.000 Wohnungen.**
- 2022 lag der Wert bereits unter dem Jahr 2021
- **Problem:** Die verfügbaren Ressourcen (Planer, Gutachter, Bauhandwerk, Behörden, Baustoffe…) scheinen am Limit zu stehen.



Wohnungsbedarfsprognose 2040

Quelle: bulwiengesa, Datenbasis Statistische Landesämter

Herausforderungen im Wohnungsmarkt

Genereller Bedarf

Frankfurter Allgemeine
ZEITUNG FAZ.NET

NEUER HÖCHSTSTAND

Bevölkerung in Deutschland wächst auf 84,3 Millionen Menschen

Stand 12.2022

SPIEGEL Panorama Abo

Trotz sinkender Geburtenzahlen

Deutschlands Bevölkerung wächst auf 84,7 Millionen Menschen

Obwohl weniger Kinder zur Welt kommen, wächst Deutschlands Bevölkerung. Grund dafür ist die Zuwanderung in die Bundesrepublik, die zwar deutlich zurückgeht – aber weiterhin hoch bleibt.

25.01.2024, 11.47 Uhr

Stand12.2023

ZUWANDERUNG UND FACHKRÄFTE

Scholz rechnet mit 90 Millionen Menschen in Deutschland

Herausforderungen im Wohnungsmarkt

Genereller Bedarf

ZEIT ONLINE

Bundesbauministerin

Wohnungsbedarf in Deutschland laut Geywitz größer als angenommen

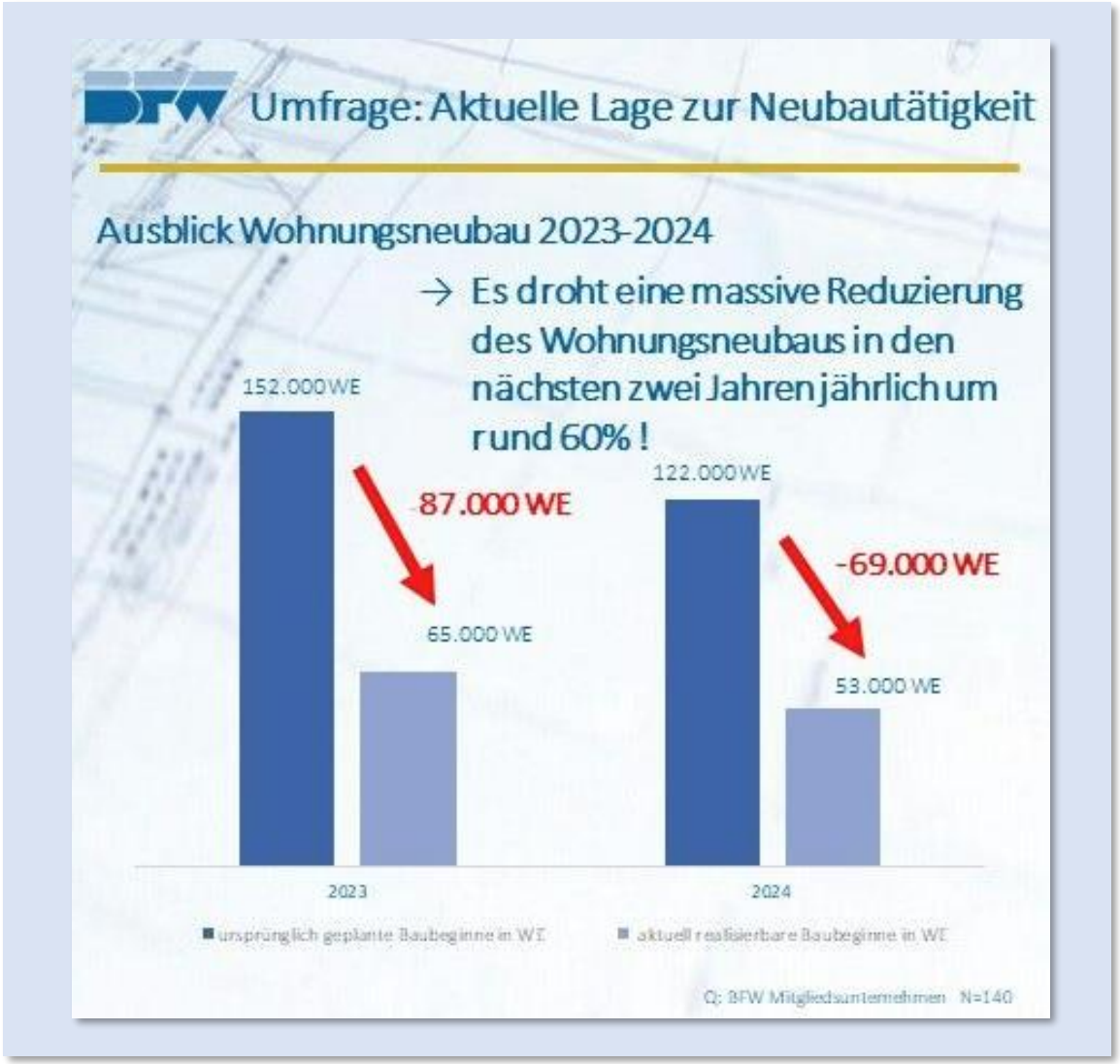
In ihrem Koalitionsvertrag hatte die Ampel-Regierung versprochen, 400.000 neue Wohnungen pro Jahr zu bauen. Doch laut Bauministerin Geywitz sind wohl deutlich mehr nötig.

