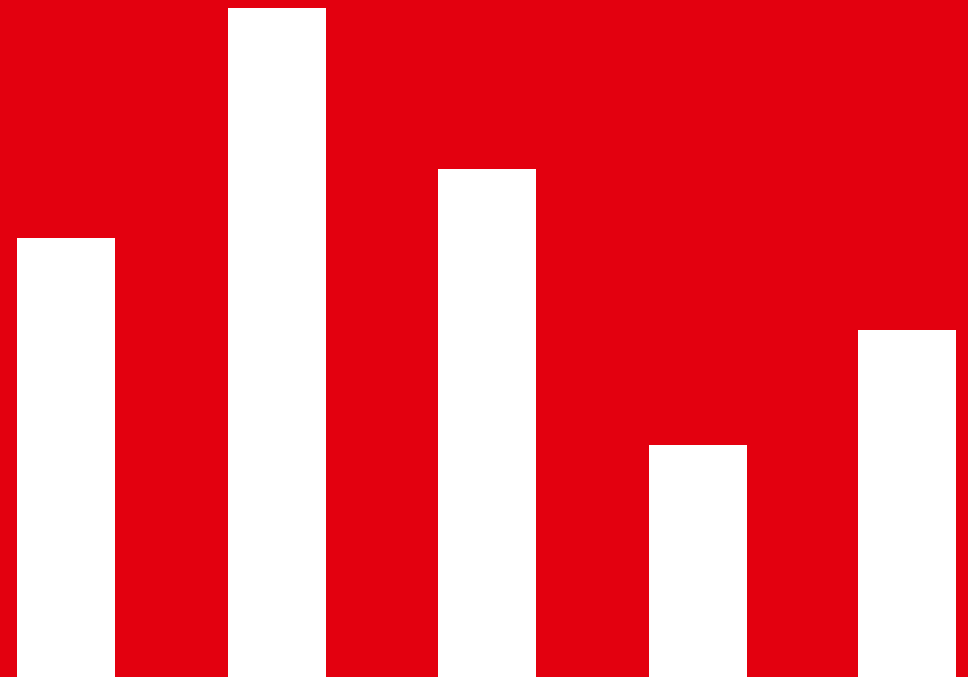


Trendbarometer 01/2021

Trends der Immobilienbranche auf dem Prüfstand

Die Expertenbefragung der Berlin Hyp AG



Schon heute
die Trends
von morgen
kennen.



Fazit

Trendbarometer 2021

Mehr als 230 Immobilienexperten haben an unserer Online-Umfrage im Februar teilgenommen und zu ihren Erwartungen für das kommende Immobilienjahr Stellung bezogen. Die Umfrage gibt eine Einschätzung des deutschen Immobilienmarkts im laufenden Immobilienjahr und eine Perspektive für die weitere Entwicklung.

**Nachhaltigkeit
essenziell für
die Branche**

**Nachhaltige Finanzierungs-
und Refinanzierungsprodukte
im Kommen!**

**Zertifizierung wird
immer wichtiger**

**Die CO₂-Steuer
bringt (vielleicht)
etwas**

**Taxonomiekonformität
als wichtiges Vermark-
tungsargument**

**Für braune Immobilien
wird's in Zukunft bei
der Finanzierung eng**

Die Umfrage- ergebnisse im Detail



1. Wie relevant ist Ihrer Meinung nach das Thema Nachhaltigkeit in der Immobilienbranche?

Nachhaltigkeit essenziell für die Branche.

Die Immobilienbranche ist sich einig: Ohne Berücksichtigung des Nachhaltigkeitsaspekts geht nichts mehr, so jedenfalls die überwiegende Mehrheit der Umfrageteilnehmer: Für 92 % der Befragten ist Nachhaltigkeit wichtig bis sehr wichtig. Lediglich für 8 % ist dies ein eher untergeordnetes Thema, nämlich eher unwichtig bis unwichtig. Die Nachhaltigkeit ist also in der Immobilienbranche angekommen. Allerdings muss der Nachhaltigkeitsgedanke nun auch mit Leben gefüllt werden, sind doch schätzungsweise ein Drittel der globalen CO₂-Emissionen unmittelbar oder mittelbar Gebäuden und deren Betrieb zuzurechnen.

46 %
Sehr wichtig

46 %
Wichtig

7 %
Eher unwichtig

1 %
Unwichtig



2. Wie relevant ist eine nachhaltige Zertifizierung von Immobilien/Gebäuden für ihr Unternehmen?

Zertifizierung wird immer wichtiger.

Die Zahl der als nachhaltig zertifizierten Gebäude ist in den vergangenen Jahren deutlich gestiegen und wird nach Einschätzung nahezu aller Marktteilnehmer weiter zunehmen. Zertifikate werden in der Immobilienbranche grundsätzlich als sinnvoll angesehen und häufig auch von Mietern verlangt. Für Ratingagenturen und andere Stakeholder sind sie mitunter die erste und manchmal auch einzige Möglichkeit, etwas über den Nachhaltigkeitsstandard eines Gebäudes zu erfahren. Dies spiegelt auch unser Umfrageergebnis wieder: Für 71 % der Befragten ist eine nachhaltige Zertifizierung von Immobilien wichtig bis sehr wichtig. Dem gegenüber stehen 28 %, die eine nachhaltige Zertifizierung für eher unwichtig bis unwichtig erachten. Lediglich 1 % kann keine Angaben machen.

