

Trendbarometer 02/2019

Trends der Immobilienbranche auf dem Prüfstand

Die Expertenbefragung der Berlin Hyp AG

Schon heute die Trends von morgen kennen.

Welche Trends bewegen den Immobilienmarkt?
Kommt es zu einer Renaissance urbaner Produktion
und Logistik und investieren Immobilienunternehmen
genug in die Digitalisierung? Und was bringt der
Mietendeckel in Berlin?



Mehr als 500 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 des deutschen Immobilienmarkts ungebrochen

Immer wieder Zinsen: Zinsen sind der bestimmende Faktor des Immobilienmarkts in den kommenden 12 Monaten.

Neugeschäft weiterhin auf hohem Niveau

Mietendeckel: kein Instrument für mehr soziale Gerechtigkeit und kein Model für andere Großstädte.

Gegen Wohnungsnot hilft nur bauen, bauen, bauen

Klein- und Mittelstädte profitieren von Urbanisierung

Smart-Building-Technologien revolutionieren die Bauindustrie

Immobilienbranche: unverändert als digitaler Dinosaurier

Bürokonzepte im Wandel

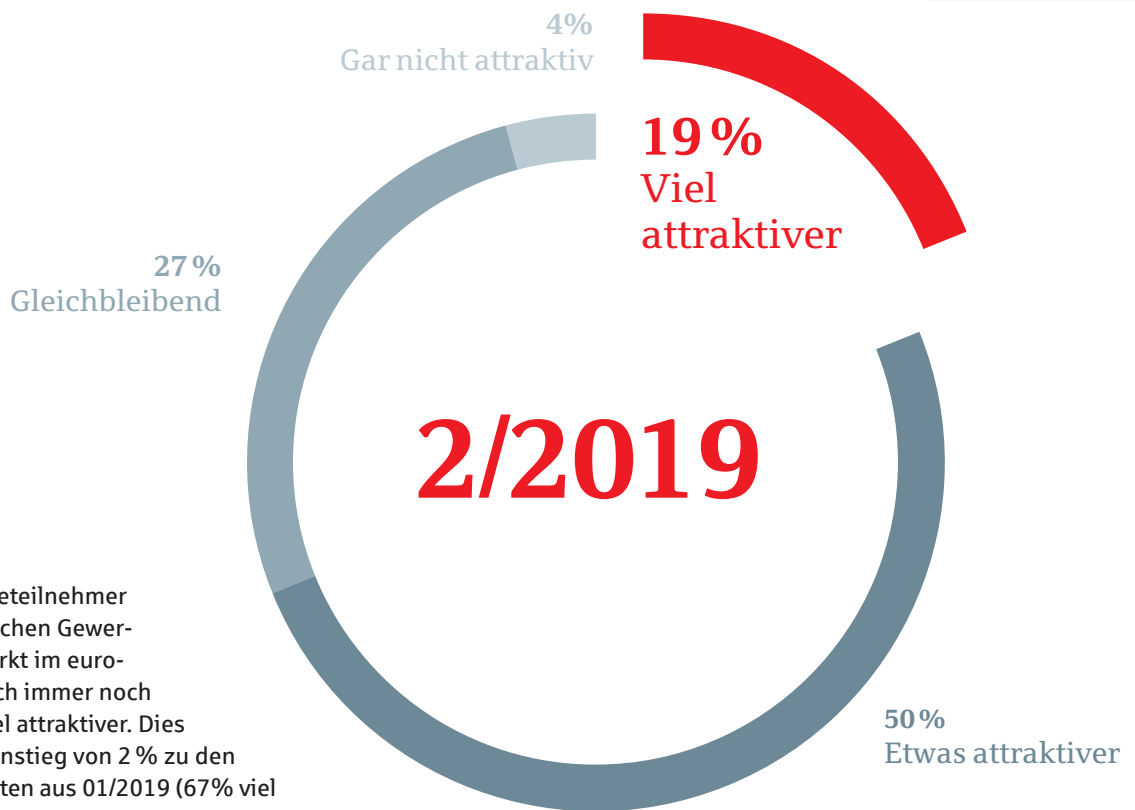
Die Umfrage- ergebnisse im Detail



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

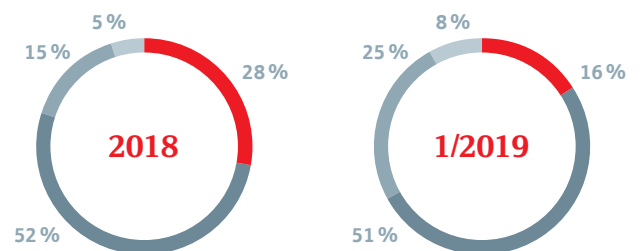
1

Attraktivität des deutschen Gewerbeimmobilienmarkts ungebrochen.



69% der Umfrageteilnehmer halten den Deutschen Gewerbeimmobilienmarkt im europäischen Vergleich immer noch für etwas bzw. viel attraktiver. Dies bedeutet einen Anstieg von 2% zu den Zustimmungswerten aus 01/2019 (67% viel und etwas attraktiver) und einen Rückgang von 11% zu den Werten aus 2018. Auffällig ist auch der Rückgang bei denjenigen Befragten, die den deutschen Gewerbeimmobilienmarkt für gar nicht attraktiv halten.

