

Presse-Statements zur Mipim 2018

von Sabine Barthauer, Mitglied des Vorstands der Deutschen Hypo

Hannover, 25. Januar 2018

Ausblick auf Immobilienmarkt Deutschland:

„Der Druck auf die Renditen hält auch 2018 an“

„2017 war ein sehr gutes Immobilienjahr, 2018 wird es auch. Die Basis dafür bilden weiterhin die stabilen Rahmenbedingungen und das anhaltende Wirtschaftswachstum in Deutschland. Unternehmen fragen nach wie vor in hohem Maße Flächen nach, was die Mietpreisentwicklung weiter nach oben treibt. Der Markt für Gewerbeimmobilien ist und bleibt hoch liquide. Begrenzend wirkt jedoch weiterhin das zur Verfügung stehende Produktangebot. Dieser Produktmangel verbunden mit der hohen Nachfrage führt dieses Jahr zu anhaltendem Druck auf die Renditen. Für das Jahr 2018 rechne ich erneut mit einem Transaktionsvolumen von über 50 Milliarden Euro.“

Immobilienzyklus:

„Auch dieser Zyklus ist endlich – dann zählen zukunftsfähige Konzepte“

„Von dem früher üblichen 7-Jahre-Zyklus ist die Immobilienwirtschaft schon lange weit entfernt. Dennoch wird auch die derzeit anhaltende Hochphase irgendwann ihrem Ende entgegen gehen. Dann wird es wie immer auf die Lage und Qualität der Assets ankommen. Qualität drückt sich insbesondere darin aus, dass Immobilien zukunftsfähige Konzepte vorweisen können, das heißt, dass sie für die steigenden Anforderungen im Zuge der Digitalisierung gewappnet und zudem flexibel nutzbar sind. Es ist wichtig, Büroimmobilien zukünftig stärker als Managementimmobilien zu begreifen, da es eine immerwährende Aufgabe sein wird, die Assets im Hinblick auf Trends und deren Auswirkungen kritisch zu hinterfragen. Wer schon jetzt mit diesem Weitblick agiert, wird auch im nächsten Zyklus erfolgreich sein können.“

Ausländische Investoren:

„Deutschland: Höchst attraktiv auch für ausländische Investoren“

„45 Prozent des Investitionsvolumens in Deutschland entfielen 2017 auf ausländische Investoren. Damit ist ihr Anteil gegenüber dem Vorjahr erneut gestiegen. Ich gehe davon aus, dass auch im Jahr 2018 wieder sehr viel Liquidität in den gewerblichen Immobilienmarkt Deutschlands fließen wird – zum einen weil interessante Anlagealternativen am Kapitalmarkt weiterhin rar gesät sind, zum anderen weil die hiesigen Investmentmöglichkeiten für Anleger höchst attraktiv sind. Für Deutschland spricht zudem die wirtschaftliche Stabilität sowie die etablierten Assetklassen in einem regional und produktseitig breit aufgestellten Markt.“

Assetklassen:

„Aufstieg der Logistikimmobilien setzt sich weiter fort“

„Das Ranking der bedeutendsten Assetklassen führen nach wie vor die Büroimmobilien unangefochten an. Bewegung ist allerdings in die nachfolgenden Ränge gekommen. Zwar verteidigen die Einzelhandelsimmobilien weiterhin Platz zwei, doch mit den Logistikimmobilien lauert dahinter schon die Assetklasse der Stunde. Die Entwicklung hängt im Wesentlichen mit dem zunehmenden E-Commerce zusammen, der dem stationären Einzelhandel sukzessive Marktanteile abnimmt, ihn aber nie überflügeln wird und der zugleich für den Boom am Logistikmarkt verantwortlich ist. Der Aufstieg der Logistikimmobilien wird sich 2018 weiter fortsetzen.“

Immobilienfinanzierung 4.0:

„Digitalisierungsprozess in Banken in vollem Gang“

„Die Digitalisierung ist längst in der Immobilienwirtschaft und damit auch bei uns Immobilienfinanzierern angekommen. Bei der Frage, welche digitalen Lösungen vielversprechend sind, ist für uns der stete Dialog mit unseren Kunden ausschlaggebend. Es sind schließlich die Kundenerwartungen, denen wir auch zukünftig gerecht werden möchten. Gefragt sind Lösungen, die Prozesse beschleunigen oder die Kommunikation mit Kunden vereinfachen und dabei die IT-Sicherheit und den Datenschutz berücksichtigen. Auch die Regulatorik stellt einen großen Treiber von Digitalisierung dar. Immer wieder neue regulatorische Anforderungen in puncto Qualität, Menge und Transparenz von Daten sowie kürzerer Reaktionszeiten beschleunigen den Digitalisierungsprozess in Banken.“

