

Pressemitteilung vom 06. Mai 2024

Trendbarometer-Umfrage der Berlin Hyp: Branche passt sich an veränderte Rahmenbedingungen an, Chancen durch energetische Transformation

Im neuesten Trendbarometer der Berlin Hyp haben sich über 200 Immobilienprofis zu aktuellen Chancen und Risiken für die Branche geäußert. Zudem standen die Auswirkungen von Megatrends wie Demografie, Digitalisierung und Urbanisierung im Fokus der digitalen Expertenumfrage. Die zentralen Erkenntnisse des aktuellen Berlin Hyp-Trendbarometers* lauten:

- **Immobilienprofis setzen auf Durchhaltevermögen**
- **Zugang zu Fachkräften wichtiger Erfolgsfaktor**
- **Chancen durch energetische Transformation**
- **Wandel der Städte als große Herausforderung**
- **Branche wünscht sich mehr Unterstützung durch Politik**

Zeigt die Immobilienwirtschaft genug Veränderungsbereitschaft?

Die Auftaktfrage des neuesten Trendbarometers zum Ausblick auf den weiteren Jahresverlauf zeigt die inzwischen scheinbar vorherrschende Abgeklärtheit der Branche im Umgang mit der Situation. 71 Prozent der Befragten gaben an, dass sie die Durststrecke für noch nicht beendet halten. Eine Verschlimmerung der Lage befürchten aber nur 8 Prozent. Dass die Talsohle durchschritten ist, glauben immerhin 21 Prozent.

Damit der langfristige Turnaround gelingen kann, muss sich der Immobiliensektor einer ganzen Reihe von Herausforderungen stellen: Klimawandel, gesellschaftliche Überalterung, vermehrter Zuzug in die Städte, veränderte Konsumgewohnheiten und rasanter technologischer Fortschritt. Die Berlin Hyp wollte daher wissen: Sind die Unternehmen wirklich bereit dafür? Die Resonanz auf die Frage „Wie schätzen Sie die Veränderungsbereitschaft der Branche ein?“ zeigt ein indifferentes Stimmungsbild. Zwar bewerten 42 Prozent die angesprochene Veränderungsbereitschaft als „eher hoch“ – zugleich schätzen aber 53 Prozent der Befragten diese als „eher niedrig“ ein.

*Erhebungszeitraum: 9.-15. April



Zinsen, Inflation und gestiegene Baukosten haben zuletzt die Diskussionen in der Immobilienbranche dominiert. Doch darüber hinaus gibt es weitere Risiken, die unter dem Eindruck der Krise möglicherweise gerade vernachlässigt werden. Welche sind das? Die Antworten auf diese Fragen lauten „Fachkräftemangel durch Abwanderung und Demografie“ (61 Prozent), gefolgt von „zu langsamer Ausbau der Infrastruktur im Bereich der erneuerbaren Energien“ (52 Prozent), „Refinanzierungsrisiken und Eigenkapitallücken“ (51 Prozent) sowie „Beschäftigungsverlust in der Baubranche“ (42 Prozent).

Sascha Klaus: „Immobilienbranche im Transformationsprozess“

„Die Zeiten haben sich verändert und die Immobilienbranche befindet sich ebenfalls in einem Transformationsprozess. Das ist wichtig: Denn die Herausforderungen sind vielschichtig. Wir sollten uns jetzt nicht nur mit den aktuellen Themen wie Zinsen und Inflation auseinandersetzen, sondern auch mit einer stärkeren Industrialisierung der baulichen Wertschöpfungskette – schneller, preiswerter, flexibler“, sagt Sascha Klaus, Vorstandsvorsitzender der Berlin Hyp AG. „Darüber hinaus müssen wir die Chancen ergreifen, die uns zum Beispiel die energetische Transformation bietet. Hierbei sind Investitionen in die Energie-Infrastruktur unseres Landes genauso, wenn nicht sogar noch dringlicher als in den Immobilienbestand selbst. Man kann Infrastruktur und Immobilie nicht mehr getrennt denken.“

Fachkräftemangel durch Angebote für Ältere entgegenwirken

Wie man dem Defizit an Fachkräften entgegenwirken kann, wurde im Trendbarometer mit der Frage „Wie kann sich die Immobilienbranche vor einem Verlust von Fachkräften schützen“ weiter beleuchtet. „Digitalisierungsprozesse beschleunigen“ wird von den Befragten mit 50 Prozent Zustimmung als wichtigstes Instrument gesehen, um fehlende Arbeitskraft zu kompensieren. Wie man jedoch Menschen für die Branche gewinnen und auch dort halten kann, lässt sich kaum eindeutig beantworten. Die Befragten des Trendbarometers setzen vorwiegend auf „Angebote für ältere Beschäftigte“ (44 Prozent) und „Weiterbildung der Mitarbeitenden“ (46 Prozent).

Mehr zeitliche Kapazitäten bei Bau-Unternehmen vs. Fachkräftemangel

Auch zu den aktuellen Chancen hat die Berlin Hyp die Immobilienprofis befragt. Mit großem Abstand am meisten Stimmen erhielt die Antwortoption „Bau- und Handwerksfirmen haben wieder mehr freie Kapazitäten“ (65 Prozent). Als ebenso

hoffnungsvoll bewertet werden das „Vorantreiben der energetischen Transformation“ (35 Prozent) und ein „stärkerer Fokus auf Qualität der Objekte“ (40 Prozent).