Anscheinend ist der deutsche Gewerbeimmobilienmarkt immun gegen alle Abwärtstrends. Obwohl sich der Nachfrageüberhang aktuell in einigen Top-Städten nun im Fehlen von geeigneten Produkten bemerkbar macht, ist der deutsche Gewerbeimmobilienmarkt immer noch äußerst robust. Allerdings, gibt es auch europaweit nur wenig gleichermaßen attraktive Alternativen.



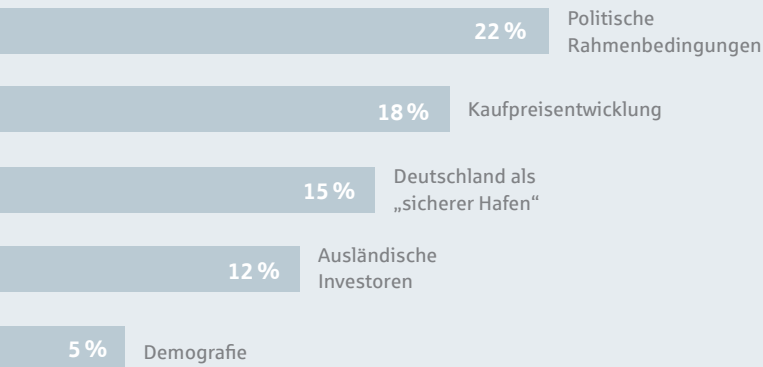
2

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.

28 %

Zinsniveau

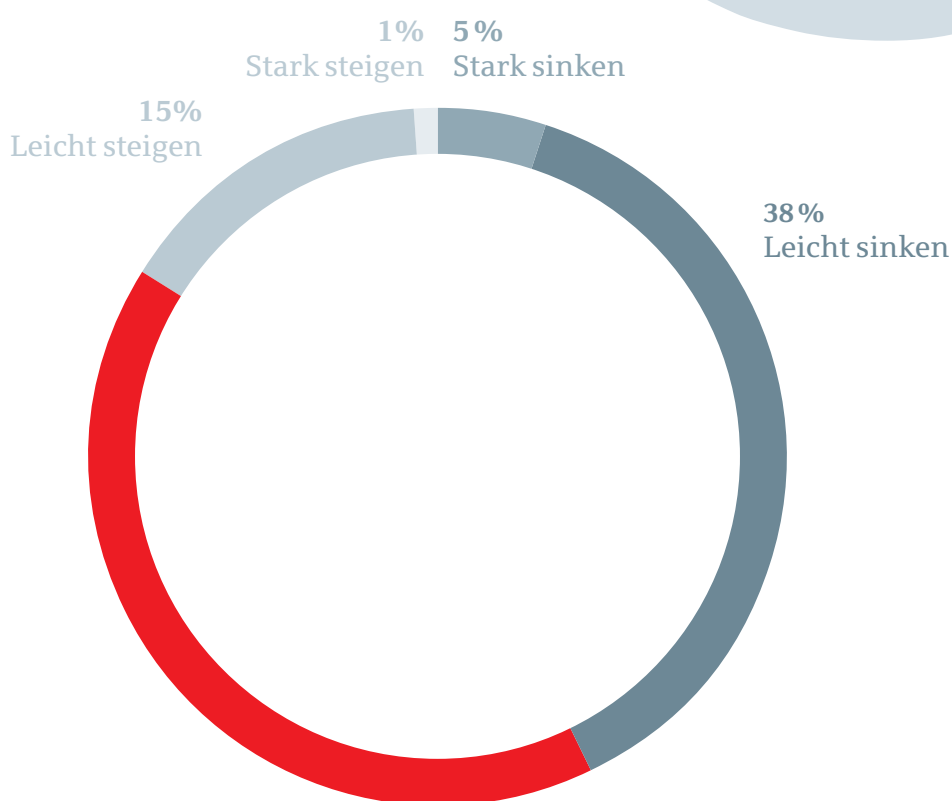


Eindeutig vorn als bestimmender Faktor: das Zinsniveau. Obwohl niemand mehr ernstlich von einer Leitzinserhöhung in den kommenden 12 Monaten ausgeht, ist das Zinsniveau für 28 % der Umfrageteilnehmer weiterhin wichtigste Größe für den gewerblichen Immobilienmarkt.

Weitere bestimmende Faktoren sind nach Meinung der Umfrageteilnehmer politische Rahmenbedingungen (22 %), die Kaufpreisentwicklung (18 %), Deutschland als „sicherer Hafen“ (15 %), sowie ausländische Investoren (12 %). Besonders auffällig und im Trend der Umfrage 01/2019: Demografie als einer „der“ Megatrends der vergangenen Jahre liegt mit nur 5% Zustimmung abge schlagen auf Platz 6.

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

3



Margen im Abwärtstrend?