Auslandsmärkte

Großbritannien:

„Bedeutendster Markt Europas“

„Auch anderthalb Jahre nach der Brexit-Entscheidung zeichnen sich die Rahmenbedingungen des Austritts Großbritanniens aus der EU immer noch nicht ab. Trotz der anhaltenden Unsicherheit weist der britische Markt eine überraschend positive Entwicklung auf: Im Hinblick auf das Transaktionsvolumen hat Großbritannien mittlerweile wieder Deutschland überflügelt, was vor allem auf großvolumige Transaktionen asiatischer Investoren zurückzuführen ist. Zudem kann London weiterhin seine Vormachtstellung unter den Hot Spots Europas untermauern. Weiteren Auftrieb für den gewerblichen Immobilienmarkt Großbritanniens verspricht die für Ende dieses Jahr angekündigte Fertigstellung des Infrastrukturprojekts ‚CrossRail‘. Der Blick auf die Assetklassen zeigt eine weiter stabile Entwicklung bei den Büroimmobilien, während die Preise für Einzelhandelsimmobilien insbesondere außerhalb der Top-Standorte tendenziell fallen. Wohnimmobilien sind in Großbritannien hingegen nach wie vor sehr gefragt.“

Frankreich:

„Aufbruchsstimmung durch Emmanuel Macron“

„Die Entwicklung des französischen Immobilienmarkts im Jahr 2017 war im ersten Halbjahr zurückhaltend, im zweiten Halbjahr dynamisch. Die Trendwende hängt eng mit dem neuen Staatspräsidenten Frankreichs zusammen: Emmanuel Macron ist es innerhalb kürzester Zeit gelungen, wichtige Reformen anzustoßen und damit im ganzen Land eine Aufbruchsstimmung zu erzeugen, die sich auch auf den gewerblichen Immobilienmarkt Frankreichs positiv auswirkt. Weitere Impulse geben das steigende Interesse asiatischer Investoren am französischen Markt sowie die weiterhin positive demografische Entwicklung. Alles in allem gute Aussichten für Frankreich!“

Niederlande:

„Internationale Investoren beflügeln niederländischen Markt“

„Vieles deutet darauf hin, dass die Niederlande das Jahr 2017 mit einem Rekord-Investmentumsatz abgeschlossen haben. Treiber für diese positive Entwicklung sind die internationalen Investoren, die die Niederlande vor allem aufgrund ihrer Rechtssicherheit und ihrer politisch und wirtschaftlich stabilen Rahmenbedingungen schätzen. Zudem kann das Land mit seiner Vorreiterrolle bei der Etablierung nachhaltiger Aspekte in der Immobilienwirtschaft punkten. Als Immobilienstandort sticht Amsterdam mehr denn je hervor. Die Hauptstadt der Niederlande baut ihre ohnehin herausragende Position innerhalb der Randstad-Metropolregion immer weiter aus.“

Polen:

„Marktakteure brauchen Verlässlichkeit“

„Der Blick auf Polen und den dortigen Immobilienmarkt ist zwiespältig: Zum einen weist das Land nach wie vor ein beachtliches Wirtschaftswachstum auf und sendet Marktakteuren damit positive Signale. Zum anderen führen einige politische Entscheidungen in Polen zu einer erhöhten Unsicherheit auf Seiten von Investoren und Finanzierern. In der Folge fällt das aktuelle Transaktionsvolumen 2017 auch geringer aus als in den Vorjahren. Eine nachhaltige Belebung für den Immobilienmarkt Polens kann nur mit steigender Verlässlichkeit für alle Marktakteure erreicht werden.“

Spanien:

„Immobiliennachfrage in Madrid nimmt weiter zu“

„Seit 2014 wächst die Wirtschaft Spaniens deutlich stärker als der Durchschnitt der Eurozone. Dank der positiven ökonomischen Entwicklung haben sich in den vergangenen Jahren immer mehr Immobilieninvestoren in Spanien engagiert. Die Unabhängigkeitsbemühungen Kataloniens führen derzeit jedoch zu großer Unsicherheit und Zurückhaltung. Viele Unternehmen haben sich bereits aus Katalonien und Barcelona zurückgezogen und ihren Hauptsitz in andere Teile Spaniens verlegt – oft ist Madrid das Ziel. Somit steigt die ohnehin schon große Nachfrage nach Büro- und Wohnimmobilien in der Hauptstadt noch weiter an.“

Ansprechpartner:

Deutsche Hypothekenbank (Actien-Gesellschaft)

Carsten Dickhut, Leiter Kommunikation und Vorstandsstab

T +49 511 30 45 580 // carsten.dickhut@deutsche-hypo.de // www.deutsche-hypo.de