



## INTERVIEW

# „Unsere Eigenkapitalstrategie ist eine tragende Säule unserer Sicherheitsarchitektur“

Mein Geld im Gespräch mit Michael Weniger,  
Vorstandsvorsitzender der PROJECT Real Estate AG

„Die Nachfrage nach Wohnimmobilien wird in Großstädten wie München auf absehbare Zeit nicht zu decken sein, erst recht nicht bei einer weiterhin gleichbleibend niedrigen Bautätigkeit.“

**Herr Weniger, die Immobilienbranche steht mit dem aktuellen Zins- und allgemeinen Wirtschaftsumfeld vor Herausforderungen. Was erwarten Sie für 2023?**

**MICHAEL WENIGER:** Die größte Herausforderung im aktuellen Umfeld wird zweifelsohne sein, die Wirtschaftlichkeit kommender Projektentwicklungen sicherzustellen: Durch zunehmende gesetzliche Anforderungen an Neubauten steigen die Herstellkosten, gleichzeitig sehen sich Kaufinteressenten immer höheren Zinslasten ausgesetzt und agieren deutlich zögerlicher. Dazu kommt, dass unsere Marktexperten im vergangenen Quartal eine Kehrtwende bei der Entwicklung der Verkaufspreise von Eigentumswohnungen

festgestellt haben. Jahrelang kannte die Preisentwicklung nur eine Richtung, nämlich konstant nach oben. Die Preisdynamik hat zuletzt aber nachgelassen, auch und gerade in Städten wie München oder Frankfurt am Main.

**Was bedeutet ein Boom-Ende für die sogenannte Blasenbildung?**

**MICHAEL WENIGER:** Von einem Preisverfall oder gar einer Blase kann keine Rede sein und meines Erachtens wird das auch längerfristig kein Thema sein. Wenn wir von einer nachlassenden Preisdynamik sprechen, reden wir von Stagnation, im Extremfall von einem Rückgang im deutlich niedrigen dreistelligen Bereich.

Mit Blick auf München heißt das, dass laut unserer Marktdaten die Verkaufspreise für Neubauten im vierten Quartal 2022 um rund 150 Euro im Vergleich zum vorherigen Quartal gesunken sind. Oder in absoluten Zahlen: Anstatt 13.900 Euro zahlen Wohnungskäufer jetzt 13.750 Euro pro Quadratmeter. Wir befinden uns also nach wie vor auf einem sehr hohen Niveau, was sich meiner Einschätzung nach auch nicht so schnell ändern wird. Die Nachfrage nach Wohnimmobilien wird in Großstädten wie München auf absehbare Zeit nicht zu decken sein, erst recht nicht bei einer weiterhin gleichbleibend niedrigen Bautätigkeit.

Trotzdem ist es insbesondere Eigennutzern nicht zu verdenken, dass sie eine Kaufentscheidung erst einmal aufschieben und die weitere Entwicklung zunächst abwarten wollen. Wir merken aktuell allerdings mehr denn je, dass unsere konsequente Eigenkapitalstrategie an dieser Stelle ein sehr überzeugendes Argument bietet. Wir hebeln nicht mit Fremdkapital und unterscheiden uns damit erheblich vom Wettbewerb. Das macht uns unabhängig von der Entwicklung der Finanzmärkte, wodurch wir Erwerbern die Fertigstellung ihrer zukünftigen Immobilie garantieren können. Dazu kommt, dass Objekte nur dann angekauft werden, wenn das erforderliche Kapital für die Projektentwicklung bereits im Vorfeld sichergestellt ist. Das wissen im Übrigen auch die Grundstücksverkäufer zu schätzen, die uns aus diesem Grund in besonders positiver Erinnerung behalten und aktiv mit Off-Market-Angeboten auf uns zukommen. Nicht nur

für Verkäufer, auch für Kunden ist das ein handfester Vorteil. Auch deshalb ist unsere Eigenkapitalstrategie eine tragende Säule unserer Sicherheitsarchitektur und seit über 25 Jahren elementarer Bestandteil der PROJECT-DNA.

#### **Dennoch, die Immobilienbranche tut sich schwer. Wo sehen Sie Chancen?**

**MICHAEL WENIGER:** Natürlich wäre es vermessen zu behaupten, die derzeitige Marktsituation ginge spurlos an der Branche und damit auch an uns vorbei. »

↳ PROJECT Immobilienentwicklung Am Parkfeld in Wiesbaden



Wir haben im vergangenen Jahr einen Umsatz in Höhe von 164,4 Millionen Euro gemacht, was 38 Prozent des Vorjahresumsatzvolumens entspricht. Damit blieben wir deutlich hinter unseren eigenen und den Erwartungen unserer Anleger zurück.

Gleichzeitig bringen schwierige Zeiten auch immer Chancen mit sich. Während sich die Lage bei Eigentumswohnungen für Projektentwickler eher angespannt zeigt, sieht es auf dem Mietwohnungsmarkt ganz anders aus: Die Mietpreise steigen in den von uns beobachteten Metropolen fast flächendeckend mit zunehmender Dynamik, vor allem im Neubau. Nach wie vor ist die Nachfrage nach geeigneten Wohn- und

Gewerbeimmobilien größer als das Angebot. Dieser Bedarf kann leider auch nicht durch Neubau gedeckt werden. Hier muss die Politik aktiv werden, um das von der Bundesregierung festgelegte Ziel von 400.000 neu gebauten Wohnungen pro Jahr erfüllen zu können.

#### **Was genau erwarten Sie hierfür seitens der Politik?**

**MICHAEL WENIGER:** Um das zu erreichen, muss aus meiner Sicht der Wohnungsbau kurzfristig stärker gefördert werden. Gerade in der jetzigen Zeit ist dieser Schritt zielführend, um die entscheidenden Rahmenbedingungen zu schaffen und mutige Entscheidungen zu belohnen. Ich bin überzeugt davon, dass diejenigen von uns erfolgreich sein werden, die finanzierbare, energieeffiziente Immobilien errichten.

Langfristig muss der Markt ohne große Förderungen bestehen, das wird aber erst gelingen, wenn sich die Randbedingungen ändern. Eine Entbürokratisierung ist dringend notwendig, um die oftmals sehr langwierigen Genehmigungsprozesse zu beschleunigen und die Herstellkosten zu senken. Dafür muss die Politik den Städten unter die Arme greifen und die Möglichkeiten schaffen, geeignete Veränderungen anstoßen zu können. So wäre allen geholfen und der Bau neuer Wohnungen kann zügig beginnen. Das wäre im Interesse aller Beteiligten.

**Vielen Dank für das Gespräch.**

PROJECT Immobilienentwicklung Tölzer Straße in München

