

Trendbarometer 2019

Trends der Immobilienbranche auf dem Prüfstand

Die Expertenbefragung der Berlin Hyp AG

Schon heute die Trends von morgen kennen.

Büroimmobilien sind ohne Zweifel immer noch das wichtigste Segment der gewerblichen Immobilienfinanzierung. Doch auf welche Merkmale legen Investoren besonders großen Wert und würden sie auch in C- oder D-Städten investieren? Und welchen Stellenwert hat die relativ neue Assetklasse Coworking, über die aktuell so viel gesprochen wird?



Mehr als 210 Immobilienexperten haben an unserer Online-Umfrage im Juni 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 2019

Attraktivität ungebrochen: erste Eintrübung in Sicht

Immer wieder Zinsen: Zinsen sind der bestimmende Faktor des Immobilienmarkts in den kommenden 12 Monaten. Demografie, Trendthema der vergangenen Jahre, nur auf Platz 6.

Megatrend der Megatrends: Digitalisierung wichtigster Trend. Konnektivität nur auf Platz 6.

Stagnation: Sowohl Margen als auch Neugeschäft stagnieren nach Meinung der Umfrageteilnehmer.

Gewinner: B-Städte bei Investments in Büros ganz weit vorne.

Büroimmobilien: Je flexibler desto besser

Ja bitte: kostenfreie Paketannahmedienste für Büronutzer

Ungewiss: Zukunft des Coworking.

Gute Alternative: Zeitlich begrenzt ist Coworking eine Option.

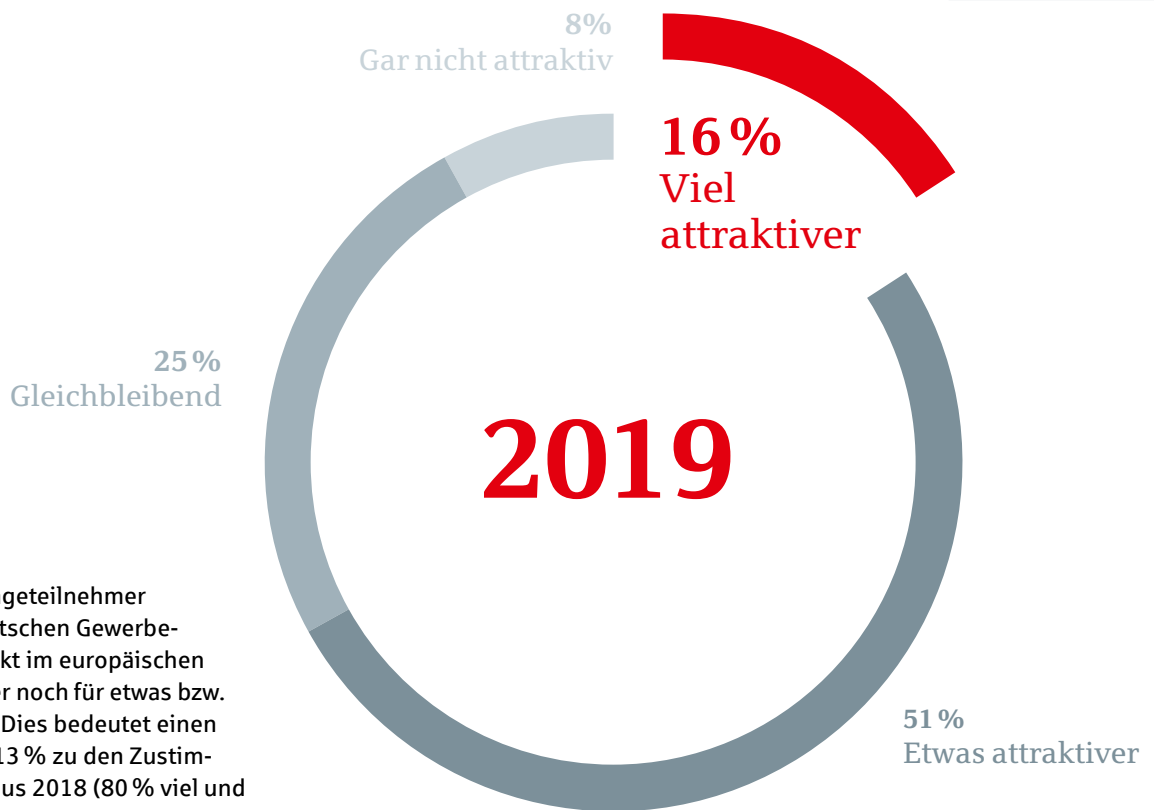
Die Umfrage- ergebnisse im Detail



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

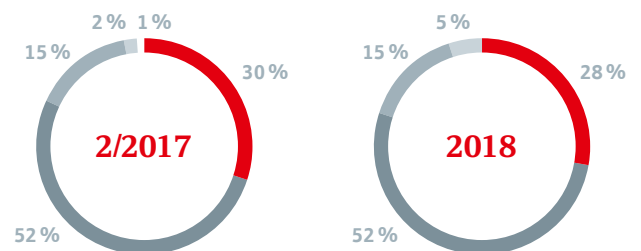


Attraktivität des deutschen Gewerbeimmobilienmarkts ungebrochen, jedoch erste Eintrübung in Sicht.