51 %
Wichtig

20 %
Sehr wichtig

23 %
Eher unwichtig

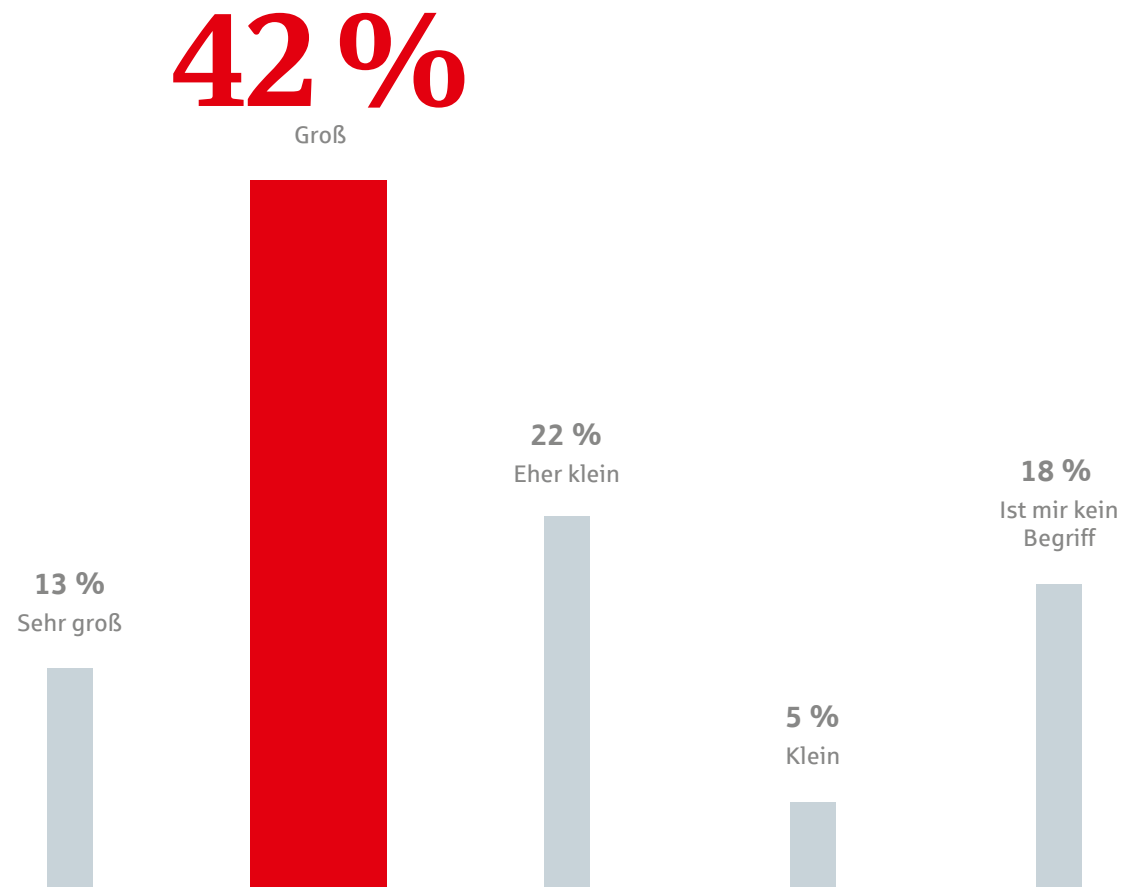
5 %
Unwichtig

1 %
ist mir nicht
bekannt

3. Wie groß ist das Interesse Ihres Unternehmens an der Transformation Ihrer Gebäude hin zur Taxonomiekonformität?

Taxonomiekonformität als wichtiges Vermarktungsargument.

Die Anwendung der Taxonomie ist freiwillig, sofern Investments nicht ausdrücklich als nachhaltig ausgewiesen werden. Allerdings dürfte durchaus ein Wettbewerbsnachteil entstehen und die Investorennachfrage sinken, wenn man sich als einer der wenigen Marktteilnehmer nicht an die neuen Standards anpasst und den Nachhaltigkeitsgrad eines Objektes oder eines Portfolios angibt. Insofern überrascht das Umfrageergebnis nicht. 55 % der Umfrageteilnehmer haben großes bis sehr großes Interesse an einer Transformation ihrer Gebäude bis hin zur Taxonomiekonformität, wohingegen für 27 % das Interesse eher klein bis klein ist. Interessant ist, dass Taxonomiekonformität für 18 % kein Begriff ist. Hier ist also weiterhin Aufklärungsarbeit zu leisten.

