

Brennpunkt Wohnbau- System im Umbruch


Finanzierbarkeit des österreichischen Wohnbausystems

Mag. Michael Swoboda
Abteilungsleiter Großwohnbau
Tel.: +43(0)5 90 910-1213
mobil: +43 664/8163245
email: michael.sowoboda@hyponoe.at
Homepage: www.hyponoe.at

Inhaltsverzeichnis

- **1. Überblick über Wohnimmobilien**
 - Trends in der Wohnungswirtschaft
 - Zinslandschaft
- 2. Trends der Wohnbaufinanzierung
- 3. Alternativen in der Wohnbaufinanzierung

Wohnungsbestand

Konstant  Neubauniveau in Österreich
4,14 Mio. Einheiten bzw.
3,62 Mio. Hauptwohnsitz (2010/11)



⇒ Das sind mehr als 490 Einheiten pro 1.000 Einwohner.

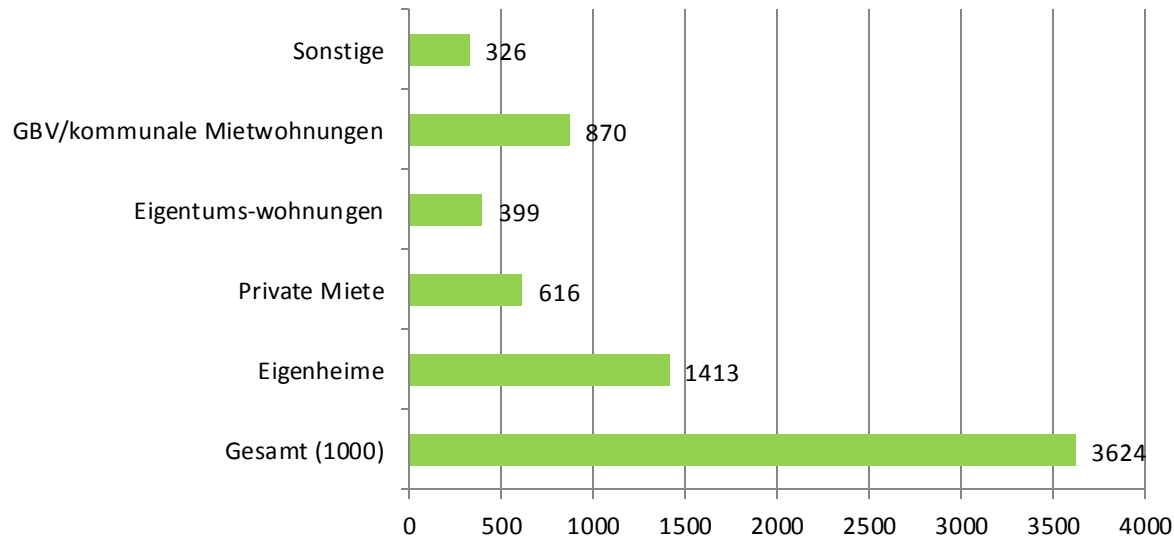
Vergleich:

ca. 450 Einheiten im EU-Durchschnitt



Wohnungsbestandssegmente 2010

(Hauptwohnsitz Österreich)