67% der Umfrageteilnehmer halten den Deutschen Gewerbeimmobilienmarkt im europäischen Vergleich immer noch für etwas bzw. viel attraktiver. Dies bedeutet einen Rückgang von 13% zu den Zustimmungswerten aus 2018 (80% viel und etwas attraktiver) und von 15% zu den Werten des 2. Halbjahrs 2017. Auffällig ist auch der Zuwachs bei denjenigen Befragten, die den deutschen Gewerbeimmobilienmarkt für gar nicht attraktiv halten.

Eine mögliche Ursache für diese Eintrübung könnte in der Enteignungsdiskussion liegen, die medial breit geführt wurde. Viele ausländische Investoren könnten sich hiervon abgeschreckt fühlen. War Deutschland doch immer ein Garant für freie Marktwirtschaft, so konnte man zwischenzeitlich den Eindruck gewinnen, eine Verstaatlichung großer Wohnungsbestände sei nicht nur theoretisch möglich, sondern auch von politischen Gruppen gewollt. Da ist es nicht verwunderlich, wenn Deutschland im europäischen Vergleich nicht mehr mit großem Abstand vorne liegt. Die Bastion wankt.



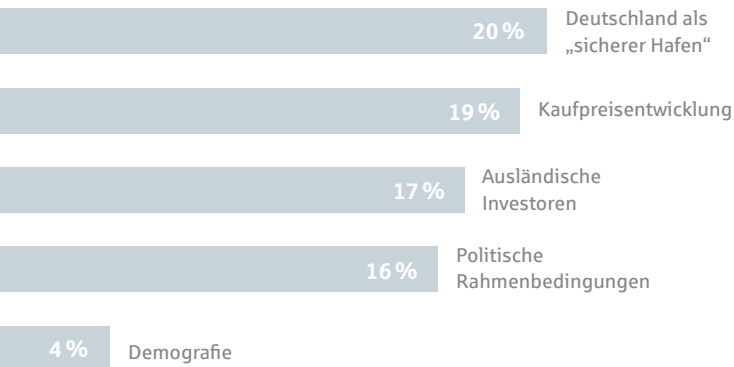
2

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

Zinsniveau, Politische Rahmenbedingungen und Kaufpreisentwicklung maßgebliche Einflussfaktoren im kommenden Immobilienjahr.

24%

Zinsniveau



Eindeutig vorn als bestimmender Faktor: das Zinsniveau. Obwohl niemand mehr ernstlich von einer Leitzinserhöhung in den kommenden 12 Monaten ausgeht, ist das Zinsniveau für 24 % der Umfrageteilnehmer weiterhin wichtigste Größe für den gewerblichen Immobilienmarkt. Mittlerweile haben sich alle Beteiligten der Branche an das historisch niedrige Zinsniveau und das herausfordernde Umfeld gewöhnt.

Weitere bestimmende Faktoren sind nach Meinung der Umfrageteilnehmer Deutschland als „sicherer Hafen“ (20 %), die Kaufpreisentwicklung (19 %) sowie ausländische Investoren (17 %). Besonders auffällig: Demografie als einer „der“ Megatrends der vergangenen Jahre liegt mit nur 4 % Zustimmung abgeschlagen auf Platz 6. Dabei haben die absehbaren demografischen Veränderungen der kommenden Jahrzehnte direkte Auswirkungen auf alle Assetklassen. Ob Wohnen, Einzelhandel oder Logistik, die Bedürfnisse werden sich ändern. Und wer nachhaltige Objekte kaufen, finanzieren oder bauen will, muss diese so konzipieren, dass sie auch in den kommenden Jahren den Bedürfnissen gerecht werden.

Welche Megatrends werden den gewerblichen Immobilienmarkt in den kommenden 24 Monaten am stärksten beeinflussen? Zwei Antworten sind möglich.

Digitalisierung wird den gewerblichen Immobilienmarkt verändern. Konnektivität unterschätzt.

