

Presse-Statements zur Mipim 2020

von Sabine Barthauer, Mitglied des Vorstands der Deutschen Hypo

Hannover, 10. Februar 2020

Ausblick auf Immobilienmarkt Deutschland:

„Eine Trendumkehr ist auch weiterhin nicht in Sicht“

„Nachdem sich die Immobilienbranche schon lange auf einem Hochplateau befindet und immer wieder die Frage aufkommt, wann denn der Peak erreicht ist, war auch das Jahr 2019 erneut eines der besten Immobilienjahre in Deutschland. Die Nachfrage nach Immobilien ist ungebrochen hoch – aufgrund der noch immer anhaltenden Niedrigzinsphase ist eine Trendumkehr auch weiterhin nicht in Sicht. Auch die Wirtschaft zeigt sich robust: Im zweiten Quartal 2019 wurde zwar ein Rückgang im BIP beobachtet, welcher aber im dritten Quartal wieder ausgeglichen werden konnte. Für das Jahr 2020 wird mit einer Entwicklung von 1,1 Prozent erneut ein Anstieg erwartet. Es scheint also kein Ende des Wachstums in Sicht – dennoch muss uns bewusst sein, dass weiterhin geopolitische Unsicherheiten bestehen. Wir sind daher gut beraten, in diesen guten Zeiten die Risikoindikatoren einer möglichen Trendumkehr im Fokus zu behalten.“

Wohnungsmangel:

„Wir müssen bezahlbaren Wohnraum für alle Einkommensschichten schaffen“

„Wohnen wird immer mehr zu einem Luxusgut. Steigende Mieten und Verknappung von Wohnraum führen dazu, dass bezahlbare Wohnungen mittlerweile Mangelware sind. Nicht nur in Metropolen wie Berlin und München – selbst in ländlichen Regionen ist der Wohnungsmangel im Speckgürtel der Metropolen zunehmend spürbar. Neben einkommensschwächeren Gruppen sehen sich auch Wohnungssuchende mit mittlerem Einkommen immer mehr mit dieser Herausforderung konfrontiert – trotz Mietpreisbremse. Zudem spielt auch der Aspekt Nachhaltigkeit im Immobiliensektor vermehrt eine Rolle, welcher zur Preissteigerung beiträgt. Dass wir uns mit Nachhaltigkeit beschäftigen ist wichtig. Vielleicht sind hier zunächst aber auch 80%-Lösungen zielführend, um die Kosten auf einem moderaten Level zu halten. Das Ziel sollte sein, bezahlbaren Wohnraum für alle Einkommensschichten zu schaffen. Mindestens in den Metropolen geht der Trend jedoch genau in die andere Richtung. Da vermag der Mietendeckel das Symptom steigender Mieten temporär zu lindern – die Ursache wird jedoch nicht behandelt.“

Mipim-Motto „The Future is Human“:

„Neue Gewohnheiten und Erwartungen führen dazu, dass wir unsere Konzepte anpassen müssen“

„Das diesjährige Motto „The Future is Human“ vereint Themen, die in der aktuellen Zeit sehr wichtig sind – denn in Zukunft wird sich alles wieder stärker um den Menschen drehen. Die Gewohnheiten und Erwartungen sind in einem starken Wandel, insbesondere der Fokus auf Nachhaltigkeit und damit auch die Frage nach CO₂-neutraler Mobilität haben stark an Bedeutung gewonnen. Hinzu kommen neue Anforderungen, die sich durch den strukturellen Wandel - auch „New Work“ genannt – ergeben. Auch die Immobilienbranche hat den Umbruch aufgegriffen. Immobilienakteure fangen an, ihre Konzepte anzupassen, um den Menschen ansprechende Lebensbedingungen bieten zu können und gleichzeitig attraktiv für Unternehmen und Investoren zu wirken. Schon heute ist der Beginn einer tiefgreifenden Transformation zu beobachten, welche dazu führt, dass bei der Konzeption von Objekten die Dienstleistung und der Kunde zunehmend im Fokus stehen.“

Nachhaltigkeit:

„Das Thema Nachhaltigkeit ist schon längst in der Immobilienwirtschaft angekommen“

