

# Trendbarometer 03/2020

## Trends der Immobilienbranche auf dem Prüfstand

Die Expertenbefragung der Berlin Hyp AG

Schon heute  
die Trends  
von morgen  
kennen.



Mehr als 220 Immobilienexperten haben an unserer Online-Umfrage im November 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.

# Fazit

## Trendbarometer 2020

### Arbeitsmarktentwicklung maßgeblicher Faktor für den Wohnungsmarkt

Ansprüche an  
Internetverbindung  
steigen

Flächenbedarf pro  
Person könnte  
steigen

**Mobiles Arbeiten  
befeuert Zuzug  
ins Umland**

**Wohn-Investment-  
markt klar im Vorteil**

COVID-19-Pandemie  
prägt den deutschen  
Immobilienmarkt

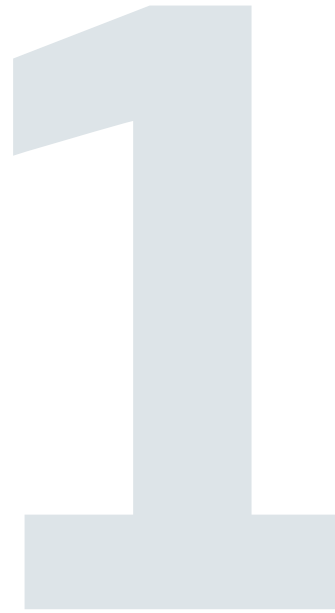
Deutsche Immobilien  
besonders gefragt

# Die Umfrage- ergebnisse im Detail



# Welche Faktoren sind maßgeblich für die Entwicklung des Wohnmarktes im kommenden Immobilienjahr?

Arbeitsmarktentwicklung maßgeblicher Faktor für den Wohnungsmarkt.



## 31 %

Entwicklung des Arbeitsmarktes  
(Arbeitslosenquote, Kurzarbeit)

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 Konjunkturentwicklung, 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 %).

