

Millionenlücke beim Wohnungsbau sorgt für Boom bei Immobilieninvestments

Autor: Redaktion w.o 29.10.2019



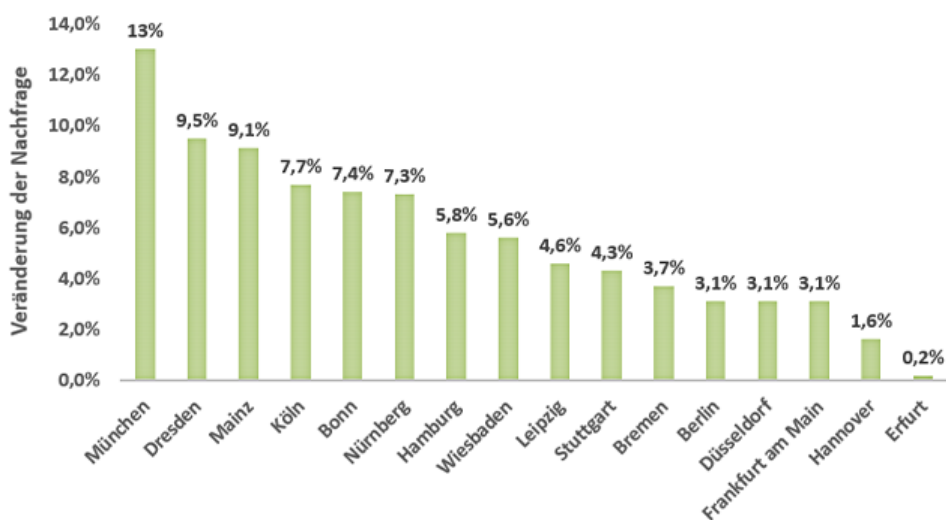
Foto: Rolf Vennenbernd - dpa

Manch ein Marktbeobachter wundert sich über die aktuell starke Nachfrage bei Immobilienassets im Segment Neubauwohnungen. Beim Blick zurück wird deutlich, dass laut Schätzung zwischen 2009 und 2015 eine Neubaulücke von rund eine Million Wohnungen entstanden ist. Bis 2030 soll die Pro-Kopf-Wohnfläche auf 47 m² steigen. Wohnraum in den Metropolen wird in den nächsten Jahren stark gefragt sein, womit sich Investments weiterhin lohnen.

Für den Wohnungsmarkt steht fest, eine steigende Wohnraumnachfrage trifft auf eine zu geringe Neubautätigkeit. Laut der jüngsten Einschätzung des Deutschen Mieterbunds fehlen allein in Nordrhein-Westfalen Zehntausende Wohnungen: „Um den tatsächlichen Bedarf zu decken, müssen rund 80.000 Wohnungen jährlich errichtet werden“, sagte der Landesvorsitzende Hans-Jochem Witzke am 4. Oktober 2019 in Münster.

Das Institut der deutschen Wirtschaft Köln hatte 2014 für den Zeitraum von 2012 bis 2030 für Berlin ermittelt, dass es jährlich einen Wohnungsbedarf von 15.390 Wohnungen gibt. Deutlich darunter blieb die Anzahl der fertiggestellten Wohnungen – nämlich 2012 waren es nur 5.417 Einheiten.

Richtet man den Fokus auf die prognostizierte Veränderung der Wohnraumnachfrage in den deutschen Metropolen von 2006 bis 2025, dann kommt Berlin auf Platz zwölf. Spitzenreiter ist München – gefolgt von Dresden und Mainz.



Prognostizierte Veränderung der Wohnraumnachfrage von 2006 bis 2025, (Quelle: IW Köln, Mai 2009).

In den Wohnungsmarkt spielt die Bevölkerungsentwicklung mit rein. Die jüngste Marktprognose von Dr. Rainer Braun für Empirica geht für Deutschland im Jahr 2030 von bis zu 83,5 Millionen Einwohner aus - 2014 lebten in Deutschland 81,2 Millionen Menschen.

