

# Ausblick auf 2021

10 Thesen zur Entwicklung der Wohnungsmärkte

Dr. Bernd Leutner  
Geschäftsführer

Hamburg, Februar 2021

---

## 10 THESEN ZUR ENTWICKLUNG DER WOHNUNGSMÄRKTE

1. Wir rechnen damit, dass uns die Corona-Pandemie trotz der beginnenden Impfungen noch das ganze Jahr 2021 beschäftigen wird. Normalität wird voraussichtlich erst ab Anfang 2022 eintreten.
2. Die Bundestagswahl in diesem Herbst und die damit in Zusammenhang stehenden Fördermaßnahmen werden größere wirtschaftliche Verwerfungen vermutlich zunächst verhindern. Aus den Erfahrungen mit der holprigen Abwicklung der bisherigen staatlichen Unterstützungsleistungen werden sich aber Insolvenzen in den Bereichen Gastronomie, Einzelhandel und bei den freien Berufen kaum vermeiden lassen. Da hiervon vor allem Menschen mit niedrigeren Einkommen betroffen sein werden, dürfte die Mietentwicklung weiter abflachen bzw. stagnieren. Partiiell rechnen wir auch mit einem leichten Rückgang der Angebotsmieten von Wohnimmobilien.
3. Mit stärkeren Effekten rechnen wir bei einigen Objektarten von Gewerbe-Immobilien: Mietkürzungen bei Einzelhandelsimmobilien, mittelfristig auch durch Nachfragerückgänge bei Büro-Immobilien werden uns begleiten. Angesichts der unklaren Zukunft insbesondere des Volumens des Geschäftsreiseverkehrs ist die künftige Marktfähigkeit von Hotel-Immobilien sorgfältig zu beobachten. Insbesondere hier sehen wir für unabhängige Marktbeobachter eine wichtige Rolle bei der transparenten Analyse der Entwicklungstrends.
4. Wie aktuelle Befragungen zeigen, rechnen mehr als 2/3 der Haushalte mit sinkenden Einkommen. Dies deutet daraufhin, dass eine steigender Einkommensanteil mittel- bis langfristig nicht mehr als gesichert angesehen wird. Dieser Anteil ist weitaus höher, als der Anteil sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Branchen, die direkt von den Corona-Maßnahmen betroffen sind. Nach der „permanent income“-Theorie kann das unter sonst gleichen Bedingungen die Nachfrage nach Wohneigentum reduzieren. Zumindest ist zu erwarten, dass Planungen hinausgezögert werden.
5. Allerdings ist die Gruppe der Vermögenden, z. T. hervorgerufen durch Erbfälle und Schenkungen, und derjenigen Nachfrager, die z. B. im Öffentlichen Dienst absolut sichere Arbeitsplätze besitzen, immer noch so groß, dass die Nachfrage nach Wohneigentum oder zur Kapitalanlage in Verbindung mit anhaltend niedrigen Zinsen unter 1 % sich nicht nennenswert verringert.
6. Aus der Erfahrung mit Homeoffice und Home-Schooling rechnen wir mittel bis langfristig mit einem nachhaltig verstärkten Wunsch nach mehr Wohnraum und weniger Dichte, bei mittel- bis langfristig rückläufigem Büroflächenbedarf.
7. Durch die zeitweise Arbeit von zu Hause sinken die Pendelkosten in Geld- und Zeiteinheiten. Dies wird in der Folge die Nachfrage nach Wohnungen in den

Speckgürteln der Metropolen ansteigen lassen und die Preise bei einem begrenzten Angebot weiter nach oben treiben, z. T. deutlich über den Wachstumsraten der Preise in den Kernstädten – ein Trend, den wir auch bereits durch unseren F+B-Wohnindex in 2020 beobachtet haben.

8. Die Entscheidung(en) des Bundesverfassungsgerichtes werden die Kompetenzverteilung zwischen Bund und Ländern in der Mietengesetzgebung schärfen und präzisieren. Ehe also neue Regulierungsinstrumente „erfunden“ werden oder der Berliner Mietendeckel auf andere Regionen in Deutschland übertragen wird, wartet die Politik diese richtungsweisenden Entscheidungen in Karlsruhe ab. Erst nach der Bundestags- und der zeitgleich stattfindenden Wahl zum Berliner Abgeordnetenhaus wird dann die Regulierungsfrage neu gestellt. Vorgaben des obersten deutschen Gerichts müssen allerdings sofort vollzogen werden. Sollte sich der Mietendeckel als verfassungswidrig erweisen, rechnen wir mit hunderten, wenn nicht Tausenden von Gerichtsverfahren, in denen es um die Nachforderung von zu wenig gezahlter Miete und der Legalität von sogenannten Schattenmieten geht, die in den neueren Mietverträgen vielfach vereinbart wurden.
9. Klar ist aber auch, dass das Thema ‚Corona-Pandemie‘ das zuvor so zentrale Thema ‚erschwinglicher Mieten‘ zwar nicht verdrängt oder obsolet gemacht hat, aber doch in den medialen Hintergrund hat treten lassen. Mietenmoratorien, die durchaus wiederholt werden können, höheres Wohngeld und andere Existenzsichernde Maßnahmen haben hier vielfach für eine Beruhigung gesorgt. Sorgen um Gesundheit und Arbeitsplätze werden im Bewusstsein der Nachfrager zwar klar dominieren, das Verhalten insbesondere der Wohnungswirtschaft steht in der Corona-Krise aber weiterhin unter öffentlicher Beobachtung.
10. Der Anlagedruck im Immobilienmarkt wird bei verringerten Renditeerwartungen angesichts fehlender Alternativen weiter anhalten. Ökonomisch bleibt das Modell börsennotierter Wohnungsbestandshalter für Investoren weiter attraktiv, zeigt sich doch erneut, dass Wohnen als Grundbedürfnis nicht substituiert werden und damit für stabile und berechenbare Cash Flows sorgt.

### *Ihr Ansprechpartner*

Dr. Bernd Leutner

F+B Forschung und Beratung

für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH

Adenauerallee 28 - 20097 Hamburg

Tel.: 040-280810-0 - E-Mail: [bleutner@f-und-b.de](mailto:bleutner@f-und-b.de)