Aktualisiert am 27. Januar 2023, 14:30 Uhr / Quelle: ZEIT ONLINE, dpa, js / 150 Kommentare /

Bundesbauministerin Klara Geywitz (SPD) beziffert den Wohnungsbedarf in Deutschland größer als bisher angenommen. "Eigentlich brauchen wir wahrscheinlich sogar 500.000 bis 600.000

Immobilienklima

BFW: Bundesverband Freier Immobilien und Wohnungsunternehmen



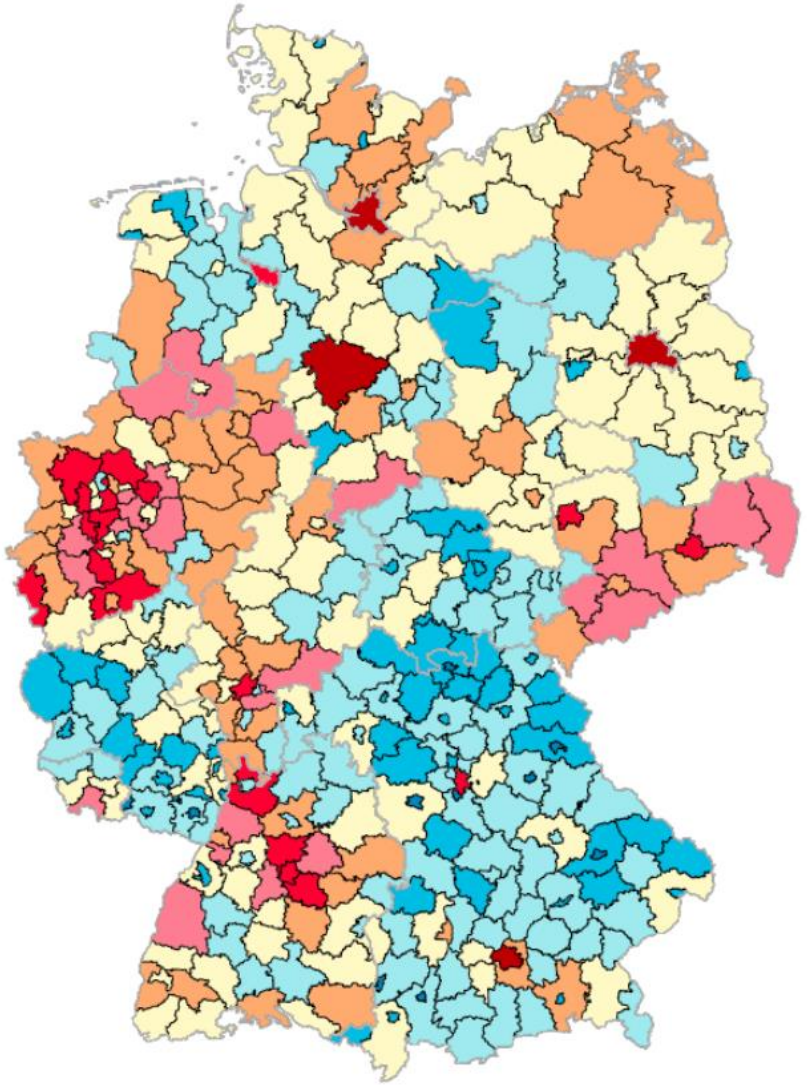
Herausforderungen im Wohnungsmarkt

Altersgerechtes Wohnen | Barrierefreier Wohnraum vs. Angebot

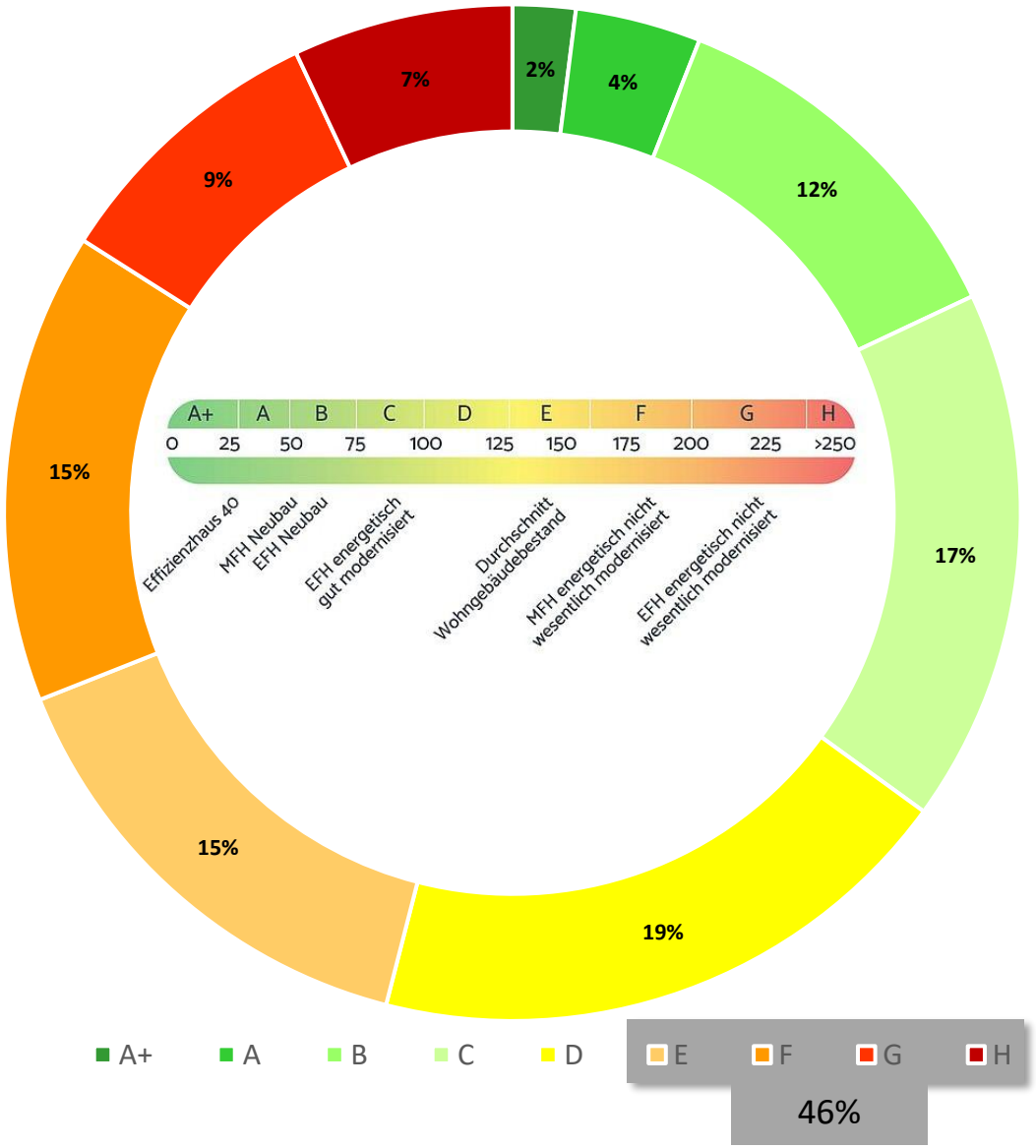
- **Nur ca. 2% aller Wohnungen** und Einfamilienhäuser sind annähernd **barrierefrei.**
- **82%** aller Haushalte >65Jahre haben schon heute keinen barrierefreien Wohnraum (bulwiengesa 01.2022)
- BMI Report April 2021: „Im Ergebnis wurde festgestellt, dass aktuell eine **Versorgungslücke von 2,5 Millionen Barriere reduzierten Wohnungen** besteht.“

Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat

Quelle: www.bmi.bund.de



Herausforderung Bundesklimaschutzgesetz/KSG



Effizienzklassen Mehrfamilienhäuser im Wohngebäudebestand.