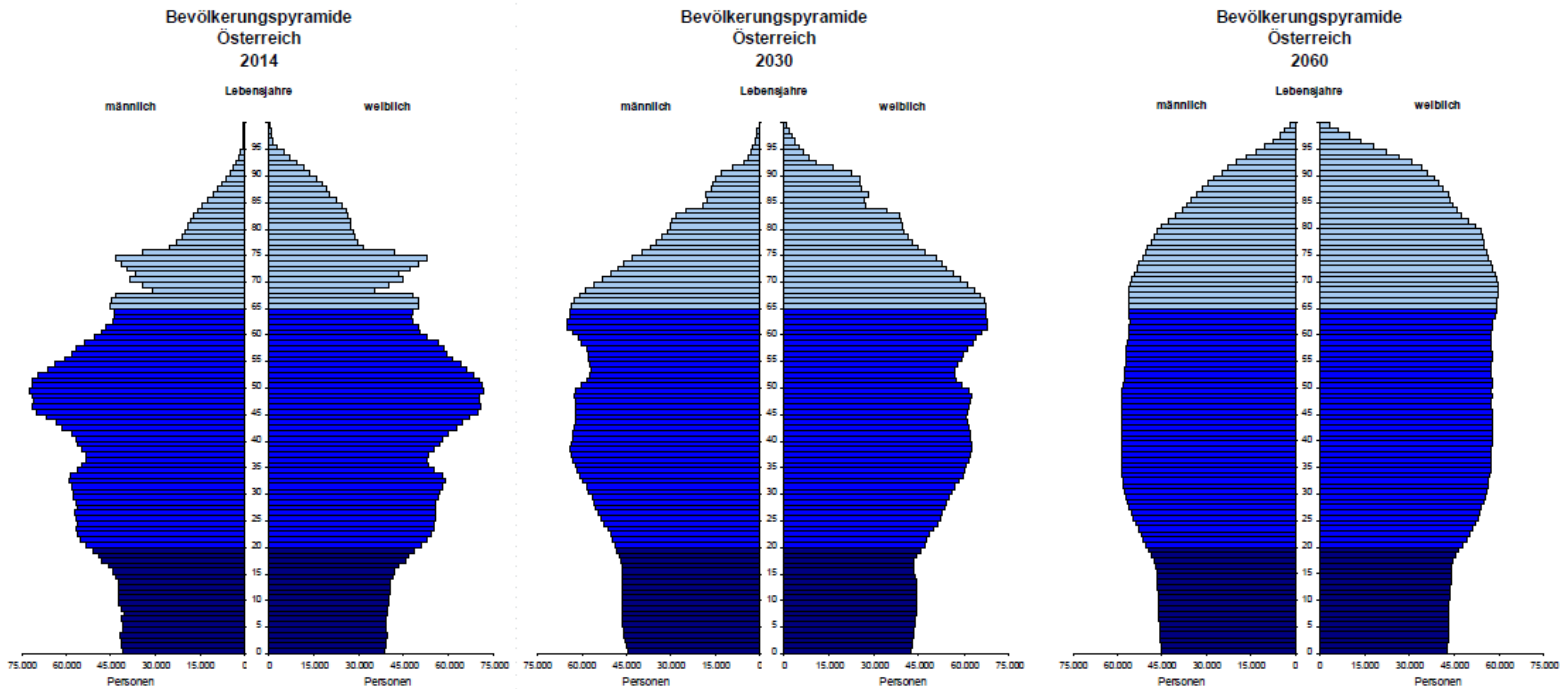


Quelle: Statistik Austria, Janik 2011, IIBW

Anm.: „Sonstige sind Hauptwohnsitze z.B. mit Verwandten des Hauseigentümers, Dienst- und Naturalwohnungen oder ungeklärte Rechtsverhältnisse



Bevölkerungspyramiden 2014, 2030 und 2060 Österreich



	2014		2030		2060	
Insg.	8,543.932	100,0	9,313.617	100,0	9,701.990	100,0
bis 19 J.	1,686.089	19,7	1,801.356	19,3	1,803.311	18,6
20-64 J.	5,285.847	61,9	5,333.303	57,3	5,103.496	52,6
65u.m. J.	1,571.996	18,4	2,178.958	23,4	2,795.183	28,8



