

Pressemitteilung vom 08. Januar 2024

Trendbarometer-Umfrage der Berlin Hyp: Immobilienprofis gehen verhalten ins neue Jahr – Verunsicherung weiter spürbar, Hoffnung auf Zinswende

- **Politische Rahmenbedingungen bleiben im Fokus**
- **Warten auf Zinssenkungen im neuen Jahr**
- **Eingeschränkte Investitions- und Finanzierungsbereitschaft**
- **Deutscher Gewerbeimmobilienmarkt verliert an Attraktivität**

Das sind die zentralen Erkenntnisse des neuesten Trendbarometers, einer digitalen Umfrage der Berlin Hyp unter rund 250 Immobilienprofis.

Trendwende oder weiter 'survive until 25'?

„Die Ergebnisse unseres neuesten Trendbarometers unterstreichen die eher verhaltenen Erwartungen der Branche für das neue Jahr“, sagt Sascha Klaus, Vorstandsvorsitzender der Berlin Hyp AG. „Man ist offenbar nach wie vor sehr vorsichtig und hofft auf Impulse von außen. Staatliche Unterstützungsmaßnahmen und auch mögliche Zinssenkungen sind sicher wichtig, aber nicht alles. Damit der Markt wieder Fahrt aufnehmen kann, müssen sich bietende Chancen konsequent ergriffen werden. Für das Jahr 2024 gilt es, vom Leerlauf zumindest wieder in den ersten Gang zu schalten.“

Die Umfrage im Detail:

„Was wird wichtig im Jahr 2024?“

Mit dieser Frage eröffnete die Berlin Hyp ihre Trendbarometer-Umfrage. Die Antworten darauf zeigen das Dilemma, in dem die Branche steckt: Einerseits setzt sie stark auf äußere Umstände, die sie jedoch nur bedingt beeinflussen kann. Auf der anderen Seite werden eigene Handlungsmöglichkeiten kaum wahrgenommen.

So empfinden die Befragten vor allem die fremdbestimmten Faktoren „Zinsniveau“ (71%), „politische Rahmenbedingungen“ (56%) sowie „Baukosten“ (54%) als wichtig. Deutlich weniger Stimmen bekamen hingegen die Themenfelder „Fachkräftemangel“ (22%) und „Digitalisierung“ (4%).

Insbesondere die großen Hoffnungen auf angepasste politische Rahmenbedingungen scheinen riskant, wie nicht zuletzt das Verfassungsgerichtsurteil zum Klimatransformationsfonds gezeigt hat. Viele der angedachten Maßnahmen zur Stabilisierung der Bau- und Immobilienwirtschaft werden aus diesem Topf finanziert. Inzwischen ist eine Einigung für den Bundeshaushalt für 2024 erfolgt. Dennoch haben die Ereignisse gezeigt, dass sich sicher geglaubte Zusagen als nicht belastbar erweisen

können. Zudem befindet sich das Wachstumschancengesetz, welches degressive AfA für Wohngebäude vorsieht, im Vermittlungsausschuss des Bundesrats. Eine Einigung steht noch aus. Somit wartet die Branche weiter auf das entscheidende Aufbruchssignal aus der Politik.

Hoffnungen ruhen auf Zinssenkungen

„Was stimmt positiv für das neue Jahr?“, wollte die Berlin Hyp ebenfalls wissen. Ganz klare Antwort der Befragten: die Zinsen. So hatte die EZB zuletzt auf Erhöhungen des Leitzinses verzichtet, was viele offenbar als Signal für eine Mitte des Jahres anstehende Trendwende betrachten. So werten immerhin 74% mögliche Zinssenkungen als einen wichtigen Faktor, der sie für die Entwicklung des Immobiliensektors im Jahr 2024 zuversichtlich stimmt. Weitere mögliche Argumente für eine positive Entwicklung der Branche erhielten in der Umfrage deutlich weniger Stimmen: „Fachkompetenz der Mitwirkenden“ (29%), „Kapitalstärke“ (28%) und „Resilienz“ (27%).

Stagnation beim Transaktionsvolumen

Im Hinblick auf das Transaktionsvolumen ergibt sich laut Trendbarometer-Umfrage ein einhelliges Meinungsbild. Die Mehrheit der Befragten (56%) rechnet hier mit 30 bis 40 Milliarden Euro im Jahr 2024. Dies entspricht in etwa dem Niveau von 2023 und ist den voraussichtlich weiter eingeschränkten Marktaktivitäten, u.a. aufgrund der noch nicht erfolgten Marktpreisanpassungen, geschuldet.

Investitionsbereitschaft vs. Finanzierungsbereitschaft

An dieser Bewegungslosigkeit wird sich wohl auch 2024 nicht viel ändern, denn sowohl seitens der Unternehmen als auch seitens der Banken gehen die Befragten für die kommenden 24 Monate von bleibender Zurückhaltung aus.