25 %  
Konjunkturentwicklung



24 %  
Tendenz zum Wohnen im Umland der großen Städte



13 %  
Demografische Entwicklung



5 %  
Steigende Mietausfälle



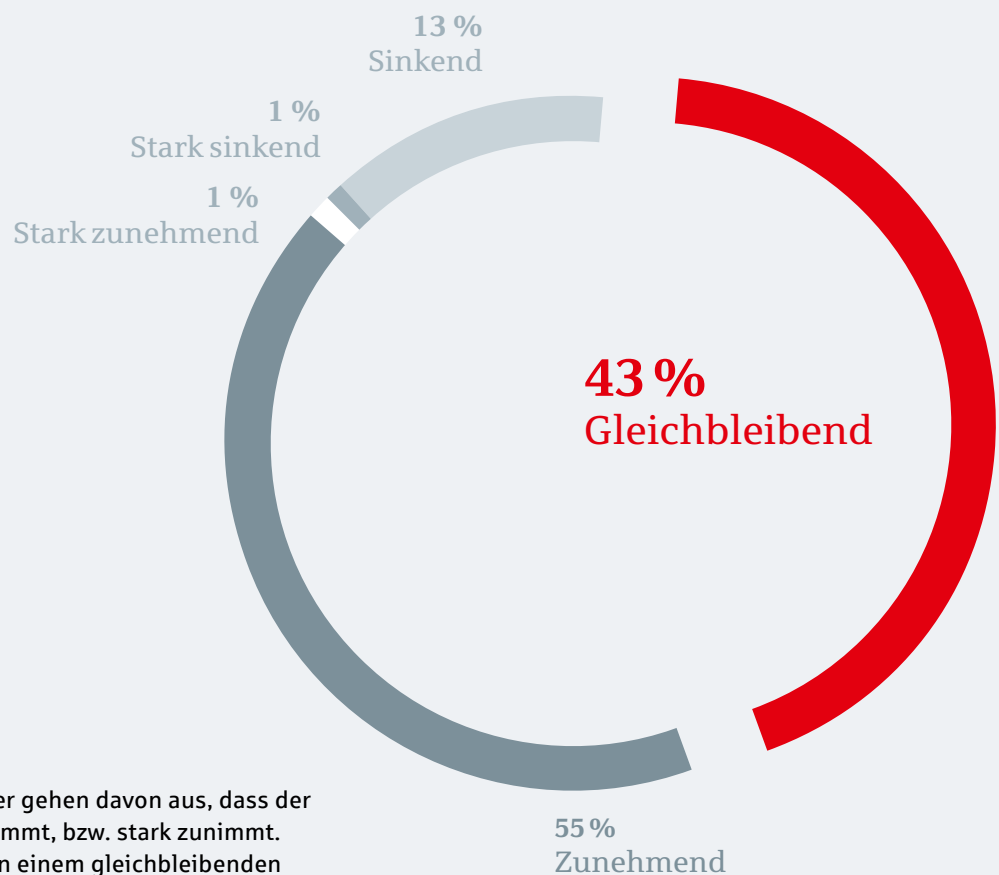
2 %  
Steigende Überschuldung



# 2

## Wie schätzen Sie den Flächenbedarf mittel- bis langfristig pro Person ein?

Flächenbedarf pro Person könnte steigen.



56 % der Umfrageteilnehmer gehen davon aus, dass der Platzbedarf pro Person zunimmt, bzw. stark zunimmt. 43 % der Befragten geht 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 Arbeitsplatz. Der Esstisch oder das Provisorium im Schlafzimmer sind sicher eine gute Übergangslösung, aber kein dauerhafter Arbeitsplatz.

# Wie werden sich die Ansprüche an Wohnraum bei den Nutzern verändern?

## Hohe Ansprüche an Internetverbindung.

Während der Corona-Pandemie arbeiteten viele Arbeitnehmer mobil von Zuhause. Für viele Arbeitgeber ist durch die gemachten 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, 39 % 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.



**43 %**

Internetanbindung/WLAN muss höheren Ansprüchen genügen



39 %

Raum für zusätzlichen Heimarbeitsplatz erforderlich



14 %

Größerer Garten oder Balkon gewünscht



4 %

Funktionierende Nachbarschaft

# 4



## Wie wird sich der Trend zum mobilen Arbeiten auf den Zuzug ins Umland auswirken?

### 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.

Sollte sich die Entwicklung ins Umland bestätigen wird dies weitreichende Auswirkungen auf die Anforderungen an Infrastruktur und Nahverkehr in den Speckgürteln der Großstädte aber auch im ländlichen Raum haben. Diesbezüglich besteht viel Aufholbedarf. Insbesondere die Internetverbindung lässt noch zu wünschen übrig. Angesichts der Tatsache, dass sich die Mehrheit der Umfrageteilnehmer diese dringend wünschen, wird der Landboom vielleicht doch noch etwas Zeit brauchen.

1 % Stark sinkend

1 % Sinkend

25 % Gleichbleibend

67 %  
Zunehmend

6 % Stark zunehmend



# Welche Maßnahmen werden durch Corona am meisten beeinträchtigt?

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. 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.



## 30%

Mieterbetreuung



## 23%

Instandhaltung und Modernisierung



## 20%

Wohnungsvermietung



## 16%

Kauf/Verkauf von Wohnimmobilien



## 11%

Energetische Sanierung



# 6

## Wie stark sehen Sie den Wohn-Investmentmarkt im Vorteil gegenüber dem gewerblichen Immobilieninvestmentmarkt?

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.

# 50%

Stark im Vorteil



39%

Geringfügig im Vorteil



4%

Kein Unterschied zu Gewerbe



7%

Gar nicht im Vorteil



# 7

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

Deutscher Immobilienmarkt bleibt attraktiv.

