

Pressemitteilung vom 5. Januar 2023

Trendbarometer-Umfrage der Berlin Hyp: Deutscher Gewerbeimmobilienmarkt verliert im europäischen Vergleich etwas an Attraktivität, zurückhaltende Kreditvergabepolitik trifft auf eingeschränkte Investitionsbereitschaft

- **Deutscher Gewerbeimmobilienmarkt büßt Attraktivitätsvorsprung ein, europäische Märkte holen auf**
- **Zurückhaltende Kreditvergabepolitik bei Immobilienbanken trifft auf eingeschränkte Investitionsbereitschaft bei Unternehmen**
- **Weniger Projektfinanzierungen als Folge eingeschränkter Finanzierungsbereitschaft**
- **Zinsentwicklung und Immobilienpreise bestimmend für Immobilieninvestoren**
- **Ökologie und Digitalisierung wichtigste Megatrends der kommenden 24 Monate**

Das sind die Kernergebnisse einer aktuellen Umfrage der Berlin Hyp im Rahmen ihres regelmäßig durchgeführten Trendbarometers. An der aktuellen Befragung haben nahezu 120 Immobilienexperten teilgenommen.

Deutscher Immobilienmarkt verliert an Attraktivität

Der deutsche Immobilienmarkt verliert an Attraktivität. Dies zeigt sich an einem Rückgang der Zustimmungswerte. 47% der Umfrageteilnehmer halten den deutschen Immobilienmarkt im europäischen Vergleich für gleichbleibend attraktiv, wohingegen 35% diesen für etwas attraktiver bzw. viel attraktiver erachten. Weniger bzw. gar nicht attraktiv ist der deutsche Gewerbeimmobilienmarkt für 18% der befragten Immobilienexperten. Dies bedeutet einen Rückgang im Vergleich mit den Zustimmungswerten unserer Umfrage aus dem 1. Halbjahr 2020 in Höhe von 29%. Damals hatten 64% der Umfrageteilnehmer den deutschen Gewerbeimmobilienmarkt im europäischen Vergleich für etwas bzw. viel attraktiver gehalten. Der deutsche Immobilienmarkt hat somit an Vorsprung eingebüßt, liegt aber in der Attraktivität immer noch vor anderen europäischen Märkten. Gefragt nach einem Ranking von 1 bis 8, wobei 8 die beste Note darstellt, liegt der deutsche Immobilienmarkt mit einer durchschnittlichen Bewertung von 5,12 immer noch an der Spitze, jedoch dicht gefolgt von Skandinavien auf dem zweiten Platz mit 5,01 und Österreich/Schweiz mit 4,87 (dritter Platz) und Benelux mit 4,72 Punkten (vierter Platz). Frankreich liegt auf dem fünften Platz mit 4,23 Punkten. Auf den unteren Rängen folgen Polen / Tschechien (3,65 Punkte) und Italien / Spanien / Portugal mit 3,61 Punkten. Das Schlusslicht bildet Großbritannien mit 3,59 Punkten.

Zurückhaltende Finanzierungsbereitschaft der Immobilienfinanzierer wird bleiben

Die Finanzierungsbereitschaft gewerblicher Immobilienfinanzierer halten 68% der Umfrageteilnehmer aktuell für eingeschränkt bis sehr eingeschränkt. 28% der Befragten halten sie für ausgeglichen und 4% für hoch. Angesichts der zur Zeit herausfordernden Rahmenbedingungen kein verwunderliches Umfrageergebnis, welches sich seit dem Sommer merklich abzeichnete. Für die kommenden 24 Monate prognostizieren die Umfrageteilnehmer keine Besserung der Finanzierungsbereitschaft im Markt. Für 50% der Befragten wird sich die Finanzierungsbereitschaft gewerblicher Immobilienfinanzierer weiter einschränken, bzw. stark einschränken. 36% gehen von einer gleichbleibend eingeschränkten Finanzierungsbereitschaft aus, wohingegen 14% eine steigende Finanzierungsbereitschaft erwarten.