„Nachhaltigkeit ist ein Megatrend – angesichts des Klimawandels und der Ressourcenverknappung ist ein Umdenken unerlässlich. Dass sich dessen immer mehr Menschen bewusst werden, wird nicht zuletzt durch die „Fridays for future“-Bewegung sichtbar – auch in der Immobilienwirtschaft ist das Thema längst angekommen. Da die Immobilienbranche als eine der bedeutendsten Branchen in Deutschland einen großen Anteil am Ressourcenverbrauch aufweist, ergeben sich dementsprechend hohe Einsparpotentiale, die wir nutzen sollten. Diese Herausforderung haben wir angenommen und haben mit Green Bonds und Green Loans zwei neue Produkte entwickelt – mit dem Ziel, eine grüne Wertschöpfungskette zu schaffen. Denn grüne Finanzinstrumente sind nicht mehr bloß Modeerscheinungen, sondern heute relevanter als je zuvor. Dadurch werden Anreize zur Ressourcenschonung und zur nachhaltigen, umweltbewussten Bauweise geschaffen. Dass wir mit unseren Produkten den Bedürfnissen der Kunden und Investoren entsprechen, zeigt auch die kontinuierlich steigende Nachfrage nach „Green Buildings“. Neben den daraus resultierenden positiven ökologischen und sozialen Folgen sehen wir auch ökonomisch betrachtet Vorteile, die sich insbesondere in der Einsparung von Betriebskosten widerspiegeln. Diese Aspekte führen dazu, dass Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft mittlerweile einen wesentlichen Wettbewerbsfaktor darstellt und kein Werbegag ist. Die Deutsche Hypo ist hier auch auf dem Weg und hat mit den Green Loans und den Green Bonds auf beiden Seiten der Bilanz das Thema in das Geschäftsmodell übernommen.“

Quartiersentwicklung:

„Stadtquartiere sind gefragter denn je“

„In vielen Orten wird aufgrund von Wanderungsgewinnen ein Bevölkerungswachstum verzeichnet. Hinzu kommt, dass eine Änderung der Gewohnheiten – verbunden mit veränderten Erwartungshaltungen – der Menschen zu beobachten ist: Kürzere Wege und eine Verschmelzung der Räumlichkeiten für Wohnen, Arbeiten und Leben sind gefragt. Das erfordert ein Umdenken bei der räumlichen Gestaltung von Städten und hat zur Folge, dass zunehmend Stadtquartiere entstehen. Der Vorteil von Stadtquartieren liegt auf der Hand: die enorme Funktionsvielfalt. Die Objekte werden nicht nur für das Wohnen genutzt, sondern bieten auch Möglichkeiten für Gastronomie, Arbeitgeber, Freizeitangebote und Hotels – um nur einige Beispiele zu nennen. Durch ein Investment in ein Quartier entsteht eine Risikodiversifizierung, was die Assetklasse interessant für Investoren macht. Die gemischten Immobilien sind wichtiger und gefragter denn je – daher ist es erforderlich, dass wir schon heute Konzepte entwickeln, um auf zukünftige Ansprüche und Bedürfnisse angemessen reagieren zu können.“

Auslandsmärkte

Großbritannien:

„Großbritannien ist aus der EU ausgetreten – ernst wird es aber erst im nächsten Jahr“

„Seit über drei Jahren wird bereits über den Brexit diskutiert, am 1. Februar war es dann soweit: Großbritannien ist aus der EU ausgetreten. Jetzt beginnen die Diskussionen rund um die Ausgestaltung der zukünftigen Zusammenarbeit, sodass die tatsächlichen Auswirkungen und das Ausmaß erst im nächsten Jahr sichtbar werden. Von der Unsicherheit lässt sich der Immobilienmarkt in Großbritannien aktuell noch wenig beeinflussen und zeigt sich erstaunlich robust. Insgesamt ist das Investitionsvolumen zwar etwas gesunken, doch die Marktakteure sind wieder verhalten optimistisch, sodass das Transaktionsvolumen in den letzten Monaten wieder angezogen hat. Jetzt bleibt abzuwarten, wie konstruktiv die Verhandlungen geführt und wie sich insbesondere die Handelsbeziehungen zur EU entwickeln werden.“