Die Digitalisierung, seit einiger Zeit auch in der Immobilienbranche ein beherrschendes Thema, wird nach Meinung von 29 % der Umfrageteilnehmer einen großen Einfluss auf den gewerblichen Immobilienmarkt ausüben. Zweiter wichtiger Einflussfaktor mit 26 % Zustimmung sind die modernen Arbeitswelten. Urbanisierung (18 %), Mobilität (15 %), Demografie (7 %) und Konnektivität (5 %) landen auf den Plätzen dahinter.

Interessantes Ergebnis: Konnektivität bildet das Schlusslicht. Dabei ist Konnektivität einer der wirkungsmächtigsten Trends unserer Zeit. Digitalisierung verändert unsere Welt, schafft neue Kommunikationswege und verändert die Gesellschaft. Um diesen Umbruch bewältigen zu können, benötigen wir neue Netzwerk-kompetenzen, die Konnektivität. Ein in der Branche unterschätzter Megatrend?

29%

Digitalisierung

26%

moderne
Arbeitswelten

18%

Urbanisierung

15%

Mobilität

7%

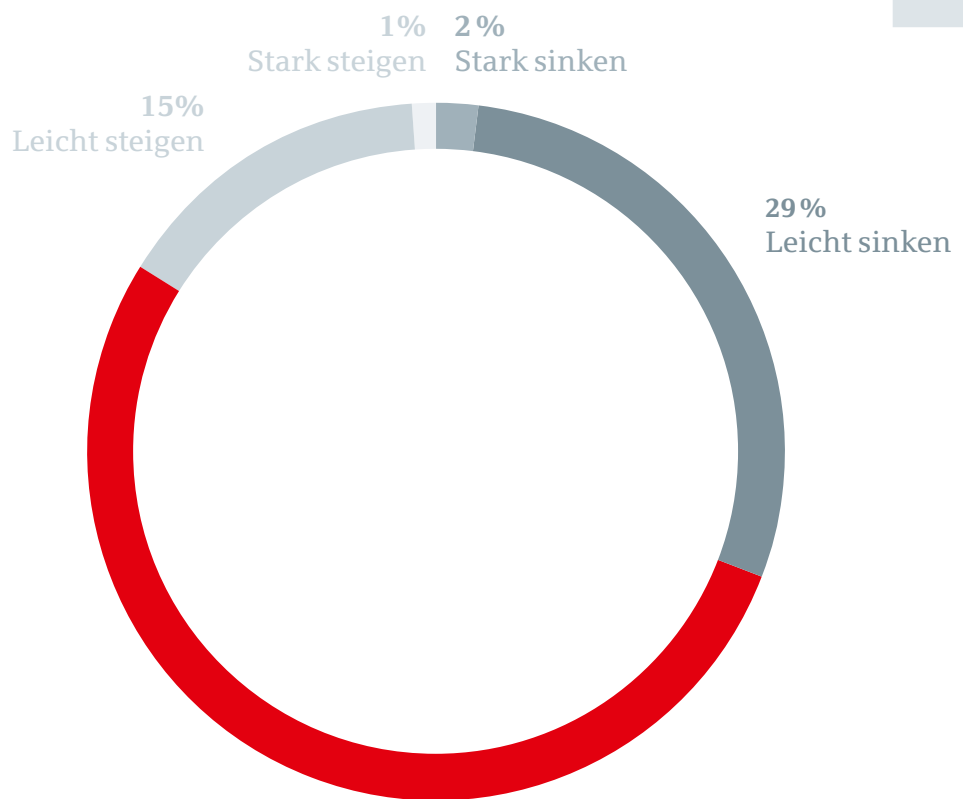
Demografie

5%

Konnektivität

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

4



Stagnation wahrscheinlich

Laut 53 % der Befragungsteilnehmer werden die Margen in den kommenden 12 Monaten stagnieren. 31 % der Teilnehmer gehen davon aus, dass die Margen leicht bis stark sinken und lediglich 16 % gehen von einem Anstieg aus.