"Angesichts der aktuellen Rahmenbedingungen mit steigenden Finanzierungskosten und hohen Eigenkapitalanforderungen erwarten wir im kommenden Jahr eine verminderte Finanzierungsbereitschaft. Es wird somit mehr denn je auf die Qualität und Zukunftsfähigkeit von Immobilienprojekten ankommen. Die Berlin Hyp mit ihrer konservativen Risikostrategie ist hier gut aufgestellt und wird auch in Zukunft dem Markt mit Finanzierungen zur Verfügung stehen," so Sascha Klaus, Vorstandsvorsitzender der Berlin Hyp AG.

Investitionsbereitschaft bei Unternehmen mit Abwärtstendenz

Gefragt nach der Investitionsbereitschaft von Unternehmen zeigt sich die Branche uneinig. 45% der Umfrageteilnehmer sehen eine ausgeglichene und 47% eine eingeschränkte bis sehr eingeschränkte Investitionsbereitschaft. 8% der Befragten schätzen die Investitionsbereitschaft ihres Unternehmens als hoch ein.

Projektentwicklungen Leidtragende der eingeschränkten Kreditvergabepolitik

Die Folgen einer eingeschränkten Kreditvergabepolitik auf die Immobilienwirtschaft sind mannigfaltig. 75% der Umfrageteilnehmer glauben, dass Projektfinanzierungen weiter zurückgehen und die Eigenkapitalanforderungen steigen werden (68%). Eine Marktberreinigung bei Finanzierern und Investoren sehen 45% der Befragten und für 40% treten andere Anlagealternativen in den Vordergrund. Für 37% der Umfrageteilnehmer ist eine Verschärfung am Mietmarkt Folge der geänderten Rahmenbedingungen. Flight to Quality (9%), Deutschland verliert den Status als sicherer Hafen (3%) und steigende Immobilienpreise (3%) bilden das Schlusslicht.

Zinsentwicklung und Immobilienpreise bestimmend für Immobilieninvestoren

Die Rahmenbedingungen für die Immobilienbranche waren noch nie so herausfordernd wie heute. Größte Herausforderung für Immobilieninvestoren ist mit einem Zustimmungswert von 83% die Zinsentwicklung. Die Preisentwicklung bei Immobilien folgt mit 64% ebenso wie die Kostenerwartung bei nicht energetisch optimierten

Immobilien. Finanzierungsaufgaben und Covenants sehen 30% als Herausforderung an, gefolgt von Bürokratie bei Baugenehmigungen (25%) und der Verfügbarkeit von Grundstücken mit 20%.

Megatrends: Ökologie und Digitalisierung bestimmende Faktoren

Der Megatrend Ökologie wird in den kommenden 24 Monaten für 86% der Umfrageteilnehmer bestimmender Faktor sein, gefolgt vom Megatrend Digitalisierung mit 71%. Als ebenfalls wichtig in den Augen von 46% der Befragten wird der Megatrend Demografie und mit 37% der Megatrend Mobilität erachtet. New Work, der Trend der durch die Corona-Pandemie stark an Fahrt aufgenommen und die Diskussion der vergangenen zwei Jahre bestimmt hat, erreicht mit 21% relativ wenig Zustimmung. Die Urbanisierung ist für 10% der Umfrageteilnehmer bestimmend für die kommenden 24 Monate. Das Schlusslicht bildet die Wissenskultur mit 2%.

Über das Berlin Hyp Trendbarometer:

Seit nunmehr neun Jahren veröffentlicht die Berlin Hyp die Expertenbefragung „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 nahezu 120 Immobilienexperten teilgenommen.

Pressekontakt

Jutta Kreuzinger
Kommunikation und Marketing
T +49 30 2599 9133
jutta.kreuzinger@berlinhyp.de

Die Berlin Hyp ist 100%ige Tochter der LBBW und auf großvolumige Immobilienfinanzierungen für professionelle Investoren, Entwickler und Wohnungsunternehmen spezialisiert. Außerdem stellt sie den deutschen Sparkassen ein umfassendes Spektrum an Produkten und Dienstleistungen zur Verfügung. Das Thema Nachhaltigkeit ist seit Jahren zentraler Bestandteil ihrer Unternehmensstrategie. Am Kapitalmarkt nimmt sie eine Vorreiterrolle bei der Entwicklung nachhaltiger Refinanzierungsprodukte ein. Gleichzeitig fördert sie die Finanzierung nachhaltiger Immobilien, um die Transformation des Immobilienmarktes mitvoranzutreiben und ihren Beitrag zur Klimaneutralität zu leisten. Ihr klarer Fokus, über 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.