Aktuell „Ausgesetzt“:

Bestandsgebäude Klasse D: **Mindeststandard ab 2033**

Neubau: **Ab 2025 mind. KfW-40-Standard**

Herausforderungen im Wohnungsmarkt

Das große Wohnungsproblem

GELDANLAGE IMMOBILIEN VERBRAUCHER PODCAST BÖR

WELT+ WOHNUNGSBAU

„1,4 Millionen Menschen werden im Jahr 2024 keine Wohnung mehr finden“

Stand: 09:23 Uhr | Lesedauer: 4 Minuten

Von **Michael Fabricius**
Leitender Redakteur Immobilien

Donnerstag, 12. Januar 2023

Düstere Prognose für 2023

Mieterbund fürchtet "Desaster auf dem Wohnungsmarkt"

Der Deutsche Mieterbund fürchtet ma
dem deutschen Wohnungsmarkt.
(Foto: picture alliance / Geisler-Fotopress)

Für 2023 erwartet der Deutsche Mieterbund ein "sehr hartes Jahr". Einer Studie zufolge ist der Mangel an Wohnungen so hoch wie seit 30 Jahren nicht mehr. Der Verband fordert Bund und Länder zum Eingreifen auf.

Herausforderungen im Wohnungsmarkt

Das große Wohnungsproblem

Bild online 11.10.2023

MIETEN-IRRSINN IN BERLIN

288 Wohnungen, 30 Minuten, 43 000 Bewerber

EXKLUSIV NUR MIT Bild+

Beste Lage an der Straße, entsprechend groß war die Nachfrage nach den Wohnungen in Berlin-Friedrichshain

Quelle: HOWOGE

DANILO GLADOW
11.10.2023, 07:49 Uhr

Berlin – **Wer in Berlin eine Wohnung sucht, braucht Geduld – und sehr viel Glück. Der Ansturm auf neue Unterkünfte ist riesig. Die landeseigene Wohnungsbaugesellschaft Howoge verzeichnet für ihre Neubauprojekte regelmäßig Anfragen im fünfstelligen Bereich.**

Bei zwei der Wohnungsprojekte gab es in je 30 Minuten insgesamt 43 000 Bewerber auf 288 Wohnungen! 42 712 Bewerber gingen am Ende also leer aus.

Ein Howoge-Sprecher: „Im Schnitt erhalten wir 300 Online-Anfragen pro Wohnung – Neubau und Bestand zusammengenommen.“

Herausforderungen im Wohnungsmarkt

Die Mieten steigen – Meldungen aus 2023

Herausforderungen im Wohnungsmarkt

Die Preise steigen – Meldungen aus 2024

In diesem Jahr soll die Trendwende bei den Preisen für Neubauwohnungen kommen.

Die Wohnimmobilienplattformen Immowelt und Immoscout24 gehen ab Mitte des Jahres 2024 wieder von steigenden Kaufpreisen aus. Hauptgründe sind die Stabilisierung der Zinsen, der Abbau des Angebotsüberhangs sowie weiterhin stark steigende Mieten.

Kaufpreise fürs Wohnen könnten ab Mitte des Jahres wieder deutlich steigen

Von **Jutta Ochs**

Mittwoch, 10. Januar 2024

IMMOBILIEN ZEITUNG
FACHZEITUNG FÜR DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT

JETZT WOHNUNGEN UND HÄUSER KAUFEN?

Trendwende! Immo-Preise steigen wieder deutschlandweit

EXKLUSIV NUR MIT Bild+

Wohnungsbau in Hamburg. In der Hansestadt sind die Immo-Preise wieder klar im Plus

Quelle: Daniel Bockwoldt/dpa

THOMAS REICHEL
17.02.2024, 08:59 Uhr

Es geht offenbar wieder bergauf!

Fazit

Immobilien lohnen sich

Staatliche Eingriffe

- Mietspiegel (keinen / nicht qualifiziert / qualifiziert)
- Betrachtungszeitraum des Mietspiegels
- Mietpreisbremse
- Kappungsgrenzen
- Gesetzliche Rechtsprechungen (u.a. Flächenabweichungen)
- Sozialquote
- Milieuschutz
- Städtisches Vorkaufsrecht

- Modernisierungsumlage
- Bundesklimaschutzgesetz/KSG:
  - CO2 Bepreisung
  - Förderung von klimafreundlichen Heizungsanlagen
  - Verbot von Einbau von Ölheizungen
  - Aufhebung von bisher geltenden Förderbegrenzung zum Ausbau von Photovoltaik
  - Ausbau von Elektro-Ladesäulen

Allgemeine Risiken

- Wohnung steht leer
- Mieter zahlt keine Miete
- Mieter zerstört die Wohnung od. Mietnomade
- Zeitaufwand für die Verwaltung / keine Erfahrung darin
- Risiko steigender Zinsen
- Umfeld der Immobilie verschlechtert sich
- Bauträger geht PLEITE
- Bauvorhaben verzögert sich

- Qualität ist mangelhaft: „Schrottimmobilie“
- Angst vor unvorhersehbaren Kosten: „Sonderumlagen“
- Preis zu teuer
- Steuerliche / Gesetzliche Änderungen
- Falsche Kalkulation, z. B. Mieterwartung zu hoch
- Arbeitslosigkeit / Krankheit etc.