Laut 41 % der Befragungsteilnehmer werden die Margen in den kommenden 12 Monaten stagnieren. 43 % der Teilnehmer gehen davon aus, dass die Margen leicht bis stark sinken und lediglich 16 % gehen von einem Anstieg aus.

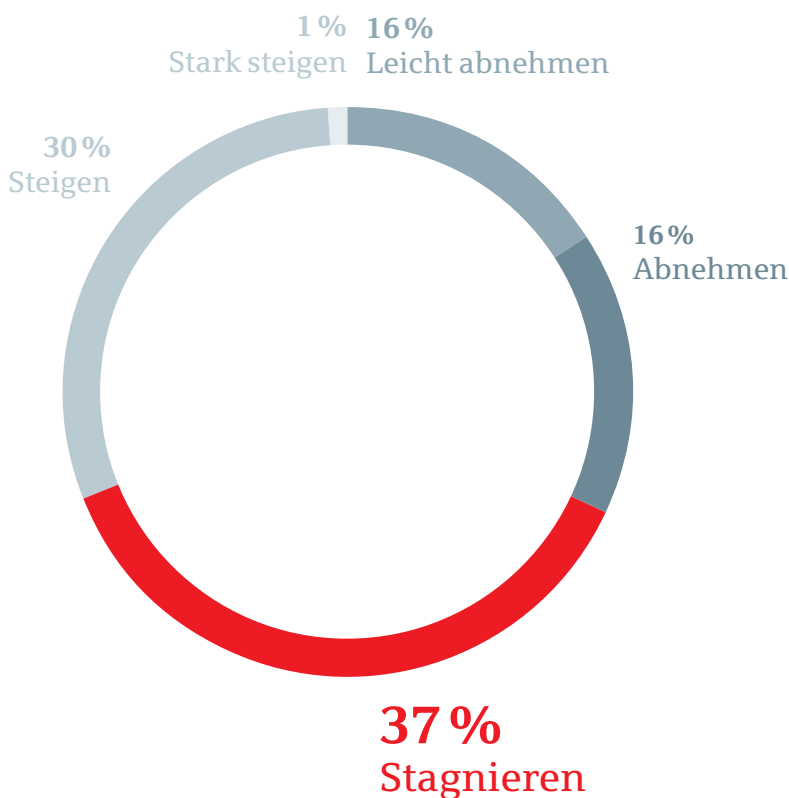
**41 %
Stagnieren**

Die Margen also im Abwärtstrend? Doch wer kann sich das noch leisten? Müssten sich nicht die Stückkosten als unteres Limit etablieren, damit die Immobilienfinanzierer noch auskömmlich wirtschaften können? Aber solange die Leidensfähigkeit noch nicht ausgereizt ist, wird diese Diskussion noch aufgeschoben.

4



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



Bleibt alles anders? Neugeschäft verharrt noch auf hohem Niveau.

Ein ausgeglichenes Ergebnis: Für 37 % unserer Experten wird das Neugeschäft stagnieren. 31 % der Umfrageteilnehmer geht von einem Anstieg und 32 % gehen von einem abnehmenden Neugeschäft aus.

Alles in allem solide 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. Einzig und allein die Verschärfung globaler Handelsrestriktionen und ein ungeordneter Brexit können den gewerblichen Immobilienmarkt 2020 in Mitleidenschaft ziehen.

Wird der geplante Mietendeckel in Berlin mehr soziale Gerechtigkeit schaffen? Auf einer Skala von 1 (höchste Zustimmung) bis 5 (keine Zustimmung) geben Sie bitte Ihre Wertung ab.

Mehr soziale Gerechtigkeit – nicht mit dem Mietendeckel!

Ein eindeutiges Ergebnis: 39 % der Umfrageteilnehmer sehen im Mietendeckel kein geeignetes Instrument für mehr soziale Gerechtigkeit. Lediglich 2 % würden diese Frage eindeutig bejahen.

Die Diskussion wurde kontrovers und emotional geführt. Doch Fakt ist, in wachsenden Städten steigt die Nachfrage nach Wohnraum. Wenn das Angebot nicht mitwächst, dann steigen die Mietpreise. Dies ist eine einfache Logik. In nahezu allen Großstädten fehlt Wohnraum. In Berlin liegt die Nachfrage aktuellen Schätzungen zufolge bei mehr als 130.000 zusätzlichen Wohnungen. Dem steht ein viel zu kleines Angebot gegenüber: Der jährliche zusätzliche Bedarf wird aktuell durch Neubau nur unzureichend gedeckt – in Berlin etwa zu weniger als drei Vierteln. Wir müssen also mehr bauen.



