

„Im Hochpreissegment ist eine Grenze erreicht“

Im Gespräch mit Juliane Mann,
Vorstand Vertrieb und Marketing Project
Immobilien Wohnen AG

Der Immobilienbrief: Frau Mann, seit Anfang des Jahres herrscht Verwirrung bei den Prognosen zum Wohnungsmarkt. Vieles ist seitdem zu lesen. Was ist aus Ihrer Sicht denn nun die aktuelle Lage auf den Wohnungsmärkten?

Juliane Mann: Das Wachstum der Preise hält aus aktueller Beobachtung nicht über alle Preissegmente an. Wir beobachten, dass im Hochpreissegment in vielen Städten eine Grenze erreicht sein könnte. Was allerdings auch beobachtet wird, ist dass die Preise in den Segmenten unterhalb des Hochpreissegmentes weiterhin stark steigen und sich - beispielsweise in München - diesem immer mehr annähern. Darüber

hinaus steigen die Preise im Umland überproportional stark, hier findet also ein Ausweicheffekt statt.

Die aktuelle Lage auf den Wohnungsmärkten ist positiv. Die Verkaufszahlen im Gesamtmarkt sind stabil auf hohem Niveau, der Leerstand ist in den großen Städten auf einem sehr geringen, ungesunden Niveau. Um hier konkrete Zahlen zu nennen: 3% Leerstand gelten als gesund. In Berlin liegt die Leerstandsquote bei 1,2%, in Hamburg und Frankfurt bei rund




alocava

LUKRATIVER IMMOBILIENHANDEL IM PROFESSIONELLEN FONDSGEWAND

- Alternativer Investmentfonds nach KAGB
- Initiator mit langjähriger Erfahrung und 1 Mrd. Euro Assets under Management
- Marktführer im Bereich der Immobilienhandelsfonds
- Immobilientransaktionsvolumen in 2015 von ca. 375 Mio. Euro (Verkehrswerte)
- Nur Immobilien in Deutschland
- Kein Fremdkapital
- Gewinnunabhängiges Entnahmerecht
- Externe KVG: AVANA Invest GmbH
- Verwahrstelle: Rödl & Partner AIF Verwahrstelle GmbH

JETZT VERTRIEBSPARTNER WERDEN!
WWW.ALOCAVA.COM

Wichtiger Hinweis:

Dies ist kein Angebot, sondern eine unverbindliche Werbemittelung. Bei dem alocava Real Estate Fund XII GmbH & Co. geschlossene Investment KG handelt es sich um eine unternehmerische Beteiligung, die mit entsprechenden Risiken verbunden ist, was ggf. einen Verlust des eingesetzten Kapitals zur Folge haben kann. Die allein für eine Anlageentscheidung maßgeblichen Informationen entnehmen Sie bitte dem aktuellen Verkaufsprospekt, den darin enthaltenen Anlagebedingungen sowie den Wesentlichen Anlegerinformationen. Diese Unterlagen können Sie im Internet unter www.alocava.com in der Rubrik „Beteiligen“ abrufen oder über die alocava Real Estate Fund XII GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Konrad-Adenauer-Str. 15, D-72072 Tübingen kostenlos anfordern.

