



Wohnen 2017: Wohin entwickeln sich die deutschen Immobilienmärkte?

Die PROJECT Gruppe zieht in Bezug auf die deutschen Wohnungsmärkte für 2016 ein positives Fazit – und blickt auch zuversichtlich auf 2017. Vor allem urbanes Wohnen entwickelt sich zu einem Magneten für Eigennutzer und Kapitalanleger. Die Anforderungen an städtisches Wohnen befinden sich allerdings im Wandel.

Für Deutschland war 2016 ein ereignisreiches Jahr. Ein historisch niedriges Zinsniveau, starke Preissteigerungen in den deutschen Ballungszentren, Wohnungsknappheit, Zuwanderung, Brexit. Die Dynamik auf dem deutschen Immobilienmarkt können insbesondere Immobilienentwickler bestätigen. Die PROJECT Gruppe, die Wohnquartiere in den Metropolregionen Deutschlands entwickelt und verkauft, wird das Jahr mit einem Rekordumsatz durch Wohnungsverkäufe im Wert von rund 250 Mio. Euro abschließen. Im Vergleich zum Vorjahr konnte der Umsatz um mehr als 30% gesteigert werden.

Konstante Preissteigerungen in Metropolen

Die hauseigene Research-Abteilung des Immobilienentwicklers zieht für 2016 hinsichtlich des deutschen Immobilienmarktes eine positive Bilanz. Die Verkäufe gemessen am Angebot sind in den bearbeiteten deutschen Metropolregionen Berlin, Hamburg, Frankfurt, Nürnberg, München, Düsseldorf und Köln trotz Preissteigerungen insgesamt stabil. Die höchsten Preisanstiege waren in Berlin mit 6,8% sowie in München mit 6,4% zu verzeichnen. Die bayerische Landeshauptstadt ist mit 7.900 Euro pro m² zudem nach wie vor die Metropole mit den höchsten Neubaupreisen, auch wenn im Hochpreissegment eine Stagnation erkennbar ist.

Im mittleren Preisbereich geht PROJECT auch für 2017 von einem Preisanstieg aus. Preissteigerungen von 5% gab es in Nürnberg und Hamburg. Während in Nürnberg die Preise noch bei moderaten 4.100 Euro pro m² liegen, ist Hamburg bei den Metropolregionen, in denen PROJECT agiert, die Stadt mit den zweithöchsten Verkaufspreisen. Die Hansestadt liegt bei 5.450 Euro pro m², dicht gefolgt von Frankfurt mit 5.200 Euro pro m². Die Preissteigerung fällt hier mit 2,3% etwas moderater aus. Durch den Brexit und die Verlagerung von Kapazitäten ist für die deutsche Finanzhauptstadt jedoch eine

dynamische Entwicklung zu erwarten. Immobilienkäufer könnten hier in den nächsten Jahren von einer starken Wertentwicklung profitieren.

Sehr gute Eigenkapitalquoten

Dass die Immobilienpreise in den deutschen Metropolen steigen, ist auch künftig zu erwarten. Neben einer Verknappung der Grundstücke resultiert dies auch aus verschärften Vorgaben an die Energieeffizienz. Ein Blasenpotenzial ist dennoch nicht erkennbar, denn die steigenden Verkaufspreise gehen einher mit wachsenden Mieten. Mit der Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie (WIKR) wirken die Banken einer zu leichtsinnigen Vergabe von Immobilienkrediten entgegen. Auch unsere Käufer finanzieren ihre Wohnungen mit sehr guten Eigenkapitalquoten, was für eine stabile Marktentwicklung spricht. Dank des nach wie vor niedrigen Zinsniveaus und des Mangels an alternativen Investmentoptionen bleibt die Immobilie auch 2017 ein attraktives Investment.

2- und 3-Zimmer-Wohnungen gefragt

Urbanes Wohnen hat sich derweil zu einem Magneten für Eigennutzer und Kapitalanleger entwickelt. Der nächste Supermarkt direkt um die Ecke, die Straßenbahn fußläufig erreichbar und

gleichzeitig Ruhe und Erholung auf der großzügigen Terrasse mit Blick ins Grüne finden. Die Neubauimmobilie in zentraler Lage wird vor allem für beruflich erfolgreiche Singles und Paare mehr und mehr zum Statussymbol. Für Best Ager ersetzt die barrierefreie Wohnung in der Stadt nicht selten das zu groß gewordene Haus im Grünen. Ein Trend, den auch PROJECT beobachtet. Vor allem 2- und 3-Zimmer-Wohnungen wurden 2016 verkauft – eine Entwicklung, die auch für 2017 erwartet wird. Die Nachfrage nach 2- und 3-Zimmer-Wohnungen dürfte weiter steigen und die angebotenen Wohnungen werden sich flächenmäßig verkleinern. Auch die Nachfrage nach Microapartments sollte anhalten und es werden sich verstärkt flexible Nutzungskonzepte für kleine Wohnungen entwickeln.