Analyseprozess für Wohnimmobilien als Investment

Research Raster von Kapitalanlageimmobilien- und Anbietern

Anbieter

1.

Schwerpunkt in der Vermarktung auf Investoren, nicht auf Eigennutzer

Erfahrung mit den Wünschen, Interessen und Zielen von Investoren

Lage

2.

Lage muss aus Sicht von Investoren/Mietern (nicht Eigennutzern) geeignet sein.

Makrolage (Stadt) und Mikrolage (Stadtteil und direkte Umgebung)

Infrastruktur:
Einkaufsmöglichkeiten,
Verkehrsanbindung, Schulen, Ärzte,
Carsharing etc.

Verwaltung/Management

3.

Verwaltung (Haus- u. Wohnung)
Anleger orientiert

WEG-Verwaltung
SE-Verwaltung

Objekt

4.

Bauqualität
Grundrisse
Ausstattung (z.B. Aufzug, Balkon etc.)
Wohnungsgröße
Kaufpreis
Mieterwartung
Steuerliche Annahmen
Eigentümerstruktur

Analyseprozess für Wohnimmobilien als Investment

Ablauf

1. Quick Check

-Track-Record Anbieter
-Lagequalität
-Demographie und Wirtschaft
-Kauf- und Mietpreisrecherche
-Aktuelle Presse zum Standort

Dauer ca. 2 Tage

2. Präsenztermin

-Persönlicher Vor-Ort-Termin mit d. Verkäufer und & Verwaltung.
-Objekt- und Standortbesichtigung inkl. Referenzprojekte.
-Abstimmung des Analyseprozesses.

Dauer ca. 2 Tage

3. Analyse

-Objektspezifische Checkliste mit über 300 Punkten.
-Objektunterlagen werden analysiert.
-Ergänzende Fragen werden durch “Check-Facts” aufgezeigt.
-Vollständige Dokumentation der Analyse.

Dauer ca. 15 Tage

4. Bauträger, Objekt- & Standortanalyse

-Projektdaten
-Verkäuferrating
-Lageinformationen Standortentwicklung
-Marktanalyse

> 300 Analysepunkte werden geprüft.

Analyseprozess für Wohnimmobilien als Investment

Analyse

Objektname		
Objektverantwortlicher		
Anbieter		
Objektart	Bestand	
	Denkmal / Sanierung mit AfA	
	Neubau	
	Micro-Apartments (zusätzlich)	

Analysetabellen unterscheiden sich je nach Objektart

74 Hauptpunkte

Projekt:	Stand:	
Benutzer auswählen / Checkliste anzeigen / Alles anzeigen / Liste senden	Liegt vor / entfällt	Kommentar Anbieter schwarze Schrift Kommentar Conversio grüne Schrift
Referenzobjekte / Leistungsbilanz Verkäufer (ggf. Unternehmensgruppe) - Siehe Fragebogen		
Flur- bzw. Katasterkarte		
Prospekt an den IDWS 4 Standard angelehnt		
Grundbuchauszug nicht älter als 3 Monate		
Teilungserklärung		
Abgeschlossenheitsbescheinigung (Bei Bestand nur wenn noch keine Wohnungsgrundbücher vorliegen)		
Altlastenauskunft		
Kaufvertrag Entwurf (Wird es auch möglich sein, dass der Kaufvertrag per vollmachtloser Vertretung geschlossen werden kann?)		
Mietgarantie- / Mietpool-Vertrag Entwurf (so vorgesehen)		
Mietpoolkalkulation		
Nachweis Mietgarantie / Hinterlegung Pooleinlage (so vorgesehen)		
Verwaltervertrag WEG (Hausverwaltung) bzw. Entwurf		
Verwaltervertrag SE (Mietverwaltung) bzw. Entwurf		
Baubeschreibung aus dem Baujahr nebst ggf. Modernisierungsaufstellung aus den Folgejahren		
Energieausweis		
Wohnflächenberechnung (vom Architekten bestätigt oder Dokument aus der Baugenehmigung)		
Bemaßte Wohnungsgrundrisse		
Möblierungsbeschreibung (so möbliert verkauft wird)		
Gebäudeversicherungsnachweis aktuell		
Übersicht der Verwaltung über Versicherungsschäden der letzten 5 Jahre		
WEG / Untergemeinschaft Protokolle Versammlung (letzten drei Jahre) so bereits in WEG aufgeteilt		
WEG Beschluss-Sammlung		

