

Pressemitteilung vom 17. Dezember 2020

Berlin Hyp Trendbarometer: Wohnflächenbedarf pro Person steigt, mobiles Arbeiten befeuert Zuzug ins Umland, Ansprüche an Infrastruktur steigen

Die aktuelle Expertenumfrage der Berlin Hyp „Trendbarometer“ stand diesmal unter dem Fokusthema „Wohnen“. Mehr als 220 Immobilienexperten aus dem In- und Ausland haben ihre Einschätzung zu den Trends der deutschen Immobilienbranche abgegeben. Dem gegenübergestellt wurden die Wünsche der Bevölkerung, die über das Umfragetool Civey erhoben wurden.

- Arbeitsmarktentwicklung maßgeblicher Faktor für den Wohnungsmarkt
- Flächenbedarf pro Person könnte steigen
- Ansprüche an Internetverbindung steigen
- Mobiles Arbeiten befeuert Zuzug ins Umland
- Wohn-Investmentmarkt klar im Vorteil
- COVID-19-Pandemie prägt den deutschen Immobilienmarkt
- Deutsche Immobilien besonders gefragt

Arbeitsmarktentwicklung maßgeblicher Faktor für den Wohnungsmarkt

Der Wohnungsmarkt lebt vom Mieter und seiner Zahlungsfähigkeit. Insofern ist das Ergebnis bei den maßgeblichen Faktoren angesichts der Corona-bedingten Unsicherheiten und möglichen Auswirkungen auf den Arbeitsmarkt nicht verwunderlich. Mit 31% Zustimmung ist die Entwicklung des Arbeitsmarktes der bestimmende Faktor für den Wohnungsmarkt. Auf Platz 2 mit 25% Zustimmung liegt die Konjunkturerwartung, gefolgt von der Tendenz zum Wohnen im Umland der großen Städte mit 24%. Auf Platz 4 liegt die demografische Entwicklung mit 13% weit vor steigenden Mietausfällen mit 5% und der steigenden Überschuldung (2%).

Flächenbedarf pro Person könnte steigen

56% der Umfrageteilnehmer gehen davon aus, dass der Platzbedarf pro Person zunimmt, bzw. stark zunimmt. 43% der Befragten gehen von einem gleichbleibenden Platzbedarf aus und 14% nehmen einen sinkenden, bzw. stark sinkenden Platzbedarf an. Ein möglicher Grund für den angenommenen steigenden Platzbedarf könnte der Trend hin zum mobilen Arbeiten sein. Denn wer in Ruhe konzentriert arbeiten muss, benötigt über kurz oder lang einen richtigen Platz zum Arbeiten. Der Esstisch oder das Provisorium im Schlafzimmer sind sicher eine gute Übergangslösung, aber kein dauerhafter Arbeitsplatz.

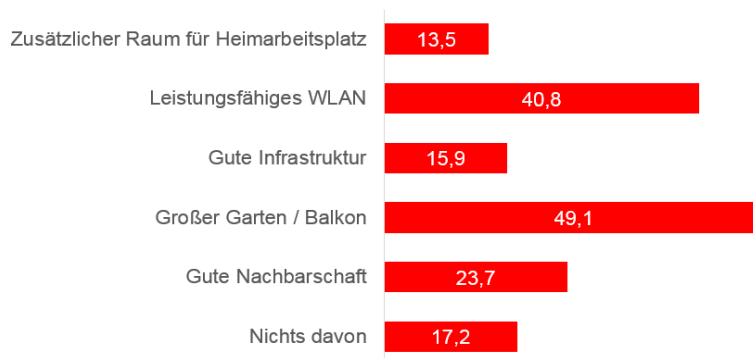
Hohe Ansprüche an Internetverbindung

Seit Ausbruch der COVID-19-Pandemie arbeiten viele Arbeitnehmer mobil von Zuhause. Für viele Arbeitgeber ist durch die guten Erfahrungen und mögliche Einsparungspotentiale bei den Büroflächen das zumindest teilweise mobile Arbeiten eine Option für die Zukunft geworden. Kein

Wunder also, dass sich das zunehmende Arbeiten aus dem Homeoffice auch auf die Ansprüche an den Wohnraum auswirkt und sich diese verändern werden.