Digitalisierung auf dem Vormarsch

Auch die Digitalisierung wird zunehmend Einzug in den Immobilienmarkt halten. Digitales Beanstandungsmanagement, Direct-Messaging-Funktionen, digitale Pinnwände und online buchbare Serviceleistungen werden sich vermehrt durchsetzen. Erste Entwicklungen möchte PROJECT Immobilien in 2017 testen. Online buchbare Dienstleistungen rund um die Wohnung wie Wäsche-Service, Reinigungskräfte oder Handwerker stellen vor allem für Berufstätige einen besonderen Mehrwert dar.

Einblick in die Vertriebsstrategie

Um die notwendige Beratungsqualität sicherzustellen, arbeitet PROJECT nur mit fest angestellten Verkäufern. Anders als externe Makler verkaufen eigene Mitarbeiter auch die letzte Wohnung. Die Inhouse-Marketingagentur generiert die erforderlichen Leads: Im Online- und Print-Bereich sowie an den Baustellen wird jede verfügbare Ressource genutzt, um Kunden anzusprechen. Objektwebseiten, Objektfilme, virtuelle Touren und hochwertige Verkaufsunterlagen unterstützen den Vertrieb. Die Kundenbearbeitung erfolgt mit einer selbst entwickelten CRM-Software und erlaubt die individuellen Kundenbedürfnisse optimal zu erfassen. Künftige Wohntrends können so frühzeitig erkannt und in der Planung neuer Objekte berücksichtigt werden.

Im Bereich der Grundrissentwicklung ist Nachhaltigkeit und Effizienz gefragt: Die Grundrisse sind auf die jeweilige Zielgruppe zugeschnitten und für den Nutzer optimiert. Hierfür sorgen fest definierte Planungsstandards. So muss in jedem Schlafzimmer ein drei Meter breiter Schrank Platz haben. Balkone und Terrassen haben festgelegte Mindesttiefen, Flure dürfen bestimmte Größen nicht überschreiten. Für den späteren Käufer bedeutet das maximale Wohnqualität zu einem überschaubaren Gesamtverkaufspreis.

Im Bereich der Grundrissentwicklung ist Nachhaltigkeit und Effizienz gefragt. [...] Für den späteren Käufer bedeutet das maximale Wohnqualität zu einem überschaubaren Gesamtverkaufspreis.

Als durchweg eigenkapitalfinanziertes Unternehmen bietet PROJECT Immobilien seinen Wohnungskäufern zudem die Sicherheit schuldenfreier Grundbücher. Das Kapital für die Immobilienentwicklungen stammt aus Eigenkapitalfonds der PROJECT Investment Gruppe, die bislang über 670 Mio. Euro Investitionskapital akquiriert haben. Aktuell werden über 70 Objekte im Wert von rund 1,7 Mrd. Euro entwickelt.

Nachbesserung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie

Für 2017 hofft PROJECT auf eine Nachbesserung der WIKR. Durch das von uns angesprochene Käuferklientel und den hohen Anteil an Eigenkapital spüren wir aktuell nur geringe Auswirkungen der Richtlinie. Diese kompensieren wir durch höhere Kundenanfragen und optimierte Wohnkonzepte. Dennoch sollte das Einbinden von Wohneigentum in die Altersversorgung von durchschnittlich verdienenden Arbeitnehmern wieder vereinfacht werden. Auch beschleunigte Genehmigungsverfahren und Bebauungsplanverfahren sind wünschenswert. Nur so ist die erforderliche Anzahl an Wohnungen in den nächsten Jahren auch erreichbar. Angesichts der aktuellen Schritte der Bundesregierung für ein erleichtertes Baurecht und eine Verdichtung in den Ballungszentren sieht PROJECT aber dem kommenden Jahr positiv entgegen. ■



Von Juliane Mann, Vorstand Vertrieb und Marketing der PROJECT Immobilien Wohnen AG