



19. Januar 2021

## Berlin-Hyp-Marktbriefing Perspektiven für das Immobilienjahr 2021

**Berlin Hyp Marktbriefing zum Immobilienjahr 2021:  
Immobilieninvestments bleiben ein Stabilitätsanker – auch und gerade in der  
aktuellen Situation. Der Strukturwandel im Einzelhandel und weiteren Branchen,  
Verschiebungen in der Arbeitswelt (Stichwort Homeoffice und Digitalisierung) und  
der Beitrag zum Klimaschutz werden die gesamte Branche aber vor große Aufgaben  
stellen. Entscheidungen der Politik bekommen im Wahljahr eine besondere  
Relevanz.**

Wohin steuert die Immobilienbranche im Jahr 2021? Dazu sprach Sascha Klaus, Vorstandsvorsitzender der Berlin Hyp mit Prof. Dr. Michael Voigtländer, Leiter des Kompetenzfelds Immobilienmärkte und Finanzierungsmärkte beim Institut der deutschen Wirtschaft Köln. Das Gespräch bildete den Auftakt der neuen Gesprächsserie Berlin-Hyp-Marktbriefing. Hier nimmt die Berlin Hyp aktuelle Entwicklungen und Trends an den Immobilien- und Finanzierungsmärkten unter die Lupe.

Aus der Premiere, an der rund 150 Kunden und Partner der Berlin Hyp sowie Journalisten teilgenommen haben, präsentieren wir nachfolgend die wesentlichen Thesen der beiden Panelisten:



**Prof. Dr. Michael Voigtländer,  
Leiter Kompetenzfeld Finanzmärkte und  
Immobilienmärkte im Institut der deutschen Wirtschaft**

*„Die Immobilienwirtschaft wird gut durch die aktuelle Konjunkturkrise kommen. Herausfordernder für die Unternehmen wird es aber, die richtigen Antworten auf die strukturellen Verschiebungen und die politischen Interventionen zu finden.“*

### **Markteinschätzungen Prof. Dr. Michael Voigtländer:**

Mieten und Preise haben sich im Immobilienmarkt im Jahr 2020 sehr stabil entwickelt. Im Wohnungsmarkt hat sich die Dynamik der vergangenen Jahre fortgesetzt, ein Corona-Effekt ist nicht nachweisbar. Tatsächlich ist der Mangel an Wohnraum in den Ballungsgebieten so groß, dass kleinere Rückgänge der Nachfrage nicht spürbar sind. Hinzu kommt, dass es eine neue Wertschätzung für das Gut Wohnen gibt, die zu einer überproportionalen Steigerung der Zahlungsbereitschaft führte. Auch im Büromarkt haben sich die Mieten stabil entwickelt, selbst wenn die Dynamik der Steigerungen abflachte. In keiner der Bürohochburgen gab es aber einen Mietpreistrückgang, obwohl die Flächenumsätze zurückgegangen sind. Ursächlich dafür dürfte sein, dass der Staat die Unternehmen in dieser Krise stark unterstützt, etwa mit dem Kurzarbeitergeld und den Überbrückungshilfen, so dass es weniger Insolvenzen gibt. Hinzu kommt, dass die Unternehmen mehr Flächen halten, auch um



## Berlin Hyp Marktbriefing

Abstandsregeln zu einhalten zu können. Insgesamt kommt es zudem aktuell zu einem verminderten Angebot, was die Mieten stabilisiert. Im Einzelhandelsmarkt gab es bisher die stärksten Auswirkungen. Hier gab es an einzelnen Standorten auch Mietpreisrückgänge – die es allerdings auch schon vor der Krise gab. Tatsächlich leidet der Einzelhandelsmarkt schon seit Jahren unter der zunehmenden Bedeutung des Online-Handels, die Corona-Pandemie wirkt hier wie ein Strukturbeschleuniger. Jedoch gibt es auch einzelne Einzelhandelsflächen, die stark nachgefragt werden, z. B. von Mietern aus den Segmenten Lebensmittel und Drogerie. Die aktuelle Stabilität im Immobilienmarkt sollte aber nicht darüber hinwegtäuschen, dass die Branche große strukturelle Herausforderungen meistern muss.

