

Pressemitteilung vom 24. Oktober 2024

Trendbarometer-Umfrage der Berlin Hyp: Immobilienwirtschaft zwischen Sorgenfalten und Aufbruchstimmung

Die Immobilienbranche geht mit gemischten Gefühlen in den Jahresendspurt. Das ergab die neueste Trendbarometer-Umfrage* des gewerblichen Immobilienfinanzierers Berlin Hyp unter mehr als 400 Immobilienprofis. Das sind die wichtigsten Erkenntnisse:

- **Branche blickt auf Zinsen, Politik und wirtschaftliche Entwicklung**
- **Deutscher Markt für Gewerbeimmobilien verliert an Attraktivität**
- **Assetklassen Wohnen und Logistik mit größtem Potenzial**
- **Büroimmobilien müssen ihre Relevanz neu unter Beweis stellen**
- **Zweifel an Finanzierungsbereitschaft der Banken**

„Die Branche befindet sich in einem Spannungsfeld zwischen Hoffen und Bangen“, schildert der **Berlin Hyp-Vorstandsvorsitzende Sascha Klaus** die Stimmungslage in der Immobilienwirtschaft. „Nachdem lange durchweg Pessimismus vorherrschte, unterscheiden sich die Perspektiven nun recht deutlich. Während die einen schon wieder nach vorne schauen und sich über ein leichtes Anziehen des Marktes freuen, sind die anderen noch sehr intensiv mit der eigenen geschäftlichen Situation beschäftigt. Hoffnung auf breiter Basis gibt die Zinswende, Sorgen macht die schwache deutsche Konjunktur.“

Dass es trotz leichter Aufwärtstendenzen bis zur Rückkehr des früheren Selbstvertrauens noch ein weiter Weg ist, zeigt der Stimmungsumschwung bei der von der Berlin Hyp regelmäßig gestellten Trendbarometer-Frage **„Wie bewerten Sie aktuell die Attraktivität des deutschen Marktes für Gewerbeimmobilien im europäischen Vergleich?“**. 35 Prozent der Befragten bewerten den deutschen Gewerbeimmobilienmarkt im europäischen Vergleich heute als „weniger attraktiv“, im Jahr 2021, also vor dem Beginn des Ukraine-Kriegs, waren es nur 2 Prozent. Umgekehrt fanden damals 53 Prozent den deutschen Markt „etwas attraktiver“, momentan sehen das nur noch 29 Prozent so.

Lichtblicke zeigt das Ergebnis der Frage **„In welcher Assetklasse sehen Sie aktuell das meiste Potenzial für einen zeitnahen Aufschwung?“**. Nach dem Motto „Gewohnt wird immer“, glauben 45 Prozent an Tauwetter im Bereich Wohnen. Dafür sprechen ein gesunkenes Zinsniveau, das Ende der Talfahrt bei den Preisen und

*Erhebungszeitraum: 7.-9. Oktober

ein etwas anziehendes Transaktionsvolumen. Weil weiterhin Wohnungen fehlen, ist die Nachfrage da und die Mieten steigen. Demgegenüber stehen allerdings noch immer hohe Baukosten und zu viele Auflagen von Bund, Ländern und Kommunen.

Opportunitäten wittern die Befragten zu 23 Prozent auch im Bereich Logistik. Zum einen hat sich der während der Pandemie starke Flächenbedarf der E-Commerce-Anbieter nach kurzem Knick wieder stabilisiert. Zudem verstärken immer neue geopolitische Unsicherheiten bereits in Ansätzen bestehende Deglobalisierungstendenzen. Damit verbundene verkürzte Lieferketten würden ebenfalls die Nachfrage nach neuen Logistikimmobilien erhöhen, da Unternehmen mehr Produktions- und Lagerflächen im Inland benötigen.