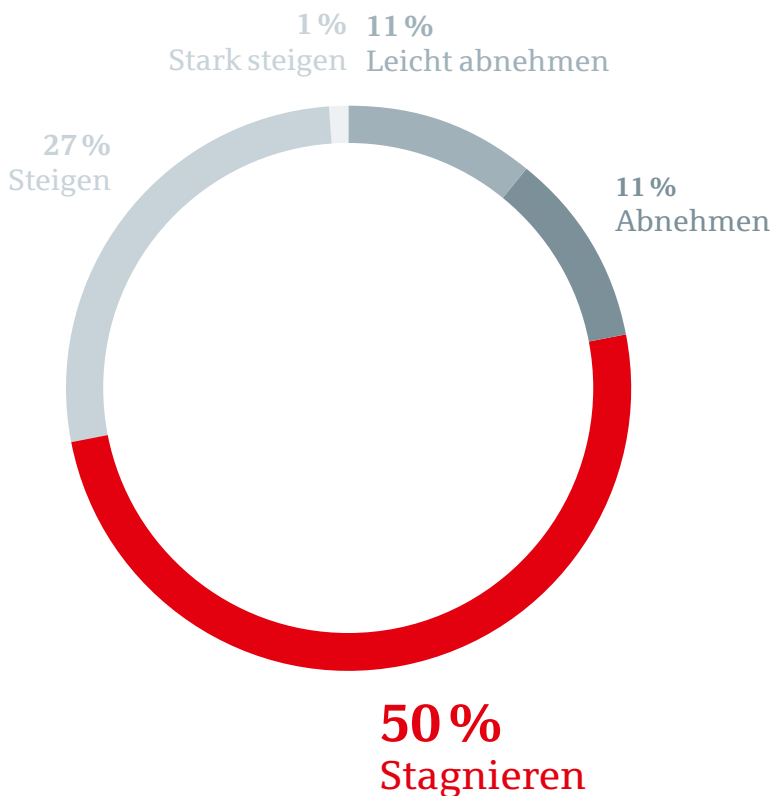
**53 %
Stagnieren**

Es sieht also ganz danach aus, als sei die Leidensfähigkeit der Immobilienfinanzierer noch nicht ausgereizt. Anscheinend hat man sich in den aktuellen Umständen ganz gut eingerichtet und erwirtschaftet noch auskömmliche Margen. Doch wie risikoadäquat sind die Margen? Sie können dies nur sein, wenn der Bedarf nach Risikoversorge nachhaltig niedrig bleibt. Sprunghafte Änderungen der Rahmenbedingungen, sei es politisch, konjunkturell oder objektbezogen können den Bedarf nach Risikoversorge ungeplant steigen lassen. Eine konservative Risikopolitik und ein wachsendes Bewusstsein für „Qualität statt Quantität“ sind daher Garanten für eine sichere Zukunft.

5



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



Bleibt alles anders? Neugeschäft verharrt noch auf hohem Niveau.

Eintrübung in Sicht? Wenn es nach Meinung unserer Experten geht, wird das Neugeschäft stagnieren (50%). Keine schlechte Perspektive angesichts der hohen Neugeschäftsvolumina in den vergangenen Jahren. Rund 28% der Umfrageteilnehmer gehen sogar davon aus, dass das Volumen steigen bzw. stark steigen wird. 22% gehen von einem abnehmenden Neugeschäft aus.

Alles in allem gute Aussichten für das kommende Immobilienjahr. Anscheinend macht sich der starke Anlagedruck und die gute wirtschaftliche Lage Deutschlands in weiterhin stabilen Neugeschäftszahlen bemerkbar und es stehen immer noch genügend Immobilieninvestments zur Verfügung. Die Zinswende ist bis 2020 erst einmal vom Tisch. Einzig und allein die Verschärfung globaler Handelsrestriktionen und ein ungeordneter Brexit können den gewerblichen Immobilienmarkt 2019 in Mitleidenschaft ziehen.

6

In welcher Städte-Kategorie würden Sie bevorzugt eine Büro-Immobilie erwerben?

Nach dem Run auf die A-Städte jetzt die B-Städte im Fokus

Für 56% der Umfrageteilnehmer ist der Gewinner unter den Büro-Standorten ein ganz klarer Fall: Sie würden in B-Städten eine Büroimmobilie erwerben. Mit 37% und damit auch deutlich dahinter liegen die A-Städte. Uninteressant für Investoren in Büroimmobilien sind C-Städte (6%) und D-Städte (1%).

Auf der Suche nach mehr Rendite treibt es Investoren in die B-Städte. Diese punkten zumeist mit renommierten Universitäten und Hochschulen und verfügen über eine wettbewerbsfähige und durchmischte Wirtschaft. Die Nähe zu großen A-Städten und eine gute Anbindung machen B-Städte noch attraktiver.

