

Sichere Cashflows bei Wohn-Immobilieninvestments

Gastautor: [w:o Gastbeitrag](#) | 20.07.2017, 09:00 | 251



Foto: Project

Deutschland braucht mehr Wohnungsbau. Sowohl in den Metropolen als auch den mittelgroßen Städten sowie Universitäts-Standorten fehlt es an Wohnraum. Gleichzeitig ist zu beobachten, dass die Wohnungspreise im zweiten Quartal 2017 um bis zu 9,8 Prozent gestiegen sind.

Am Beispiel der Hauptstadt Berlin wird die generelle Tendenz deutlich, denn dort verteuerten sich Neubau-Eigentumswohnungen innerhalb eines Jahres um knapp zehn Prozent. Auf Monatebene betrachtet, zeigt ein Vergleich von Juni 2016 zu Juni 2017, dass die Preise für Neubau-Eigentumswohnungen in Köln um 8,3 Prozent, in Nürnberg um 5,5 Prozent und Frankfurt am Main um 4,3 Prozent gestiegen sind. Die dynamische Entwicklung findet ihren Niederschlag auch im Top-Preissegment, denn der Spitzenpreis in Berlin lag bei 19.028 Euro pro Quadratmeter. In Wien und München lagen die höchsten Angebotspreise bei 18.767 Euro und 18.217 Euro.

Trend: Assetklasse Wohnimmobilien

Die Assetklasse Wohnimmobilien profitiert von der hohen Nachfrage nach Neubauwohnungen und den steigenden Wohnimmobilienpreisen. Wohnimmobilien sind sichere Cashflow-Bringer für jedes Portfolio. Mit 5,9 Mrd. Euro (CBRE) bzw. 6,2 Mrd. Euro (JLL) gewerblichen Transaktionsvolumens bei Wohnimmobilien im ersten Halbjahr 2017 konnte der Markt um 22 Prozent gegenüber dem Vorjahreszeitraum zulegen. Ein stabiler Anbieter am Markt ist der Kapitalanlagespezialist und Immobilienentwickler PROJECT. In den besonders gefragten Metropolregionen investiert das Unternehmen seit über zwei Jahrzehnten mit eigenkapitalbasierten Immobilienentwicklungsfonds in den Wohnungsbau.

Solide Zahlen sorgen für Vertrauen

Der Immobilienentwickler hat im ersten Halbjahr 2017 selbst entwickelte Neubauwohnungen im Gesamtwert von rund 162 Millionen Euro verkauft. Deutsche Privatanleger haben im ersten Halbjahr rund 52 Millionen Euro in Alternative Investmentfonds (AIF) von PROJECT investiert. Die Immobilienentwicklungsfonds Metropolen 16 und Wohnen 15 vereinigten 45 Millionen Euro auf sich. Gegenüber dem ersten Halbjahr 2016 wurde ein Umsatzplus von 45 Prozent erzielt. Das Umsatzziel liegt für 2017 bei 290 Millionen Euro - 2016 lag das Ziel bei 250 Millionen Euro.

Berlin, Wien, München, Frankfurt und Düsseldorf: PROJECT entwickelt neue Grundstücke im Wert von 136 Millionen Euro

Solch ambitionierte Ziele lassen sich nur mit soliden und sicheren Projekten realisieren. In Deutschland setzt das Unternehmen weiterhin auf die Metropolen. In Frankfurt wurde ein 2.035 Quadratmeter und in Düsseldorf ein 3.804 Quadratmeter großes Baugrundstück erworben. Man geht davon aus, dass das Gesamtverkaufsvolumen bei 37,5 Millionen Euro liegen wird. Im Wiener 13. Bezirk plant PROJECT ein Mehrfamilienhaus mit vier Vollgeschossen zu errichten. Die Finanzierung des Projektes erfolgt über die Fonds Metropolen 16 und AIF-Metropolen SP2. Das Gesamtverkaufsvolumen soll bei 15,3 Millionen Euro liegen. Zwei weitere Neubauprojekte realisiert das Unternehmen in München, denn bei Freising konnte ein 2.124 Quadratmeter großes Baugrundstück und in Karlsfeld ein 1.261 Quadratmeter großes Grundstück erworben werden. Auf beiden Grundstücken plant PROJECT die Errichtung von gehoben ausgestatteten Neubau-Mehrfamilienhäusern mit einem Gesamtverkaufsvolumen von knapp 30 Millionen Euro. Darüber hinaus haben sich die Nürnberger im Berliner Bezirk Mitte ein 3.830 Quadratmeter großes Grundstück gesichert. Hier wird in der Tegeler Straße 8/9 ein sechsgeschossiges U-förmiges Wohnhaus entstehen – das Gesamtverkaufsvolumen liegt bei circa 53,5 Millionen Euro.

Das müssen Anleger wissen

Beim Publikumsfonds Metropolen 16 können Anleger von der hohen Streuungsbreite profitieren. Derzeit ist dieser AIF in 21 Objekte investiert – zügige Folgeinvestitionen sind geplant. Am 30. Juni 2017 betrug der Eigenkapitalanteil dieses Fonds 51,5 Millionen Euro.

In den Spezial-AIF Metropolen SP 2 haben semi-professionelle Investoren im ersten Halbjahr sieben Millionen Euro Eigenkapital investiert. Am 1. Juli 2017 startete der Nachfolgefonds Metropolen SP 3. An diesem Produkt können sich Anleger ab einer Einmalanlage von 200.000 Euro zzgl. drei Prozent Ausgabeaufschlag beteiligen. Die Laufzeit beträgt circa 8,5 Jahre – das Ende ist auf den 31.12.2025 terminiert.

Bislang konnten alle 46 entwickelten Immobilien – davon 36 innerhalb von PROJECT Fonds – mit positiven Renditen von im Schnitt 12 Prozent pro Jahr auf das eingesetzte Kapital geschlossen werden. Die Fonds von PROJECT werden regelmäßig von den Ratingagenturen TKL und Dextro bewertet. Das aktuellste Produkt, der Teilzahlungsfonds Metropolen 17 erhielt von TKL die Gesamtnote 1,93. Die Analysten von Dextro riefen aufgrund der verminderten Risikoeinstufung die Risikoklasse RK4 auf und werteten den Publikums-AIF mit einem sehr guten „AA“.