Das sah im Jahr 2022 noch anders aus. Damals hatten in der Trendbarometer-Umfrage noch 48 Prozent für die energetische Transformation votiert und nur 35 Prozent für freie Kapazitäten bei den Bau- und Handwerksfirmen. 32 Prozent stimmten für den Fokus auf die Objektqualität.

Nur 3 Prozent glauben heute, dass die Politik den Ernst der Lage erkannt hat und 17 Prozent sehen Chancen in neuen Förderprogrammen durch Bund und KfW.

Niedrigere Baulandpreise wenig ausschlaggebend für Wohnungsneubau

Neben der Demografie sorgt auch die zunehmende Urbanisierung für gesellschaftliche Probleme. Dem starken Zuzug in die Metropolen und Städte steht Wohnraummangel gegenüber. Der Wohnungsneubau steckt in einer grundsätzlichen Krise. Daher hat die Berlin Hyp die Immobilienexperten gefragt, was passieren müsste, damit sich eine Erholung einstellt. Spitzenantwort war wenig überraschend „Bürokratieabbau“ (73 Prozent), gefolgt von „weniger bauliche Auflagen“ (59 Prozent) und „mehr serielles und modulares Bauen“ (47 Prozent).

Das für Ende 2024 angedachte „Schneller-Bauen-Gesetz“ könnte zumindest in der Bundeshauptstadt Abhilfe schaffen, bzw. deutliche Erleichterungen mit sich bringen. Möglicherweise könnte dies auch für das restliche Bundesgebiet als Vorlage dienen? Auffallend ist jedoch, dass der Wunsch nach niedrigeren Baulandpreisen lediglich 16 Prozent Zustimmung auf sich vereint, da diese in den vergangenen Jahren stark gestiegen sind und damit auch erheblich zur Verteuerung von Wohnraum beitragen.

Wie können Innenstädte erfolgreich transformiert werden?

Weiteres Potenzial für eine Lösung des Wohnraummangels könnte sich durch die Transformation der Innenstädte ergeben. Gerade dort gibt es zahlreiche Leerstände bei Büros und im Einzelhandel, teils in prominenten Bestlagen. „Wie könnten die Innenstädte und Stadtteilzentren sinnvoll transformiert werden?“, lautete daher die Frage der Berlin Hyp.



Eine klare Sache, wenn man die Immobilienprofis fragt: „Umnutzung von Büro- zu Wohnimmobilien“ (92 Prozent) lautet mit großem Abstand die Spitzenantwort. Ebenso relevant scheinen jedoch auch „Nachnutzung großer Ladenflächen“ (61 Prozent), „Nachverdichtung für mehr Wohnraum“ (49 Prozent) sowie „Angepasste Infrastruktur“ (48 Prozent).

Insbesondere die Umnutzung von Büro zu Wohnimmobilien ist in letzter Zeit immer wieder im Gespräch, in Deutschland aber mit vielen Auflagen und erheblichen Kosten verbunden. Hier könnte sich der Blick ins europäische Ausland lohnen, wo dieses Potenzial bereits intensiver ausgeschöpft wird. Jedoch kann dies nur ein Baustein auf dem Weg zu einer Linderung der Wohnungsnot sein.

Zum Vergleich wurden 2.500 Bürgerinnen und Bürger von Civey** befragt, für ein besseres Verständnis der Fragestellung in leicht abgewandelter Form.



Eine Bebauung von Grünflächen kommt weder für die Branchenkenner noch für die befragten Privatpersonen in Frage. Angesichts der Diskussionen zu diesem Thema, z.B. in Berlin rund um das Tempelhofer Feld und die gleichzeitige Wohnungsknappheit, ist dies ein durchaus bemerkenswertes Umfrage-Ergebnis.

Digitalisierungstrends mit Potenzial für die Branche

Weiterhin spannend bleibt für die Immobilienwirtschaft das Thema Digitalisierung. Für die Immobilienprofis sind hier „Bauwerksdatenmodellierung“ (55 Prozent), „Künstliche Intelligenz“ (43 Prozent) und „Cloud-Technologien“ (31 Prozent) sowie Internet of Things (31 Prozent) besonders relevant für die Zukunft der Branche.

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

**Civey hat für Berlin Hyp vom 11.04. bis 12.04.2024 online 2.500 Bundesbürgerinnen und Bundesbürger ab 18 Jahren befragt. Die Ergebnisse sind aufgrund von Quotierungen und Gewichtungen repräsentativ unter Berücksichtigung des statistischen Fehlers von 3,3 Prozentpunkten beim jeweiligen Gesamtergebnis. Weitere Informationen zur Methodik finden Sie [hier](#).

Über das Berlin Hyp Trendbarometer:

Seit fast zehn Jahren veröffentlicht die Berlin Hyp die Expertenumfrage „Trendbarometer“. Immobilienfachleute aus dem In- und Ausland geben in der Umfrage eine Einschätzung des deutschen Immobilienmarkts im laufenden Immobilienjahr und eine Perspektive für die weitere Entwicklung. An der aktuellen Befragung Mitte April haben über 200 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.