

„Wir wünschen uns eine Nachbesserung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie“

Interview mit Juliane Mann, Vorstand Vertrieb Project Gruppe

Die Bamberger **Project Gruppe** ist Marktführer bei der Entwicklung von Wohnobjekten, um diese über geschlossene Alternative Investmentfonds für professionelle und private Anleger am Markt zu platzieren. Wir sprachen mit Juliane Mann, die bei der Project Gruppe für den Vertrieb der Wohnobjekte verantwortlich ist, die überwiegend an Privatinvestoren bzw. -nutzer veräußert werden.

Wie verlief das Jahr 2016 aus Wohnungsvertriebssicht für die Project Gruppe?

Das aktuelle Jahr hat für uns sehr gute Ergebnisse gebracht: Die PROJECT Immobilien Wohnen AG konnte dieses Jahr über 700 Wohnungen verkaufen und damit die Anzahl der verkauften Wohnungen im Vergleich zum Vorjahr um über 50% steigern. Wir werden in 2016 voraussichtlich einen Umsatz in Höhe von ca. 250 Mio € erzielen.

2016 sind wir allein in Deutschland mit 40 Bauvorhaben in den Metropolregionen Berlin, Hamburg, Rhein-Main, Nürnberg und München im Vertrieb. Unsere größten Käufergruppen waren auch in diesem Jahr Paare zwischen 30 und 60 Jahren, Singles im mittleren Alter sowie zu geringerem Anteil Privatpersonen, die eine Wohnung zur Kapitalanlage erwerben. Neun von zehn Käufern stammten aus Deutschland. Die meisten unserer ausländischen Käufer investieren in Berlin, diese kommen überwiegend aus China, Hongkong und Russland.

Sie haben in diesem Jahr auch Wien in Angriff genommen? Läuft der Vertrieb dort ähnlich?

Der Markteintritt von PROJECT Immobilien in Österreich ist uns gelungen. Insgesamt werden in Wien mit Baustart 2017 etwa 100 Wohneinheiten in vier Bauvorhaben in ausgewählten Lagen durch PROJECT Immobilien realisiert. Der Vertrieb und das Marketing der PROJECT in Wien werden mit gleichem Konzept der fest angestellten Vertriebsmitarbeiter aufgebaut.

Der deutsche Wohnungsmarkt profitierte von Niedrigzinsen, Zuzug und fehlenden Alternativverzinsungen. Wie sehen Sie den Markt aktuell?

In den nächsten Jahren wird sich die Situation auf dem Wohnungsmarkt weiter zuspitzen. Deshalb muss vor allem der Wohnungsneubau auch weiterhin nachhaltig forciert werden. Die Baugenehmigungen liegen auf einem 16-Jahres-Hoch. Die Bautätigkeit steigt entsprechend, doch liegen die Neubaufertstellungen immer noch rund ein Viertel unter dem 20-Jahres-Durchschnitt, wodurch weiterhin Wohnungsknappheit vor allem in den Ballungsräumen und bei günstigem Wohnraum herrscht.



Quelle: Project Gruppe

Die Zeiten von Preissteigerungen werden in einzelnen Stadtteilen in den Metropolregionen weiter anhalten, wobei in Hochpreisgebieten eine Seitwärtsbewegung zu erkennen ist. Steigende Grundstückspreise und höhere Energieeinsparkonzepte sind der entscheidende Preisfaktor für die Kaufpreisentwicklungen. Dank des niedrigen Zinsniveaus und dem Mangel an alternativen Anlageoptionen bleibt die Immobilie für Eigennutzer und Kapitalanleger ein attraktives Investment.

Profitiert Deutschland auch 2017? Einige Auguren sehen schon Überhitzungstendenzen in Mikrostandorten in deutschen Ballungszentren?

Trotz weiterem Anstieg der Immobilienpreise in diesem Jahr gibt es nur wenige Hinweise auf eine Immobilienblase. Das typische Element einer Blase – die stark wach-

sende Vergabe von Immobilienkrediten an Käufer, die bei steigenden Zinsen in Schwierigkeiten kommen – fehlt weitgehend. Die Banken haben ihre Standards für die Kreditvergabe eher verschärft. Unsere Käufer finanzieren ihre Wohnungen mit sehr guten Eigenkapitalquoten, auch das spricht für eine stabile Marktentwicklung.

Insgesamt zeigt sich deutschlandweit ein relativ ausgewogenes Verhältnis von Preisen für Wohnimmobilien, Mieten und Haushaltseinkommen. Wir erkennen in allen Städten, in denen wir tätig sind, ein stabiles Verhältnis von angebotenen zu verkauften Wohnungen. Auch die Mieten entwickeln sich entsprechend nach oben, so dass aus unserer Sicht eine Blase nicht erkennbar ist.

Profitieren Sie von Regulatorik wie der Mietpreisbremse?

Die Mietpreisbremse soll den Neubau von Wohnraum nicht behindern, deshalb sind Neubauten, die erstmals genutzt und vermietet werden, von der Mietpreisbremse ausgenommen. Es hat sich gezeigt, dass die Mietpreisbremse bei Weitervermietung bislang nicht die beabsichtigte Wirkung erzielt. Das Angebot preisgünstiger Wohnungen hat sich durch diese Regelung nicht wie gewünscht erhöht. Da wir lediglich im Bereich Neubau tätig sind, haben unsere Käufer bei Vermietung gegenüber einem Kauf von Bestandswohnungen den Vorteil, nicht durch die Mietpreisbremse reguliert zu sein.

Was wünschen Sie sich für 2017?

Wir wünschen uns eine Nachbesserung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie. Das Einbinden von Wohneigentum in die Altersversorgung von durchschnittlich verdienenden Arbeitnehmern sollte aus unserer Sicht wieder vereinfacht werden. Durch das von uns angesprochene Käuferklientel und dem hohen Einsatz von Eigenkapital spüren wir aktuell nur geringe Auswirkungen der Wohnimmobilienkreditlinie.

Positiv sehen wir die aktuellen Schritte der Bundesregierung zur Umsetzung des Programms „Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen“ und zur Wohnungsbau-Offensive. Erleichtertes Baurecht ermöglicht eine Verdichtung in den stark nachgefragten Ballungszentren. Damit schafft es die Voraussetzungen, um auf bestehender Fläche mehr Wohnraum unterzubringen und „Urbanes Leben“ für eine größere Zahl von Menschen zu ermöglichen. Beschleunigte Genehmigungsverfahren und Bebauungsplanverfahren wären in 2017 sehr zu wünschen. Dies ist ein wichtiger Schritt, um die erforderliche Anzahl an Wohnungen in den nächsten Jahren auch erreichen zu können.

In Zeiten von großen Veränderungen wollen wir als PROJECT auch in 2017 für unsere Kunden ein sicherer Hafen für die Investition in Eigentumswohnungen und Fondsanteilen sein. □