Defizit von rund einer Million Wohnungen

Bis 2026 wird mit einer durchschnittlichen jährlichen Nachfrage von 296.000 bzw. 274.500 Neubauwohnungen gerechnet. Allein von 2015 bis 2017 gab es ein jährliches Defizit von 100.000 bis 130.000 zu wenig gebauten Wohnungen. Und im Auftrag des Verbändebündnis Wohnungsbau kam die Studie Wohnungsbautag 2017 zu dem Ergebnis, dass von 2009 bis 2016 deutschlandweit ein Wohnungsbaudefizit von rund einer Million Wohnungen aufgelaufen ist.

Neben der Anzahl der Wohnungen und dem demographischen Wandel spielt ein weiterer Faktor eine Rolle: Die Wohnflächennachfrage. Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung rechnet damit, dass bis 2030 die Pro-Kopf-Wohnfläche auf 47 m² steigen wird. Für den deutlichsten Anstieg sorgen die Eigentümerhaushalte. Im Detail heißt es: „Für den Zeitraum 2015 bis 2030 wird eine Erhöhung der aufsummierten Wohnflächennachfrage aller Haushalte um rund 7% auf ca. 3,5 Mrd. m² prognostiziert.“

Ein zu geringes Angebot und eine hohe Nachfrage sorgen in den deutschen Metropolen für eine angespannte Marktlage. Gleichzeitig ist die Bauwirtschaft der Motor der deutschen Industrie. Der Bauverband ZDB erhöhte die Umsatzprognose per 2019 von sechs auf 8,7 Prozent. Laut den jüngsten Zahlen vom Verband der Chemischen Industrie (VCI) gehört das Bauhauptgewerbe zu starken Branchen im Industriesektor: Der Umsatz legte um 10,7 Prozent zu: von 77,9 Milliarden Euro auf 86,3 Milliarden Euro (2018).

Top 5 Wohnungsentwickler in Deutschland

Zu beobachten ist, dass gerade deutsche Anleger – mit ihrer weit verbreiteten Skepsis gegenüber Aktien – einen besonderen Hang zu Immobilieninvestments entwickelt haben. Zu den deutschen Unternehmen mit einem umfangreichen Neubauportfolio gehört die Project Gruppe. Gemäß „Projektentwicklerstudie 2019“ von Bulwiengesa gehört sie zu den Top 5 Immobilienentwicklern Deutschlands im Segment Wohnen.

Das Unternehmen setzt weiterhin auf seine Kernkompetenz: Die Errichtung hochwertiger Neubaubauwohnung in guten bis sehr guten Wohnlagen. Im Mittelpunkt stehen die deutschen Metropolen, die nach wie vor eine hohe Nachfrage kennzeichnet bei gleichzeitig hohem Planungs- und Realisierungsaufwand.

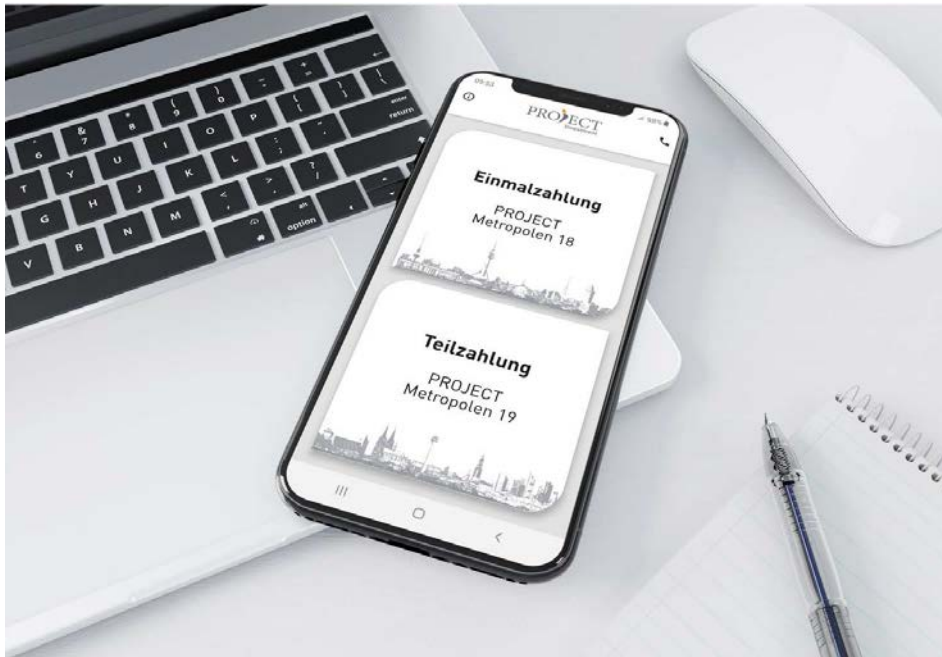
Denkbar transparent ist das Modell von Project Investment für Anleger, denn zu den rein eigenkapitalbasierten Neubauvorhaben gibt es Beteiligungsangebote in Form von so genannten Publikumsfonds – sowie semi-professionelle und institutionelle Konzepte, über die das notwendige Kapital eingeworben wird. So wird die Finanzierung der Bauprojekte zu einer runden Sache.

