

[Consus – Press Kit – 5 Fragen an Andreas Steyer]

Wie beurteilen Sie das Vorgehen der Politik bezüglich des Immobilienmarkts, beispielsweise den in Berlin diskutierten Mietendeckel?

Ein positives Zeugnis auszustellen ist aus meiner Sicht in dieser Hinsicht schwierig. Meine Beobachtung ist, dass die Politik meist dann auf regulierende Maßnahmen setzt, wenn sie eine grundsätzliche Entwicklung verschlafen hat – in diesem Fall Wohnraummangel bei gleichzeitig stark steigenden Mietpreisen. Hilft der Mietendeckel in Berlin oder anderswo? Ich denke nicht, weil letztlich kein einziger Quadratmeter zusätzlicher Wohnraum entsteht. Stattdessen werden jene Investoren und Privatanleger bestraft, die aktiv in ihren Bestand investieren. Der Schaden im Ausland ist zudem enorm: Investoren sagen mir ganz klar, dass sie in Deutschland nicht investieren wollen, so lange wir hierzulande solche Diskussionen führen. Wegen all dieser Punkte ist es wichtig, gemeinsam Lösungen zu suchen und zu finden, die alle Seiten zufriedenstellen.

Welches Investmentpotenzial sehen Sie in Deutschland in Bezug auf die Urbanisierung?

Die Urbanisierung bietet für Wohnimmobilien in Ballungszentren weiterhin interessante Wachstumschancen. Speziell Deutschland ist hiervon betroffen: Nach Berlin ziehen jährlich rund 40.000 Menschen, in Hamburg waren es vergangenes Jahr mehr als 10.000, in Frankfurt am Main über 6.000. Die vergangenen fünf Jahre ist die Einwohnerzahl der sieben größten deutschen Städte um 1,2 Prozent jährlich angestiegen. Das führt letztlich dazu, dass das Angebot in vielen großen Städten die Nachfrage nicht bedienen kann. Berechnungen zufolge werden in Deutschland bis 2030 rund 3,2 Millionen Wohnungen benötigt, was zu einem potenziellen Gesamtentwicklungsvolumen (GDV) von einer Billion Euro führt. Allein bis 2022 sollen 1,5 Millionen zusätzliche Wohneinheiten entstehen. Man sieht also: Der Markt ist riesig und die Investitionsmöglichkeiten exzellent.

Welche Rolle spielt die Digitalisierung bei Consus?

Ich glaube, fast kein Unternehmen kann die Augen vor diesem Megatrend verschließen. Consus konzentriert sich insbesondere auf die Digitalisierung der Entwicklungs- und Konstruktionsprozesse für das Wohnsegment. Hierfür nutzen wir unser Tochtergesellschaft Diplan, die für uns das Building Information Modelling, kurz BIM, nutzt. Die geplante Kombination mit serieller Baufertigung soll uns dabei helfen, den dringend benötigten Wohnraum schneller und zu fast einem Drittel niedrigeren Kosten zu schaffen. Allein daran kann man erkennen, welches Potenzial die Digitalisierung für die Immobilienbranche hat.

Wie wichtig ist das Thema Nachhaltigkeit?

Man sieht derzeit, welche enorme gesellschaftliche Relevanz und Brisanz in dem Thema steckt. Nachhaltigkeit ist einer der zentralen Gedanken unserer Zeit, dem sich Consus voll und ganz verschrieben hat. So baut unser Unternehmen vorrangig nachhaltige Gebäude mit möglichst geringen Betriebskosten. Bei Consus gibt es darüber hinaus zahlreiche dezentrale Energieprojekte, die sich in der Umsetzung befinden. Besonders bei der Quartiersentwicklung stehen für uns innovative und nachhaltige Energiekonzepte absolut im Vordergrund – wie etwa auch beim „VAI Campus“ in Stuttgart.

Immobilienkonzerne sind traditionell schwierig zu bewerten. Brauchen wir eine neue Methode, um den Wert von Immobilienentwicklern akkurat zu erfassen?

Projektentwickler werden derzeit anhand derselben Kriterien bewertet wie Bestandshalter. Dabei ziehen selbst Experten oft allgemeine Kennzahlen heran, die nicht ausreichend auf die jeweiligen Geschäftsmodelle eingehen. Consus will als Impulsgeber das Bewusstsein der Marktteilnehmer für die Unterschiede und für die entsprechend notwendige Ausdifferenzierung der Bewertungskriterien schärfen. Erste Schritte, um eine notwendige Debatte zu starten, sind die mit hochkarätigen Wissenschaftlern besetzten Podiumsdiskussionen auf der MIPIM und der EXPO REAL. In einer von Consus initiierten Studie werden zudem sektorspezifische Bewertungsmethoden geprüft, die den unterschiedlichen Geschäftsfeldern Rechnung tragen. Ziel ist die Identifikation von „Best Practice Valuation Guidelines“ für die Kapitalmärkte, die eine Vergleichbarkeit in der Bewertung von Immobilienunternehmen über Geschäftsfelder und Sektoren hinweg gewährleisten können. Die finalen Ergebnisse der Studie werden für März 2020 erwartet.

Kontakt

Consus Real Estate AG
Annette von Zitzewitz
Kurfürstendamm 188-189
10707 Berlin
+49 171 2432736
a.von.zitzewitz@consus.ag