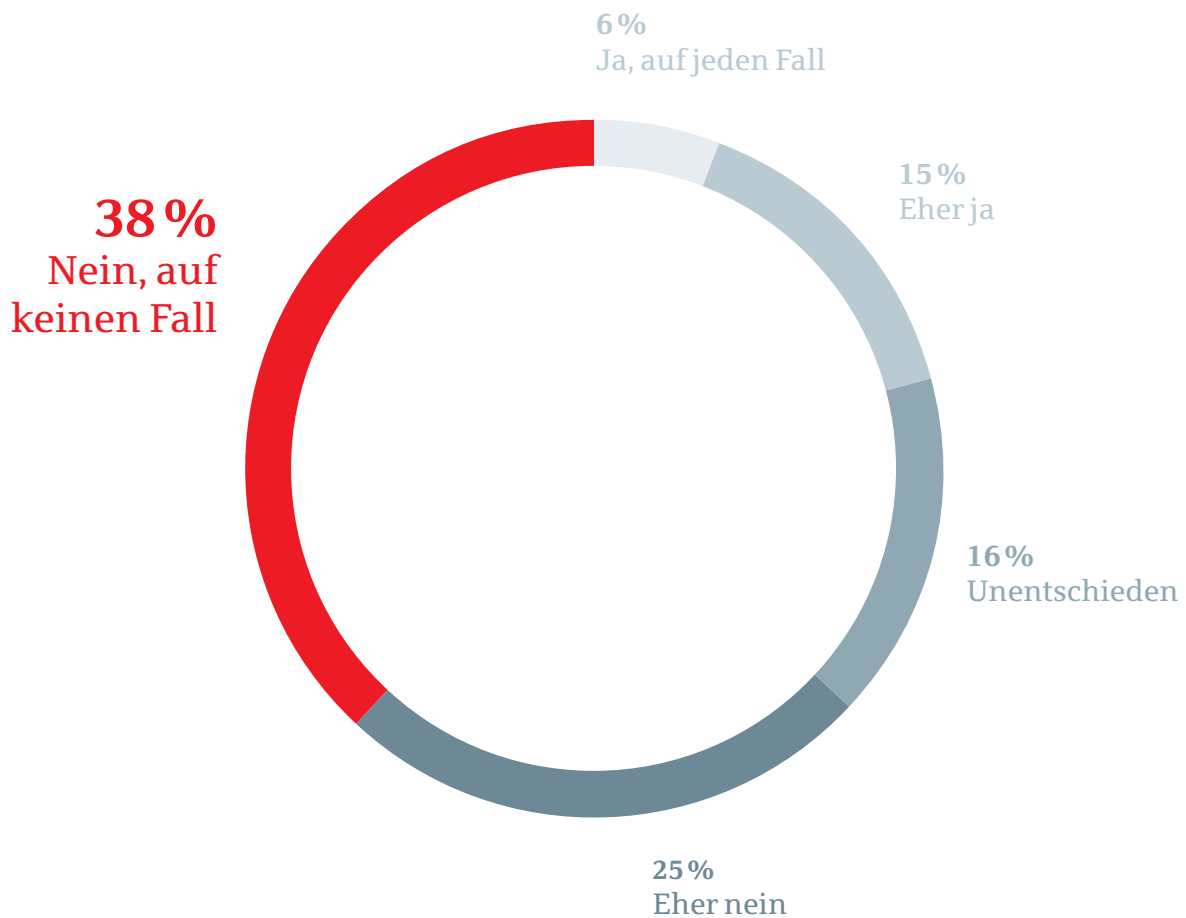
39%
Skalawert 5 (keine Zustimmung)

6

Wäre der Berliner Mietendeckel auch für andere deutsche Großstädte ein geeignetes Modell?

Bitte keinen Mietendeckel!

Der Berliner Mietendeckel ist bundesweit nach Meinung der Umfrageteilnehmer nicht besonders beliebt. 63 % der Immobilienexperten sehen in ihm kein geeignetes Model für andere deutsche Großstädte. 16 % sind unentschieden und 21 % könnten sich den Mietendeckel auch in anderen Städten vorstellen.





Was führt aus Ihrer Sicht zu mehr Wohnraum?

Zu mehr Wohnraum führt nur: bauen, bauen, bauen

Beste Methode, um mehr Wohnraum zu schaffen ist nach Meinung der befragten Immobilienexperten eine verstärkte Bautätigkeit. Dies wurde 165 Mal genannt. Ebenfalls auf der Wunschliste: weniger und vereinfachte Bürokratie/ vereinfachte politische Rahmenbedingungen (122) sowie Anreize schaffen/Förderung (81). Mehr Bauland wurde 56 Mal benannt, Restrukturierungen im Bestand/Verdichtung 45mal und günstiges Bauen/anderes Bauen 31mal.

Mehr Wohnraum kann also nur durch vermehrte Bautätigkeit entstehen, aber auch durch die Umnutzung und Verdichtung im Bestand. Der Kreativität sind keine Grenzen gesetzt, sofern die Bürokratie mitspielt.