56%

B-Stadt



A-Stadt

37%

C-Stadt

6%

D-Stadt

1%

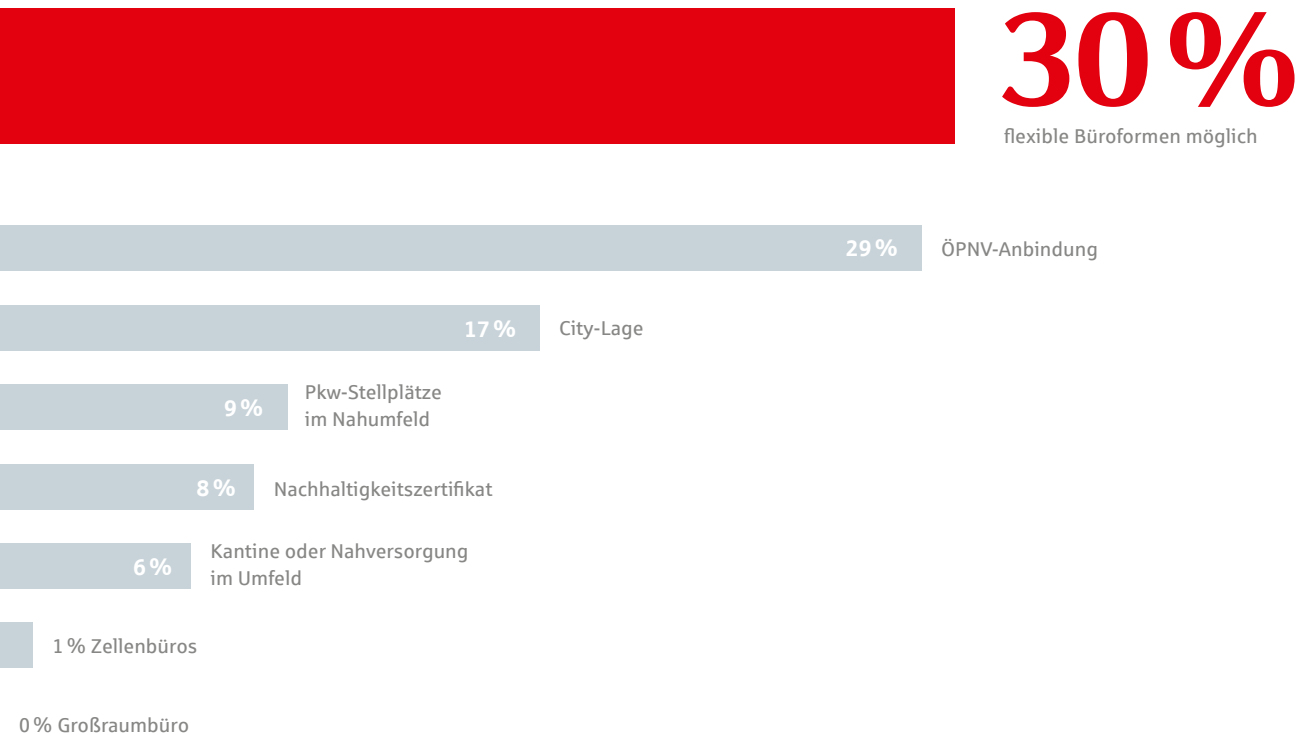
Auf welche drei Merkmale würden Sie beim Investment in eine Büro-Immobilie am meisten Wert legen?



Je flexibler, desto besser!

Flexible Büroformen (30 %) und eine gute ÖPNV-Anbindung (29 %) sind für unsere Befragungsteilnehmer mit Abstand die wichtigsten Merkmale bei einer Büro-Immobilie. Die City-Lage landet mit einem Zustimmungswert von 17 % im Mittelfeld. PKW-Stellplätze (9 %), Nachhaltigkeitszertifikate (8 %) und Kantine (6 %) scheinen wenig ausschlaggebende Faktoren zu sein. Die letzten Plätze teilen sich mit 1 % Zellenbüros und Großraumbüro (0 %).

Auffällig ist, dass Nachhaltigkeitszertifikate eine eher untergeordnete Bedeutung (8 %) haben. Angesichts des 2018 vorgestellten EU-Aktionsplans zur Finanzierung nachhaltigen Wachstums, der Nachhaltigkeitsaspekte systematisch integrieren will, erscheint dies eher kontraproduktiv. Die Bedeutung von Nachhaltigkeit und damit eben auch von Nachhaltigkeitszertifikaten wird in der Zukunft eher zu- als abnehmen. Insofern scheint es sinnvoll, bereits jetzt die Weichen entsprechend zu stellen.



8

**Würden Sie in Büros
zusätzliche und kostenfreie
Paketannahmeflächen
einrichten, damit die Büro-
Nutzer sich zusätzliche Wege
zu Paketannahmestellen
sparen können?**

Ja

72%

Nein

28%

Service wird GROSSGESCHRIEBEN!

Ein klares Votum: 72 % der Umfrageteilnehmer würden kostenfreie Paketannahmeflächen anbieten und damit dem Trend des Online-Shoppings folgen. Immer mehr Menschen bestellen online, möchten aber ihre Zeit nicht auf der Post verbringen. Daher für alle eine gute und praktische Idee. Es zeigt aber auch, dass Arbeit im Büro immer stärker mit dem Privatleben verschmilzt. Es gibt keine wirkliche Trennung mehr zwischen Beruf und Arbeit. Insofern ist es nur folgerichtig, gewisse Serviceangebote auch am Arbeitsplatz anzubieten.