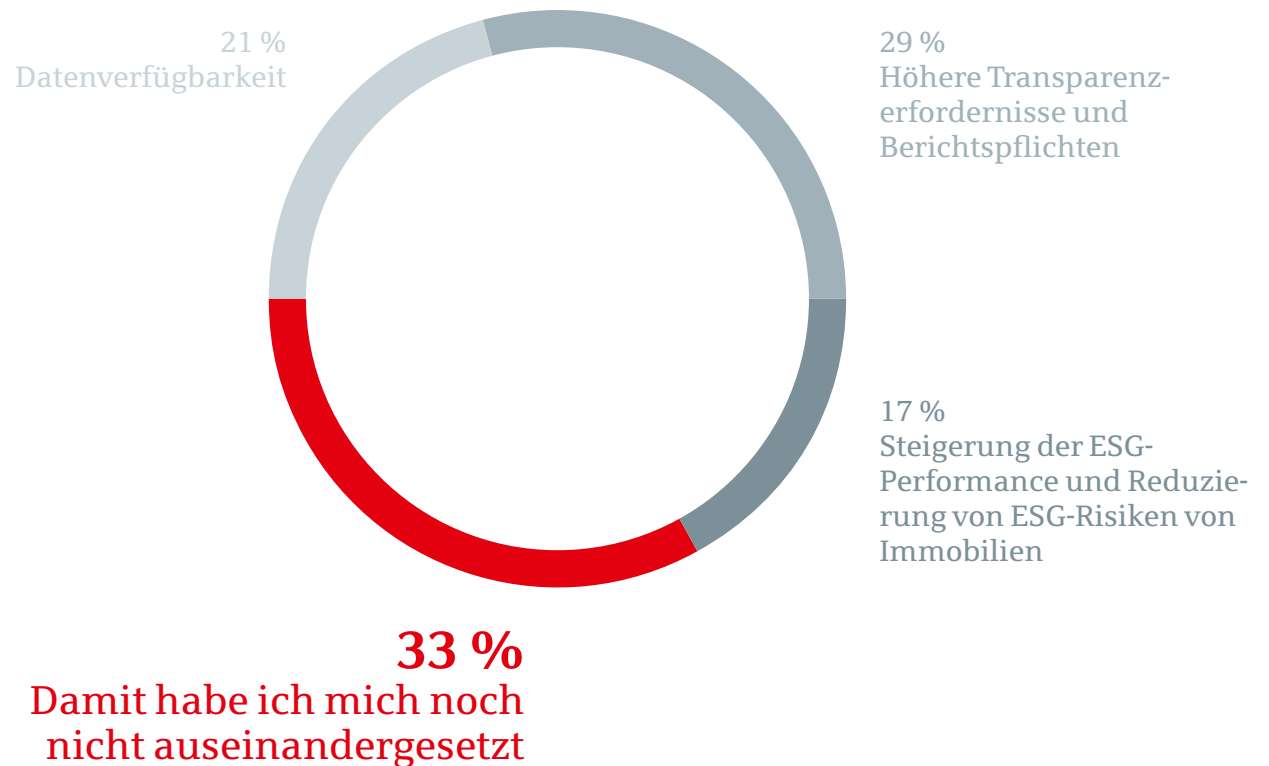


4. Was stellt im Zusammenhang mit der EU-Taxonomie Ihrer Meinung nach in den kommenden Jahren die größte Herausforderung dar?

Taxonomie – Umsetzung gestaltet schwierig.

Die Taxonomie stellt die Immobilienbranche vor große Herausforderungen. Nach Meinung der Umfrageteilnehmer sind die größten Herausforderungen mit 29 % die höheren Transparenzerfordernisse und Berichtspflichten, gefolgt von der Datenverfügbarkeit mit 21 % und der Steigerung der ESG-Performance und Reduzierung von ESG-Risiken mit 17 %.