Deal-Mix

München: Barings Real Estate Advisers hat in seiner Funktion als Asset Manager im „Arabella Bogen“ in der Engelschalkinger Straße und Elektrastraße rund 5.600 qm Büro- und Gastronomiefläche vermietet. Eigentümer des Objekts ist die luxemburgische **JP Commercial 16 S.à.r.l.** Der „Arabella Bogen“ in München-Bogenhausen ist Bestandteil des Arabellaparks. Neu im „Arabella Bogen“ ist die **Oskar Schunck GmbH & Co. KG**. Im 3. und 4. Obergeschoss wird der internationale Versicherungsmakler für langfristig 1.500 qm Bürofläche nutzen. **Savills** und die **Office Group** waren vermittelnd tätig. Ein besonderes Highlight wird die rund 30 qm große Espresso-Bar der **Caffé Pol GmbH** sein, die demnächst im Erdgeschoss der Elektrastraße 6 eröffnet. Ebenfalls neu ist das Ingenieurbüro **bauart Konstruktions GmbH & Co. KG**, das sich 500 qm Mietfläche in der Engelschalkinger Str. 14 gesichert hat. **Ellwanger & Geiger Real Estate GmbH** war hier beratend aktiv. Des Weiteren hat der Wirtschaftsprüfer und Steuerberater **Jürgen Mosig** seine Kanzlei auf rund 650 qm im 3. Obergeschoss der Elektrastraße 6 neu angesiedelt. Zusätzlich hat die **Microdoc Computersysteme GmbH**, Bestandsmieter in dem Objekt, ihren Vertrag verlängert und um rund 450 qm auf 1.250 qm Büromietfläche erweitert. Die **UniCredit Leasing GmbH** hat ebenfalls den Mietvertrag über ca. 1.700 qm Bürofläche verlängert.

0,5% und in München sogar bei 0,2%. Die Mietpreise in allen gerade genannten Metropolen steigen sowohl im Neubau als auch im Bestand. Die aktuellen Fertigstellungszahlen decken auch künftig den Bedarf bei Weitem nicht ab.

Auch bei PROJECT macht sich die konstant starke Nachfrage bemerkbar. Zum 31. Mai hat PROJECT deutschlandweit einen Umsatz von rund 140 Mio. € realisiert und liegt damit mehr als 50% über dem Umsatz des Vorjahres.

DIB: Sie kommen in ihrer aktuellen Studie zu dem, wie Sie sagen, „überraschenden“ Ergebnis, dass die Wohnungskaufpreise gerade in Düsseldorf und Wien im Jahresvergleich nachgegeben haben. Wie kam es zu dem Ergebnis?

Juliane Mann: In den Städten Düsseldorf und Wien haben die Preise nicht nachgegeben. Die Betrachtung stützte sich auf die gesamten Metropolregionen. Im Fall **Düsseldorf** sind die Städte Monheim, Meerbusch und Neuss inbegriffen. Die Stadt Düsseldorf (ohne Umland) hat im Zeitraum März 2016 bis Februar 2017 eine Verkaufspreissteigerung von +3,3%. Dass die Preise der Metropolregion statistisch gesunken sind, ist auf Projekte im Umland zurückzuführen. Hier sind einfach mehr Projekte auf den Markt gekommen, die zu günstigeren Preisen angeboten werden.

In **Wien** verhält es sich ähnlich. Die Preise in der Metropolregion, inklusive der Umlandbezirke Mödling, Baden, Tulln, Korneuburg, St. Pölten-Lan und Bruck an der Leitha, sind mit 0,1% geringfügig gesunken. Auch hier sind im Umland mehr Projekte auf den Markt gekommen, die zu günstigeren Preisen angeboten werden. Die Stadt Wien hingegen verzeichnet im Zeitraum März 2016 bis Februar 2017 eine Verkaufspreissteigerung von +1,3%. Dieser Wert ist im Vergleich zu anderen Städten gering, bei einem Volumen von 301 Projekten im März 2017 zeigt dies jedoch eine Stabilität des Wohnungsmarktes der österreichischen Hauptstadt.

DIB: Wie sieht die Entwicklung auf den anderen Märkten aus, an denen Sie investiert sind?

Juliane Mann: Berlin weist mit einer Verkaufspreissteigerung von 8,8% (Mrz 16-Mrz 17) ein sehr starkes Wachstum auf, dicht gefolgt von Hamburg mit 8,0%. Die Preissteigerung in Nürnberg ist mit 5,4% noch etwas moderater. Die höchsten Werte sind in Frankfurt mit einer Preissteigerung in Höhe von 13,5% zu beobachten. Die durchschnittlichen Verkaufspreise bewegen sich im März 2017 zwischen 4.240 €/qm in Nürnberg und München mit 8.059 €/qm.