Generelle Trends in der Wohnungswirtschaft

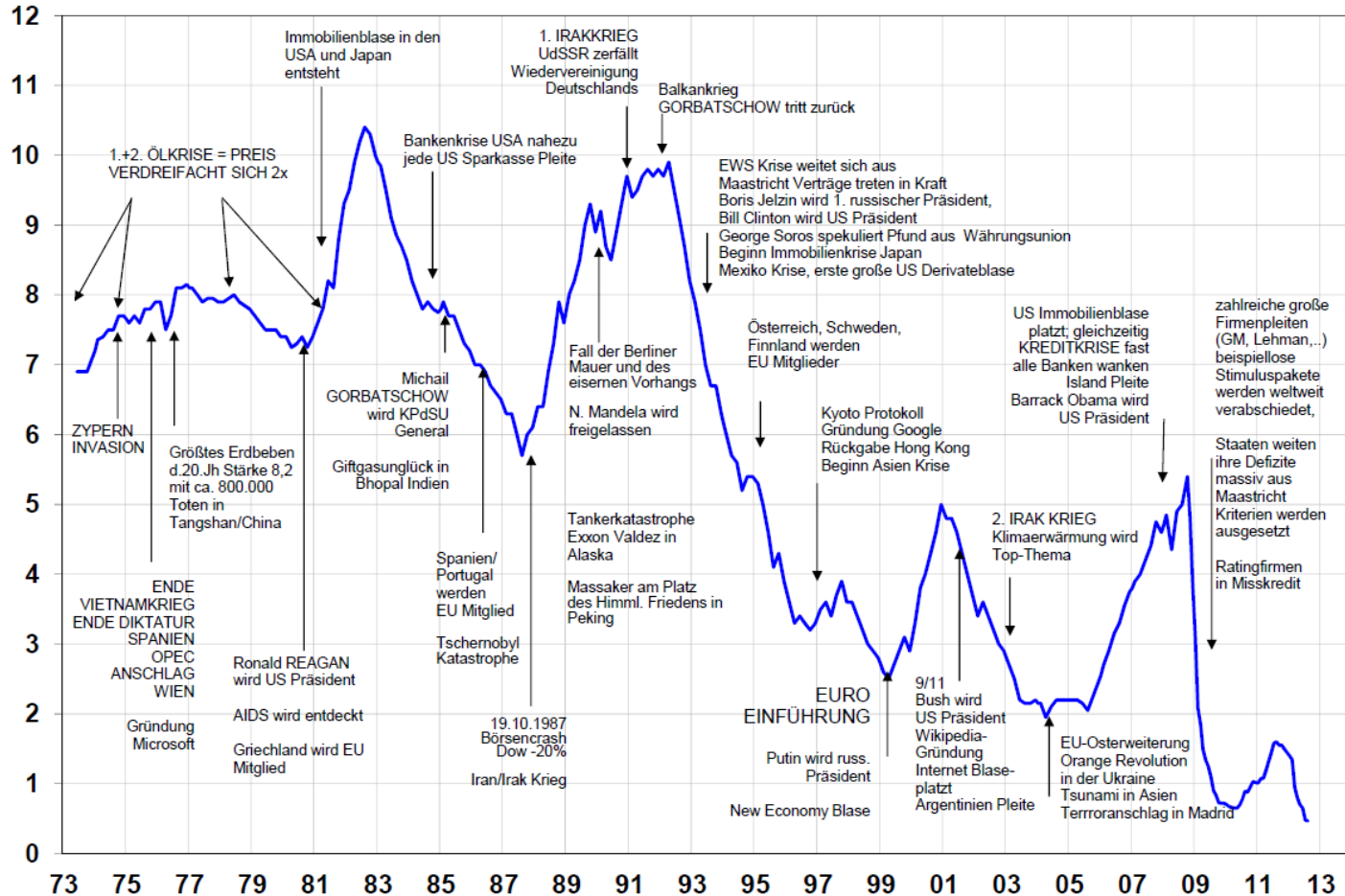
- Entwicklung des Wohnimmobilienmarktes ist wesentlich stabiler und weniger konjunkturintensiv als Büro-, Gewerbe- und Geschäftsimmobilien unterworfen
- Risiko ist generell geringer, da eine breite Anzahl von Mietern vorhanden ist (Risikostreuung)
- Mieterfluktuation bietet die Chance zur Sanierung und Erhöhung der Mieten auf Marktniveau
- Verwaltung ist komplexer und kostenintensiver als bei Büro- und Shoppingimmobilien (mit weniger Objekten und Mietern)
- Mittels Development (Dachgeschossausbau, Sanierung) kann die Rendite eines Objektes wesentlich erhöht werden

Trends im Wohnimmobilienmarkt

- Wunsch nach Größe
 - Nach dem Motto: Zuhause bedeutet Wohlfühlen
- Zurück zur Natur
 - Individuell sehr unterschiedlich z.B. Terrasse als urbane Grünoase, ein eigener Garten oder naturbelassene Landschaft in Wohnungsnahe
- Geringere Nachfrage nach Garagen
 - Steigende Carsharing-Angebote
- Generation 50+

