



Trendbarometer 2018

Trends der Immobilienbranche auf dem Prüfstand

Die Expertenbefragung der Berlin Hyp AG

Schon heute die Trends von morgen kennen.

Wie sieht es tatsächlich in der Immobilienbranche aus?

Wie attraktiv ist der deutsche Markt für Gewerbeimmobilien im europäischen Vergleich?

Welche Faktoren prägen den deutschen Immobilienmarkt?

Welche Megatrends beeinflussen den gewerblichen Immobilienmarkt?

Wie werden sich die Margen und das Neugeschäft im kommenden Jahr entwickeln?

Welche Assetklassen stehen bei Neufinanzierungen im Fokus?

Mehr als 320 Immobilienexperten haben an unserer Online-Umfrage im Oktober 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 2018

Gleichbleibend: Kontinuierliche Zustimmungswerte manifestieren die besondere Attraktivität des deutschen Immobilienmarkts im europäischen Vergleich.

Immer wieder Zinsen: Das Zinsniveau ist seit einigen Jahren bestimmender Faktor für die kommenden zwölf Monate. Die politischen Rahmenbedingungen halten sich konsequent auf Platz zwei.

Klares Votum: Weltweite Krisen treiben nach Meinung von 75 % der Befragungsteilnehmer den deutschen Immobilienmarkt an.

Der Megatrend unter den Megatrends: Digitalisierung ist der größte Einflussfaktor in der gewerblichen Immobilienfinanzierung – so denken jedenfalls 30 % der Umfrageteilnehmer. Mit etwas Abstand dahinter: Urbanisierung und moderne Arbeitswelten.

Alles ist möglich: Es herrscht Unsicherheit in Sachen Margen. 35 % der Befragten gehen von einer Stagnation, 26 % von steigenden Margen und 34 % von leicht sinkenden Margen aus. Es bleibt abzuwarten.

Neugeschäft stabil: Für 69 % der Befragungsteilnehmer bleibt das Neugeschäft auf anhaltend hohem Niveau, bzw. steigt das Neugeschäft sogar an.

Fazit Trendbarometer 2018

Strategiewechsel: Die überwiegende Mehrheit der Umfrageteilnehmer geht mit 76 % davon aus, dass der Margendruck die Banken in höheres Risiko treibt. Hoffentlich irrt diese Mehrheit.

Wohnen im Fokus: Die Assetklassen Wohnen und Büro stehen bei Neufinanzierungen ganz klar und mit großem Abstand im Fokus.

Unentschieden: Nach Meinung der Befragten sind 55 % der Meinung, eine Blase existiert. 45 % glauben nicht, dass wir vor einer Blase Angst haben müssen.

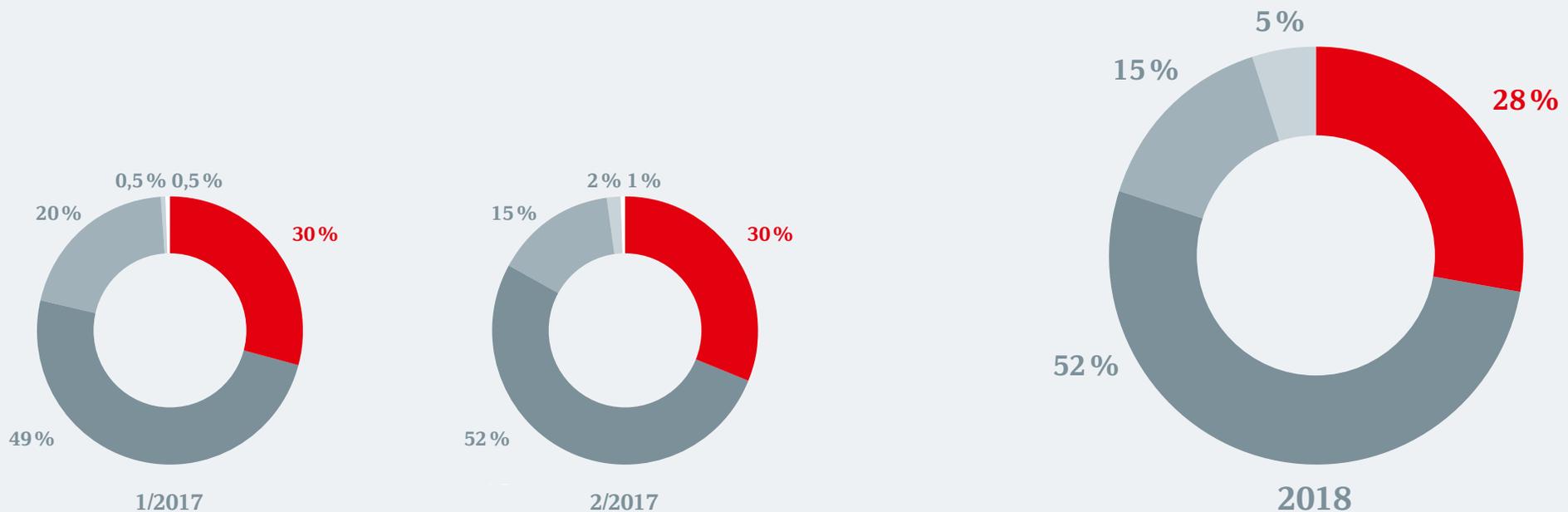
Keine Effekte: Die demografischen Veränderungen werden sich nach Meinung von 56 % der Umfrageteilnehmer nicht auf die Nachfrage nach Büroflächen auswirken.

Gehemmte Digitalisierung: Durch den Koalitionsvertrag fühlen sich nur 33 % der Befragten hinreichend im Digitalisierungsprozess unterstützt. Vor allem die Anforderungen des Datenschutzes sowie mangelnde IT-Kompetenz und Qualität der internen IT-Infrastruktur werden als interne Hemmnisse gesehen.

