

## PROJECT Investment

# Vieles spricht weiterhin für den Wohnungsneubau

Der »Lockdown Light« stellt Branchen wie Gastronomie und Hotels vor große Herausforderungen. Schon im Sommer hatten diese wegen der eingeschränkten Reisefreiheit zu kämpfen. Die Deutschen sind im Corona-Jahr 2020 lieber in ihren eigenen vier Wänden geblieben. Wohnen hat in der Pandemie-Phase daher eine ganz neue Wertschätzung erfahren, waren doch in vielen Haushalten Arbeit, Schule und Erholung unter ein Dach zu bringen. Dem Institut der deutschen Wirtschaft (IW Köln) zufolge scheint der Sektor Wohnimmobilien aufgrund der nach wie vor gegebenen Nachfrage und der Exportunabhängigkeit als sehr stabil<sup>1</sup>.

Auf dem Immobilienmarkt bilden sich Strömungen, die schon vor Ausbruch der Krise sichtbar waren, nun stärker als gedacht. Der Markt wird sich Experten des IW Köln zufolge stärker differenzieren. Singles bevorzugen weiter kleinere Wohnungen in den Innenstädten, während Familien in das gut angebundene Umland der Cities ausweichen. Großstadtwohnungen würden zwar nicht billiger, bewegten sich jedoch nicht mehr so stark nach oben wie früher. Der Wohnungsmangel bleibt weiterhin ein Thema, denn viele Metropolen schafften den Ausgleich der hohen Nachfrage immer noch nicht.

## Wohnungserwerb lohnt sich, Negativzinsen reales Szenario

Wohneigentum zu erwerben lohnt sich auch auf lange Sicht. Das IW Köln hat die Wohnnutzerkosten analysiert und die Kosten für Selbstnutzer und Neuvertrags- bzw. Bestandsmieter verglichen. Die Kosten für Selbstnutzer, bestehend aus Kaufpreis und Erwerbsnebenkosten, werden aus der Summe der Fremdkapitalzinsen plus dem entgangenen Gewinn am Kapitalmarkt finanziert. Instandsetzung, Verschleiß und Wertentwicklung der Immobilie werden miteingepreist. Im vergangenen Jahr sind die Zinsen nochmals gefallen und die Immobilienpreise weiter gestiegen. Ohne die Krise hätten sich die Preise auch in diesem Jahr noch stärker nach oben bewegt. Auf lange Sicht sind laut Voigtländer sogar

Negativzinsen wie bereits in Dänemark ein realistisches Szenario für Deutschland. Wohnungseigentum sei daher derzeit tendenziell unterbewertet, was auch Kapitalanlegern gelegen komme.

## An der Stabilität des deutschen Wohnungsmarkts partizipieren

In der aktuellen Marktphase überzeugen insbesondere Investmentkonzepte im Bereich der Wohnimmobilienentwicklung, die den Anleger indirekt beteiligen, ohne dass dieser Verwaltungsaufwand, Nachvermietungs- oder Klumpenrisiko wie beim Immobiliendirekterwerb in Kauf nehmen muss. Auf dieser Konzeption basiert der im Juli dieses Jahres neu aufgelegte alternative Investmentfonds (AIF) Metropolen 20 von PROJECT Investment. Das rein eigenkapitalbasierte Beteiligungsangebot des mit dem Deutschen Beteiligungspreis 2020 ausgezeichneten Immobilienmanagers beteiligt Privatanleger an mindestens zehn unterschiedlichen Immobilienentwicklungen mit Schwerpunkt Wohnen in deutschen Großstädten sowie in Wien. Die hohe Risikostreuung ermöglicht neben der vollständigen Eigenkapitalbasis einen zusätzlichen Stabilitätsanker. PROJECT Immobilien, Asset Manager des Unternehmensverbunds, wählt für den AIF nur für Immobilienentwicklungen geeignete Grundstücke aus, die auch in einer stagnierenden Marktlage eine stabile Rendite versprechen. So konnte Metropolen 20 mit dem Anlegerkapital bereits die ersten fünf Projekte starten. Privatanleger können ab 10.000 Euro zuzüglich 5 % Ausgabeaufschlag einsteigen und zwischen dem zur Renditeoptimierung empfohlenen Standard-Modell der Gewinnthesaurierung oder zwei Entnahmevarianten von 4 oder 6 % des gezeichneten Kommanditkapitals pro Jahr wählen. Frühzeichner erhalten zudem einen Bonus von 4 % pro Jahr bis zum Platzierungsende. Die Renditeaussichten liegen bis Laufzeitende im Rahmen eines ausgewogenen »Midcase«-Szenarios bei 152 % Gesamtmittelrückfluss. Die Platzierungsfrist endet am 30. Juni 2021.

Weitere Informationen unter [www.metropolen20.de](http://www.metropolen20.de).

<sup>1</sup> <https://www.iwkoeln.de/studien/iw-kurzberichte/beitrag/ralph-henger-wohnungsmarkt-als-stabilitaetsanker-der-konjunktur-484711.html>