DIB: Neueste Studien zeigen, dass sich mittel- bis langfristig die angespannte Situation an den Wohnungsmärkten durch steigende Fertigstellungszahlen entspannen wird. Sehen Sie das ähnlich?

Juliane Mann: Wenn man die aktuellen Fertigstellungszahlen den vom IW Köln ermittelten Neubaubedarf entgegensetzt, reichen die aktuellen Fertigstellungszahlen in den A-Städten nicht aus, um den Bedarf zu decken.

Insgesamt lässt sich für alle Städte festhalten: ein Ende des Bevölkerungswachstums ist bis 2030 nicht abzusehen. Viele Bevölkerungsprognosen der Vergangenheit mussten revidiert werden, weil die Bevölkerung schneller wuchs als angenommen. Bei weiterem Zuzug in die Städte sinkt der Leerstand konsequent. Die Folge: Wohnraum wird knapper. Mehr Bevölkerung erfordert allerdings mehr Wohnraum, welcher aktuell nicht vorhanden ist. Gleichzeitig sinkt auch noch die Flächenverfügbarkeit in den Städten. →

DIB: Wo sehen Sie weitere Wachstumsmärkte?

Juliane Mann: Durch steigendes Bevölkerungswachstum in den Randlagen der Big Seven. Durch den Bevölkerungsdruck muss die Bevölkerung ins Umland ausweichen, was dort zu steigenden Preisen und einer erhöhten Bautätigkeit führt. Dies ist heute schon gut am Beispiel München zu erkennen: das Umland wächst, die Projekte verkaufen sich zügig. Des Weiteren ist ein Wachstum in den B-Städten zu erwarten.

DIB: Als Projektentwickler, der die Wohnungen im Einzelverkauf am Markt platziert und den Bau durch geschlossene Alternative Investmentfonds finanziert, sind Sie maßgeblich abhängig von der Entwicklung der Baukosten sowie der Wohnungskaufpreise. Wie sehen aktuell die Umsatzerwartungen durch Wohnungsverkäufe bei Ihnen aus?

Juliane Mann: Wir sind im ersten Halbjahr bereits auf Rekordkurs und zuversichtlich, dass wir das gute Ergebnis des letzten Jahres erneut übertreffen werden. □

Aufschwung bei den Wohnungsbaugenehmigungen flacht ab GdW erklärt Bauboom für beendet

Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes wurde von Januar bis März 2017 in Deutschland der Bau von insgesamt 79 200 Wohnungen genehmigt. Das sind 6,6% oder rund 5 600 Baugenehmigungen für Wohnungen weniger als im Vorjahreszeitraum. Von den im ersten Quartal 2017 genehmigten Wohnungen waren 69 100 Neubauwohnungen in Wohngebäuden. Davon waren 37 100 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (+5,5%). Auch die Projektentwicklerstudie von Bulwiengesa hatte vor 2 Wochen aufgezeigt, dass sich Projektentwickler verstärkt aus dem Wohnungsbau zurückziehen. Die o.g. zitierte Studie von Universal-Investment sieht abnehmendes institutionelles Anlegerinteresse bei Wohnimmobilien. (WR)

„Kaum hat er begonnen, ist der Aufschwung bei den Wohnungsbaugenehmigungen auch schon wieder vorbei“, meint deswegen **Axel Gedaschko**, Präsident des Spitzenverbandes



Durch Diversifikation zum Erfolg

Die Real I.S. BGV VII Europa investiert in ausgewählte EU-Länder. Der Investitionsfokus liegt dabei auf Büro- und Handelsimmobilien in einem breit gestreuten Core/Core Plus-Portfolio.

> Erfahren Sie mehr