1. Wie bewerten Sie aktuell die Attraktivität des deutschen Markts für Gewerbeimmobilien im europäischen Vergleich?

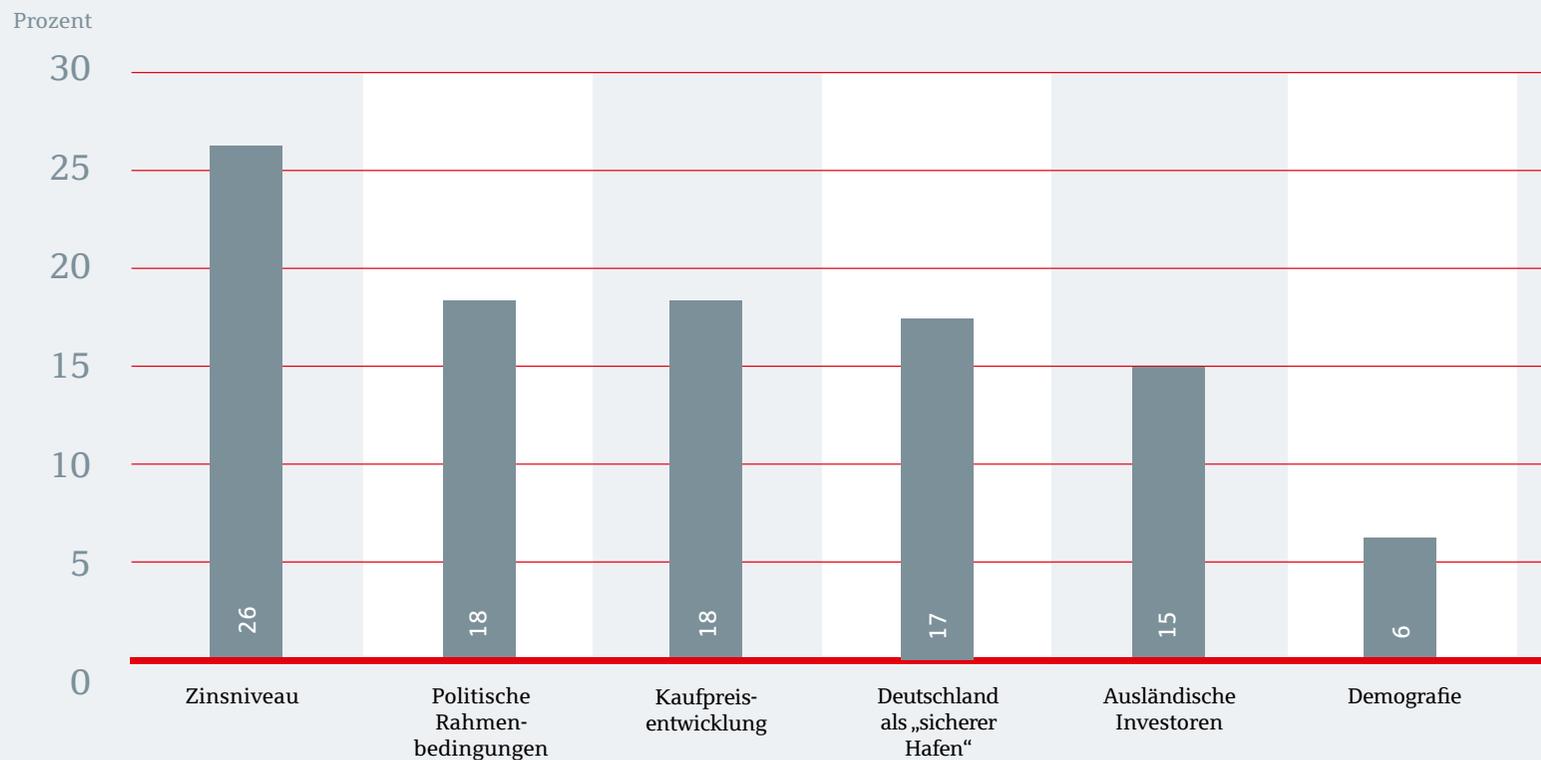
Der deutsche Markt für Gewerbeimmobilien ist ein Fels in der Brandung. Politische Stabilität und eine robuste Wirtschaft machen Deutschland nach wie vor für Anleger und Investoren anziehend. Kontinuierliche Zustimmungswerte manifestieren die besondere Attraktivität des deutschen Immobilienmarkts im europäischen Vergleich.

— Viel attraktiver — Etwas attraktiver — Gleichbleibend — Weniger attraktiv — Gar nicht attraktiv



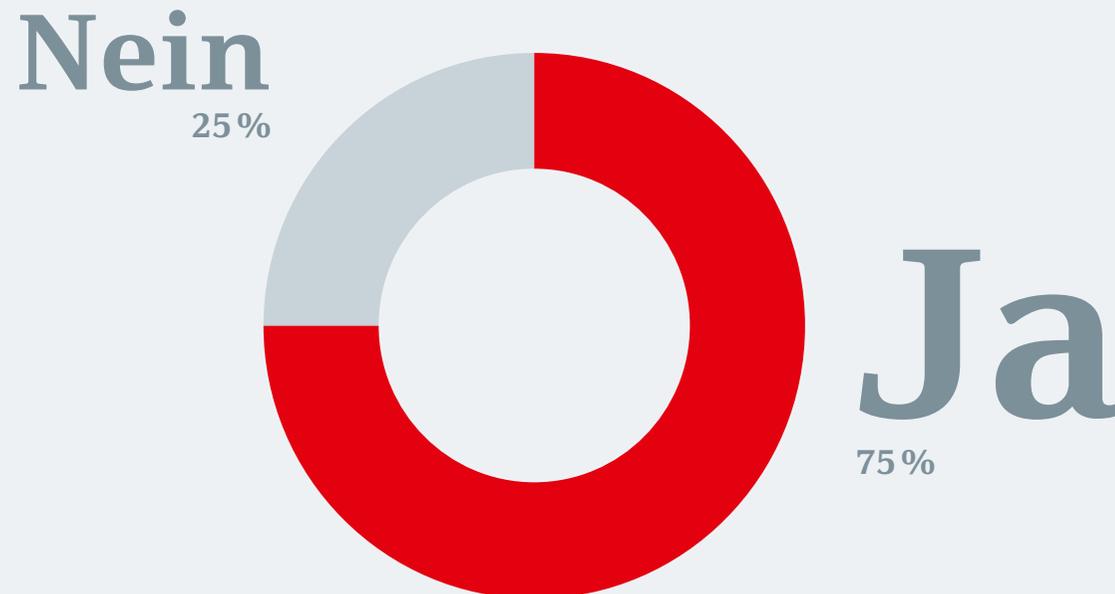
2. Nennen Sie bitte bis zu 3 Faktoren, die den deutschen Immobilienmarkt in den nächsten 12 Monaten prägen werden.