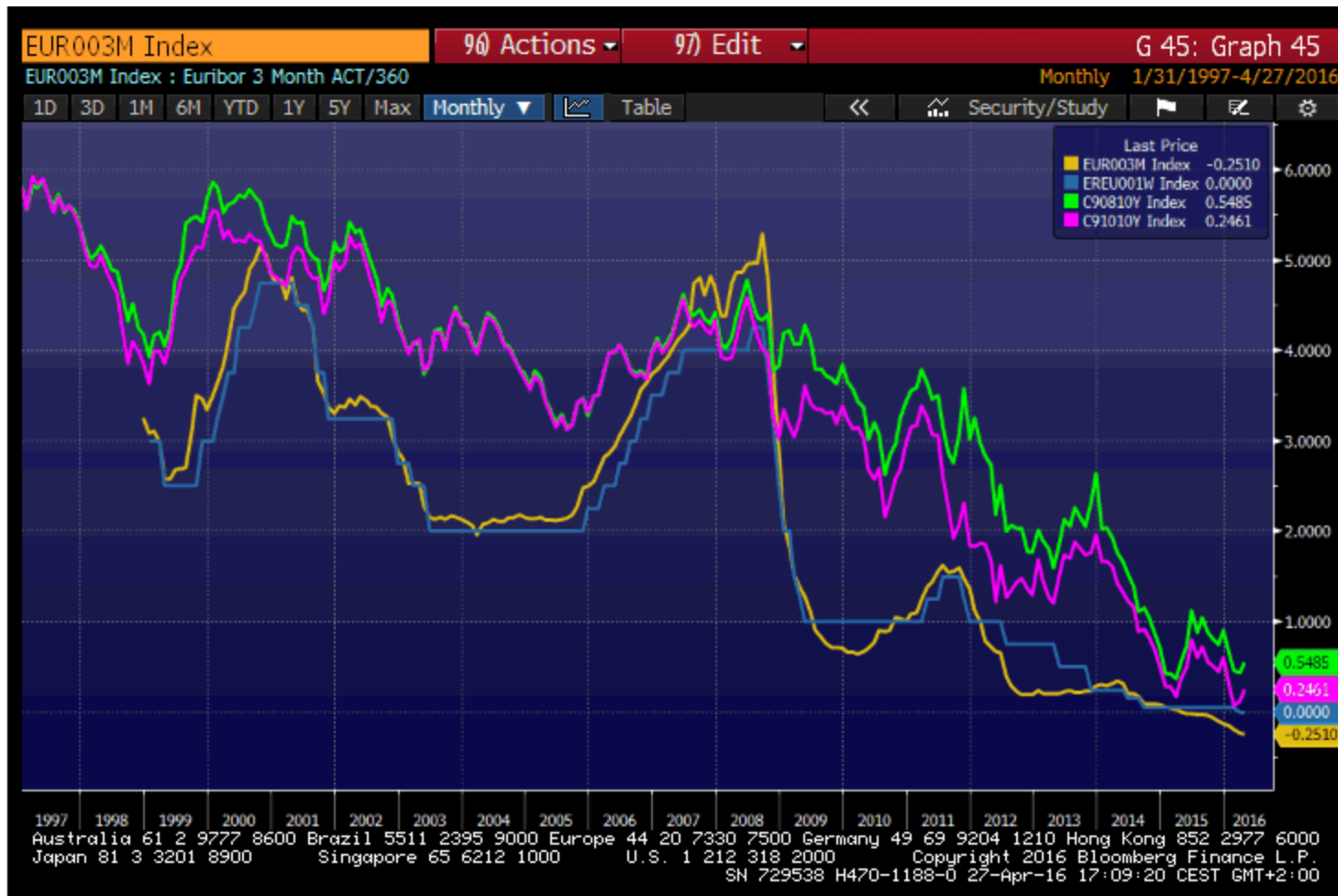


3-Monats Euribor seit 1973





Zinssätze im Überblick seit 1997



- 3-m-Euribor
- Tender-Satz
- 10y-deutscher Bund
- 10y-öster. Bund

Inhaltsverzeichnis

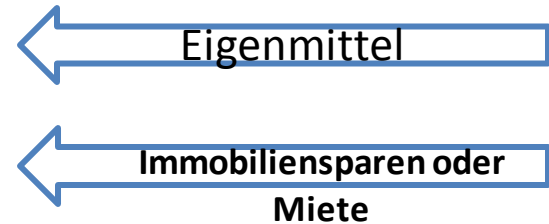
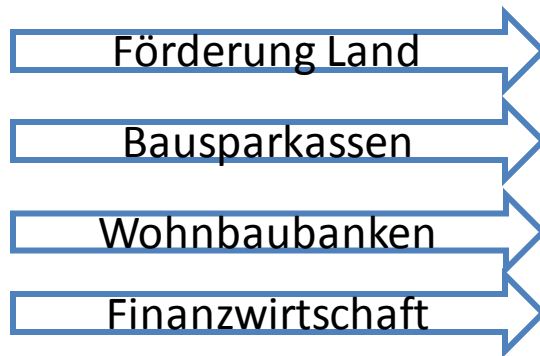
- 1. Überblick über Wohnimmobilien
- **2. Trends in der Wohnbaufinanzierung**
 - Fristenthematik (Konditionen)
- 3. Alternativen in der Wohnbaufinanzierung

System der österreichischen Wohnbaufinanzierung

Finanzierung



Bewohner



Veränderungen seit der Krise 2008

- Reduktion der Wohnbaufördermittel
- Strengere Richtlinien für Banken (Basel III)
- Steigerung der Wohnungsnachfrage (Flucht in Realwerte)