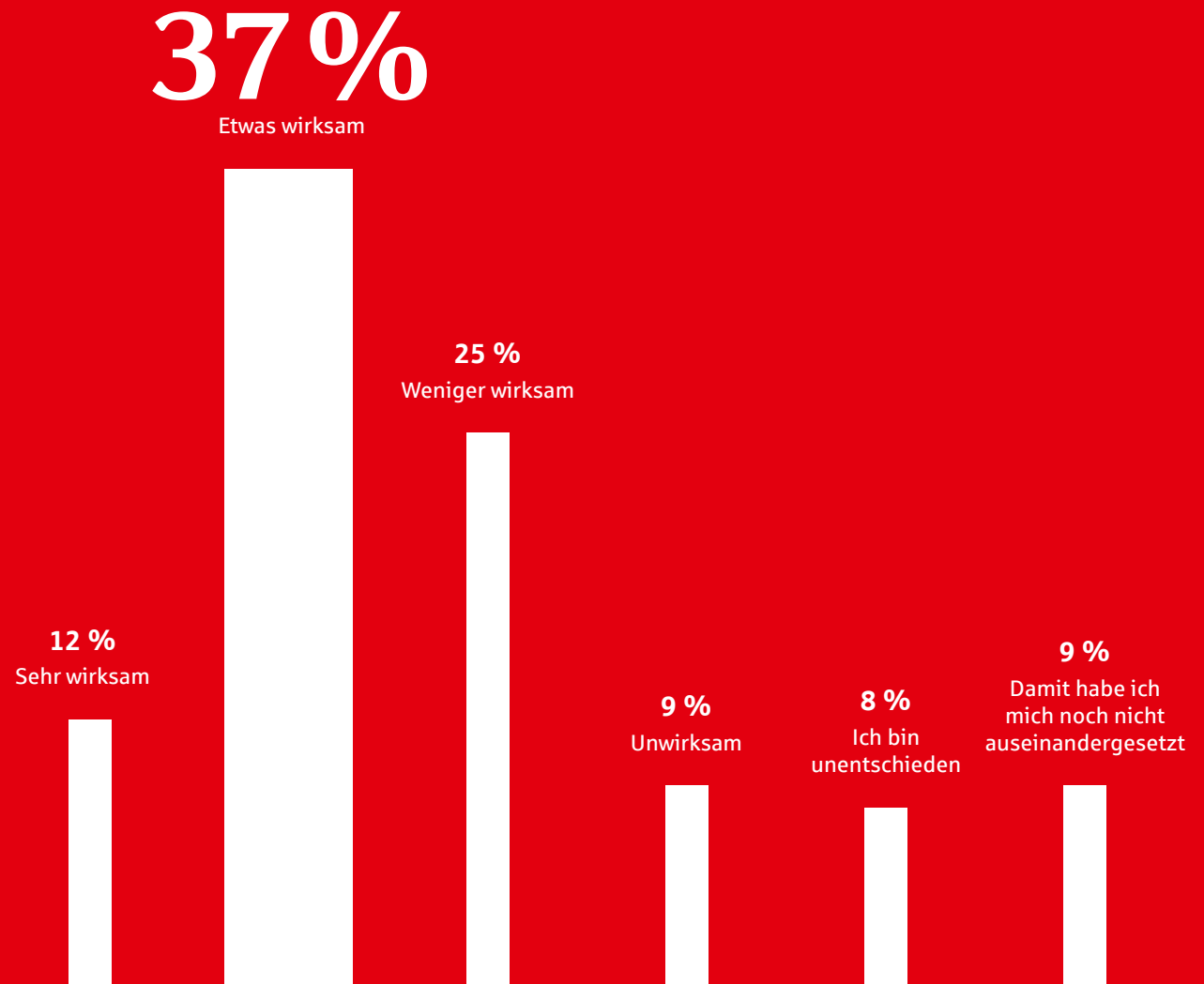
Auffällig ist, dass sich 33 % der Umfrageteilnehmer noch nicht mit diesem Thema auseinandergesetzt haben. Wird hier ein wichtiger Trend verschlafen?



5. Für wie wirksam halten Sie die Erhebung der CO₂-Steuer auf Immobilien?

Die CO₂-Steuer bringt (vielleicht) etwas.

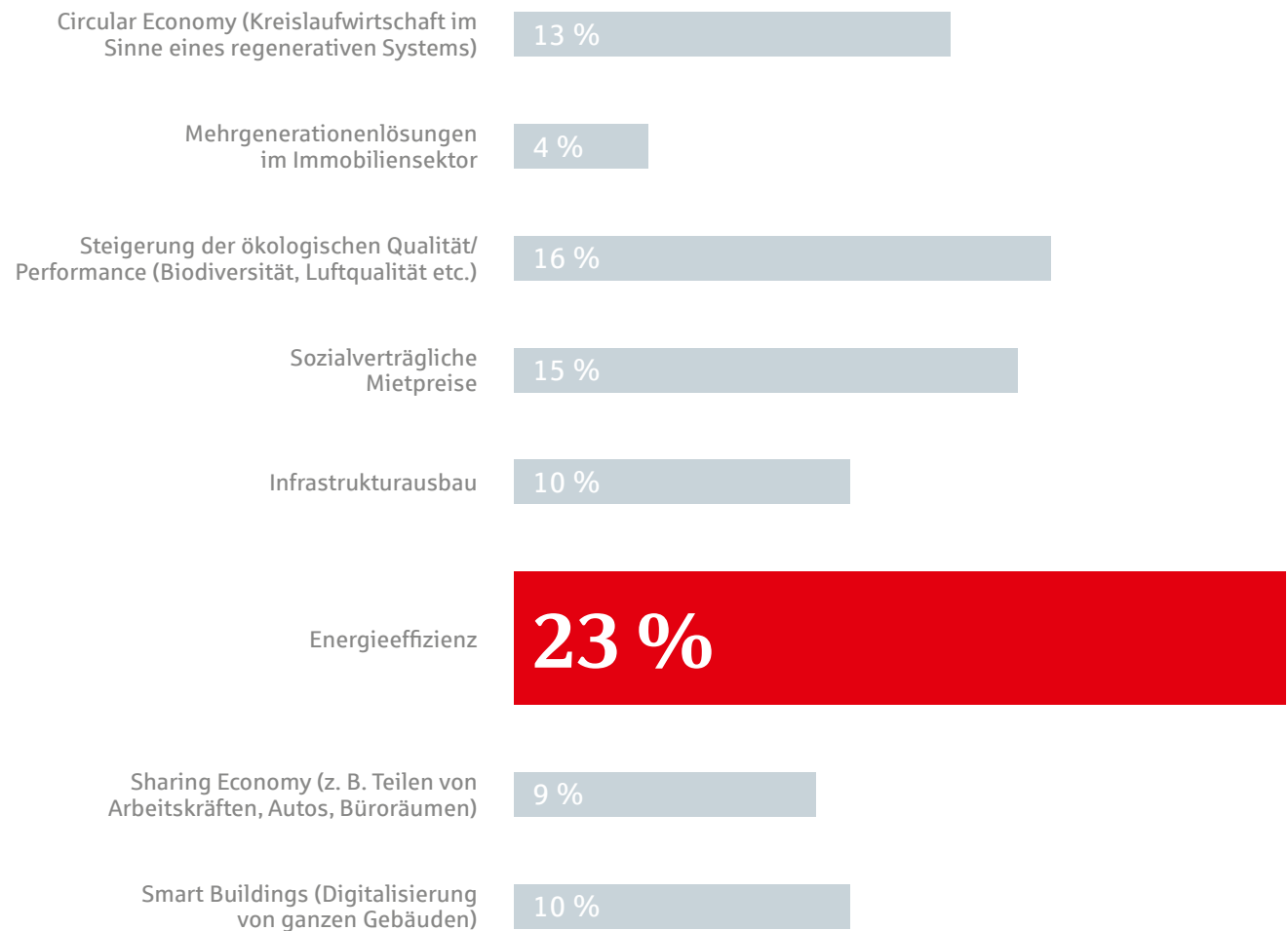
Was die Wirksamkeit der CO₂-Steuer auf Immobilien angeht, ist das Meinungsbild gespalten. 49 % der Umfrageteilnehmer halten die CO₂-Steuer auf Immobilien für etwas wirksam bis sehr wirksam. 34 % halten sie für weniger wirksam bis unwirksam. 8 % sind unentschieden und 9 % haben sich damit noch nicht auseinandergesetzt. Hier werde wir im Laufe der Umsetzung der CO₂-Bepreisung sehen, wie sich diese auswirken wird. Es bleibt spannend.