Frankreich:

„Frankreich stellt neuen Rekord beim Investitionsvolumen auf“

„Frankreichs Wirtschaftswachstum lag lange Zeit hinter dem von Deutschland – dies hat sich im Jahr 2019 geändert: Mit einer Rate von 1,3 Prozent ist das BIP mehr als doppelt so stark gewachsen. Auch der Immobilienmarkt zeigte sich 2019 positiv gestimmt und stellte mit einem Investitionsvolumen in Höhe von 41,5 Mrd. Euro einen neuen Rekord auf. Insbesondere die Nachfrage im Bürosegment blieb dabei unverändert hoch. Diese Entwicklungen sind auch auf das Wirken des Präsidenten Emmanuel Macron zurückzuführen, der durch wesentliche Reformen zu einer Trendwende beigetragen hat.“

Niederlande:

„Niederlande geht mit positivem Beispiel im Kampf gegen den Klimawandel voran“

„Nachdem das Transaktionsvolumen in den Niederlanden im Jahr 2018 bereits ein enormes Niveau erreicht hat, setzte sich der Trend im Jahr 2019 weiter fort. Insbesondere die Nachfrage nach Büro- und Wohnimmobilien war letztes Jahr ungebrochen hoch. Die Niederlande, die in vielen Bereichen als Vorreiter bekannt sind, haben auch das Thema Nachhaltigkeit bereits fest im Blick. Um einen weiteren Schritt in Richtung Nachhaltigkeit zu gehen, wurde für Büroimmobilien eine strengere Vorgabe für die Energieeffizienz entwickelt, die bis zum Jahr 2023 umgesetzt werden muss: Bürogebäude, deren Energieeffizienzstandard schlechter als „C“ ist, dürfen nicht mehr als solche betrieben werden. So sind auch revolutionäre Schritte erforderlich, um die

Klimaziele der EU zu erreichen. Denn zur Zielerreichung kann und muss unsere Branche einen wesentlichen Beitrag leisten.“

Polen:

„Der gewerbliche Immobilienmarkt in Polen erreicht Höchststand“

„Im gewerblichen Immobilienmarkt in Polen wurde im Jahr 2019 mit einem Transaktionsvolumen von 7,4 Mrd. Euro erneut ein Höchststand erreicht. Auch das Wirtschaftswachstum ist weiterhin positiv: Bereits seit 2002 liegt dieses über dem europäischen Durchschnitt. Die Investoren erkennen die Attraktivität des Immobilienmarktes und setzen ihre Investitionen ungehalten fort. Nichtsdestotrotz müssen wir berücksichtigen, dass sich Polen im Verhältnis zu den anderen Kernmärkten Europas immer noch auf einem niedrigeren Niveau befindet und insgesamt ein Aufholbedarf in den Toplagen besteht. Der Markt entwickelt sich jedoch mit viel Optimismus.“

Spanien:

„Spaniens Immobilienwirtschaft holt immer weiter auf“

„Seit 2014 liegt das spanische Wirtschaftswachstum über dem europäischen Durchschnitt – dieser Trend konnte auch im Jahr 2019 fortgesetzt werden. Dies wirkte sich positiv auf das Investitionsvolumen aus, das mit einer Höhe von 12 Mrd. Euro im vergangenen Jahr einen gleichen Wert wie im Vorjahr erzielen konnte. Obwohl das Niveau im Vergleich zu Ländern wie Deutschland, Großbritannien oder Frankreich noch niedriger ist, holt Spanien immer mehr auf: Insbesondere die Nachfrage nach Büro- und Wohnimmobilien ist stark gestiegen und auch die Hotelbranche boomt aufgrund der stark gestiegenen Tourismuszahlen.“

Ansprechpartner:

Deutsche Hypothekenbank (Actien-Gesellschaft)

Axel Seidenschwarz, Leiter Kommunikation und Vorstandsstab

T +49 511 30 45 580 // axel.seidenschwarz@deutsche-hypo.de // www.deutsche-hypo.de