Insgesamt hat das Investmenthaus zum 30. Juni 2019 über einen Eigenkapitalstand von rund 1,1 Milliarden Euro verfügte. Das daraus resultierende Objektvolumen beträgt circa 3,4 Milliarden Euro und den 130 Bauprojekten stehen 33 aufgelegte Fonds gegenüber. Ein sehr gutes Rating (AA-) erhielt das Project Investment Management zum wiederholten Male vom namhaften Ratinghaus Scope im Mai 2019 für seine Managementleistung.

Zu den aktuellen Beteiligungsmöglichkeiten gehören der in diesem Jahr aufgelegte Fonds "Metropolen19" und der sich bereits seit Juli 2018 noch im Vertrieb befindliche "Metropolen 18". Für Anleger gibt es zwei unterschiedliche Beteiligungsmöglichkeiten, denn während beim "Metropolen 18" Beteiligungen in Form von Einmalzahlungen vorgesehen sind, ist das Investmentkonzept beim "Metropolen 19" auf monatliche Teilzahlungen festgelegt. Ebenfalls ein wichtiges Kriterium für Anleger ist die Streuung. So gehören zum "Metropolen 18" insgesamt bislang 13 Neubauprojekte, die sich auf folgende Städte verteilen: Berlin (8), Potsdam (2), Düsseldorf (2), München (1). Weitere Ankäufe des Immobilienentwicklungsfonds sind mit steigendem Eigenkapitalstand vorgesehen.

Testierte Leistungsbilanz belegt positiven Track Record

Was für den Immobilienkäufer die Lage ist, ist für den Anleger die Rendite. Laut der neuesten testierten **Project Leistungsbilanz** sind alle 50 bislang abgeschlossenen Projekte mit einer positiven Rendite finalisiert worden. Im Detail liegen folgende Zahlen für das von Privatanlegern eingesetzte Kapital vor: Beim Immobilienfonds "Strategie 6" konnten bis zu 8,9 Prozent p.a., im "Strategie 4" bis zu 8,5 Prozent p.a. und im "Strategie 1" bis zu 8,1 Prozent p.a. erzielt werden.



Die Project App (kostenlos erhältlich im **Apple-App-Store** und **Google-Play-Store** zeigt u.a. Investitionen der aktuellen Publikumsfondsangebote Metropolen 18 und 19.

Das Unternehmen setzt jedoch nicht nur auf Rendite, sondern auch mit dem reinen Eigenkapitalprinzip auf ein geringes Risiko, Nachhaltigkeit und den digitalen Wandel. So wird mit einer neuen App das Investment für Berater und Privatanleger noch transparenter. Über die Project Investment-App bietet der Bamberger Initiator sämtliche Verkaufs- und Zeichnungsunterlagen, Investitionsübersichten sowie weitere Informationen rund um das Unternehmen.

Was sich manchmal nach langweiligem Betongold anhört, wird mit Project für Anleger aber auch den Wohnungskäufer lebendig und greifbar. Und sympathisch ist ohnehin, dass die Wohnungen in erster Linie an Selbstnutzer veräußert werden und alles aus einer Hand kommt: von der Planung bis zum Verkauf durch eigene Mitarbeiter. Somit kann die Performance des Investmentkonzepts auch dann auf einem hohen Stabilitätsniveau verbleiben, wenn der Markt einmal in eine Seit- oder Abwärtsbewegung übergehen sollte.

Weitere Informationen unter: **www.project-investment.de**

Autor: Dr. Carsten Schmidt, Redakteur wallstreet:online.