Trends in der Wohnbaufinanzierung

Projektgesellschaft vs. Corporate Finanzierung

Kurzfristige vs. langfristige Finanzierung

Private Equity Beteiligungen

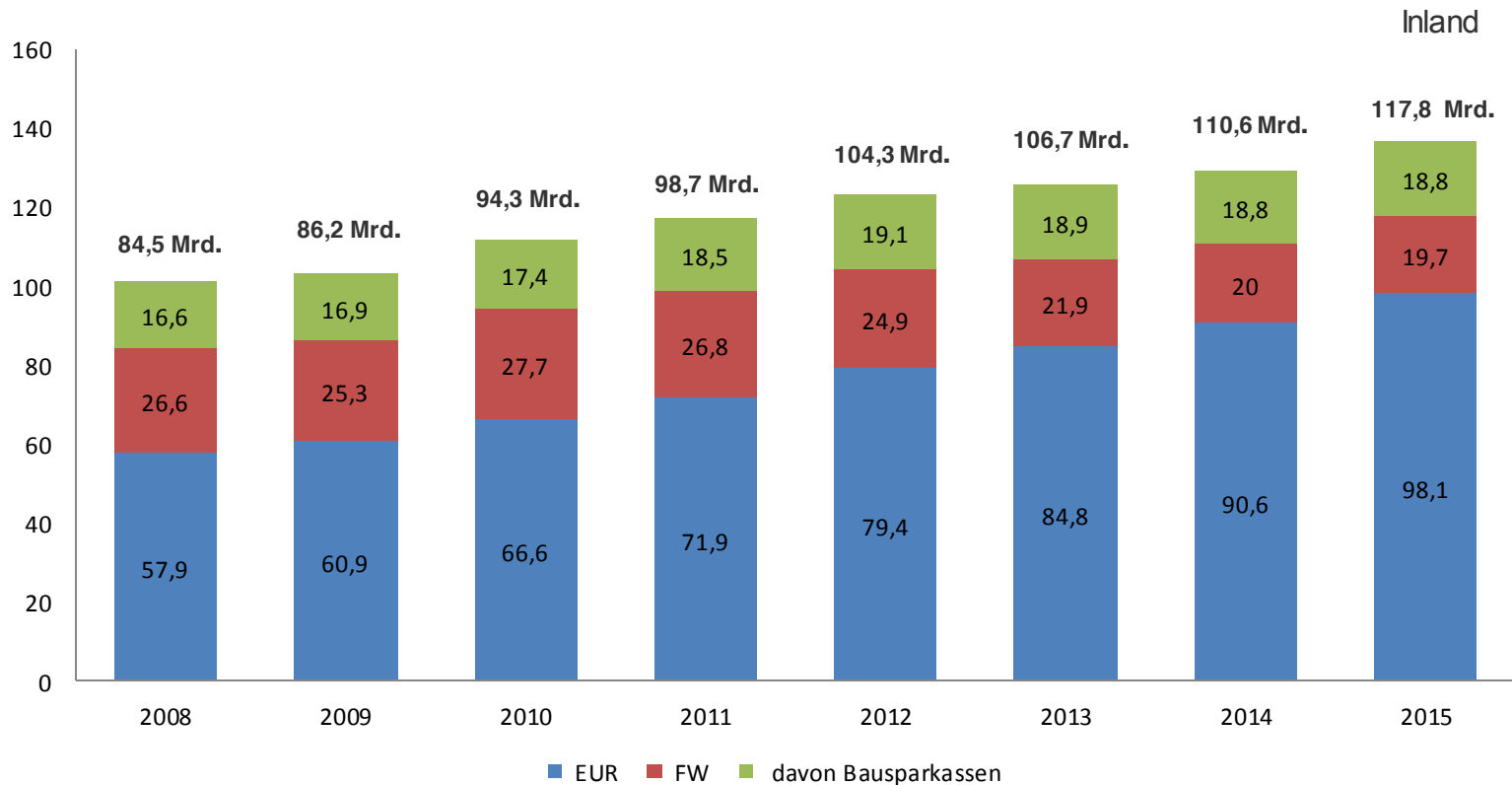
Höhere Risikogewichtung und Kapitalanforderungen für
Projektfinanzierungen > daher steigende Ertragsanforderungen, z.B.