Im Einzelhandel müssen Konzepte gefunden werden, wie Leerstand in Innenstädten vermieden und die Attraktivität erhalten werden können. Dies ist aber eine Aufgabe, die die Immobilienwirtschaft nicht alleine lösen kann und sollte, da vitale Innenstädte für die gesamte Gesellschaft wichtig sind. Deshalb kommt es 2021 darauf an, Kooperationen zwischen Städten, Einzelhändlern und Eigentümern auf lokaler Ebene anzustoßen, um individuelle Lösungen zu finden. Denkbar ist etwa, in den Innenstädten mehr Veranstaltungen durchzuführen oder Freiflächen für Ausstellungen oder andere Freizeitaktivitäten zur Verfügung zu stellen. Im Büromarkt wird es entscheidend sein, Büros zu konzipieren, die den Anforderungen an eine digitale Arbeitswelt gerecht werden. Sicherlich wird das *remote working* zunehmen, aber das Büro bleibt als Ort des persönlichen Austausches wichtig. Büros müssen daher künftig flexibler genutzt werden können und mehr Kommunikationsflächen bieten. Zudem stellt sich die Frage nach dem optimalen Standort neu, für einige Arbeitgeber könnten auch Satellitenbüros eine attraktive Alternative sein. Innovative Projektentwickler könnten sich hier Vorteile im Wettbewerb sichern.

Und auch der Wohnungsmarkt steht vor Herausforderungen. Zwar wird die Nachfrage nach Wohnen weiterhin sehr hoch sein, aber die zunehmenden politischen Interventionen, wie etwa der Mietendeckel, Umwandlungsverbote oder gar die Diskussion um Enteignungen, belasten die Planungssicherheit der Eigentümer. Hier kommt es darauf an, die Wohnungswirtschaft besser zu positionieren und vor allem deutlich zu machen, dass sie eine wichtige gesellschaftliche Aufgabe wahrnimmt und nicht selbst ein gesellschaftliches Problem darstellt.



### **Sascha Klaus, Vorstandsvorsitzender Berlin Hyp:**

*„Immobilien werden auch im kommenden Jahr „der“ Stabilitätsanker sein, denn angesichts der fortwährenden Niedrigzinsphase ist weiterhin immens viel Liquidität im Markt, die nach Anlagemöglichkeiten sucht. Dennoch wird es in einzelnen Assetklassen zu Marktwertkorrekturen kommen. Darauf muss sich die Branche einstellen. Richtig gesetzte Anreize und Hilfen sind aus unserer Sicht der beste Weg, um sowohl die Folgen der Pandemie zu mildern als auch die erforderlichen Veränderungen im Hinblick auf den Klimaschutz voranzubringen.“*



## Berlin Hyp Marktbriefing

### **Markteinschätzungen Sascha Klaus:**

„Wir rechnen noch lange Zeit mit einem niedrigen Zinsniveau. Das wird einerseits die Attraktivität von Immobilien auch künftig hochhalten. Andererseits hilft das auch der Immobilienwirtschaft, mit den Folgen der Pandemie umzugehen, da Finanzierungskosten verhältnismäßig niedrig bleiben.“

Bei der Neukreditvergabe entscheiden wir zwar wie bisher auch nach sorgfältiger Risikoabwägung, aber der Qualitätsanspruch insgesamt steigt. Je unsicherer die Situation, desto mehr gewinnen die klassischen Kriterien Lage und Zukunftsfähigkeit wieder an Bedeutung. Auch wenn derzeit noch keine großen Zahlungsausfälle zu verzeichnen sind, wird das Kapital für Banken perspektivisch ein knappes Gut, weil sich Ratings verschlechtern und damit die Risikogewichte (RWA) ansteigen. Gleichzeitig muss Vorsorge getroffen und Finanzierungslücken vermieden werden.

Drastische Maßnahmen von Regulierungsseite funktionieren aus Sicht der Berlin Hyp nicht: egal ob Mietendeckel für Wohnimmobilien, Einzelhandel oder Homeoffice-Pflicht. Sie bringen nur sehr selten den gewünschten Effekt. Incentivierung ist aus Sicht der Bank immer das bessere Mittel. Anders gelagert ist die Situation mit Blick auf die Klimaziele der Bundesregierung: Die Bedeutung des Klimaschutzes wird weiterhin steigen – und das nicht nur mit Blick auf die Bundestagswahl in diesem Jahr. "Mein Appell an die deutsche Immobilienwirtschaft ist, Klimaschutzfragen bei Investitionsentscheidungen noch stärker in den Fokus zu nehmen. Deutschland ist hier im Vergleich zu Teilen des europäischen Auslands vergleichsweise schlecht aufgestellt. Die Immobilienwirtschaft muss aber davon ausgehen, dass auch die Finanzwirtschaft ein Transmissionsriemen für regulatorische Eingriffe sein wird. Für „braune“ Immobilien wird es daher langfristig zu Einschränkungen in der Finanzierbarkeit kommen.“, so Sascha Klaus.

"Ziel muss es sein, dass wir im Laufe des Jahres wieder dahin zurückkommen, agieren statt nur reagieren zu können. Sobald die Impfmaßnahmen und noch bessere Gesundheitsvorsorge greifen, steigt auch die Planungssicherheit wieder.“

### **Pressekontakt**

Nicole Hanke  
Kommunikation und Marketing  
T +49 30 2599 9123  
[nicole.hanke@berlinhyp.de](mailto:nicole.hanke@berlinhyp.de)