

Auch 2019 attraktive Anlage-Perspektiven mit Immobilienentwicklungen



Der morgendliche Hochnebel verzieht sich auf dem Panoramawanderweg am Söllereck im Allgäu. Die idyllische Tour führt ins nahegelegene Riezlern im österreichischen Kleinwalsertal.

Am frühen Vormittag bringt mich die Söllereckbahn nahe Oberstdorf im Allgäu durch dichten Nebel auf 1.400 Meter Höhe. Als ich aus der Kabine aussteige und die Bergstation verlasse, ist außer Nebelschwaden nicht viel vom Gipfel auszumachen. Nur im Vertrauen auf meine Wetter-App, die ab Mittag feinstes sonniges Winterwetter vorhergesagt hatte, habe ich mich überhaupt auf den Weg gemacht. Unbeirrt setze ich mich in Bewegung und passe auf meinem Weg zum idyllischen Panoramawanderweg, der nach Riezlern ins österreichische Kleinwalsertal führt, die deutsch-österreichische Grenze. Und tatsächlich: Schon bald reißt der Himmel auf und gleißende Sonnenstrahlen bringen die schneebedeckte Landschaft zum Glänzen. „Alles richtig gemacht“, denke ich mir und erlebe einen wunderbaren Winterwandertag unter stahlblauem Januar-Himmel. Die Frage, ob ich die Wanderung am Söllereck ohne valide Wettervorhersage mit entsprechender Sonnenscheinprognose in Angriff genommen hätte, kann getrost mit „sehr unwahrscheinlich“ beantwortet werden. Ähnlich verhält es sich mit den Marktbeobachtungen von Immobilienexperten, die als quasi „Wettervorhersage“ für Ka-

pitalanleger ebenso wertvoll sind, wie für Wanderer Wetterprognosen. Aufgrund ihrer Erfahrungswerte, die auf empirisch messbaren Parametern basieren, geben sie Kapitalanlegern Orientierung. Denn entscheidend ist es frühzeitig Chancen und Risiken zu identifizieren, um ohne Reue zu investieren.

„Wohnimmobilien bleiben gefragt“

Gerade in der aktuellen Marktsituation mit einem insgesamt hohen Preisniveau bei Eigentumswohnungen kommt es darauf an zu wissen, wann und wo sich ein Einstieg noch lohnt und von welchem Investment man besser die Finger lässt. Einer dieser langfristig erfahrenen Marktkenner ist Werner Rohmert, Herausgeber des Fachmediums „Der Immobilienbrief“ und Vorsitzender des Impresseclub e. V., der Arbeitsgemeinschaft deutscher Immobilienjournalisten. Für das Jahr 2019 geht der seit 1988 in der Immobilienbranche aktive Augur im Wohnimmobiliensektor von weiterhin attraktiven Aussichten aus. „2019 bleibt ein gutes Jahr für die Wohnimmobilie. Auch bei beruhigter Konjunktur, die aber erst einmal nicht in eine Rezession münden wird, bleiben Wohn-

immobilien zur Kapitalanlage ebenso gefragt wie Mietwohnungen in Ballungsräumen. Gerade Städte der B/C-Kategorie werden der Entwicklung in den Metropolen folgen und deutlich zulegen. In vielen nachgefragten Standorten nähern sich Mieten und Preise auf jetzt hohem Niveau allerdings einem Plateau. Sicherlich werden sich auch einige Einzelinvestitionen im Nachhinein als teuer herausstellen. Eine volkswirtschaftliche Blase auf breiter Front besteht jedoch nicht. Ohne spürbare Zinskorrektur gibt es keine Anlagealternative“, weiß Rohmert.



Werner Rohmert
Herausgeber
„Der Immobilienbrief“

Auch Ottmar Heinen, Vorstand Vertrieb und Marketing beim Kapitalanlage- und Immobilienspezialisten PROJECT Investment, sieht weiterhin grünes Licht für Immobilieninvestments mit Schwerpunkt Wohnen: „Die Nachfrage nach attraktivem Wohnraum in den Metropolregionen steigt nach wie vor. Gegen eine Blase sprechen weiterhin die Fundament-

| Stadtgebiet | Max. | Min. | Durchschnitt (Stand Dez 18) | Durchschnitt (Stand Dez 17) | VKP-Steigerung Dez 17 – Dez 18 |
|-----------------|--------|-------|-----------------------------|-----------------------------|--------------------------------|
| Berlin | 19.895 | 2.790 | 6.259 | 5.895 | +6,8 % |
| Hamburg | 15.455 | 3.351 | 5.808 | 5.832 | -0,4 % |
| Frankfurt a. M. | 14.400 | 4.440 | 7.134 | 6.419 | +11,1 % |
| Nürnberg | 5.966 | 3.060 | 4.703 | 4.467 | +5,3 % |
| München | 21.821 | 6.495 | 9.453 | 8.715 | +8,5 % |
| Düsseldorf | 12.232 | 3.795 | 6.568 | 5.508 | +19,2 % |
| Köln | 7.959 | 3.106 | 5.130 | 5.119 | +0,2 % |
| Wien | 14.542 | 2.965 | 5.406 | 5.242 | +3,1 % |

Quelle: PROJECT Research · Alle Angaben in EUR pro qm

daten: Die Wohnraumnachfrage in den Ballungszentren ist hoch und wächst, gleichzeitig ist das Angebot und die Bautätigkeit nach wie vor niedrig. Ein wichtiger Blasen-Parameter ist die Kreditvergaberpraxis deutscher Banken, die als defensiv zu beurteilen ist. Auch bei einem moderaten Zinsanstieg bleibt die Attraktivität von Immobilieninvestments hoch."