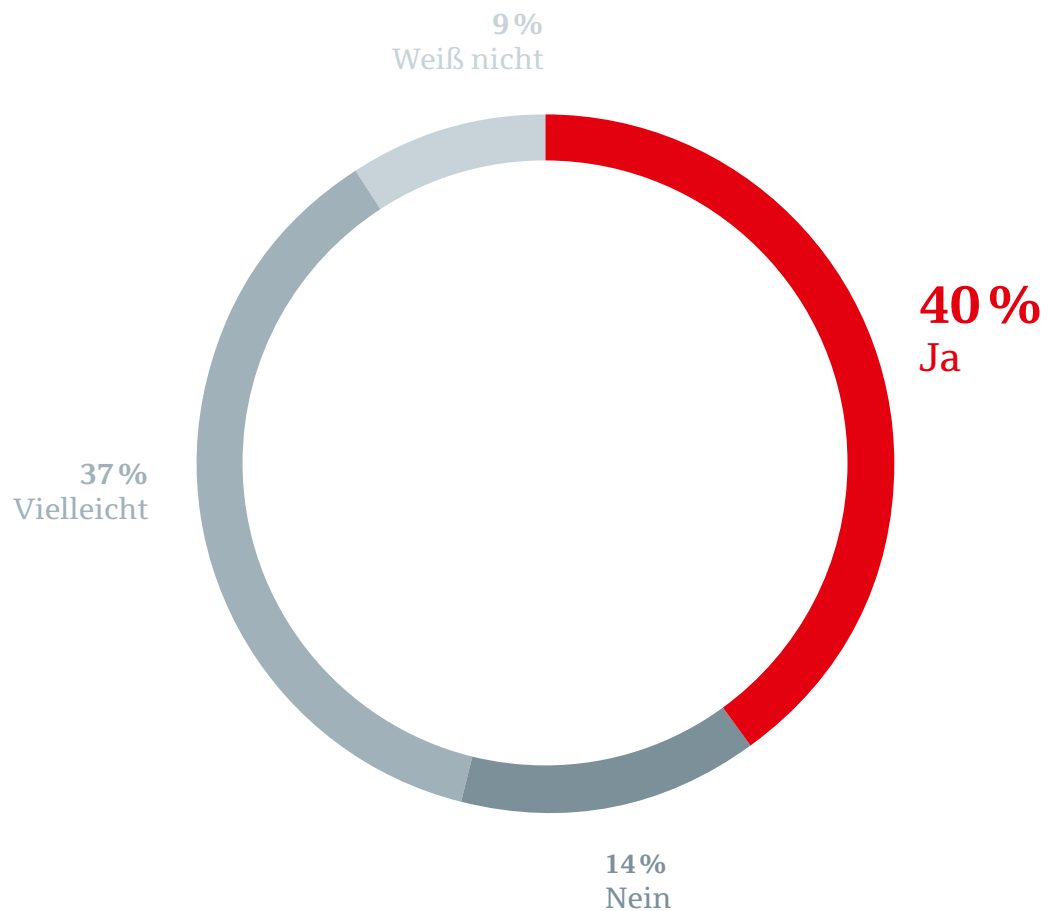
9

Denken Sie, dass Coworking-Konzepte weitere Büroflächen absorbieren werden?

Zuwachs an Coworking-Flächen eher ungewiss

40% der Umfrageteilnehmer gehen davon aus, dass Coworking-Konzepte weitere Büroflächen absorbieren werden. Das Gegenteil behaupten hingegen lediglich 14% der Befragten. 46% wissen es nicht oder sagen vielleicht.

Die Antworten auf diese Frage zeigen Unsicherheit. Vielleicht ist diese Assetklasse ja auch einfach noch zu jung, um belastbare Prognosen treffen zu können.