6. Welche Themen werden Ihrer Meinung nach auf dem Weg in eine nachhaltige Zukunft in unserer Gesellschaft verstärkt an Bedeutung gewinnen?

Energieeffizienz wird in der Gesellschaft verstärkt an Bedeutung gewinnen.

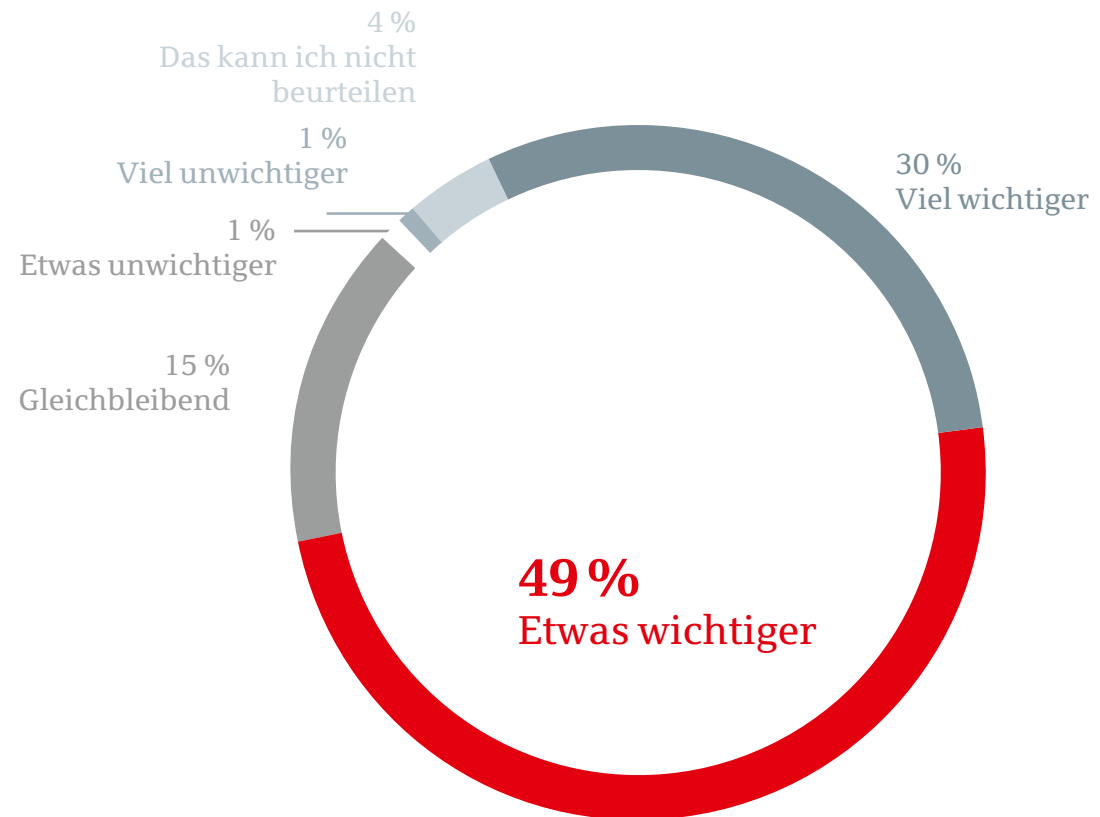
Es gibt eine Fülle an Maßnahmen, die den Weg in eine nachhaltige Zukunft säumen. Nach Meinung der Umfrageteilnehmer ist Energieeffizienz (23 %) die Wichtigste, gefolgt von Steigerung der ökologischen Qualität (16 %) und sozialverträglichen Mietpreisen (15 %). Mehrgenerationenlösungen im Immobiliensektor (4 %) und Sharing Economy (9 %) liegen auf den hinteren Plätzen.



