

Pressemitteilung vom 19. Oktober 2023

## Trendbarometer-Umfrage der Berlin Hyp: Immobilienprofis setzen auf Unterstützung durch Bund und Länder – ESG weiter wichtig, Unsicherheit über vorhandene Investitionsmittel

- **Immobilienprofis setzen auf Unterstützung durch Politik**
- **Weitere Zinsniveausteigerung nicht erwartet**
- **Sicherheit als wichtiger Antrieb**
- **ESG weiterhin im Fokus**
- **Geteilte Meinung zu Investitionsmitteln**

Das sind die zentralen Erkenntnisse des neuesten Trendbarometers, einer Umfrage der Berlin Hyp unter mehr als 500 Experten aus der Immobilienbranche, die im Rahmen der Expo Real in München durchgeführt wurde.

**Sascha Klaus, Vorstandsvorsitzender der Berlin Hyp AG:** „Staatliche Unterstützungsmaßnahmen und Reformen – insbesondere im Baurecht – sind ein wichtiger Baustein, um die Märkte wieder in Schwung zu bringen und müssen endlich umgesetzt werden. Zudem sollte sich die Branche gerade jetzt in der Krise auf ihren Sportsgeist besinnen und bei aller gebotenen Zurückhaltung und Vorsicht auch die Chancen wahrnehmen. Diese bieten sich beispielsweise in der Transformation des Gebäudebestands, die wir als Berlin Hyp mit unserer Expertise begleiten können.“

### Die Umfrage im Detail:

#### **Unterstützung des Staats soll für Aufschwung sorgen**

Was tun, wenn's brennt? Die Berlin Hyp hat Immobilienprofis gefragt – die Antworten überraschen nur teilweise. So scheint bei den Zinsen eine langsame Gewöhnung an das „neue Normal“ einzusetzen: Zwar nennen die Befragten zu 47% ein stabiles oder sogar niedrigeres Zinsniveau als wichtige Voraussetzung für eine Belebung des Immobilienmarktes. Spitzenantwort auf die Frage „Welche Punkte müssten in Ihren Augen eintreten, damit der Immobilienmarkt in Schwung kommt?“ ist mit 61% jedoch die Flexibilisierung und Vereinfachung des Baurechts. Ebenfalls häufig genannt wurden Steuererleichterungen (36%), einfachere Baustandards (34%) und zurückgeschraubte Anforderungen an die energetische Optimierung (25%). Dies bestätigt den Eindruck der vergangenen Monate, dass sich die Branche eine deutlichere Hilfestellung durch die Politik wünscht. Dem sind Bund und Länder in den Beschlüssen des Wohnungsbaupfils von Ende September zwar bereits in Teilen

nachgekommen. Jedoch wird in dem 14 Punkte umfassenden Maßnahmenpaket vorwiegend an kleineren Stellschrauben gedreht. Großangelegte Erleichterungen wie eine Senkung der Mehrwert- oder auch der Grunderwerbssteuer sind aktuell nicht vorgesehen oder befinden sich noch in der Diskussion.

### **Mit dem höheren Zinsniveau leben lernen**

Bittet man die Befragten um eine Prognose der Zinsentwicklung bis Ende 2024, so glauben insgesamt 40% an ein Einpendeln des Zinssatzes bei 4,00 bis 4,50%. Immerhin 30% halten – vermutlich vor dem Hintergrund, dass der Zinserhöhungskurs der EZB ein baldiges Ende finden könnte – sogar ein Absinken auf bis zu 2,00% für möglich. Größere Ausschläge nach oben hält fast niemand für wahrscheinlich.

### **Sicherheit und Qualität haben in der Krise Vorrang**

Ein großer Teil der befragten Immobilienexperten begreift die Krise als Chance. Jedoch ist auch ein Teil der Befragten noch nicht davon überzeugt, dass die Situation positive Entwicklungen mit sich bringen kann. So wollen immerhin 29% der Aussage „In der Krise lässt sich die Notwendigkeit zur Veränderung besser vermitteln“ nicht zustimmen. Auch dass herausfordernde Zeiten Kreativität und Innovationskraft fördern, würden 26% nicht unterschreiben. Hoch im Kurs steht dagegen der Sicherheitsgedanke. So stimmen 72% der Befragten mit der Aussage „In der Krise gilt es, den Erhalt und die Ertragskraft des Unternehmens zu sichern“ überein. Auch eine gewisse Bereinigung des Marktes zugunsten der Qualität erwarten die Immobilienprofis, die zu 63% der Aussage „In Krisen schlägt die Stunde von Qualitätsanbietern“ zustimmen.

### **ESG weiterhin von großer Bedeutung**

Die befragten Immobilienexperten halten den so wichtigen Komplex ESG weiterhin für gleichbleibend wichtig (16%), wichtig (35%) oder sogar sehr wichtig (37%). Gleichzeitig betrachten in der Umfrage jedoch 25% die Reduzierung der Anforderungen an energetische Optimierungen als Mittel der Wahl in der Krise. Dieser Gedanke findet sich ansatzweise auch im 14-Punkte-Plan der Bundesregierung wieder: Es sollen u.a. Abstriche hinsichtlich der geplanten Energiesparstandards für Neubauten gemacht werden, um das Bauen weniger aufwändig und teuer zu gestalten. Zugleich soll aber die Transformation des Gebäudebestands – z.B. bei Gewerbeimmobilien – vorangetrieben werden.

### **Uneinigkeit über Investitionsmittel**

Völlig uneins ist sich die Branche laut Berlin Hyp-Trendbarometer darüber, ob genügend Investitionsmittel vorhanden sind. 40% der Befragten bejahen dies, 44% sehen es nicht so und 16% wissen es nicht. Erklärbar ist diese Verunsicherung durch die drastisch veränderten Rahmenbedingungen. Höhere Baukosten, ein zunehmender Fachkräftemangel und gestiegene Anforderungen aus dem Bereich ESG lassen die Kosten steigen. Gleichzeitig sind die Banken zu einer restriktiveren Kreditvergabe gezwungen und müssen von den Kreditnehmenden einen höheren Eigenkapitalanteil bei deutlich gestiegenen Zinsen fordern. Wichtigstes Kriterium für die Finanzierung ist die Kapitaldienstfähigkeit, die nachhaltig erwirtschaftet werden muss. Hier müssen die einzelnen Assetklassen hinsichtlich der Volatilität der jeweiligen Märkte differenziert betrachtet werden.

### **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 haben über 500 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 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.