165
verstärkte Bautätigkeit



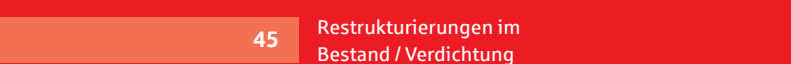
122 weniger und vereinfachte Bürokratie / vereinfachte politische Rahmenbedingungen



81 Anreize schaffen / Förderung



56 mehr Bauland



45 Restrukturierungen im Bestand / Verdichtung



31 günstiges Bauen / anderes Bauen



10 Sonstiges



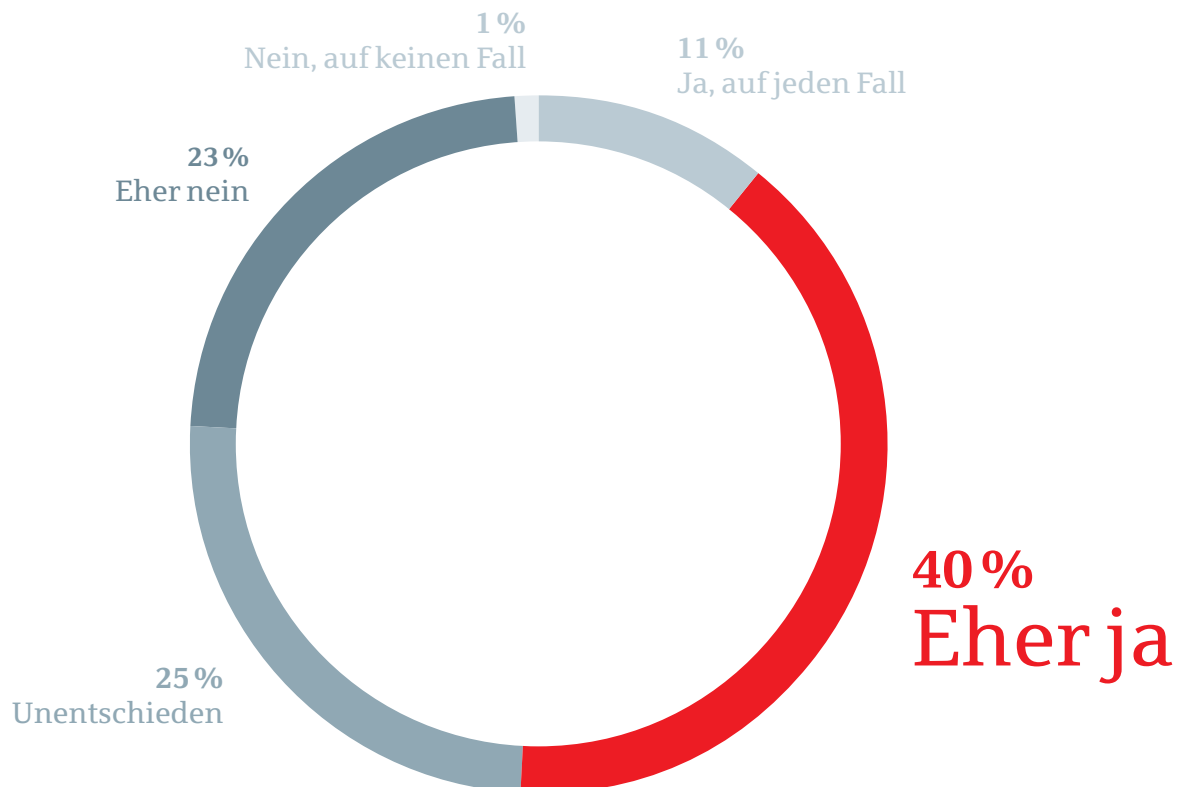
8

Werden Klein- und Mittelstädte mittelfristig die Gewinner der Urbanisierung sein?

Klein- und Mittelstädte ziehen an

Mehr als die Hälfte der Umfrageteilnehmer, nämlich 51 % gehen davon aus, dass Klein- und Mittelstädte die Gewinner der Urbanisierung sein werden. 25% der Immobilienexperten sind unentschieden, wohingegen 24 % Klein- und Mittelstädte als Verlierer der Urbanisierung sehen.

Wohin ausweichen, wenn die Stadt schon voll ist oder sich das Lebensmodell ändert? Wenn das Reihenhaus den Altbau im Szenekiez ablösen soll und die Wahl der Grundschule wichtiger wird als Theater und Oper? Dann sind Klein- und Mittelstädte eine Option für junge Familien und Menschen, denen das Leben in der Großstadt zu teuer geworden ist. Denn diese Städte punkten mit guten Bildungseinrichtungen, einem guten Mix an Gewerbe und viel Lebensqualität. Eine Einschränkung gibt es jedoch: die Lage! Je näher an der Großstadt desto besser. Das Zauberwort heißt hier: Metropolregion!