7. Wie wird sich die Bedeutung von nachhaltigen Finanzierungs- bzw. Refinanzierungsprodukten in den kommenden fünf Jahren für Ihr Unternehmen verändern?

Nachhaltige Finanzierungs- und Refinanzierungsprodukte im Kommen!

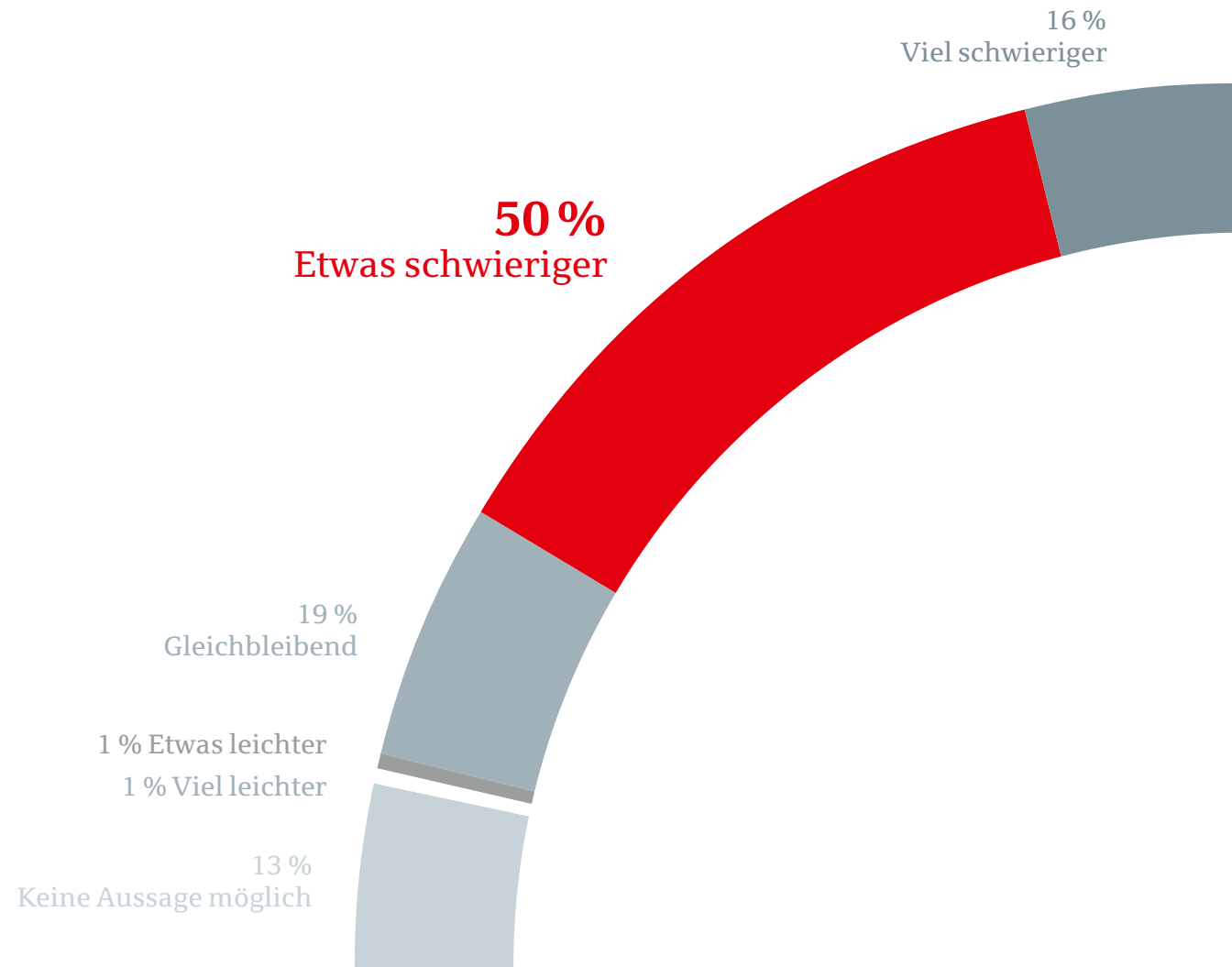
Ein nachhaltiges Finanzwesen sorgt dafür, dass bei Finanzentscheidungen Nachhaltigkeitsaspekte berücksichtigt werden. Auf diese Weise werden mehr klimaneutrale, energie- und ressourceneffiziente sowie kreislauforientierte Projekte auf den Weg gebracht. Diese Wichtigkeit unterstreicht unser Umfrageergebnis nachdrücklich: 79 % der Umfrageteilnehmer gehen davon aus, dass nachhaltige Refinanzierungsprodukte für ihr Unternehmen immer wichtiger (etwas wichtiger und viel wichtiger) werden. 15 % sehen eine gleichbleibende Wichtigkeit und 2 % glauben, dass dies etwas oder viel unwichtiger wird. 4 % können dies nicht beurteilen.



8. Wie werden sich Ihrer Meinung nach in den kommenden fünf Jahren die Finanzierungsmöglichkeiten für braune Immobilien durch regulatorische Veränderungen verändern?

Für braune Immobilien wird's in Zukunft eng.