- *Fees als Konditionsbestandteile*
- *Bereitstellungsgebühr*
- *up front fee*
- *success fee*
- *Zinssatzuntergrenzen (floor)*

Regulatorische Anforderungen an

- *laufendes Projektreporting*
- *tourliche Immobilien(wieder)bewertung*

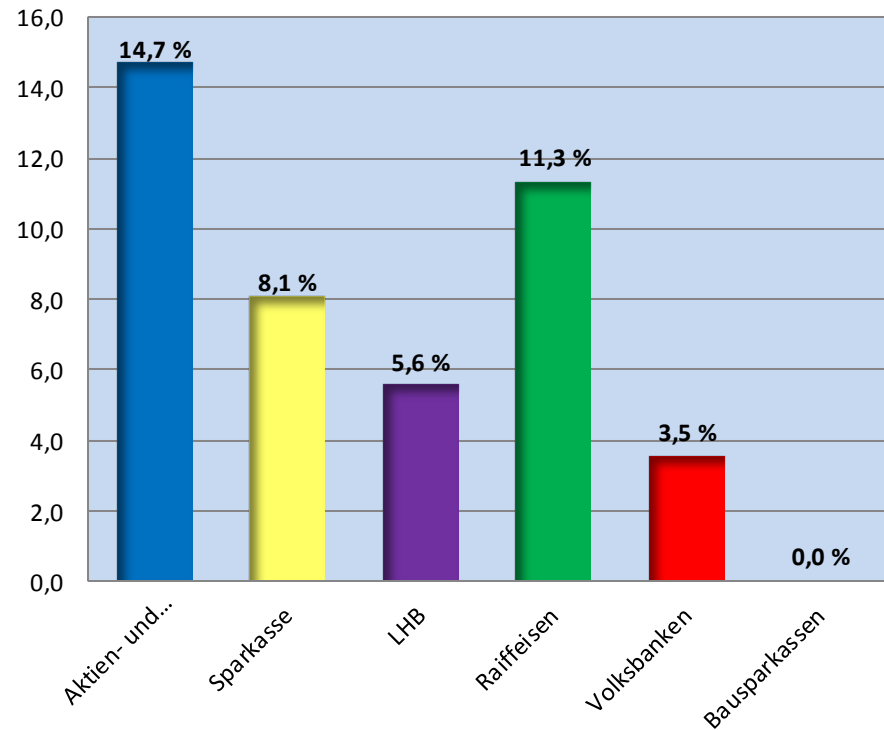
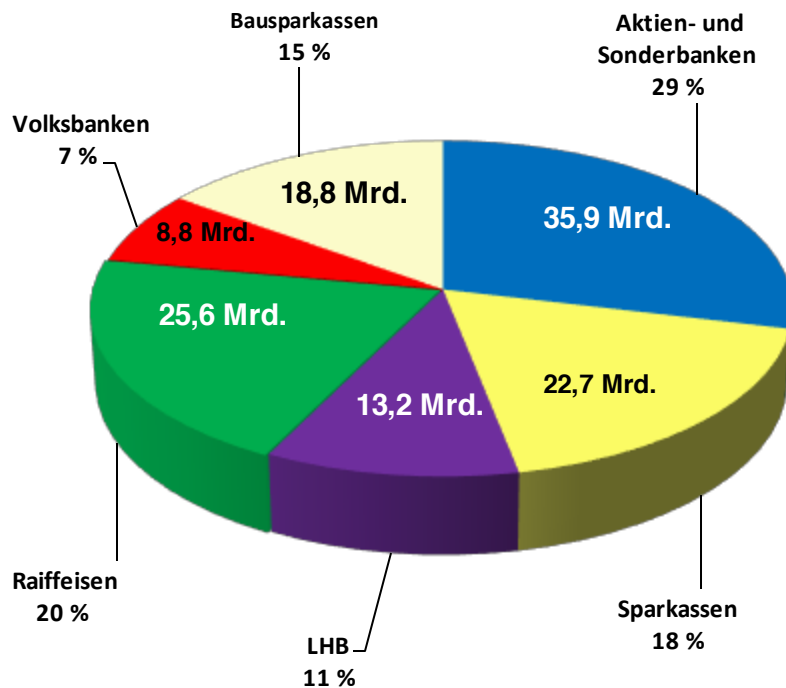
Kredite zur Schaffung und Erhaltung von Wohnraum regional per 04.03.2016



Kredite zur Schaffung und Erhaltung von Wohnraum sektoral 2015 gesamt

EUR 125,0 Mrd.