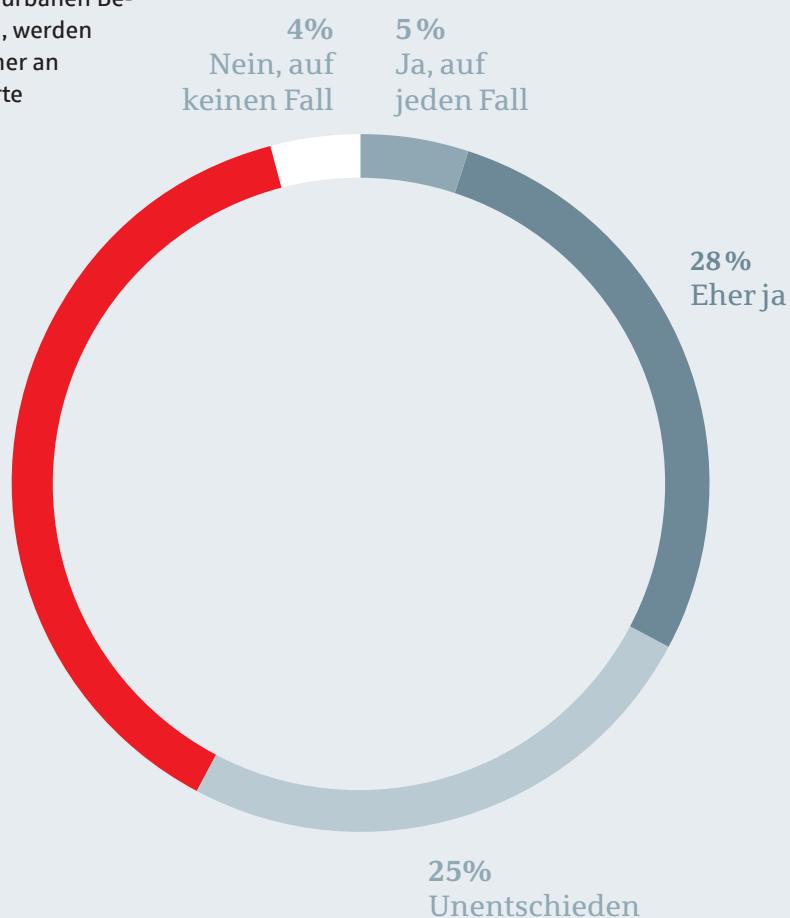
Rücken produzierende Unternehmen wieder mehr in die Städte und damit näher an Kunden und Mitarbeiter heran. Sprich: Kommt es mittelfristig zu einer Renaissance urbaner Produktion und Logistik?

Renaissance urbaner Produktion und Logistik ungewiss

Hier ist das Meinungsbild unentschieden. Während 33% der Umfrageteilnehmer davon ausgehen, dass es mittelfristig zu einem Wiederaufleben urbaner Produktion und Logistik kommt, verneinen dies 42% der Teilnehmer. 25% sind unentschieden.

Um den Servicebedarf der wachsenden urbanen Bevölkerung optimal abdecken zu können, werden Produktion und Versorgung künftig näher an die Städte heranrücken. Durch optimierte Logistik- und Lieferwege könnten so Kosten reduziert werden. Die Ballungsräume bieten außerdem ein großes Reservoir an qualifizierten Fachkräften und die Nähe zu Kunden, Lieferanten und Dienstleistern. So die Theorie, die jedoch anscheinend von den Immobilienexperten nicht unbedingt geteilt wird. Es bleibt abzuwarten.

38%
Eher nein



10

Revolutionieren Smart-Building-Technologien die Bauindustrie?

Smart-Building-Technologien gehört die Zukunft

Ein klares Votum: 69 % der Umfrageteilnehmer gehen davon aus, dass Smart-Building-Technologien die Bauindustrie revolutionieren. Lediglich 11 % gehen davon aus, dass dies nicht so ist, wohingegen 20 % unentschieden sind.

Mit dem „Building Information Modeling“, kurz BIM, können Fehler im Bau verhindert und nach Fertigstellung Kosteneinsparungen erzielt werden. BIM stellt das digitale Abbild eines Gebäudes dar und steuert danach den gesamten Bau. Nach der Fertigstellung wird das Gebäude über seinen gesamten Lebenszyklus hinweg effizient und weitestgehend automatisiert gesteuert. Der Bau ist durch die Smart-Building-Technologie zudem zeiteffizienter und erhöht die Planungssicherheit und Produktivität. Experten gehen davon aus, dass BIM eine Zeitersparnis beim Bauprozess von bis zu 50 % ermöglicht.