Für 43% der Umfrageteilnehmer muss die Internetanbindung höheren Ansprüchen genügen, 19% halten zusätzlichen Raum für den Heimarbeitsplatz für erforderlich, wohingegen 14% sich einen größeren Garten oder Balkon wünschen. Eine funktionierende Nachbarschaft ist lediglich für 4% der Befragten ein wichtiger Punkt. Die Wünsche der Bevölkerung hat die Berlin Hyp über das Umfragetool Civey abgefragt. Im November 2020 wurden rund 5000 Personen befragt, welche Anforderungen beim Thema Wohnen durch die Corona-Pandemie am stärksten an Relevanz gewonnen haben. Einig waren sich die Befragten des Trendbarometers und der Civey-Umfrage beim Thema Infrastruktur: Für 40,8% hat ein leistungsfähiges WLAN an Wichtigkeit gewonnen. Dagegen wich die Relevanz für einen großen Garten oder Balkon bei der Civey-Umfrage mit 49,1% stark von derjenigen der Trendbarometer-Umfrage (14%) ab. Eine gute Nachbarschaft wird von 23,7% der Teilnehmer der Civey-Umfrage favorisiert, gefolgt von guter Infrastruktur (15,9%) und zusätzlichem Raum für einen Heimarbeitsplatz (13,5%).

Welche zwei Anforderungen haben für Sie beim Thema Wohnen durch die Corona-Pandemie am stärksten an Relevanz gewonnen? Angaben in Prozent



Quelle: Civey im Auftrag der Berlin Hyp, Stichprobengröße 5000, Befragungszeit: 23-25.11.2020

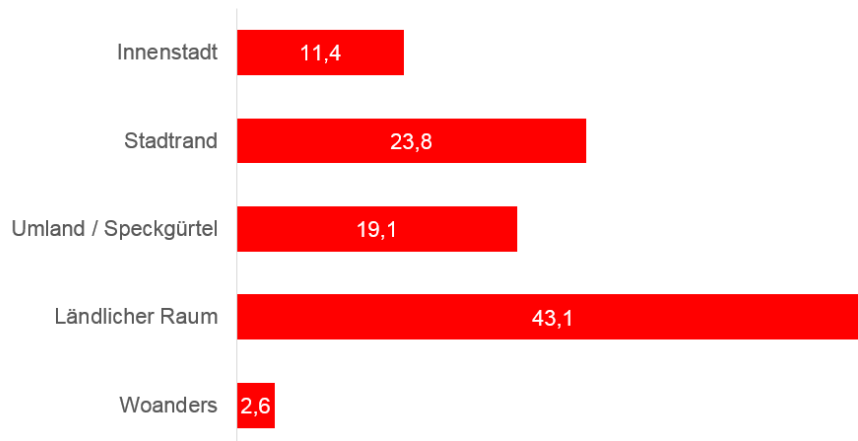
Landleben statt Urbanität

Noch im vergangenen Jahr war der Megatrend Urbanität eine feste Größe. Viele Menschen, vor allem Jüngere, zog es in die Städte. In Ballungsräumen, wie zum Beispiel Berlin und München, wurde Wohnraum zunehmend knapper und auch teurer. Die Großstädte platzten aus allen Nähten. Wenn man jedoch die Ergebnisse dieser Umfrage zugrunde legt, könnte es mit dem Städteboom bald zu Ende sein.

73% der Umfrageteilnehmer gehen von einem zunehmenden, bzw. stark zunehmenden Zuzug ins Umland aus, vorausgesetzt, der Trend zum mobilen Arbeiten hält an. 25% der Befragten schätzen den Zuzug ins Umland gleichbleibend ein, wohingegen 2% diesen Trend für sinkend, bzw. stark sinkend erachten. Auch in der Bevölkerung wird der Trend "raus aus der Stadt" spürbar. Gefragt nach der bevorzugten Wohnlage

wollen 43,1% im ländlichen Raum leben und 23,8% am Stadtrand. Der Speckgürtel ist für 19,1% der Befragten die bevorzugte Wohnlage wohingegen lediglich 11,4% in der Innenstadt leben möchten.

Wenn Sie es sich frei aussuchen könnten, in welcher dieser Wohnlagen würden Sie am liebsten leben? Angaben in Prozent



Quelle: Civey im Auftrag der Berlin Hyp, Stichprobengröße 5000, Befragungszeit: 23.-25-11.2020

"Sollte sich der Trend ins Umland bestätigen wird dies weitreichende Auswirkungen auf die Anforderungen an Infrastruktur und Nahverkehr am Stadtrand aber auch in den Speckgürteln der Großstädte haben. Diesbezüglich besteht viel Aufholbedarf", so Sascha Klaus, Vorstandsvorsitzender der Berlin Hyp, "Insbesondere die Versorgung mit einer leistungsfähigen Internetanbindung muss flächendeckend erfolgen, um mobiles Arbeiten auch außerhalb des innerstädtischen Raums langfristig zu ermöglichen."

