

# Wohnimmobilien hoch im Kurs

Wohnimmobilien sind nach wie vor stark gefragt, das zeigen viele Marktstudien. Davon profitieren insbesondere Firmen, die auf Projektentwicklungen setzen. Nicht nur Privatanleger nutzen das erfolgreiche Konzept.

von Leo Fischer



Die Berliner Immobilienentwicklung Buddestraße 14 konnte PROJECT mit einer Objektrendite von 15,07 Prozent überdurchschnittlich abschließen. Alle 46 bis heute erfolgten Objektabschlüsse sind positiv.

Das Immobilienberatungsunternehmen Jones Lang LaSalle (Kürzel JLL) prognostiziert auch für den gewerblichen Markt 2017 einen starken Anstieg der Transaktionen von 13,7 auf 15 bis 17 Milliarden Euro. Ausschlaggebend dafür ist, dass die großen Player zunehmend Forward-Geschäfte nutzen. „Die Investoren sichern sich bei Forward Deals eine Produktpipeline an attraktiven Projekten“, erläutert Dr. Konstantin Kortmann, Head of Residential Investment bei JLL Germany.

Die Nachfrage nach Wohnungen übersteigt weiterhin das Angebot, konstatiert das Immobilienunternehmen Catella AG. Für die steigenden Preise sorgen Faktoren wie Verknappung von Wohnraum, höhere Bodenpreise und steigende Mieterwartungen vor allem in den Ballungsgebieten. Diese führen zu höheren Multiplikatoren, mit denen die Jahresmieteinnahmen zur Ermittlung der Verkaufspreise vervielfacht werden. Und seit Jahren wird weniger gebaut, als zur Deckung des Bedarfs notwendig ist. Daher bleiben Wohnungen knapp.

Zu ähnlichen Ergebnissen kommt das unabhängige wirtschafts- und sozialwissenschaftliche Forschungs- und Beratungsinstitut empirica. Mieten und Kaufpreise steigen seit Jahren und dieser Trend hat sich im ersten Quartal 2017 fortgesetzt, bestätigt das Institut.

Die Experten wenden sich gegen hier und da vorgebrachte Befürchtungen, der deutsche Wohnimmobilienmarkt befinde sich in einer Blase. Denn es gebe weder ein Überangebot an Wohnungen, noch eine übertriebene Kreditvergabe. Allenfalls handle es sich um eine Preisüberhebung. Ein Anstieg der extrem niedrigen Zinsen ist wohl möglich, das trifft aber Immobilienentwickler nicht, die kein Fremdkapital aufnehmen, wie die fränkische Project Gruppe. Für etwas Irritation sorgte eine Prognose des Zentralen Immobilien Ausschuss e. V. (ein Wirtschaftsverband der deutschen Immobilienwirtschaft), dass es an einigen Märkten zu Preisrückgängen kommen könnte. Umfragen zeigen indes, dass diese Befürchtung von den meisten Experten nicht geteilt wird.

Im Gegenteil: Fast alle Analysten prognostizieren weiter steigende Preise ohne Blasenbildung. Gründe sind eine stabile Konjunktur, ein niedriger Ölpreis und damit verbunden eine hohe Inlandskonsumnachfrage. „Aufgrund der guten Einkommenssituation ist Wohneigentum für viele Bundesbürger erschwinglich und in Niedrigzinszeiten eine zentrale Säule zur Schaffung und Absicherung von Vermögen“, sagt Wolfgang Dippold, Vorstand Project Beteiligungen AG.

Project ist Marktführer bei Wohnungsentwicklungen und registriert eine ungebrochene Nachfrage. Nach

einem Rekordjahr 2016 konnte das Unternehmen im ersten Quartal dieses Jahres 220 Eigentumswohnungen im Wert von 77 Millionen Euro verkaufen, schwerpunktmäßig in Berlin, Hamburg, München, Nürnberg und Frankfurt. Bis zum Jahresende erwartet das Unternehmen einen Rekordumsatz für 2017 von nahezu 300 Millionen Euro.

Die Wohnungen werden von den eigenkapitalbasierten Immobilienfonds der Project Investment AG finanziert. Das Unternehmen ist ebenso wie die Fonds nach Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) reguliert. Derzeit sind die Publikumsfonds Wohnen 15 und Metropolen 16 im Vertrieb. Im ersten Quartal konnten dafür 20,3 Millionen Euro bei privaten Anlegern akquiriert werden, 44 Prozent mehr als im entsprechenden Vorjahresquartal. Die starke Nachfrage erklärt sich zum einen aus den niedrigen Zinsen, die alternative Anlagen bieten. „Neben attraktiven Gewinnerwartungen von jährlich sechs Prozent und mehr hat sich Project in der Vergangenheit immer als verlässlicher Partner der Anleger erwiesen“, so Dippold. Seit der Gründung im Jahr 1995 hat Project jede Immobilienentwicklung mit einem positiven Ergebnis abgeschlossen, erläutert der Project-Chef. Das wird Jahr für Jahr durch eine vom Wirtschaftsprüfer testierte Leistungsbilanz belegt.