Analyseprozess für Wohnimmobilien als Investment

Analyse

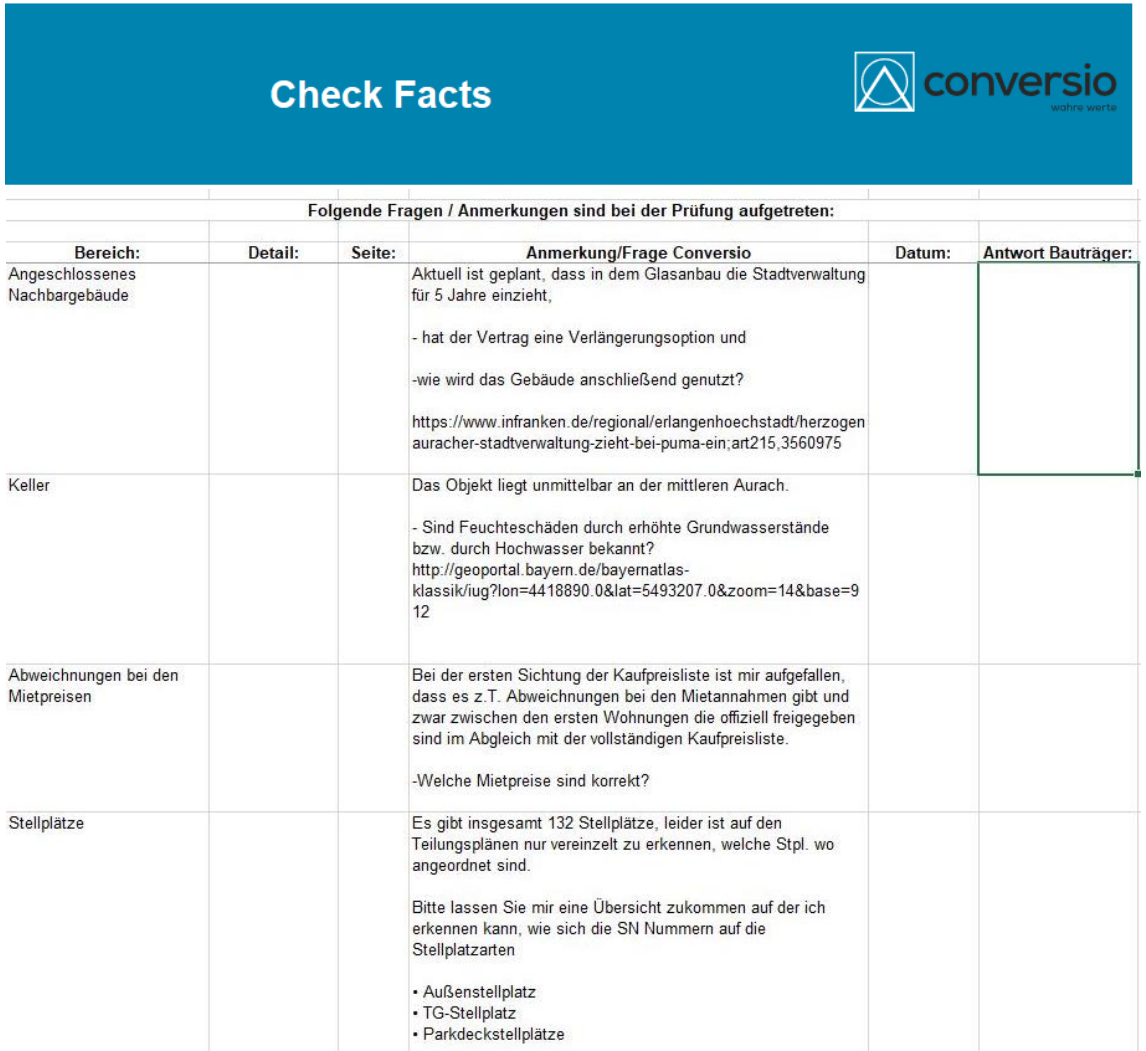
Flur- bzw. Katasterkarte
Stimmen Gemarkung, Flur und Flurstücksnummern überein mit Teilungserklärung, Grundbuch und Kaufvertrag?
Ist im Plan eine Bebauung des Grundbesitzes eingezeichnet?
Grundbuchauszug
Ist Verkäufer Eigentümer?
Gibt es außergewöhnliche Eintragungen in Abt.II?
Gibt es außergewöhnliche Eintragungen in Abt.III?
Auszug nicht älter als 3 Monate?
Abgeschlossenheitsbescheinigung
Abgeschlossenheitsbescheinigung mit Stempel der Baubehörde?
Stimmt die Anzahl der Einheiten mit der Teilungserklärung überein?
Stimmen die Flurstücke überein?
Altlastenauskunft
Objektangaben richtig?
Negativbescheinigung liegt vor?
Kritische vorherige Nutzung des Objektes / Areal?
Baulastenauskunft
Objektangaben richtig?
Negative Auswirkungen für das Kaufobjekt?