23 % Ja, auf jeden Fall

46%

Eher ja

20 % Unentschieden

10 % Eher nein

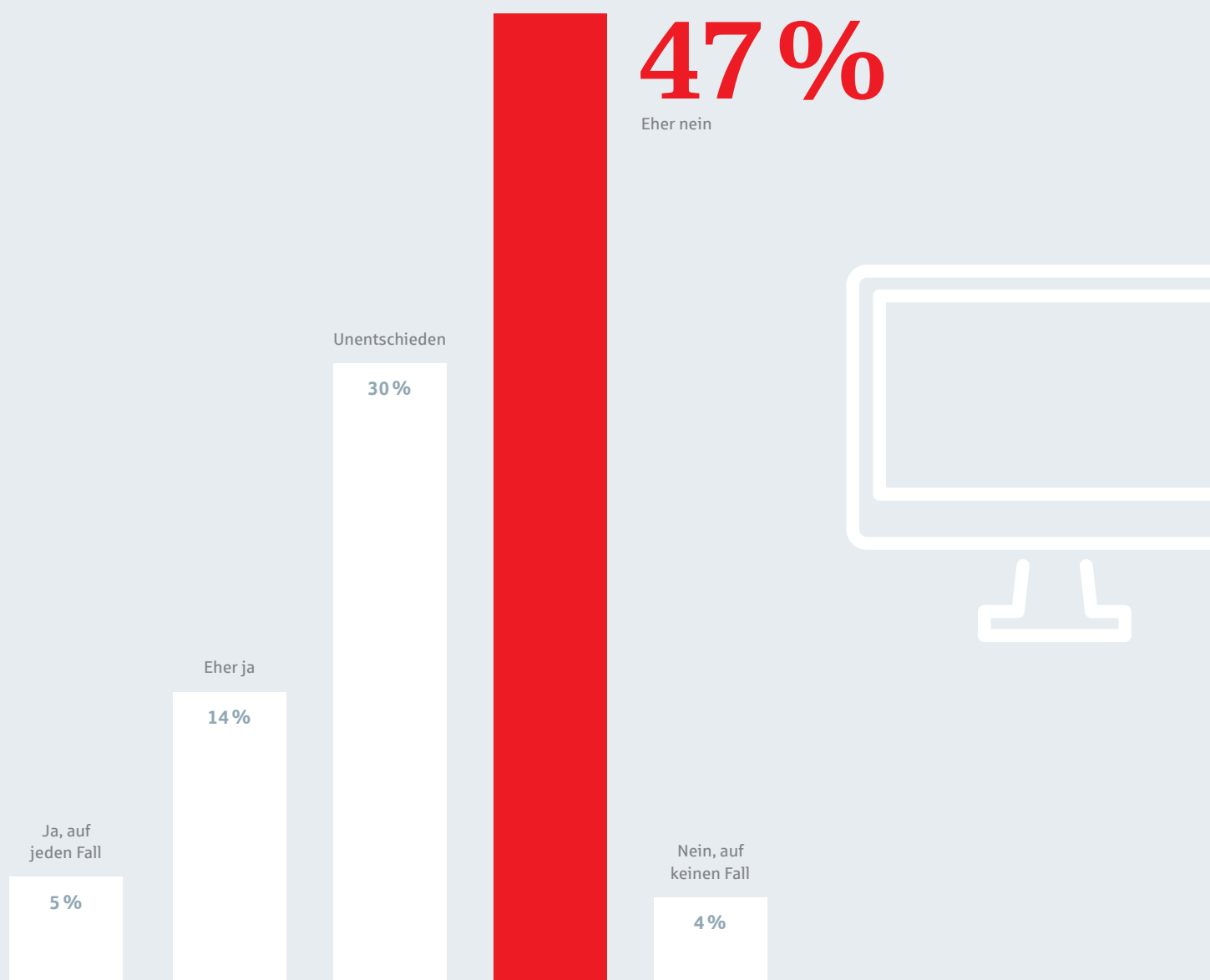
1 % Nein, auf keinen Fall

Investieren Immobilienunternehmen genug in die Digitalisierung?

Immobilienunternehmen: Dinosaurier der Digitalisierung?

51 % der Umfrageteilnehmer finden, die Immobilienunternehmen investieren immer noch zu wenig in die Digitalisierung. 19 % der Immobilienexperten denken, die Immobilienunternehmen investieren genug, wohingegen 30 % unentschieden sind.

Obwohl Immobilienunternehmen die Digitalisierung als wichtige Chance zur Verbesserung von Geschäftsprozessen und Kosteneinsparungen ansehen, investieren sie durchschnittlich nur 5 % ihres Jahresumsatzes in Maßnahmen zur Digitalisierung. Die Umsetzung neuer digitaler Trends wie die elektronische Erhebung und Auswertung von Daten, Automation und Vernetzung geht in der Immobilienbranche nur schleppend voran. Hier gibt es also noch genügend Aufholpotenzial.