66 % der Umfrageteilnehmer gehen davon aus, dass es in Zukunft schwieriger wird, Finanzierungen für braune Immobilien zu bekommen. 19 % der befragten Immobilienprofis gehen davon aus, dass dies gleichbleibend wird, wohingegen 2 % eine Erleichterung sehen. 13 % der Befragten konnten hierzu keine Aussage machen. Eines ist klar: der Druck auf die Branche, braun in grün zu transformieren wird größer. Die bislang verschwindend geringe Quote energetischer Sanierungen im Bestand wird sich erhöhen müssen, sofern denn diese Immobilien handelbar bleiben sollen. Denn ohne Finanzierung kein Kauf und Verkauf.

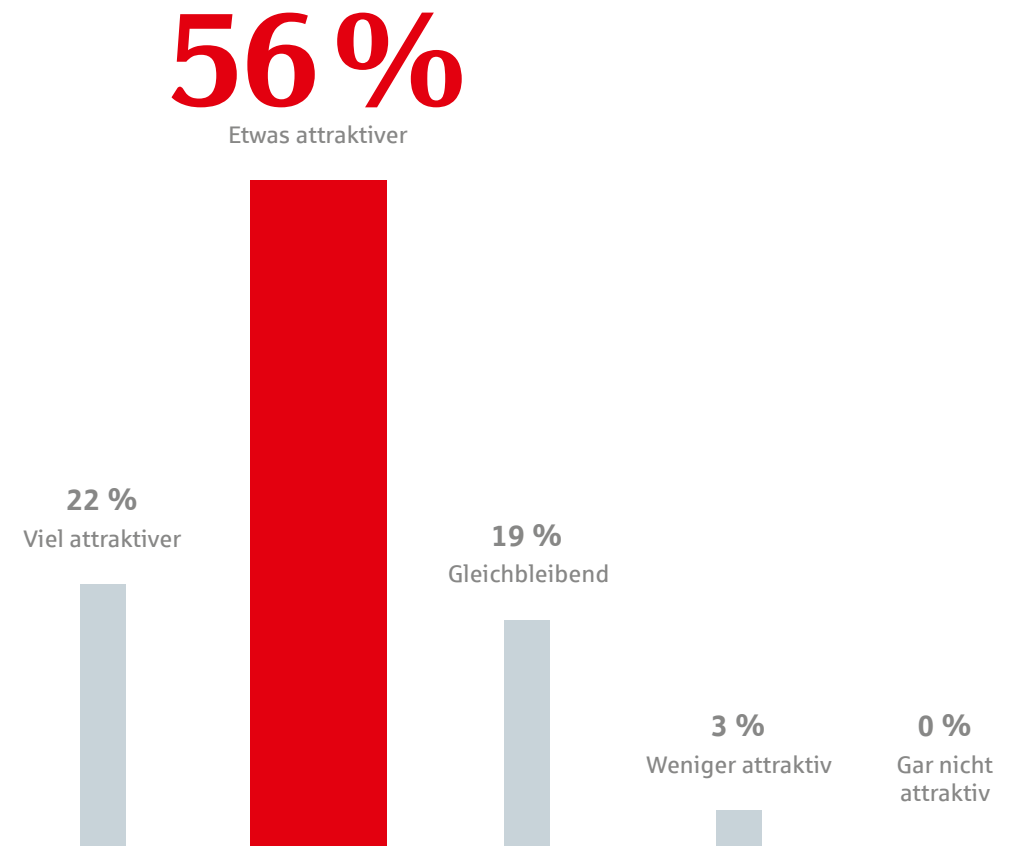


9. Wie bewerten Sie aktuell die Attraktivität des deutschen Marktes für Gewerbeimmobilien im Vergleich zu den anderen europäischen Märkten?

Deutscher Immobilienmarkt bleibt attraktiv.

Für 78 % der Umfrageteilnehmer ist der deutsche Markt für gewerbliche Immobilien viel attraktiver beziehungsweise etwas attraktiver im Vergleich zu den europäischen Märkten. Für 19 % der Befragten ist er gleichbleibend attraktiv und für 3 % weniger attraktiv.

Der deutsche Immobilienmarkt scheint nicht nur resilient gegen alle äußeren Einflüsse, insbesondere die Corona-Pandemie, sondern erweist sich in der Krise auch als besonders attraktiv. Dies ist sicherlich ein Ergebnis der bislang konsequent verfolgten Krisenpolitik der Bundesregierung, des nach wie vor bestehenden Anlagedrucks aufgrund des niedrigen Zinsniveaus und der vorhandenen Liquidität am Immobilienmarkt.