Veränderung zu 2014: 8,6 %

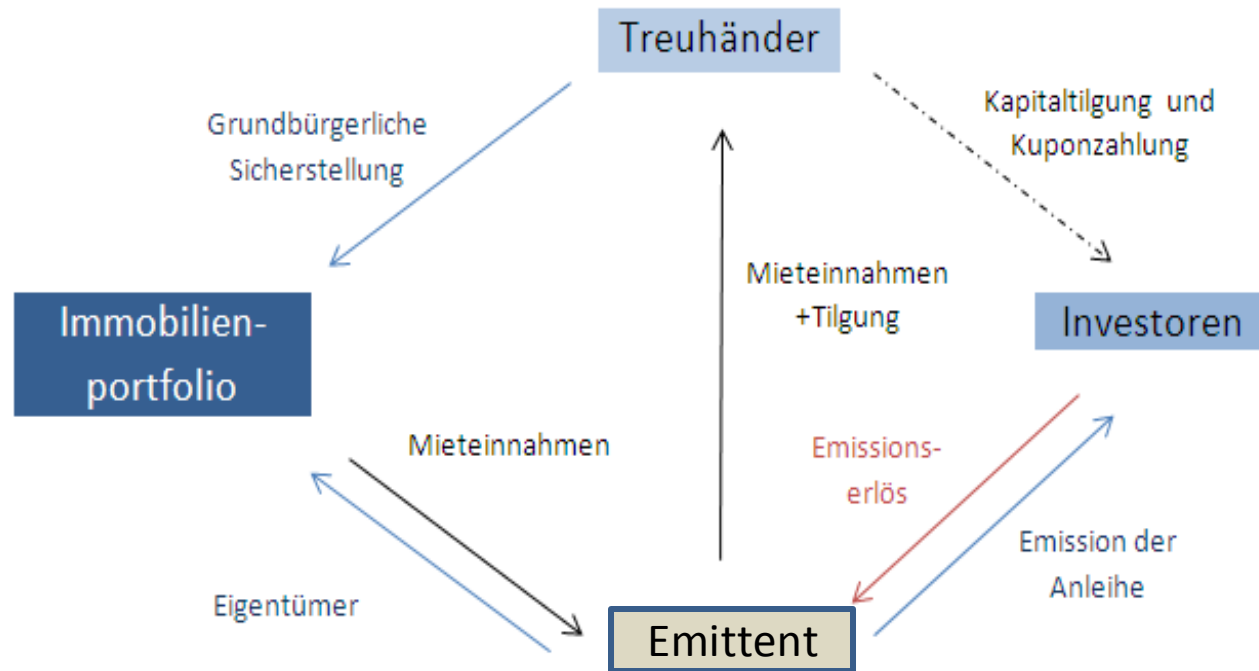


Inhaltsverzeichnis

- 1. Überblick über Wohnimmobilien
- 2. Trends in der Wohnbaufinanzierung
- **3. Alternativen in der Wohnbaufinanzierung**
 - Immobilien Anleihe
 - Wohnbauinvestitionsbank
 - Crowdfunding

Anleihe für ein Immobilienunternehmen

- Innovatives, hypothekarisch besichertes Finanzierungsinstrument





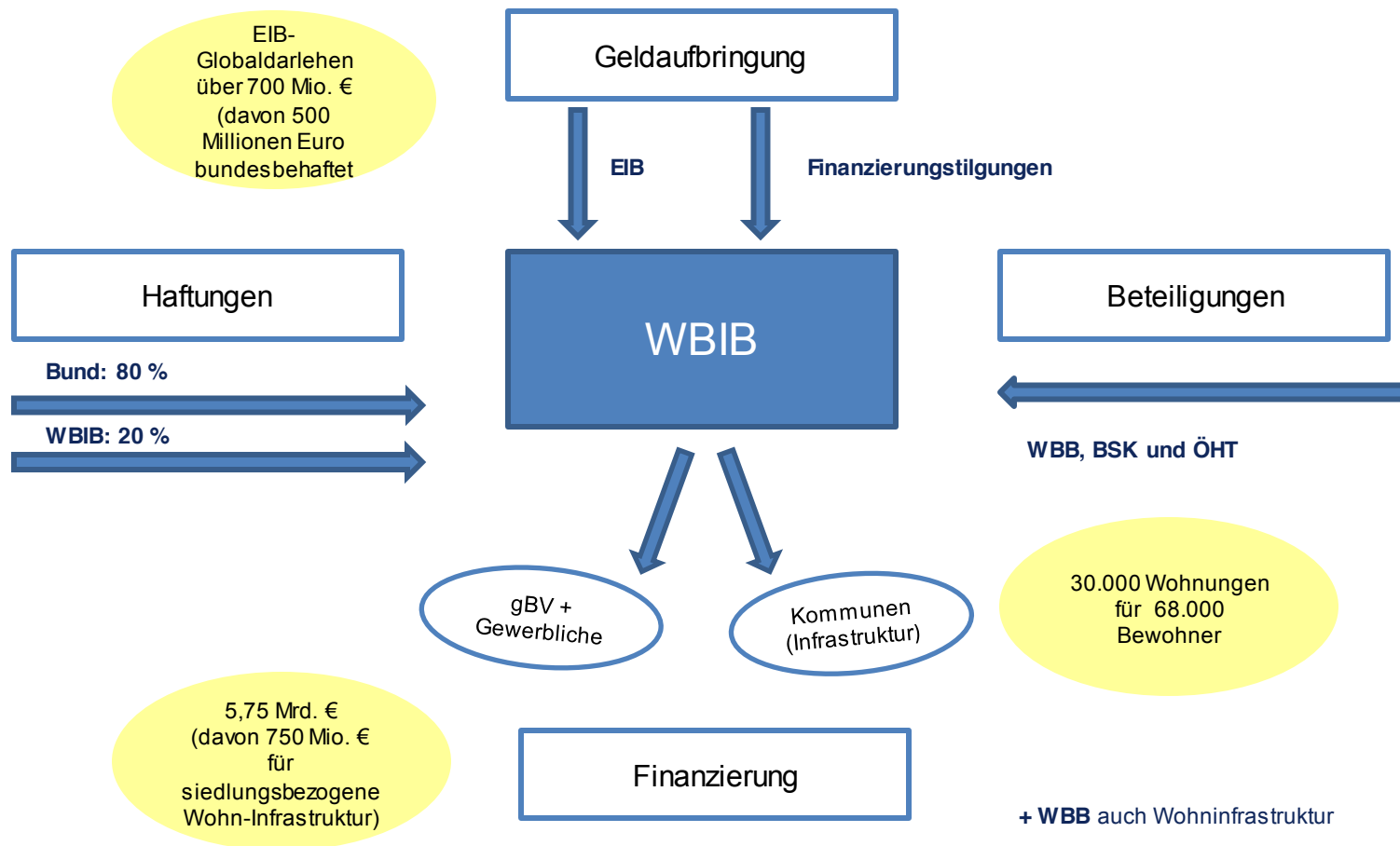
Immobilienanleihe Struktur strukturelle Aspekte