Mieterbetreuung und Instandhaltung/Modernisierung stark durch Corona beeinträchtigt

Die Corona-Pandemie und die Maßnahmen zur Eindämmung derselben haben Auswirkungen auch auf die Bestandhalter und Wohnungsgesellschaften. Für 30% der Umfrageteilnehmer ist die Mieterbetreuung durch Corona stark beeinträchtigt, was durch die Einhaltung der AHA-Regelungen durchaus nachvollziehbar ist. Möglicherweise könnte dies einen Schub für die Digitalisierung geben, denn auch im Rahmen der Mieterbetreuung sind digitale Lösungen machbar und bereits vorhanden. Für 23% der Befragten sind Instandhaltung und Modernisierung gebremst und für 20% die Wohnungsvermietung eingeschränkt. 16% der Umfrageteilnehmer gehen davon aus, dass der Kauf und Verkauf von Wohnimmobilien beeinträchtigt ist und für 11% ist die energetische Sanierung gebremst. In unsicheren Zeiten werden geplante Maßnahmen aufgeschoben und vertagt.

Wohn-Investmentmarkt klar im Vorteil

Ein klares Votum: Für 89% der Umfrageteilnehmer ist der Wohn-Investmentmarkt gegenüber dem gewerblichen Immobilieninvestmentmarkt im Vorteil. 7% sehen ihn nicht im Vorteil und für 4% gibt es keinen Unterschied zum gewerblichen Immobilienmarkt. Wieder einmal beweist sich Wohnen auch in der Krise als starke und resiliente Assetklasse. Die befürchteten Mietausfälle haben sich wohl doch nicht in dem angenommenen Umfang bewahrheitet, so dass die Einnahmen weiter fließen. Hinzu kommt, dass deutsche Immobilien immer noch ein gefragtes Anlageobjekt für in- und ausländische Anleger sind. Ein Investment in eine Wohn- oder Büroimmobilie ist angesichts des niedrigen Zinses und der steigenden Mieten eine gute und vor allem sichere Option. Gewohnt wird eben immer.

Deutsche Immobilien besonders gefragt

Laut 56% der Umfrageteilnehmer sind deutsche Immobilien besonders gefragt. 12% der Teilnehmer gehen davon aus, dass es für Investoren wieder leichter wird, an attraktive Immobilien zu kommen und 11% gehen von einem Rückgang der Immobilientransaktionen aus. Lediglich 5% halten einen Anstieg der Renditen für realistisch. Insgesamt gute Aussichten für den deutschen Immobilienmarkt, denn dieser trotz aller Widrigkeiten. Solange das niedrige Zinsniveau besteht und die weiterhin vorhandene Liquidität nicht in andere Assetklassen gewinnbringend investiert werden kann, sind und bleiben deutsche Immobilien das Investment der Wahl.

Über das Berlin Hyp Trendbarometer:

Seit nunmehr sieben Jahren veröffentlicht die Berlin Hyp die Expertenumfrage „**Trendbarometer**“. Immobilienfachleute aus dem In- und Ausland nehmen zu ihren Erwartungen für das kommende Immobilienjahr Stellung. Die Umfrage gibt eine Einschätzung des deutschen Immobilienmarkts im laufenden Immobilienjahr und eine Perspektive für die weitere Entwicklung. An der aktuellen Befragung haben mehr als 220 Immobilienexperten teilgenommen.

Zur Gegenüberstellung der Aussagen in Bezug auf die Wünsche der Bevölkerung wurden im November 2020 durch das Umfragetool Civey 5000 Personen befragt.

Pressekontakt

Nicole Hanke
Kommunikation und Marketing
T +49 30 2599 9123
nicole.hanke@berlinhyp.de

Die Berlin Hyp ist auf großvolumige Immobilienfinanzierungen für professionelle Investoren und Wohnungsunternehmen spezialisiert. Für sie entwickelt sie individuelle Finanzierungslösungen. Als Verbund-Unternehmen der deutschen Sparkassen stellt sie diesen Instituten außerdem ein umfassendes Spektrum an Produkten und Dienstleistungen zur Verfügung. Sie hat eine Vorreiterrolle als Emittentin des ersten Grünen Pfandbriefs und fördert die Finanzierung

nachhaltiger Immobilien. Ihr klarer Fokus, rund 150 Jahre Erfahrung und die Fähigkeit, zukunftsorientiert die digitale Transformation in der Immobilienbranche aktiv mitzugestalten, kennzeichnen die Berlin Hyp als eine führende deutsche Immobilien- und Pfandbriefbank.