Für 73 % der Umfrageteilnehmer ist der deutsche Markt für gewerbliche Immobilien viel attraktiver bzw. etwas attraktiver im Vergleich zu den europäischen Märkten. Für 22 % der Befragten ist er gleichbleibend attraktiv und für 5 % 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 und des bis September relativ egedämmten Infektionsgeschehens. Die weitere Entwicklung bleibt abzuwarten.

19 % Viel attraktiver

54 %

Etwas attraktiver

22 % Gleichbleibend

5 % Weniger attraktiv

0 % Gar nicht attraktiv





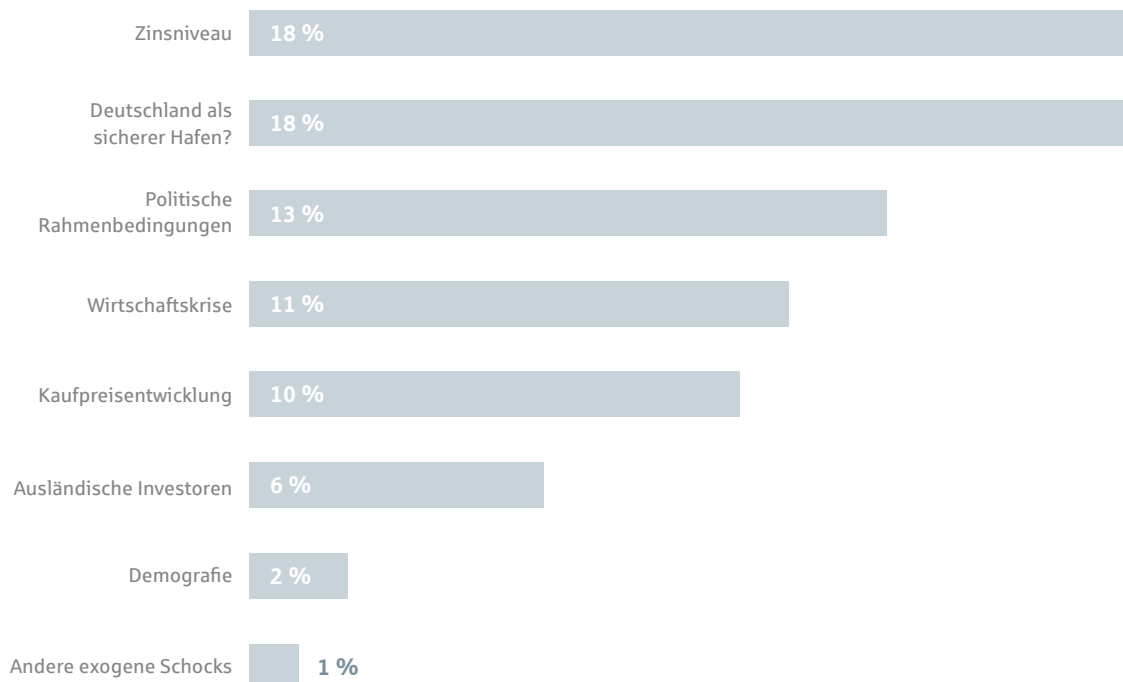
## Nennen Sie bitte bis zu drei Faktoren, die den deutschen Immobilienmarkt in den kommenden 12 Monaten prägen werden?

COVID-19-Pandemie prägt den deutschen Immobilienmarkt.

Ein wenig überraschendes Ergebnis: die COVID-19-Pandemie prägt den Immobilienmarkt im kommenden Immobilienjahr (21 %), gefolgt vom Zinsniveau mit 18 % und gleichauf Deutschland als „sicherer Hafen“. Politische Rahmenbedingungen folgen mit 13 %, Wirtschaftskrise mit 11 % und Kaufpreisentwicklung mit 10 %. Das Schlusslicht bilden ausländische Investoren (6 %), Demografie (2 %) und andere exogene Schocks mit 1 %.