180 Unterpunkte

Analyseprozess für Wohnimmobilien als Investment

Analyse

Offene Punkte werden im Rahmen der Checkfacts mit den Anbietern abschließend geklärt.



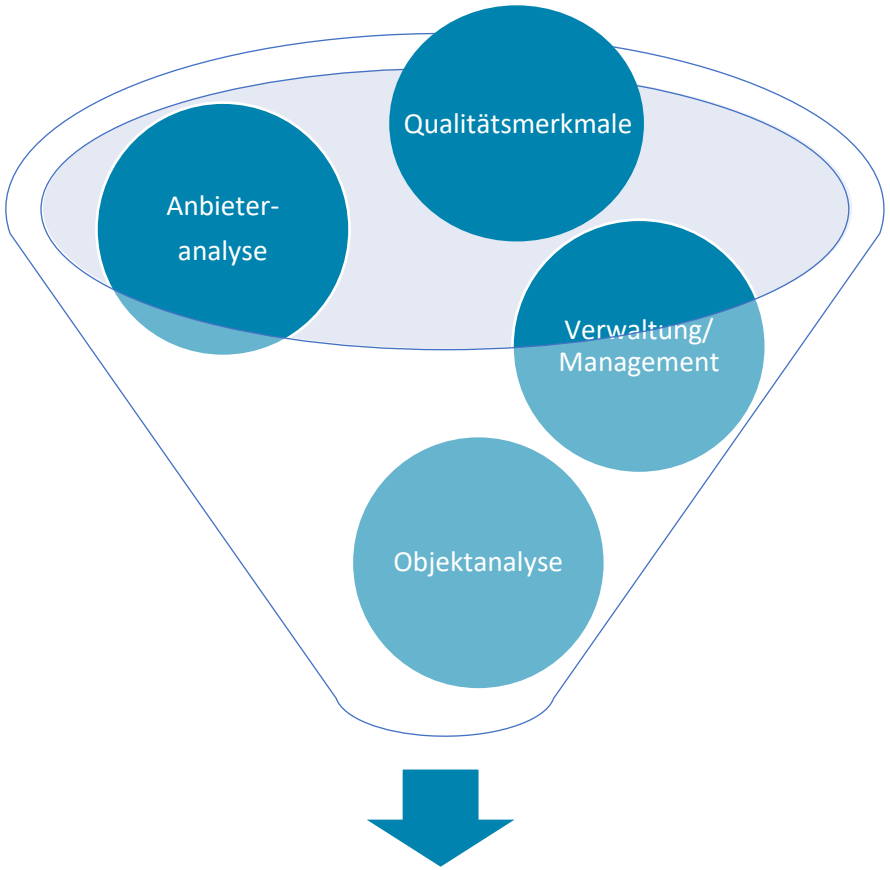
Check Facts

Folgende Fragen / Anmerkungen sind bei der Prüfung aufgetreten:

Bereich:	Detail:	Seite:	Anmerkung/Frage Conversio	Datum:	Antwort Bauträger:
Angeschlossenes Nachbargebäude			Aktuell ist geplant, dass in dem Glasanbau die Stadtverwaltung für 5 Jahre einzieht, - hat der Vertrag eine Verlängerungsoption und -wie wird das Gebäude anschließend genutzt? https://www.infranken.de/regional/erlangenhoechstadt/herzogenauracher-stadtverwaltung-zieht-bei-puma-ein;art215,3560975		
Keller			Das Objekt liegt unmittelbar an der mittleren Aurach. - Sind Feuchteschäden durch erhöhte Grundwasserstände bzw. durch Hochwasser bekannt? http://geoportal.bayern.de/bayernatlas-klassik/iug?lon=4418890.0&lat=5493207.0&zoom=14&base=912		
Abweichnungen bei den Mietpreisen			Bei der ersten Sichtung der Kaufpreisliste ist mir aufgefallen, dass es z.T. Abweichnungen bei den Mietannahmen gibt und zwar zwischen den ersten Wohnungen die offiziell freigegeben sind im Abgleich mit der vollständigen Kaufpreisliste. -Welche Mietpreise sind korrekt?		
Stellplätze			Es gibt insgesamt 132 Stellplätze, leider ist auf den Teilungsplänen nur vereinzelt zu erkennen, welche Stpl. wo angeordnet sind. Bitte lassen Sie mir eine Übersicht zukommen auf der ich erkennen kann, wie sich die SN Nummern auf die Stellplatzarten • Außenstellplatz • TG-Stellplatz • Parkdeckstellplätze		