Das Zinsniveau ist seit einigen Jahren bestimmender Faktor für den deutschen Immobilienmarkt. Die politischen Rahmenbedingungen halten sich konsequent auf Platz zwei. Demografie landet auf dem sechsten Platz.



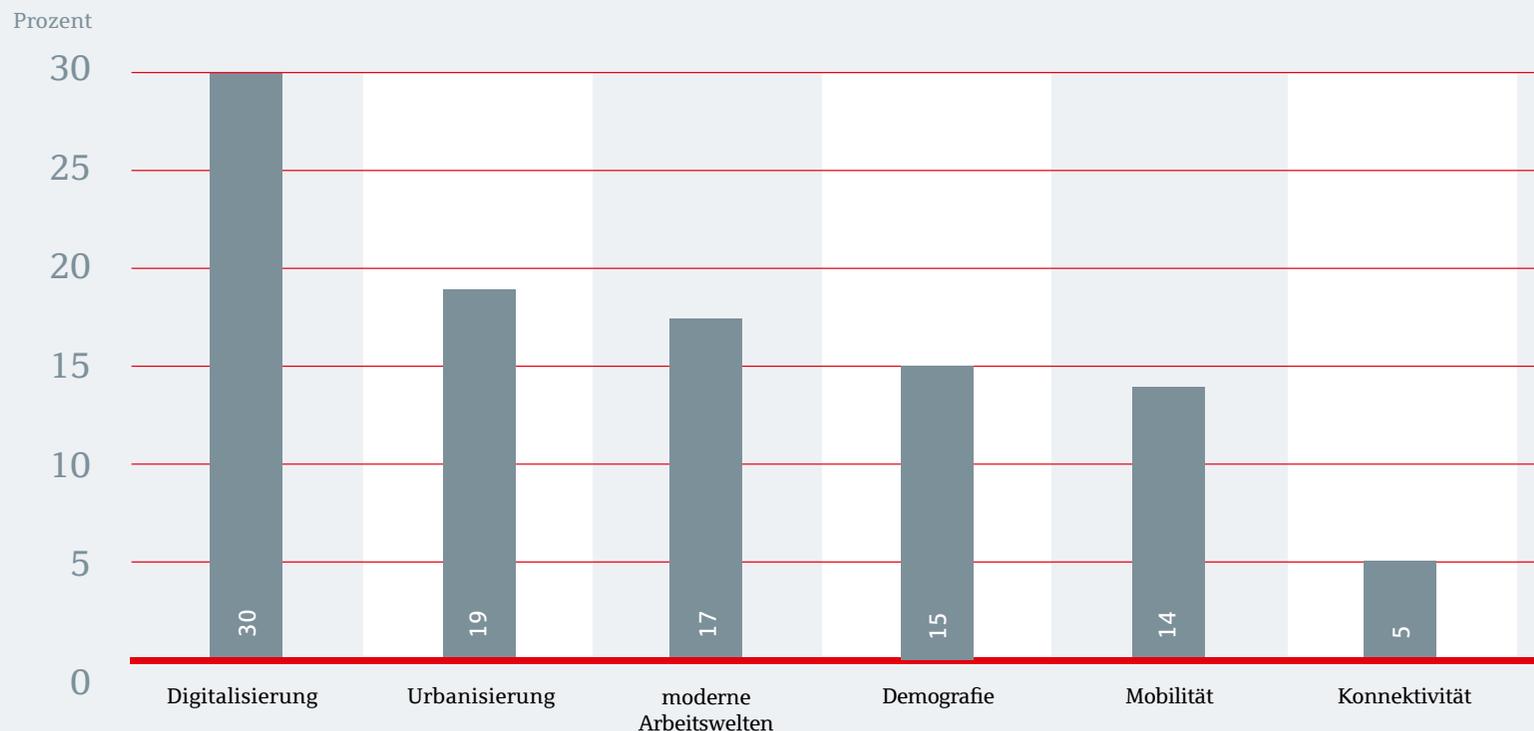
3. Die Verschärfung weltweiter Krisen wird den deutschen Immobilienmarkt weiter antreiben.

Aktuell scheinen die größten Unwägbarkeiten für den Immobilienmarkt außerhalb des Finanzierungskosmoses zu liegen. Die Vergangenheit hat schon häufiger gezeigt, wie weitreichend die Auswirkungen exogener Schocks sein können. Diese haben das Potential über abrupte Nachfrage- und Preisveränderungen ein Ungleichgewicht herbeizuführen. Tückisch hierbei ist, dass niemand die Auswirkungen exogener Schocks voraussagen kann. Für eine mögliche Verschärfung weltweiter Krisen wird jedoch von 75 % der Umfrageteilnehmer ein weiterer Antrieb für den deutschen Immobilienmarkt vorausgesagt.