- Ein Immobilienunternehmer gehaltenes Immobilienportfolio wird zur Besicherung der Anleihe herangezogen
- Die Immobilien Anleihe ist hypothekarisch erstrangig zugunsten der Anleihegläubiger besichert. Die Grundpfandrechte werden zugunsten der Anleihegläubiger von einem Treuhänder verwaltet.
- Veräußerungsverbot: Statisches Portfolio. Während der Laufzeit dürfen die verpfändeten Immobilien zugunsten des gemeinsamen Vertreters/der Anleihegläubiger nicht veräußert werden.
- Change of Control Klausel: Um Management- und Strategiewechsel auszuschließen
- Im Normalfall gibt es kein Rating
- Abzuklären mit Investor: Weiterbelastungsverbot: Keine weitere hypothekarische Belastung (gleichrangig oder nachrangig) nach eingetragener Immobilien Anleihe. Optional: Für Wertsteigerung (Wohnraumsanierung) Aufnahme weiterer ungesicherter Finanzierungen bis max. 60% LTV.

Vorteile für das emittierende Unternehmen

- Finanzierungskostenersparnis dank niedrigem Kupon im Vergleich zu alternativen Instrumenten (Corporate Bond, Hypothekarkredit)
- Kostenersparnis durch keine Listing- und Ratingnotwendigkeit. Effekt jedoch stark geschmälert durch niedriges Volumen
- Kapitalmarktzugang – neue Investoren
- Refinanzierung von bestehenden Hypothekarkrediten
- Verringerung der in Anspruch genommenen Kreditlinien
- Fremdfinanzierungsdiversifikation
- Bei Fixverzinsung niedriger Kupon im aktuellen Niedrigzinsumfeld über lange Laufzeit fixiert
- Hohe Nachfrage nach besicherten Produkten mit Aufschlag über Staatsanleihen von EU Kernländern
- Innovatives Produkt, Vorreiterrolle und entsprechende Publizität in Österreich

Modell Wohnbauinvestitionsbank



Crowdinvesting

Seit 2015 existieren gesetzliche Rahmenbedingungen, die es auch Kleinanlegern ermöglichen, bereits kleine Beträge gewinnbringend im Crowdinvesting zu veranlagen. Dabei investieren viele private Personen in ein Unternehmen und ermöglichen diesem wiederum Investitionen zu tätigen und noch erfolgreicher zu werden.

Dafür erhalten die Investoren attraktive Zinsen.

Crowdinvesting ist eine spezielle Art von Crowdfunding.

Investiert wird direkt in das Kapital eines Unternehmens. Derzeit ist für Banken die Eigenkapitalquote besonders wichtig. Denn viele Unternehmen brauchen mehr Eigenkapital, um weitere Bankenkredite für Projekte zu erhalten.

Daher ist es für die Unternehmen wichtig Nachrangkapital zu erhalten, welches dem Eigenkapital des Unternehmens zugerechnet werden kann.