

Halbjahresbericht 2020

# Bleibt alles anders?! – Zur Lage am Immobilienmarkt

„Es gibt keinen Corona-Schalter“, titelte unlängst eine immobilienwirtschaftliche Fachzeitung. Das Virus ist da. Es lässt sich nicht einfach ausschalten. Und obwohl wir bereits einiges darüber wissen, ist es immer noch unberechenbar. Daran wird sich vermutlich nichts ändern, solange es noch keinen Impfstoff gibt.

Bis dahin bleiben auch alle Diskussionen zu einer möglichen „neuen Normalität“ am Immobilien-Investment-Markt zwangsläufig im Ungefähren. Und doch stellt sich die Frage: „Was kommt nach Corona, verändert das Virus unsere Art zu Leben und zu Wirtschaften und was folgt daraus für die Immobilienwirtschaft?“

Es braucht gar nicht so viel Fantasie, um ein „Worst Case“-Szenario für die Immobilienmärkte zu entwickeln. Leere Shopping-Center und Innenstädte, weil Menschen lieber online einkaufen. Das Büro als Auslaufmodell in Zeiten von Homeoffice. Verwaiste Hotels und Kongresszentren, weil Videokonferenzen den persönlichen Austausch ersetzen. Der Logistiksektor unter Druck, weil die Wirtschaft und damit das Lager- und Transport-Volumen schrumpft. Doch an dieses Worst Case-Szenario glauben wir nicht.

## Immobilien geben Raum für Austausch und echte Begegnungen und Erlebnisse – dafür werden sie gebraucht

Die Pandemie und ihre Folgen verändern Wirtschaft und Gesellschaft – krepeln sie aber nicht grundlegend um. Der Mensch ist ein soziales Wesen, er ist auf Austausch und Begegnung ausgerichtet. Und keine noch so gute virtuelle Variante kann langfristig einen gleichwertigen Ersatz für den persönlichen Kontakt oder das „echte Erlebnis“ bieten. „Ich bin überzeugt davon, dass das Büro als Ort des Austauschs und der kreativen Zusammenarbeit weiterhin seine Berechtigung haben wird“, sagt Sascha Klaus, CEO der Berlin Hyp.



Auf den künftigen Büroflächenbedarf von Unternehmen ergeben sich daraus zwei gegenläufige Effekte: Kommunikation und kreatives Arbeiten brauchen tendenziell mehr Platz, das Abstandsgebot wirkt in die gleiche Richtung. Auf der anderen Seite wird der Trend zu Desk-Sharing und mehr Flexibilität zwischen Büro- und mobiler Arbeitswelt den Bedarf an Schreibtischen im Büro tendenziell nach unten drücken.

Gastronomie, Hotellerie, Tourismus und Veranstaltungsbranche sind durch die gegenwärtigen Kontaktbeschränkungen und das Verbot von Großveranstaltungen besonders hart getroffen. Die Belastungen wirken sich auch auf die entsprechenden Immobiliensegmente aus. Nach dem Ende der Pandemie werden sich die Menschen aber auch hier ihr Leben und ihre Bewegungsfreiheit Schritt für Schritt zurückholen wollen. Die sich schnell füllenden Innenstädte nach den ersten Lockerungen der Einschränkungen zeigen, dass das Bedürfnis nach realen Begegnungen und Erlebnissen unverändert ist.

## Immobilien-Investments werden als Stabilitätsanker noch wichtiger

Immobilien werden also weiter gebraucht. Und sie werden aus Investorenperspektive ihre Rolle als Stabilitätsanker behalten. Das gilt nach Ansicht der Teilnehmer am Trendbarometer der Berlin Hyp besonders für Investitionen in Immobilien aus Deutschland. Ihre Rolle als „sicherer Hafen“ wird durch die Pandemie eher stärker, so die Mehrheit der mehr als 200 Branchenvertreter, die an der Befragung teilgenommen haben. Gut die Hälfte geht davon aus, dass die Immobilienwirtschaft von der Pandemie und deren Folgen weniger hart getroffen wird als die meisten der anderen Branchen. Dies gilt allerdings vorrangig für die großen regionalen Immobilienzentren. Kleinere Städte und Nebenlagen werden die wirtschaftlichen Folgen noch lange spüren.

Da die Niedrigzinsphase angesichts der anhaltend niedrigen Inflation und der eingetrübten wirtschaftlichen Aussichten auf absehbare Zeit anhalten dürfte, bleiben Immobilieninvestments in sehr guten Lagen im Vergleich zu Alternativen weiterhin sehr attraktiv.



## Der Weg in Richtung „Grün“ wird weitergehen



Corona kann globale Megatrends sogar beschleunigen. Im Hinblick auf die Digitalisierung lässt sich das sicher bestätigen. Sie hat durch die Covid-19-Pandemie in vielen Bereichen einen Schub erhalten. In anderen Feldern wurde zumindest der Nachholbedarf deutlich, der nun – hoffentlich – entsprechende Investitionen nach sich zieht.

Auch die grüne Transformation wird durch Corona nicht ausgebremst, sondern im Gegenteil eher gestärkt. Diese Auffassung vertreten auch die Teilnehmer am Trendbarometer der Berlin Hyp. Bei der Bewertung verschiedener Aussagen zur Zukunft der Wirtschaft erhielten die These, nach denen das Thema Grün an Bedeutung gewinnen wird ebenso eine hohe Zustimmung wie die Aussage, dass Hilfsprogramme mit grüner Komponente die Veränderung beschleunigen werden.

Oder, um es mit dem Titel der jüngsten webbasierten Kundenveranstaltung der Berlin Hyp aus dem Juni zu sagen: „Bleibt alles anders.“

## Bleibt alles anders?!

Welche langfristigen Folgen die Corona-Pandemie auf Immobilien und ihre Märkte hat, diskutierten Prof. Dr. Tobias Just, Leiter der IREBS Immobilienakademie, und Gero Bergmann, Marktvorstand der Berlin Hyp Ende Juni 2020. Auch das Format der von Hajo Schumacher moderierten und durch einen Impuls von Zukunftsforscher Matthias Horx eingeleiteten Kundenveranstaltung war Ausdruck der „neuen Normalität“: Die Podiumsteilnehmer saßen im zum „Stream-Studio“ umfunktionierten Konferenzbereich der Berlin Hyp, die Gäste verfolgten die Runde am Bildschirm und konnten im Chat ihre Fragen stellen.



## Trendbarometer



Gewerbeimmobilien aus Deutschland sind auch im europäischen Vergleich attraktiv. Die Immobilienmärkte bleiben 2020 stabil und sind durch die Krise weniger stark getroffen als andere Sektoren.

Politik und Verwaltung würden der Immobilienwirtschaft am meisten helfen, wenn sie Baugenehmigungen beschleunigen und Vorschriften sowie Regulierungen wo möglich lockern. Auch das aktuelle Trendbarometer der Berlin Hyp stand im Zeichen der Corona-Pandemie und deren Folgen. Zweimal jährlich befragt die Bank Marktteilnehmer aus Deutschland und Europa nach ihren Einschätzungen. Die Ergebnisse der aktuellen Ausgabe gibt es [hier](#).

## Ihre Ansprechpartnerin



### Nicole Hanke

Leiterin Kommunikation & Marketing,  
Pressesprecherin

**T +49 30 2599 9123**

✉ [Nicole.Hanke@BerlinHyp.de](mailto:Nicole.Hanke@BerlinHyp.de)