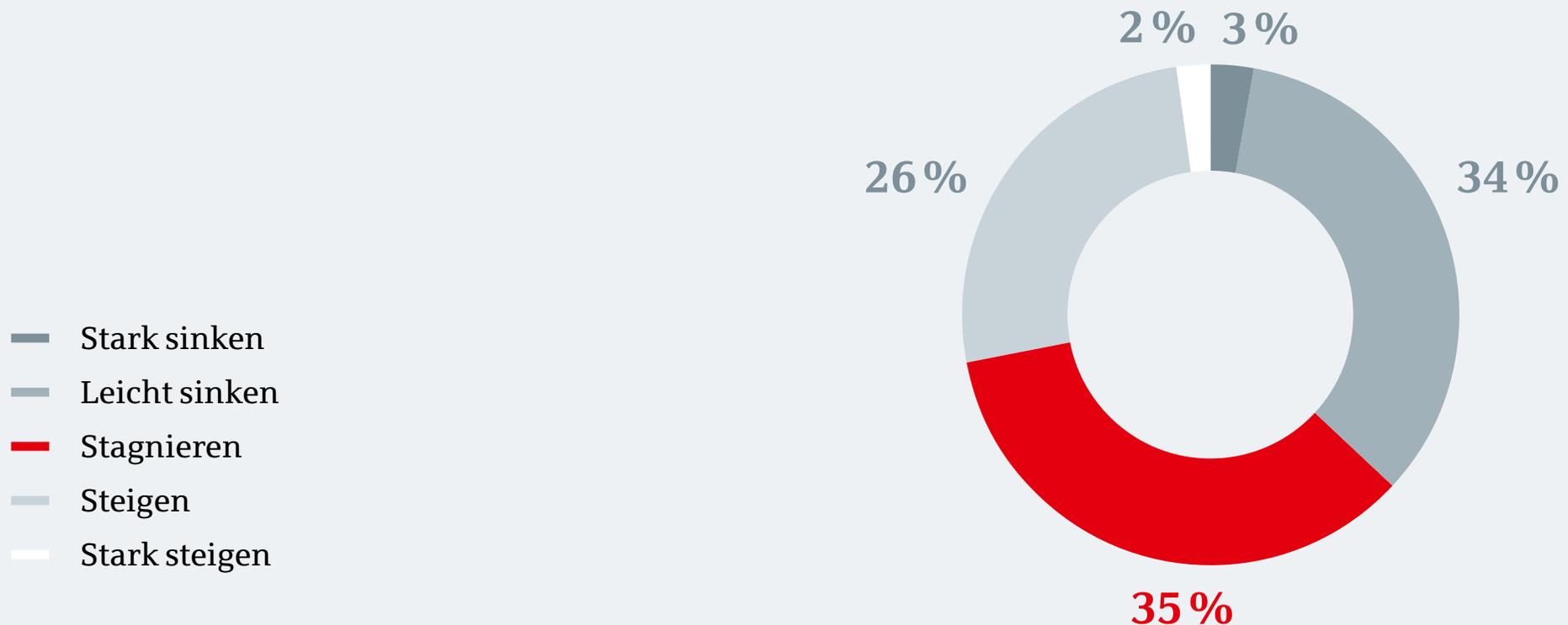
4. Welche Megatrends werden den gewerblichen Immobilienmarkt in den kommenden 24 Monaten am stärksten beeinflussen? 2 Antworten waren möglich.

Digitalisierung ist der bestimmende Faktor des gewerblichen Immobilienmarktes in den kommenden 24 Monaten. Ein durchaus vorhersehbares Ergebnis, denn kein Thema dominiert die Berichterstattung der Branche so, wie Digitalisierung. Die Bandbreite des Themas ist groß: Angefangen von SmartHomes über modernste Objektverwaltungsprogramme bis hin zu Finanzierungs-Apps bestimmt die Digitalisierung die Immobilienbranche.



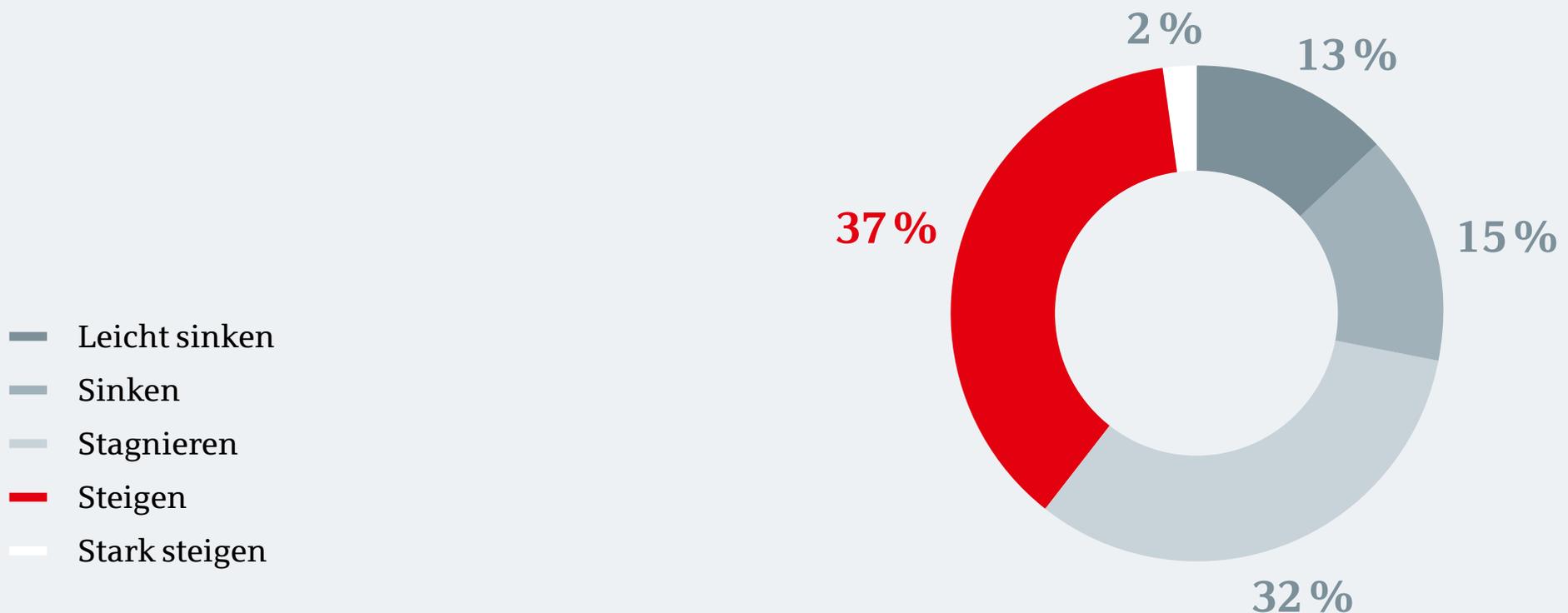
5. Wie werden sich die Margen in der gewerblichen Immobilienfinanzierung in den kommenden 12 Monaten verändern?