Vor Herausforderungen steht dagegen weiterhin der Bürosektor. In den nächsten Jahren wird laut einer Untersuchung des ifo Instituts und des Immobilienberaters Colliers in den A-Städten mit 12 Prozent weniger Büroflächenbedarf gerechnet, die Leerstände steigen. **„Was muss passieren, damit der Bürosektor wieder an Attraktivität gewinnt?“**, fragte daher die Berlin Hyp. „Restriktivere Homeoffice-Regelungen“ wünschen sich nur 17 Prozent. Immerhin 54 Prozent würden „hochwertigere Objekte mit modernen Arbeitswelten anbieten“, um die Arbeitnehmenden wieder vermehrt ins Büro zu locken. Der Markt gibt ihnen Recht, denn bei attraktiver innenstädtischer Lage, hochwertiger Objektqualität und gutem energetischen Zustand lassen sich noch immer Spitzenmieten erzielen. 49 Prozent der Befragten glauben darüber hinaus, es braucht eine „Belebung der deutschen Wirtschaft“, um den Bürosektor wieder so richtig in Schwung zu bringen.

Eine solche Entwicklung würde auch auf die Gesamtperspektive der Immobilienwirtschaft einzahlen. Die Auswertung der Frage **„Was kann dem deutschen Immobilienmarkt in den kommenden Monaten noch spürbar Auftrieb geben?“** unterstreicht die Abhängigkeit der Branche von äußeren Faktoren: Für die Antwortoptionen „Weitere Zinssenkungen“ (EZB!) stimmten 62 Prozent der Befragten, für „Konjunkturelle Belebung“ (Wirtschaft!) entschieden sich 43 Prozent und für „Abbau von Bürokratie und Regulatorik“ (Politik!) noch 40 Prozent. Doch können sich diese Hoffnungen erfüllen?

Laut Konjunkturprognose der Bundesregierung geht die deutsche Wirtschaftsleistung erneut zurück. Herausforderungen wie eine vernachlässigte Infrastruktur, fehlende Investitionen, die Abwanderung von Unternehmen ins Ausland oder auch eine mangelnde Innovationskraft müssen ebenso wie überbordende Bürokratie und fesselnde Regulatorik dringend angegangen werden, damit Deutschlands Wirtschaft und auch die Immobilienwirtschaft wieder in die Gänge kommt. Positive Signale sendet dagegen die Entwicklung der Zinsen. Was vor einem Jahr noch herbeigesehnt wurde, ist nun Realität. Die ersten Senkungsschritte der EZB haben dem Markt etwas Planbarkeit und Stabilität gebracht. Weitere Zinssenkungen könnten dem Markt in den nächsten Monaten noch mehr Dynamik bescheren.

Das wäre wichtig, denn noch gibt es bei den Transaktionen reichlich Luft nach oben. Hier kommen die Geldinstitute ins Spiel. **„Wie nehmen Sie aktuell die Finanzierungsbereitschaft der Banken – vor allem im Bereich Neugeschäft – wahr?“**, fragte die Berlin Hyp die Immobilienprofis zum Abschluss der Trendbarometer-Umfrage. 55 Prozent nehmen diese als „eher niedrig“ wahr.

Ein Blick auf die Daten des Verbands deutscher Pfandbriefbanken (VdP) zeigt zwar, dass sich die Kreditvergaben an Privathaushalte seitens der Mitgliedsbanken zuletzt

wieder erhöht haben. Dennoch nehmen viele Marktteilnehmer die Finanzierungsbereitschaft im gewerblichen Bereich noch immer als zurückhaltend wahr. Hier gibt die zaghafte Belegung des Transaktionsmarktes aber Hoffnung, dass Banken und Kunden künftig wieder schneller zusammenfinden. Sascha Klaus: „Wir sind offen für Neugeschäft, wenn die Rahmenbedingungen stimmen. Lage, Objektqualität, Vermietung und energetischer Zustand sind die entscheidenden Parameter für eine Finanzierung.“

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 Oktober haben über 400 Immobilienexperten teilgenommen. Die detaillierten Ergebnisse entnehmen Sie bitte der beigefügten Auswertung. Diese finden Sie zudem auch auf der Berlin Hyp-Website.

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.