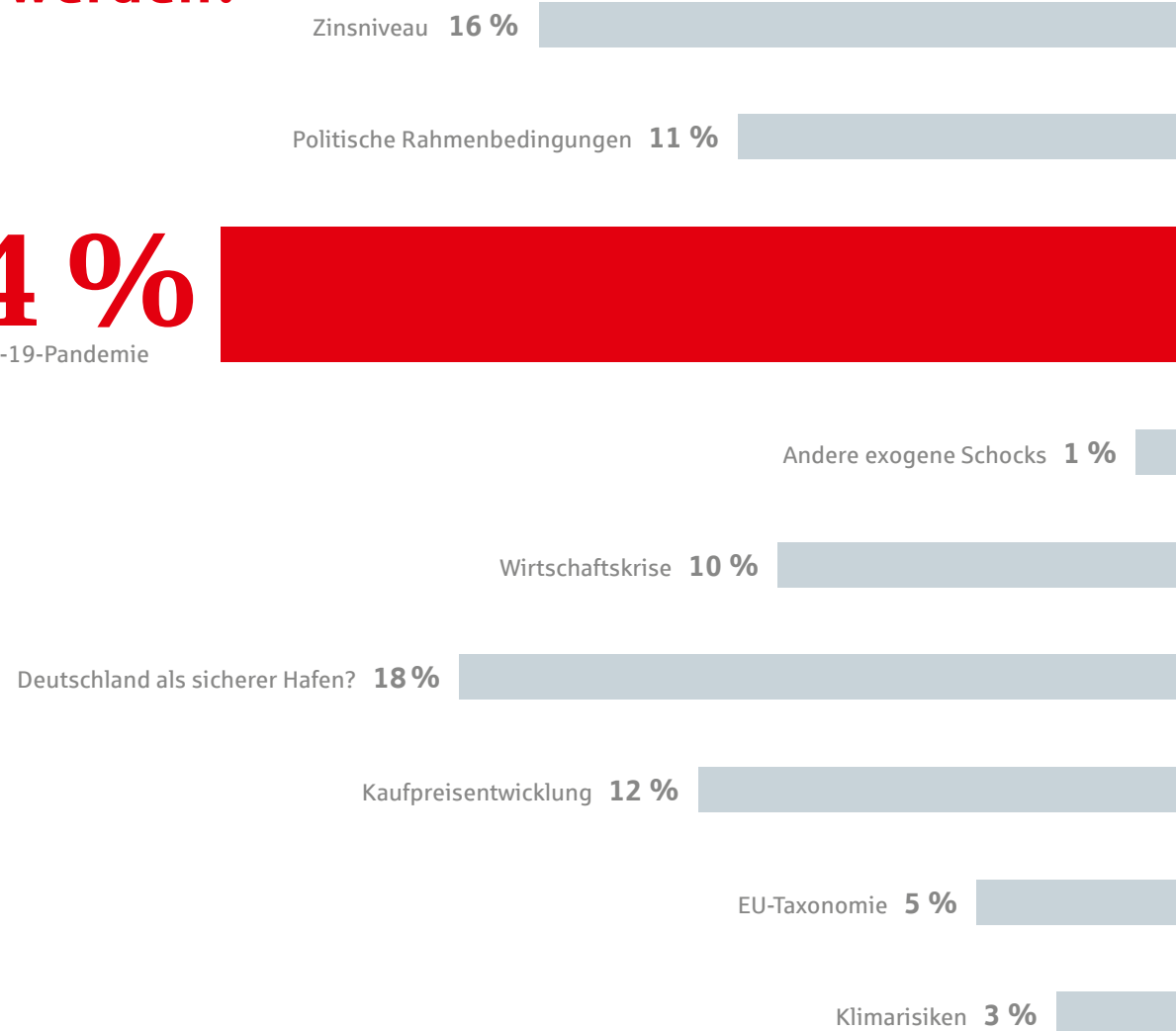


10. Nennen Sie bitte bis zu drei Faktoren, die den deutschen Immobilienmarkt in den kommenden 12 Monaten prägen werden?

COVID-19-Pandemie prägt den deutschen Immobilienmarkt.

Ein wenig überraschendes Ergebnis: Die COVID-19-Pandemie prägt den Immobilienmarkt im kommenden Immobilienjahr (24 %), gefolgt von Deutschland als „sicherer Hafen“ mit 18 % und dem Zinsniveau (16 %). Kaufpreisentwicklung folgt mit 12 %, politische Rahmenbedingungen mit 11 % und Wirtschaftskrise mit 10 %. Das Schlusslicht bilden EU-Taxonomie (5 %), Klimarisiken (3 %) und andere exogene Schocks mit 1 %.

24 %
Covid-19-Pandemie



Herausgeber:
Berlin Hyp AG
Kommunikation & Marketing
Budapester Straße 1
10787 Berlin
T +49 30 2599-9133
F +49 30 2599-5029
jutta.kreuzinger@berlinhyp.de

Gestaltung:
Heimrich & Hannot GmbH
Stralauer Allee 2 b
10245 Berlin
T +49 30 3087-800
F +49 30 3087-8066
berlin@heimrich-hannot.de

Wichtige Hinweise

Diese Veröffentlichung ist erstellt worden durch die Berlin Hyp AG. Sie dient allein Informationszwecken. Alle Inhalte beziehen sich ausschließlich auf den Zeitpunkt der Erstellung dieser Unterlagen. Eine Garantie für die Vollständigkeit, Aktualität und fortgeltende Richtigkeit kann daher nicht gegeben werden. Alle hier enthaltenen Angaben und getroffenen Aussagen basieren auf Quellen, die von uns für zuverlässig erachtet wurden. Die Informationen wurden sorgfältig recherchiert und gewissenhaft zusammengestellt. Die in dieser Veröffentlichung geäußerten Meinungen und Prognosen stellen unverbindliche Werturteile unseres Hauses dar, für deren Richtigkeit und Vollständigkeit keinerlei Gewähr übernommen werden kann.