Es herrscht Unsicherheit in Sachen Margen. 35 % der Befragten gehen von einer Stagnation, 26 % von steigenden Margen und 34 % von leicht sinkenden Margen aus. Es bleibt abzuwarten.



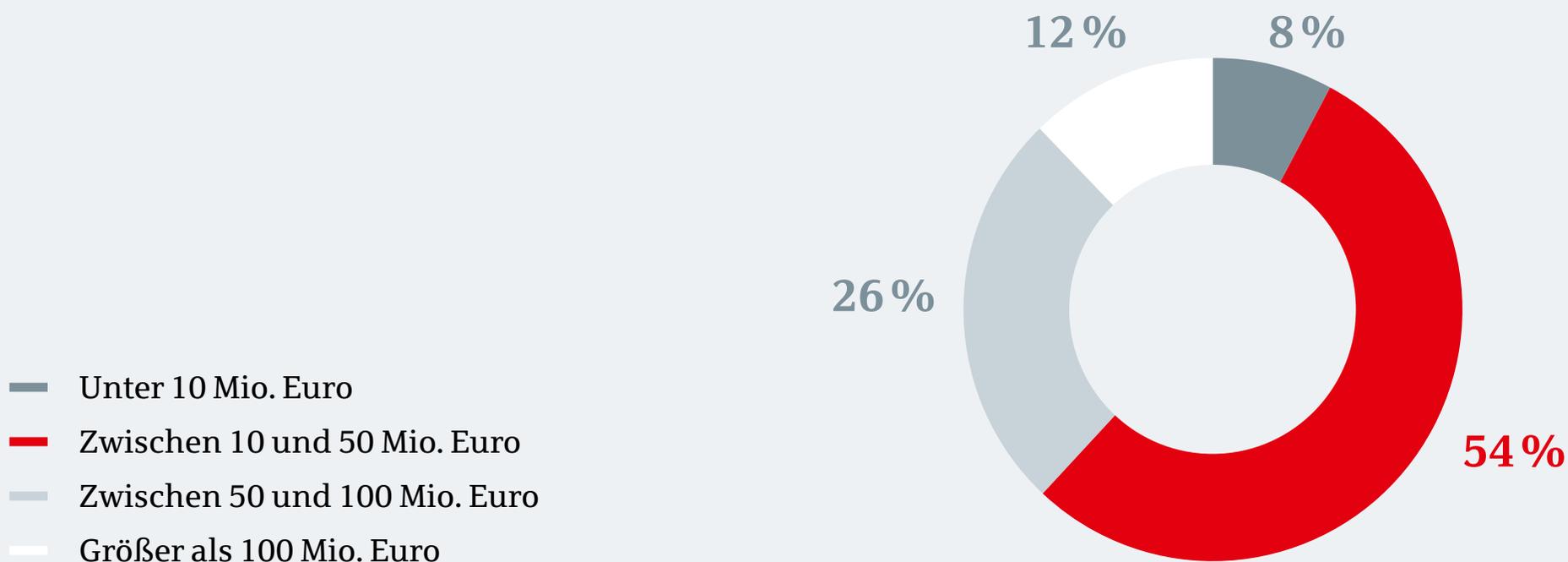
6. Wie wird sich das Neugeschäft in der gewerblichen Immobilienfinanzierung in den kommenden 12 Monaten entwickeln?

Das Neugeschäft steigt oder bleibt stabil auf hohem Niveau, so die Meinung von 69% der befragten Immobilienexperten. Lediglich 28% gehen von einem sinkenden Neugeschäft aus. Der Immobilienboom wird sich wohl noch einige Zeit halten.



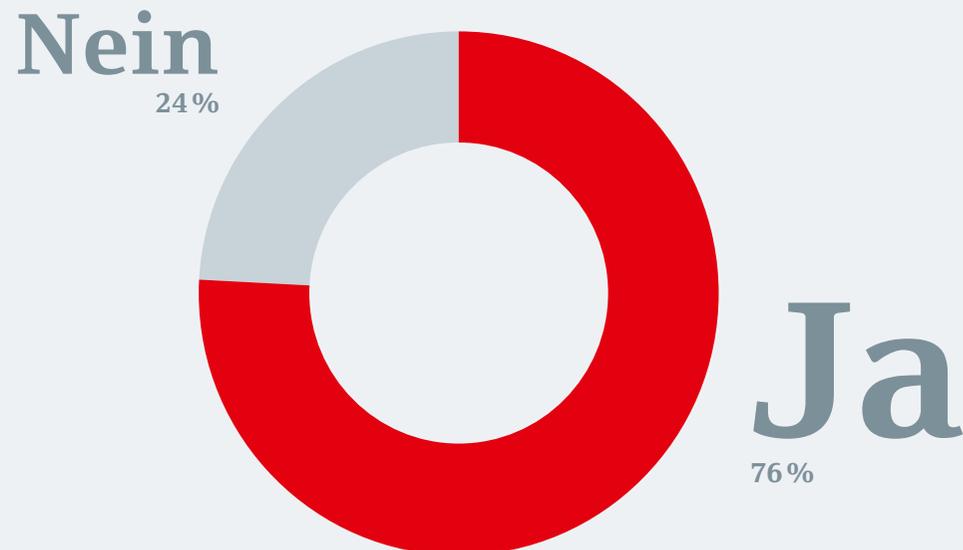
7. Wie hoch wird das durchschnittliche Kreditvolumen in den kommenden 12 Monaten sein?