So bezeichnen 41% die Investitionsbereitschaft ihres Unternehmens als „ausgeglichen“, 36% als „eingeschränkt“ und 4% als „sehr eingeschränkt“. Ursache dafür könnten fehlende Investitionsmittel sein. 19% der Befragten halten die Investitionsbereitschaft für „hoch“ oder „sehr hoch“.

Noch deutlicher wird es beim Blick auf die Finanzierungsbereitschaft. Bei den gewerblichen Immobilienfinanzierern wird diese zu 19% als „gleichbleibend“, zu 53% als „eingeschränkt“ sowie zu 4% als „sehr eingeschränkt“ eingeschätzt. Im Jahr 2022 sahen noch 36% der Befragten die Finanzierungsbereitschaft als „gleichbleibend“ und 46% als „eingeschränkt“ an. Tatsächlich sind die Banken derzeit zu einer restriktiveren Kreditvergabe gezwungen und müssen von den Kreditnehmenden einen höheren Eigenkapitalanteil fordern.

Sascha Klaus: „Finanzierungsbereitschaft ist da“

„Es wird für uns alle die Aufgabe der kommenden Monate sein, entstehende Opportunitäten konsequent zu nutzen. Als Berlin Hyp stehen wir in einem vertrauensvollen Austausch mit unseren Kunden und schauen uns deren Projekte genau an. Die Finanzierungsbereitschaft unsererseits ist grundsätzlich da, denn das ist schließlich unser Geschäft“, sagt Sascha Klaus, der Vorstandsvorsitzende der Berlin Hyp.

Deutscher Markt verliert im europäischen Vergleich

Beim Blick über den Tellerrand ergibt sich ein interessantes Bild. Nach Meinung der Befragten ist der deutsche Markt für Gewerbeimmobilien aktuell „gleichbleibend“ (36%) bis „weniger attraktiv“ (38%) oder sogar „gar nicht attraktiv“ (3%). Offenbar wird die Situation in Deutschland – womöglich aufgrund der wirtschaftlichen Entwicklung

hierzulande – als negativer wahrgenommen als die der Nachbarländer.

Das sah vor nur einem Jahr noch anders aus: Im Dezember 2022 beurteilten 47% der Befragten den deutschen Gewerbeimmobilienmarkt als „gleichbleibend attraktiv“, insgesamt 35% als „etwas attraktiver“ oder „viel attraktiver“. Nur 18% werteten ihn als „weniger attraktiv“, 0% als „gar nicht attraktiv“.



ESG weiterhin von großer Bedeutung

Das Thema ESG halten die Immobilienprofis zu 51% auch im Jahr 2024 für wichtig, trotz der zuletzt häufig kritisierten Regulatorik und der umfangreichen Reportingpflichten.

So sehen die Befragten den Umbau der Infrastruktur als wichtigen Hebel, will man die Klimaziele noch erreichen. Hohe Zustimmungswerte auf die Frage „Wie kann Deutschland seine Klimaziele noch erreichen“, erhielten dementsprechend die Antwortoptionen „Kapazitäten von Wind- und Solarenergie ausbauen“ (62%), „schnellere Transformation des Gebäudebestands“ (35%) und „höhere Investitionen in den Schienenverkehr“ (34%). Ebenfalls beliebt: „wieder mehr auf Atomstrom setzen“ (47%) und „höhere CO2-Preise“ (30%).

Wenig Bewegung bei den Assetklassen

Den einzelnen Assetklassen attestieren die Immobilienprofis zurückhaltende Perspektiven. Chancen werden gesehen in den Bereichen Wohnen, Logistik und studentisches Wohnen, denen jeweils um die 30% eine positive Entwicklung zutrauen. Sorgenkinder bleiben der Einzelhandel und die Büros, für die 54% bzw. 47% eine Verschlechterung voraussehen.

Die vollständige Auswertung des Berlin Hyp-Trendbarometers entnehmen Sie der beigefügten Präsentation.

Hinweis: Berlin Hyp Marktbriefing zum Jahresauftakt am 10. Januar

Gelegenheit zur Vertiefung und weiteren Einordnung der Trendbarometer-Resultate bietet das nächste Berlin Hyp Marktbriefing am 10. Januar 2024 um 12.00 Uhr. Sascha Klaus und Prof. Dr. Tobias Just diskutieren die Aussichten für die Immobilienwirtschaft im neuen Jahr.

Melden Sie sich [hier für den Livestream](#) an.

Über das Berlin Hyp Trendbarometer:

Seit nunmehr neun 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 Mitte Dezember haben knapp 250 Immobilienexperten teilgenommen.

Pressekontakt

Isabelle Chlosta
Kommunikation und Marketing
T +49 174 770 687 6
isabelle.chlosta@berlinhyp.de

Die Berlin Hyp ist 100%ige Tochter der LBBW und auf großvolumige Immobilienfinanzierungen für professionelle Investoren 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 155 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.