Ottmar Heinen,
Vorstand PROJECT
Beteiligungen AG

Steigende Wohnungspreise mit Ausnahme Hamburg

Die Prognosen der beiden Immobilienexperten werden durch die neueste Marktanalyse von PROJECT Research bestätigt, die in Hamburg auch erste Anzeichen für das von Rohmert prognostizierte Erreichen eines Preisplateaus auf hohem Niveau erkennbar werden lässt. Gemäß der quartalsweise veröffentlichten Studie „Wohnungsmarktanalyse Neubauwohnungen in ausgewählten Metropolregionen“ sind im vierten Quartal 2018 die Neubauwohnungspreise mit Ausnahme von Hamburg in allen von PROJECT Research untersuchten Metropolregionen weiter gestiegen. Die Spanne reicht von +0,2 Prozent im Stadtgebiet Köln bis zu +19,2 Prozent im Stadtgebiet Düsseldorf, wo der Kaufpreis pro Quadratmeter inzwischen 6.568 EUR erreicht hat. Hamburg indessen setzt seine Preisentwick-

lungspause auf hohem Kaufpreisniveau fort. Im Stadtgebiet der Hansestadt sind die Preise für Eigentumswohnungen im Geschosswohnungsbau leicht um -0,4 Prozent auf 5.808 EUR/qm zurückgegangen. Frankfurt scheint weiter von der durch den bevorstehenden Brexit ausgelösten Unsicherheit in Bezug auf den Finanzplatz London zu profitieren. So sind die Kaufpreise im Stadtgebiet um +11,1 Prozent auf 7.134 EUR/qm angestiegen und in der Metropolregion um +7,5 Prozent auf 5.563 EUR/qm. In Nürnberg liegt die jährliche Preissteigerung bei aktuell +5,3 Prozent (4.703 EUR/qm). Deutlich höher ist sie in der Metropolregion (+10,2 Prozent bei 4.845 EUR/qm). Nach wie vor führt die bayerische Landeshauptstadt das Ranking der höchsten Angebotspreise an, das bei 21.821 EUR/qm liegt. Berlin belegt mit 19.895 EUR/qm den zweiten Rang. In Hamburg lag der im vierten Quartal 2018 ermittelte höchste Angebotspreis für Eigentumswohnungen bei 15.455 EUR/qm.

Baugenehmigungen bilden Nadelöhr

Die Geschwindigkeit bei der Erteilung von Baugenehmigungen rangiert in den Metropolregionen Hamburg, Nürnberg und Wien gemäß einer aktuellen Auswertung der PROJECT Immobilien Gruppe bei rund zehn Monaten. München bringt es auf neun Monate, Berlin auf acht. „Mit sieben Monaten gehört Frankfurt am Main unserer Analyse zufolge zu den Städten mit den derzeit schnellsten Genehmigungsverfahren“, sagt Michael

Weniger, Vorstand Projektsteuerung bei der PROJECT Real Estate AG. Im Durchschnitt benötigt eine Baugenehmigung in den von PROJECT gewählten Investitionsmärkten knapp neun Monate. „Diese Genehmigungszeiten gelten für unsere größeren Bauvorhaben, die bis zu 200 Wohneinheiten umfassen. Kleinere Wohnimmobilienentwicklungen mit beispielsweise 25 Einheiten werden in der Regel um bis zu 50 Prozent schneller genehmigt“, erläutert Weniger.

Fazit

Die stabilen Marktbedingungen in den untersuchten Metropolregionen sind auch 2019 aussichtsreich für Kapitalanleger. Treiber der Nachfrage bleibt der anhaltende Wohnraumangel in den Ballungsgebieten und das weiterhin niedrige Zinsniveau.



Michael Weniger,
Vorstand PROJECT
Real Estate AG

„Bankenunabhängige, mit Eigenkapital finanzierte Projektentwicklungen auf der Basis professionellen Researchs werden sich auf Grund Vermietungssicherheit, Neubauqualität und Standortresearch auch bei negativen volkswirtschaftlichen Entwicklungen als sicherste Anlage herausstellen“, resümiert Rohmert. Insbesondere im Bereich der Immobilienentwicklung mit Fokus auf den Wohnungsneubau bieten Beteiligungen an professionell gemanagten Immobilienfonds attraktive Renditechancen für Privatanleger als auch für institutionelle Investoren. Weitere Informationen unter www.metropolen-deutschland.de

Autor: Christian Blank, Pressesprecher,
Leiter Marketing und Prokurist
PROJECT Beteiligungen AG. ■■■