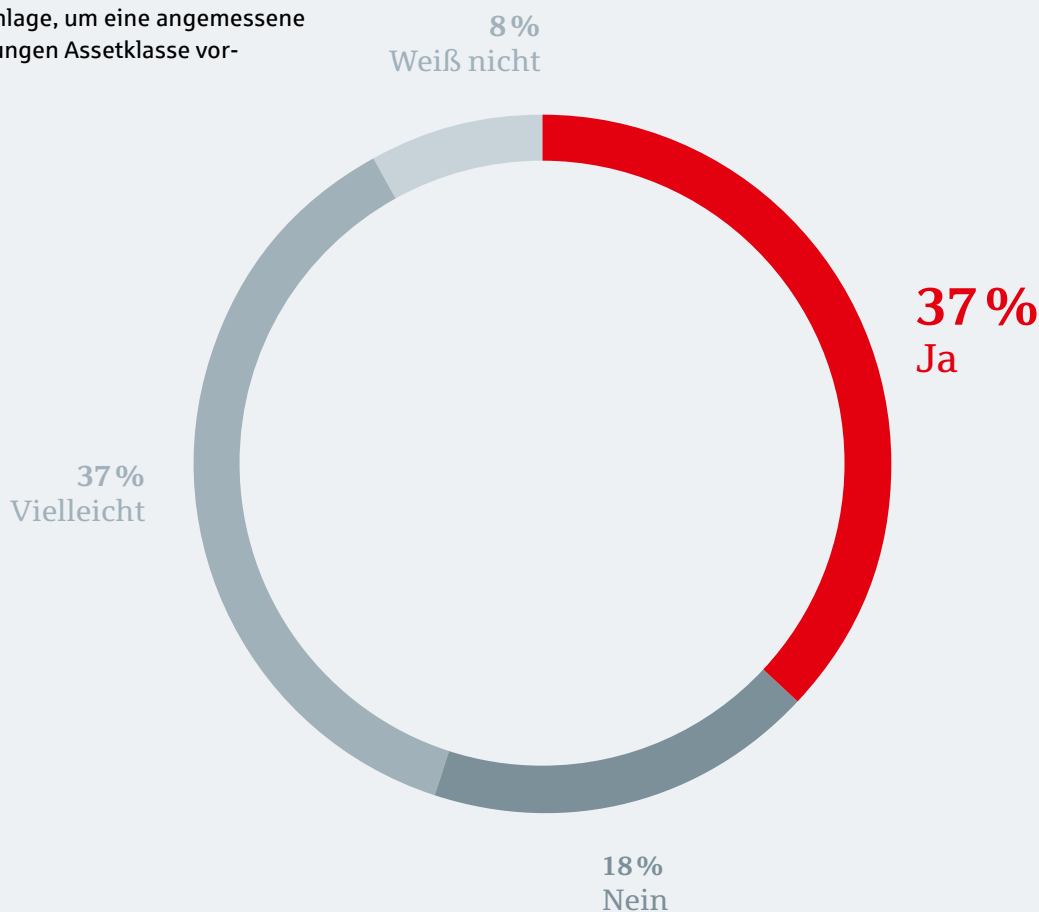
Glauben Sie, dass sich Coworking auch in einer Rezessionsphase als Betriebstyp behaupten wird?

10

Stabilität Coworking ungewiss

37 % der Befragungsteilnehmer gehen davon aus, dass sich Coworking in einer Rezession als Betriebstyp behaupten wird. 18 % glauben dies nicht. Allerdings haben 45 % der Umfrageteilnehmer hierzu keine eindeutige Meinung.

Coworking ist als Betriebstyp noch nicht lange am Markt. Mit Coworking ist eine neue Assetklasse entstanden, die die Transformation einer klassischen Büroimmobilie in eine Managementimmobilie vollzieht. Entsprechende Risiken von Managementimmobilien gilt es somit zu berücksichtigen. Für belastbare Prognosen ist es jedoch noch zu früh. Es fehlt die Datenlage, um eine angemessene Analyse dieser noch jungen Assetklasse vornehmen zu können.