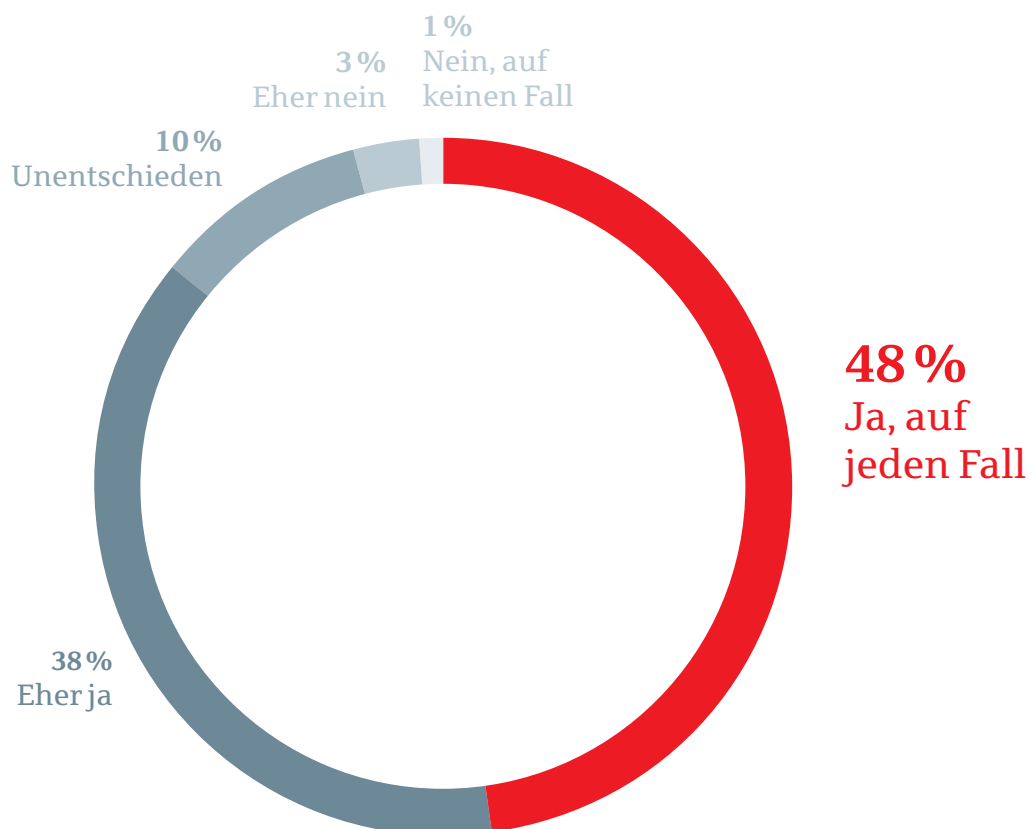
12

Müssen sich Bürokonzepte neuen Unternehmensstrukturen und den Erwartungen der modernen Gesellschaft anpassen?

Büro im Umbruch

Ein ganz klares Votum: 86 % der befragten Immobilienexperten gehen davon aus, dass sich Bürokonzepte der modernen Gesellschaft anpassen müssen. Lediglich 3 % verneinen dies, 10 % sind unentschieden.

Eine neue Generation mit veränderten Erwartungshaltungen strömt auf den Arbeitsmarkt und treibt den Wandel von Arbeitsplätzen voran. Sie ist mobiler und arbeitet zum Teil während ihrer Arbeitszeit von alternativen Orten wie beispielsweise Co-Working-Flächen aus. Als Folge der Digitalisierung lösen sich zudem die Grenzen zwischen Freizeit und Arbeit auf. Nur noch wenige der Arbeitnehmer trennen die beiden Lebensbereiche klar voneinander. Weiter befinden sich die Unternehmensstrukturen selbst im Wandel. Hierarchien werden flacher und unternehmensübergreifende Projektarbeiten werden gefördert. Dies erfordert neue Büro- und IT-Infrastrukturen. Büroflächen werden zu „Lebensräumen“ und Gebäudestrukturen werden flexibel genutzt.



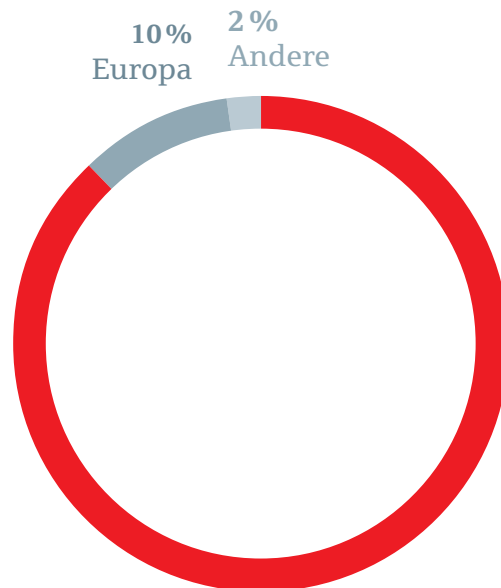
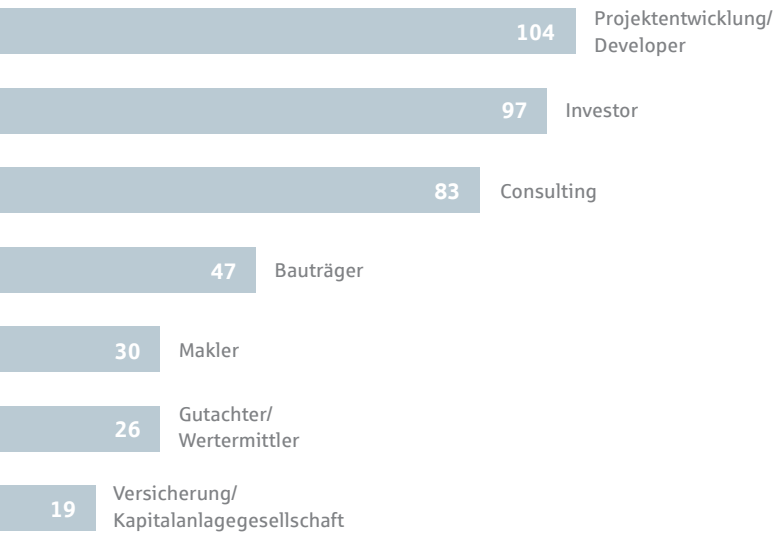
13

In welchen Bereichen ist Ihr Unternehmen tätig?



170

Banken



88 %

Deutschland

14

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 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.