

Die Lösung liegt in der Wertschöpfungskette



Interview mit Jürgen Uwira, Geschäftsführer der PROJECT Real Estate Trust GmbH

Entwickeln institutionelle Investoren Immobilien mit Fokus auf Verkauf oder Vermietung?

Es gibt bei institutionellen Investoren eine klare Präferenz: Die Erzielung langfristig stabiler Erträge mit Immobilien. Entsprechend sind Fonds und Modelle mit Abverkauf der Wohnungen beziehungsweise der Büroimmobilien nach Fertigstellung eher die Ausnahme. In der Regel ist die Immobilienentwicklung für die meisten institutionellen Investoren Mittel zum Zweck. Das Portfolio des Investors soll in sehr wettbewerbsintensiven Märkten mit zukunftssträchtigen und energieeffizienten Immobilien erweitert werden, um diese langfristig zu bewirtschaften und laufende Erträge zu erzielen.

Gerade bei Wohnimmobilien sind gute Bestandsimmobilien ohne versteckte Risiken kaum mehr zu den notwendigen Mindestverzinsungsanforderungen der Investoren im Markt verfügbar. Ein früherer Einstieg in die Wertschöpfungskette ist ein Lösungsweg für diesen Beschaffungsengpass.

Was unterscheidet Ihren Develop-and-hold-Ansatz von anderen Projektentwicklern und Bauträgern?

PROJECT entwickelt für Investoren beziehungsweise den jeweiligen Spezial-AIF die Wohnimmobilien als reiner Dienstleister. In dieser Konstellation kann die gesamte Immobilienentwicklung auf den optimalen langfristigen Bewirtschaftungserfolg ausgerichtet werden. Bei unserem Develop-and-hold-Ansatz liegen die Chancen und Risiken der Immobilienentwicklung beim Investor, entsprechend erhält der Investor auch den kompletten Projektentwicklungsgewinn. Üblicherweise verteilen wir diesen über mehrere Jahre, so dass sich eine höhere und

stabile Ausschüttung gegenüber Bestandsfonds ergibt.

Herkömmliche Projektentwickler und Bauträger dagegen verkaufen das Projekt schlüsselfertig mit Fertigstellung oder als Forward Deal. Chancen und Risiken der frühen Phase trägt der Entwickler, er vereinnahmt auch den kompletten Projektentwicklungsgewinn und optimiert diesen vorrangig. Langfristige Aspekte der Bestandshaltung werden daher nur dann ausreichend berücksichtigt, wenn diese auch zu einem höheren Verkaufspreis und Projektentwicklungsgewinn führen.

Ist es für Investoren renditetechnisch und ökologisch besser, Altbestände energetisch zu sanieren oder neu zu bauen?

Aus ökologischer Sicht ist beides wichtig. Es gibt in Deutschland rund 41,3 Millionen Wohnungen. Natürlich müssen zur Erreichung der Klimaziele auch dringend Bestände energetisch saniert werden. PROJECT ist aber auf den Neubau spezialisiert. Entsprechend leisten wir unseren ökologischen Beitrag in der Entwicklung energieeffizienter und flächenoptimierter Neubauten. Bereits seit 2016, und damit als einer der ersten Projektentwickler, erstellen wir fast ausschließlich KfW-55-Immobilien. In einer frühen Phase wird zusätzlich bei jedem Projekt geprüft, ob auch noch höhere Standards darstellbar sind.

Unter Rendite- und Risikogesichtspunkten ist nachhaltiger Neubau gegenüber Altbeständen mit Sanierungsbedarf klar überlegen. Neubauten lassen sich kostengünstiger und planungssicherer auf höchstem ökologischen Niveau herstellen.

Zudem ist unter Risikogesichtspunkten zu berücksichtigen, dass wir erst am Beginn einer Entwicklung stehen. Mit strengeren

energetischen Auflagen in der Zukunft ist zu rechnen. Im Neubau kann man wesentlich leichter schon heute den Grundstein für Immobilien legen, die auch noch in Jahren den neuesten Energiestandards genügen. Das ist mit sanierten Altbauten deutlich aufwändiger.

Spielen bei nachhaltigen Entwicklungen „nur“ ökologische oder auch soziale Aspekte eine Rolle?

Unser aktueller Spezial-AIF PROJECT Wohnen Deutschland leistet nach Artikel 8 EU-Offenlegungsverordnung einen Beitrag für das EU-Umweltschutzziel Klimaschutz – aber natürlich werden ergänzend auch soziale Aspekte berücksichtigt. Unsere Wohnanlagen sollen eine ausgewogene soziale Mischung haben. Wir entwickeln diese überwiegend in mittleren, noch bezahlbaren Lagen. Zudem verpflichten wir uns zum Schutz sozial schwacher, insbesondere älterer Mieter, errichten Kindertagesstätten und werden auch einen Teil öffentlich geförderter Wohnungen bauen.

Ökologisch gehen wir bald noch einen Schritt weiter, insbesondere mit Blick auf die dringend notwendige CO₂-Reduzierung. So bereiten wir für nächstes Jahr einen Impact-Fonds mit Investitionen in Wohnimmobilien vor, der sich noch stärker auf das Umweltziel Klimaschutz fokussieren wird.

Die Herausforderungen liegen dabei in Deutschland weniger in der Erstellung von Wohnanlagen mit niedrigstem Primärenergiebedarf. Sehr viel komplexer ist, den gesamten Bauprozess mit einer weiter optimierten Ökobilanz im Lebenszyklus wirtschaftlich attraktiv zu gestalten, zum Beispiel bereits beim Bauen durch den Einsatz besserer, recyclebarer Baumaterialien.