Das durchschnittliche Kreditvolumen bei Neugeschäft wird nach Schätzung der Befragungsteilnehmer hauptsächlich zwischen 10 und 50 Mio. Euro liegen, gefolgt von Losgrößen zwischen 50 und 100 Mio. Euro. Kreditvolumina größer als 100 Mio. Euro sehen. Lediglich 12 % der Befragten gehen sogar davon aus, dass im Durchschnitt sogar Volumina größer 100 Mio. Euro im kommenden Immobilienjahr ausgereicht werden.



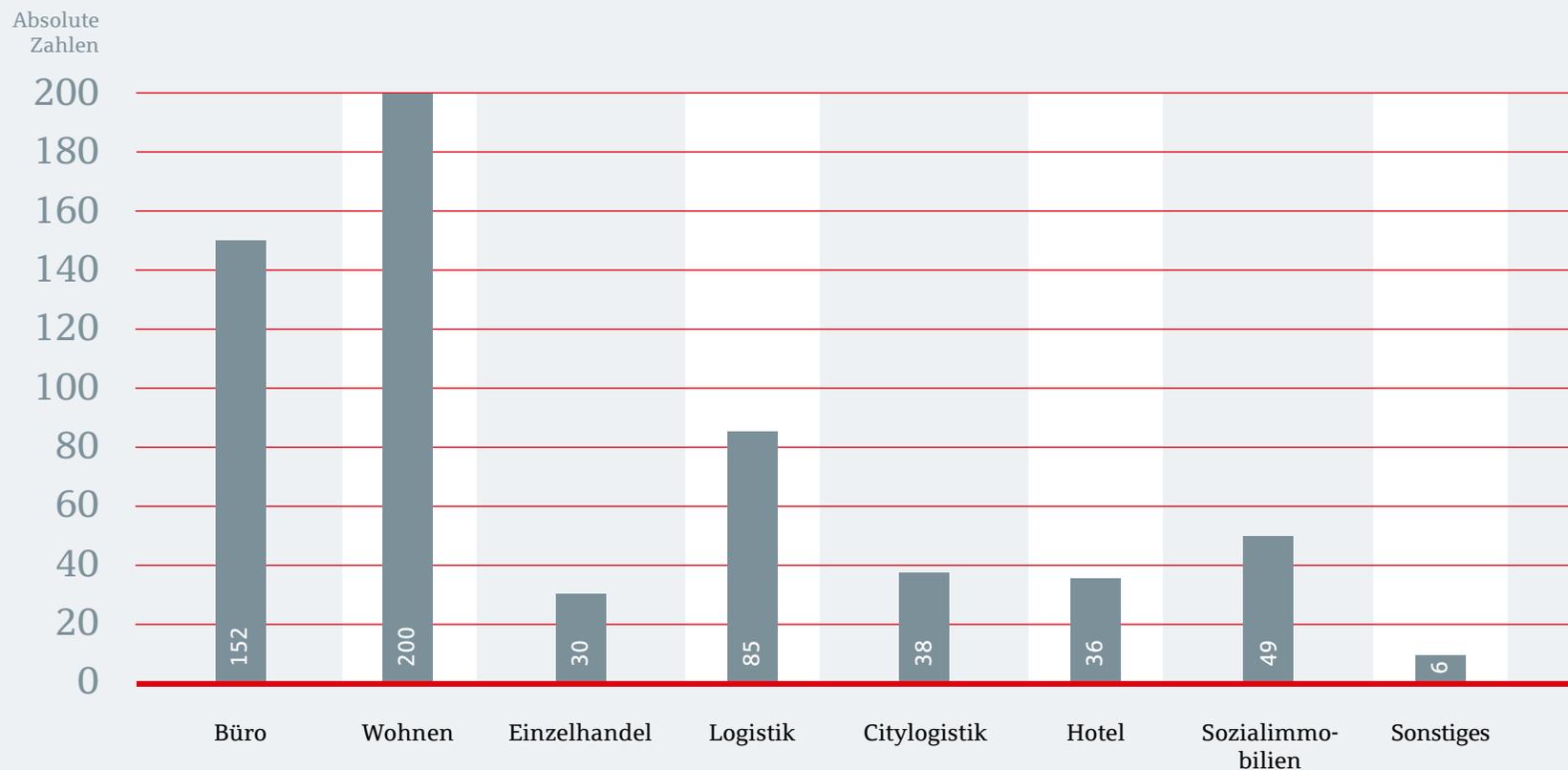
8. Treibt der Margendruck die Banken zunehmend in höheres Risiko?

Ein klares Votum der Befragungsteilnehmer: 76 % der Befragten gehen davon aus, dass die Banken höhere Risiken eingehen, um auskömmliche Margen zu sichern. 24 % gehen jedoch davon aus, dass dies nicht der Fall ist. Möglicherweise sind die Margen jetzt an ihrem Tiefpunkt angekommen. In der aktuellen Spätphase des Immobilienbooms agieren die Immobilienfinanzierer entsprechend vorsichtig und machen weniger, dafür ausgewähltes Geschäft. Es gibt also eine Verknappung von Immobilienfinanzierungen. Zudem lässt der Rückgang von Sonderablösungen Neugeschäft schneller bilanzwirksam werden und Basel IV fordert sukzessive eine höhere Eigenkapitalunterlegung.



9. Welche Assetklassen stehen bei Neufinanzierungen im Fokus? 2 Antworten waren möglich.

Wichtigste Assetklassen bei Neufinanzierungen sind Wohnen und Büro, mit großem Abstand gefolgt von Logistik.



10. Seit Jahren wird vor dem Platzen einer Immobilienblase gewarnt. Sind Sie der Meinung, dass diese Warnungen ernst zu nehmen sind und eine Immobilienblase bereits existiert?

Nach Meinung der Befragten sind 55 % der Meinung, eine Blase existiert. 45 % glauben nicht, dass wir vor einer Blase Angst haben müssen. Es ist also noch alles offen. Erkennen werden wir die Blase ohnehin erst, wenn sie platzt.



11. Werden die durch die Demografie ausgelösten strukturellen Veränderungen eine Abschwächung der Nachfrage nach Büroflächen mit sich bringen?