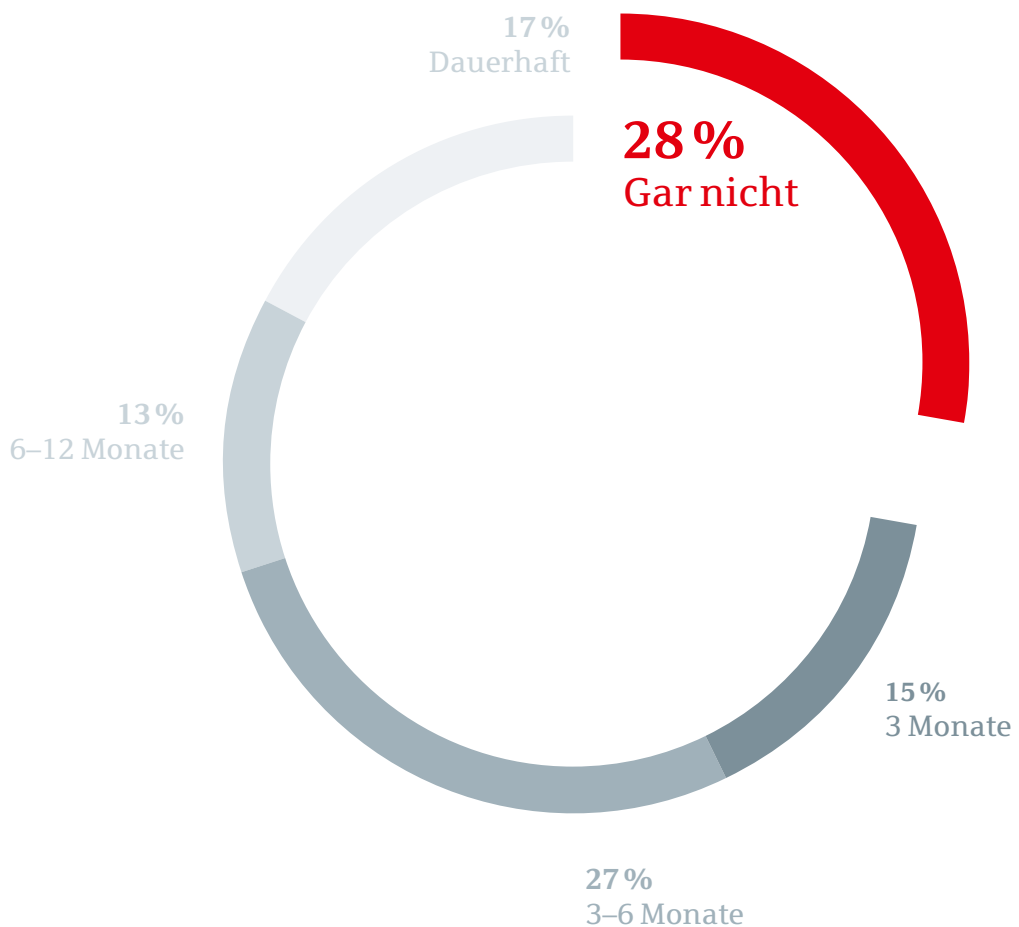


Wie lange würden Sie selbst in einem Coworking-Büro arbeiten wollen?

Coworking – zeitlich begrenzt eine gute Alternative!

17 % der Umfrageteilnehmer würden dauerhaft in einem Coworking-Büro arbeiten wollen. 55 % der Befragten würden dies zeitlich begrenzt (zwischen 3–12 Monaten gestaffelt) tun, wohingegen 28 % gar nicht in einem Coworking-Büro arbeiten möchten.

Interessant ist, dass immerhin gut die Hälfte der Befragten zeitlich begrenzt ein Coworking-Büro nutzen würden. Dies zeigt, wie hoch die Akzeptanz von Coworking inzwischen ist. Coworking steht ja auch für Flexibilität hinsichtlich Anmietung und Kündigung und richtet sich somit insbesondere an Selbständige, Freiberufler, Gründer oder einzelne Bereiche von Großunternehmen.

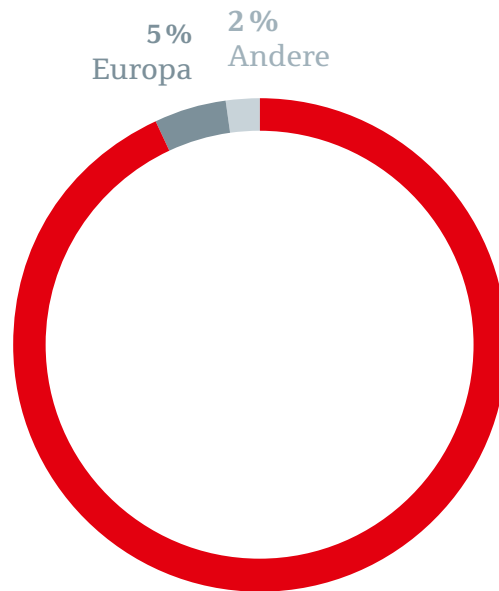
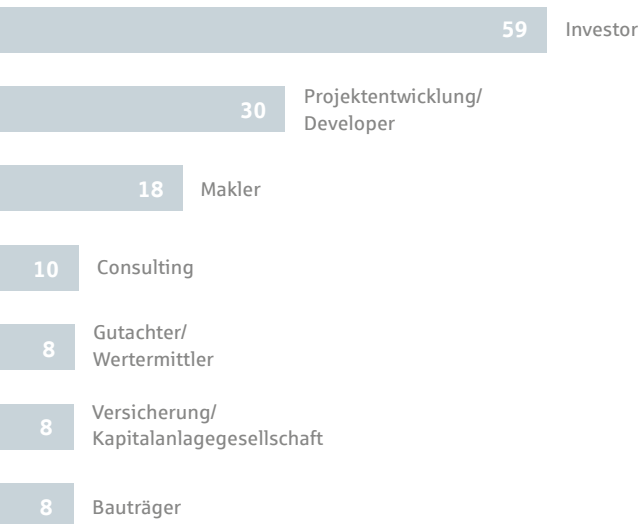


12

In welchen Bereichen ist Ihr Unternehmen tätig?



134
Banken



93 %
Deutschland

13

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

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.