Analyseprozess für Wohnimmobilien als Investment

Analyse in zwei Stufen



Bauträger, Objekt- und Standortanalyse (IC)

Stufe 1

Anbieteranalyse:
- Gesellschaftsrechtliche Grundlagen
- Bonität, Referenzen, Track Rekord

Verwaltung/Management:
- Gesellschaftsrechtliche Grundlagen
- Bonität, Referenzen, Track Rekord

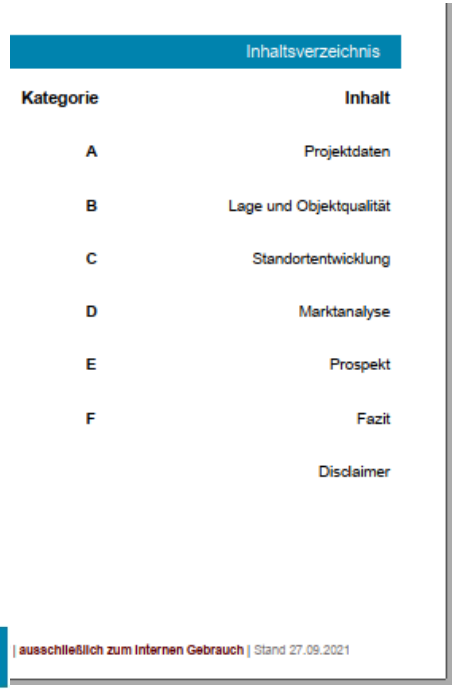
Stufe 2

Objektanalyse:
- Technisch
- Kaufmännisch
- Vertragswesen
- Standort und Marktentwicklung

Qualitätsmerkmale:
- Externes Baucontrolling (Neubau/Sanierung)
- Objektgutachten (Bestand)
- Anlegerorientiertes Verwaltung/Management
- Erwerberfreundliche Verträge
- Prospekt inkl. Risikoaufklärung

Analyseprozess für Wohnimmobilien als Investment

Ergebnis der Analyse



Tools | Quellen u.a. :

- bulwiengesa / RIWIS
- QUIS
- BBSR Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung
- Statistische Stadt- und Landesämter
- Landesämter für Umwelt

Folgende Punkte werden im Rahmen einer Analyse einer kritischen Betrachtung unterzogen:

- Sozidemografische und –ökonomische Rahmenbedingungen
- Angebotsanalyse für Eigentumswohnungen
- Angebotsanalyse für Mietwohnungen
- Ableitungen der marktkonformen Miet- und Kaufpreise
- Kurzbewertung der Verkaufsunterlagen inkl. der Baubeschreibung

Fazit
Ausblick

Der Markt I Kurz & Knapp

Wohnimmobilien zurück im Fokus bei privaten Anlegern

Weitere Verstärkung durch fallende Zinsen, Inflationssorgen und akuten Wohnungsmangel zu erwarten.

Ballungs- und Metropolregionen inkl. Speckgürtel sind weiterhin die Zukunftslagen

In diesen Regionen übersteigt die Nachfrage deutlich das Angebot an Wohnraum / Chancen in ausgewählten B-D-Standorten.

Mieten steigen weiter

Wenig Angebot – hohe Nachfrage

Inflation.

Weitere Verknappung des Wohnungsangebots

Gesetzliche Regulierungen, Arbeitskräftemangel, Bauträgerpleiten und starker Rückgang der Bautätigkeit verstärken diese Entwicklung.

Wohnnebenkosten (zweite Miete) + Co2 Abgabe bekommen eine immer größere Bedeutung

Chance für moderne energieeffiziente oder gut sanierte Gebäude.

Altersgerechte Projekte (ggf. mit Betreuungsangeboten) werden stark an (Mieter)nachfrage gewinnen

Nur ca. 2% aller Wohnungen und Einfamilienhäuser sind annähernd barrierefrei.

conversio gruppe

remember why you started.

www.conversio-gruppe.de

Tätig seit 2000

Immobilienanalyse | Immobilienakademie

Berlin | Hamburg | München | Frankfurt | Köln | Düsseldorf | Stuttgart

…und mehr!

conversio
gruppe