Die Deutschen werden weniger, älter und individueller. Weniger berufstätige Menschen dürften dann auch weniger Büroflächen benötigen? So jedenfalls die logische Konsequenz. Dies sehen jedoch 56 % der Umfrageteilnehmer anders und glauben nicht, dass die demografischen Effekte zu einer Abschwächung der Nachfrage nach Büroflächen führen.



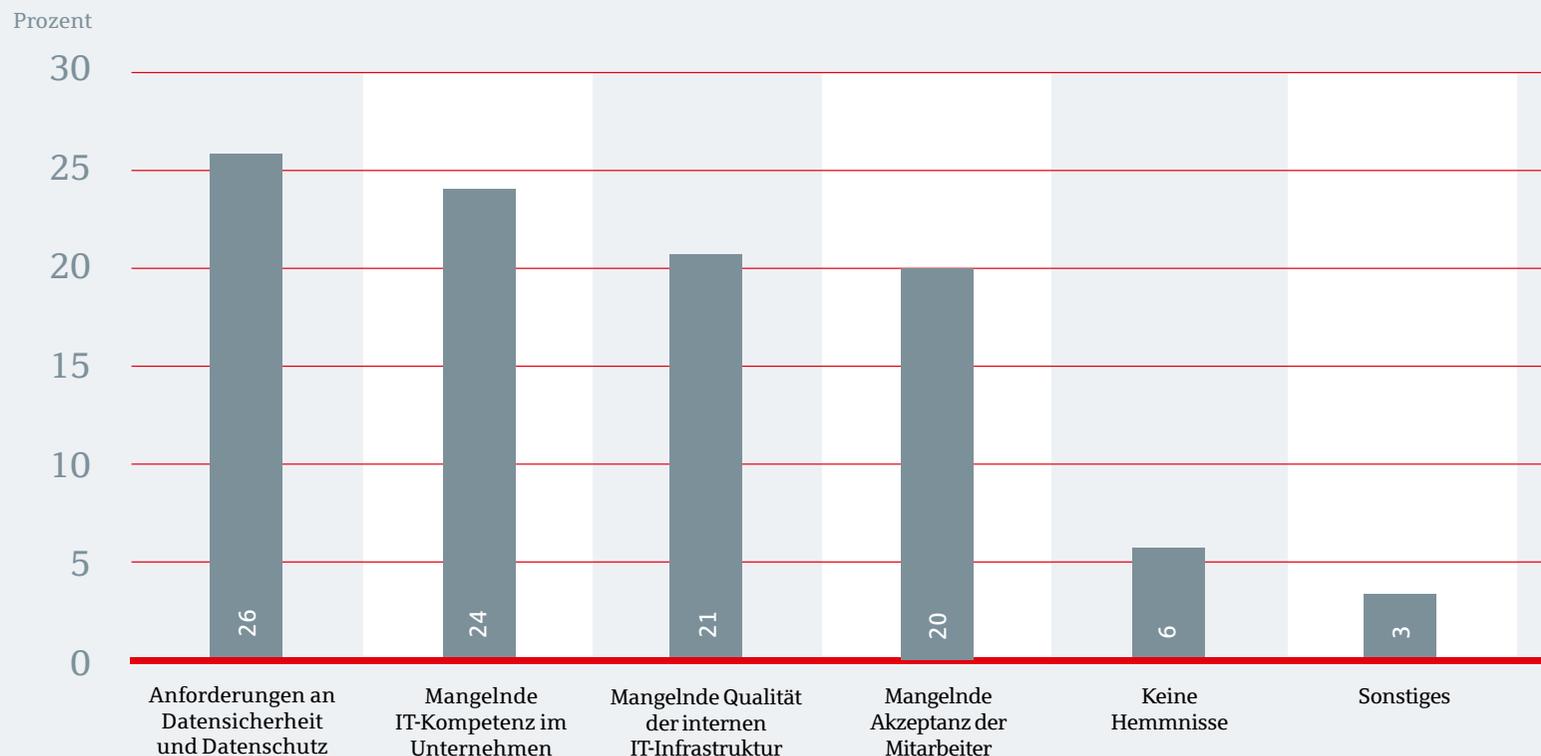
12. Fühlen Sie sich in Ihrem Unternehmen durch den Koalitionsvertrag im Digitalisierungsprozess ausreichend unterstützt?

Der Koalitionsvertrag scheint kein Meilenstein im Digitalisierungsprozess der Unternehmen zu sein. 67 % der Befragungsteilnehmer fühlen sich durch diesen nicht hinreichend unterstützt. Hier scheint Nachbesserungspotenzial vorhanden zu sein.