**21 %**

COVID-19 Pandemie

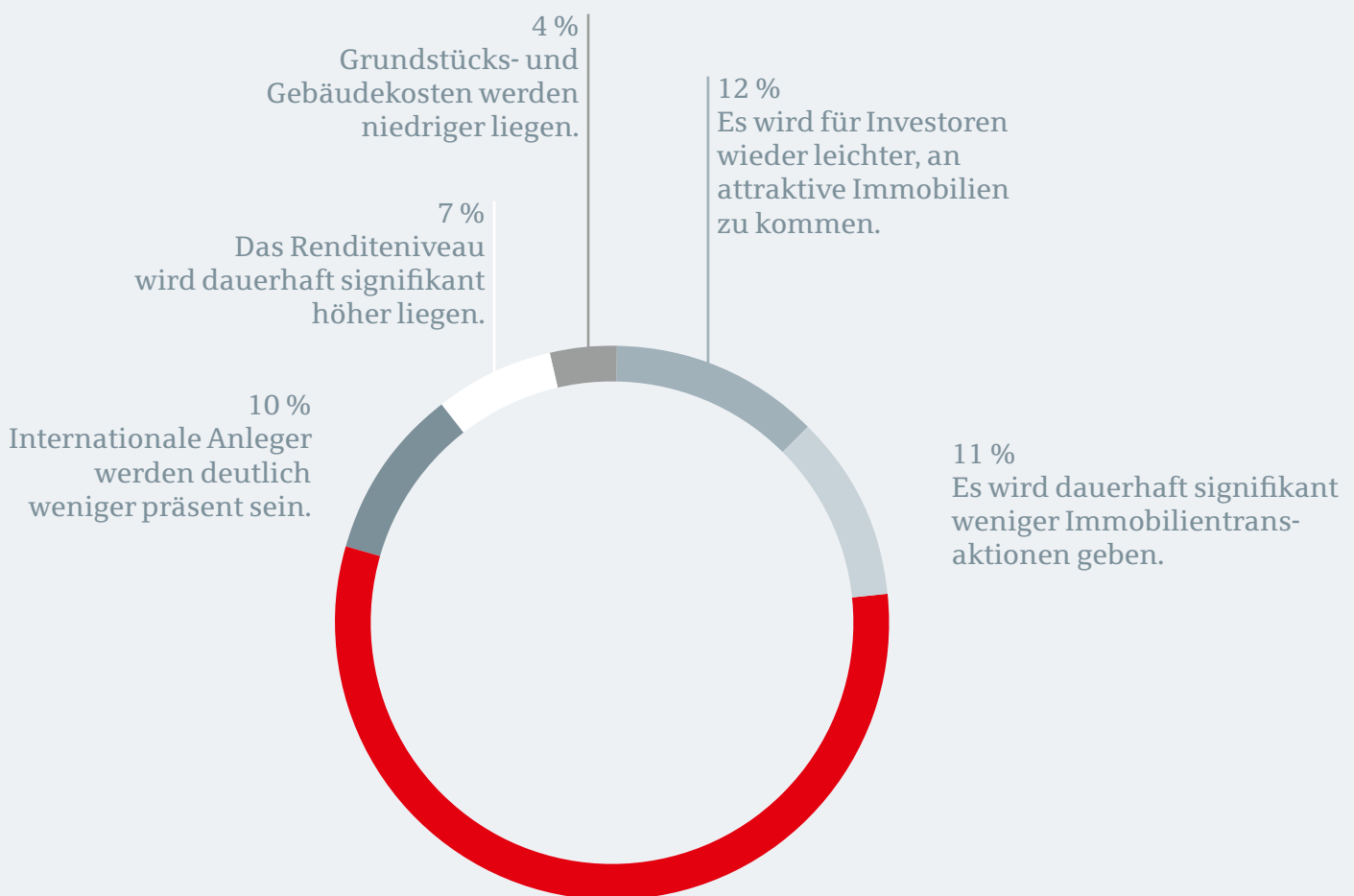


# Was wird das neue Normal an den Immobilienmärkten in Deutschland charakterisieren?



## 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 allen 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.



**56 %**  
Deutsche Immobilien werden weiterhin als sicherer Hafen besonders gefragt sein.

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.