

Pressemitteilung vom 12. Januar 2023

Berlin Hyp Marktbriefing: Perspektive Immobilienmarkt 2023

Die gesamtwirtschaftlichen Aussichten bleiben angespannt. Hohe Zinsen, hohe Inflation und Energiekosten sowie steigende Baukosten belasten den Immobilienmarkt immer noch sehr stark. Der Weg zu einem neuen Marktgleichgewicht wird sich 2023 fortsetzen.

Im Marktbriefing der Berlin Hyp am 11. Januar 2023 mit rund 350 Teilnehmern hat Prof. Tobias Just, Wissenschaftlicher Leiter und Geschäftsführer der IREBS Immobilienakademie, die bestimmenden Faktoren erläutert, die im Zusammenspiel den Immobilienmarkt dieses Jahres prägen werden. Im Anschluss diskutierte der Vorstandsvorsitzende der Berlin Hyp AG, Sascha Klaus mit Prof. Tobias Just. „Wir sehen eine deutliche Wachstumsverlangsamung, aber glücklicherweise keine tiefe Rezession. Auch die Inflationsspitze scheint überschritten zu sein“, so Prof. Just.

Wohnungsmärkte

Die Wohnungsmärkte stehen unter steigendem Druck. Kaufpreise geben auf vielen Märkten nach, gleichzeitig ist auf dem Mietmarkt mit weiteren Mietsteigerungen zu rechnen, wenn auch nicht in dem Maße der letzten Jahre. Denn die Nachfrage am Mietmarkt ist weiterhin hoch. Ziel muss es sein, die eingebrochene Bautätigkeit wieder anzukurbeln. Hier appelliert Sascha Klaus klar an die Politik: „Wir raten dringend davon ab, regulatorische Maßnahmen auf dem Mietmarkt vorzunehmen. Der Berliner Mietendeckel hat gezeigt, dass er kontraproduktiv war. Gerade in der jetzigen Situation sollte man alles tun, um Investoren zu ermutigen statt abzuschrecken.“ Um die Schaffung von Wohnraum zu intensivieren, unterstreicht Klaus die bekannten Forderungen der Branche nach einer Vereinheitlichung und Lockerung von Bauvorschriften.

Büroimmobilien

Bei den Gewerbeimmobilien macht sich die angespannte Wirtschaftslage uneinheitlich bemerkbar. Büros bleiben erstaunlich stabil. Der Markt zeigt in guten Lagen weiterhin Spitzenmieten. „Auf dem Gewerbemarkt, insbesondere bei Büros, wird die Mietpreisentwicklung die Spreu vom Weizen trennen. Qualität, gute Lage und gehobene Ausstattung werden auch in Zukunft gefragt sein. Zweitklassige Lagen und schlechte Ausstattung werden es schwer haben“, fasst Tobias Just zusammen. „Gerade wegen des Trends zum Homeoffice brauchen Unternehmen das Büro als Gegenpol: als attraktiven Treff- und Ankerpunkt mit guter Ausstattung und in etablierten Standorten mit guter ÖPNV-Anbindung“, begründet Sascha Klaus die Entwicklung.

Ökologie

Nachhaltigkeit wird weiterhin das entscheidende Kriterium auf dem Immobilienmarkt sein. Darin sind sich beide Diskutanten einig. Insbesondere wird Energieeffizienz 2023 der bestimmende Faktor sein. Investoren und Finanzierer

schauen vermehrt auf ESG-Kriterien. Dies spiegelt auch die Meinung der Befragten im kürzlich erhobenen Berlin Hyp Trendbarometer wider: 86% halten Ökologie für den wichtigsten Trend der nächsten zwei Jahre.

„Ich bin weiterhin fest von der Notwendigkeit der Transformation, also der Sanierung im Bestand, überzeugt, um Stranded Assets zu verhindern. Das sollte aber mit Augenmaß dort geschehen, wo es am ehesten ökologisch und ökonomisch lohnt“, so Klaus.

Perspektive

„Ich sehe den Weg zurück zu neuen Marktgleichgewichten bereitet. Es wird zu wenig gebaut, Mieten steigen, Preise sinken. So entstehen mittelfristig neue Investitionsmöglichkeiten. Ich bin optimistisch - wenngleich nicht für die sehr kurze Frist, da uns die Krise bisher gezeigt hat, wie schnell Deutschland Antworten auf Herausforderungen findet und reagieren kann. Das zeigt z. B. der Bau des LNG Terminals sowie die Gaseinsparung in den allermeisten Branchen“, so Tobias Just.

Auch Sascha Klaus zeigt sich trotz aller Herausforderungen verhalten optimistisch: „Spätestens im zweiten Halbjahr rechne ich damit, dass der Markt wieder Fahrt aufnimmt. Erwartungen auf Angebots- und Nachfrageseite werden sich angenähert haben. Das Bild über die weitere Zins- und Miethöhenentwicklung wird klarer sein und die Optimierung von Bestandsportfolien werden wieder zu mehr Transaktionsdynamik führen. Personal und Material ist in der Baubranche wieder verfügbar. Die Branche hat schon öfters bewiesen, dass sie sehr leistungs- und anpassungsfähig ist.“

Pressekontakt

Nicole Hanke
Leiterin Kommunikation und Marketing
T 030 2599 9123
nicole.hanke@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 150 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.