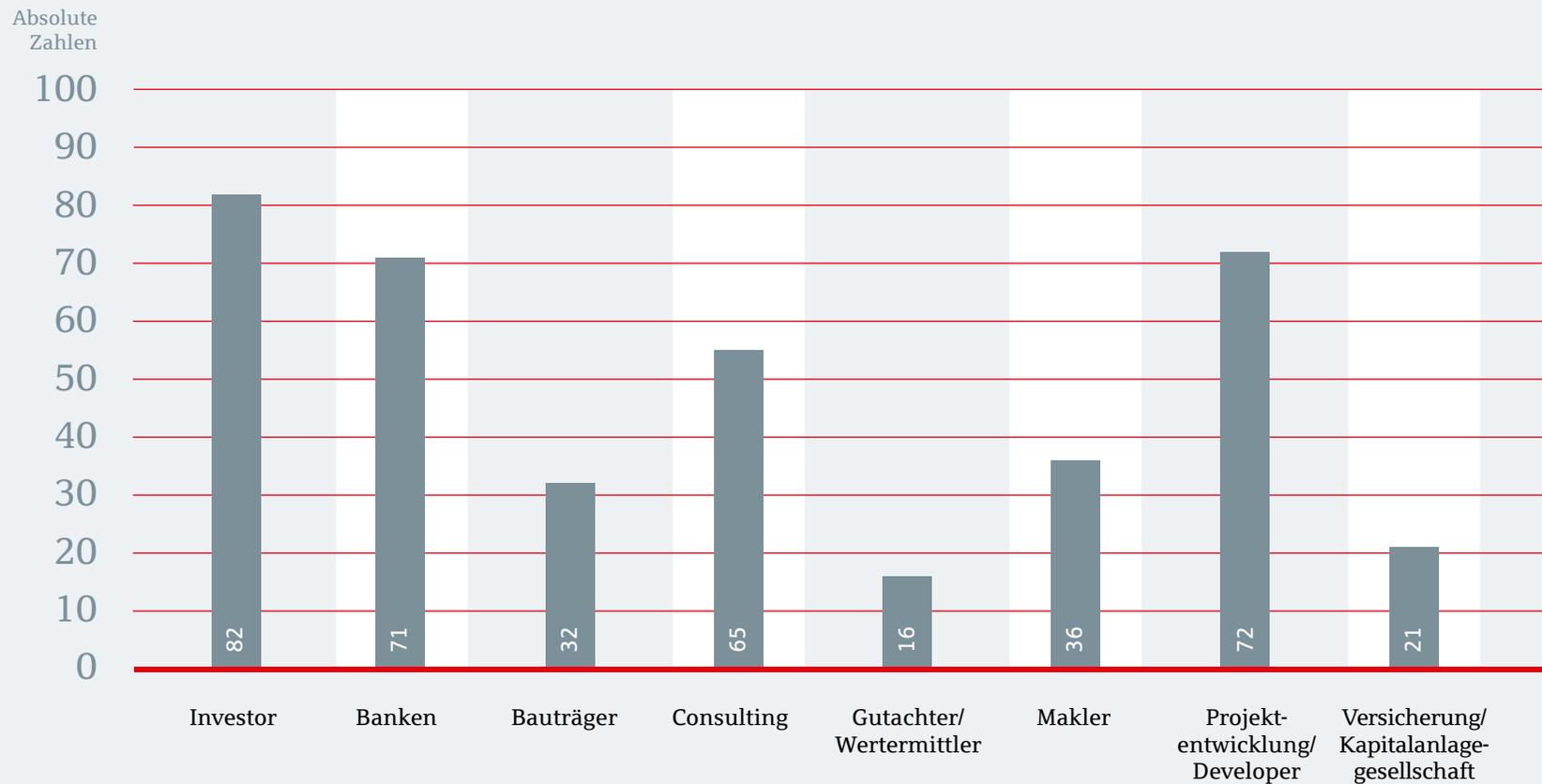
13. Was sind Ihrer Meinung nach die größten Digitalisierungshemmnisse in Ihrem Unternehmen? Bis zu 3 Antworten waren möglich.

Hemmnisse für den Digitalisierungsprozess sind vor allem die Anforderungen an den Datenschutz sowie mangelnde IT-Kompetenz und mangelnde Qualität der IT-Infrastruktur in den Unternehmen. Interessant: 20% der Befragten gaben mangelnde Akzeptanz bei den Mitarbeitern als Hemmnis an. Dies zeigt, wie wichtig es ist, alle Mitarbeiter von den Ideen der Digitalisierung zu überzeugen und mit ins Boot zu holen.



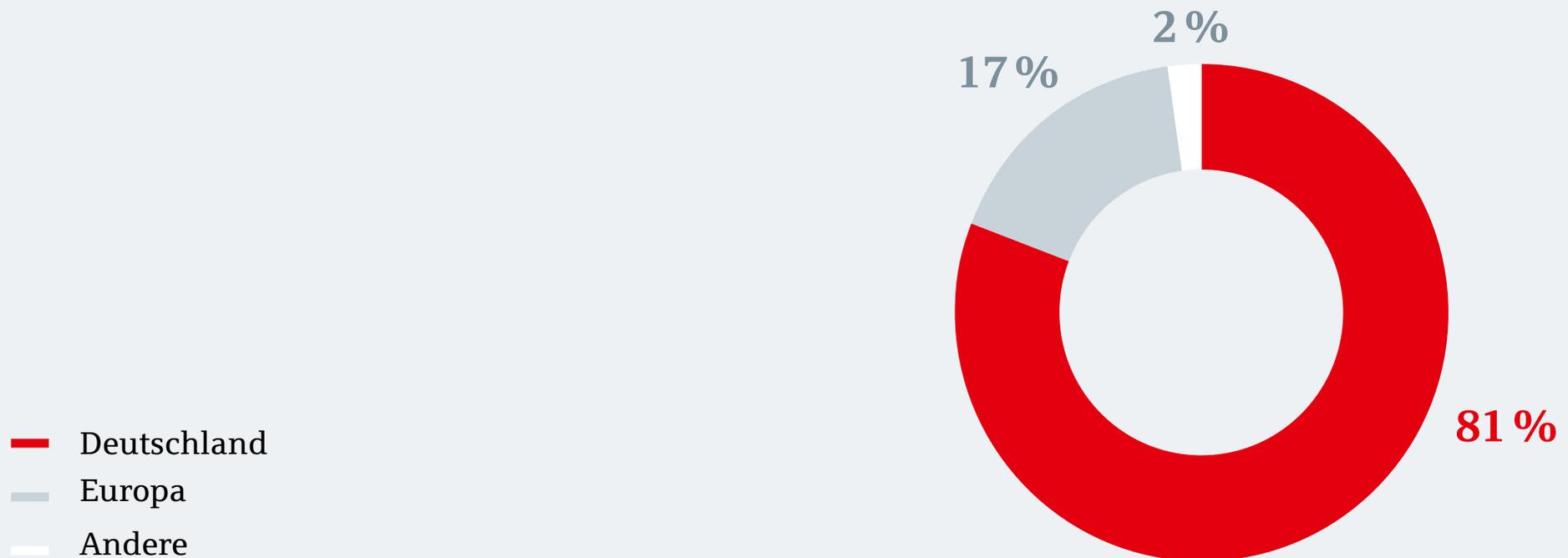
Befragungsteilnehmer

14. In welchen Bereichen ist Ihr Unternehmen tätig?



Befragungsteilnehmer

15. Wo befindet sich Ihr Unternehmenssitz?



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
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.