

# EIGENKAPITALSTRATEGIE SCHÜTZT BEI NACHFRAGERÜCKGANG

## Wohnungsverkauf sinkt deutlich

Für das Team von „Der Immobilienbrief“ war die Eigenkapitalstrategie der PROJECT-Gruppe bereits seit vielen Jahren ein Garant für die Beschränkung von Risiken auf Schwankungsrisiken. Dies haben wir oft herausgestellt, auch wenn die Zinsentwicklung andere Verschuldungsstrategien als lukrativer aussehen ließ. Auch wenn kaum jemand, auch „Der Immobilienbrief“ nicht, mit der Rasanz der Zinsentwicklung des letzten Jahres gerechnet hat, ist sie aber aktuell die Chance, die Richtigkeit unserer These zu bestätigen. Brandaktuell mit Blick auf die Ergebnisse des letzten Jahres sieht sich die PROJECT-Gruppe bestätigt.

Die **PROJECT-Gruppe** stemme sich mit langjähriger Eigenkapitalstrategie gegen den Nachfragerückgang, melden die Bamberger. Das Krisen-Potpourri habe die deutsche Immobilienbranche mit massiver Inflation, mit Bauzinsen, die mit 4% so hoch seien wie zuletzt 2011, mit Baukostenanstieg, mit Lieferverzögerungen und mit einem Nachfragerückgang nach Wohnungen zum Kauf betroffen. Trotzdem habe PROJECT 2022 selbst gebaute Wohn- und Gewerbeimmobilien im Wert von rund 164,6 Mio. Euro veräußern können. Im AIF-Bereich sei Eigenkapital in Höhe von 46,11 Mio. Euro platziert worden.

## Einzelplatzierungsstände in der Übersicht 2022 ohne Ausgabeaufschlag

Fonds	Eigenkapitalvolumen zum 31.12.2022	In 2022 akquiriertes Eigenkapital	Status
Metropolen 20	97,00 Mio. EUR	31,37 Mio. EUR	Geschlossen zum 30.06.2022
Metropolen 21	8,42 Mio. EUR	5,30 Mio. EUR	In Platzierung
Metropolen 22	9,44 Mio. EUR	9,44 Mio. EUR	In Platzierung

Die hohen Bauzinsen erschwerten den Erwerb eines Eigenheims. Das bekäme auch PROJECT zu spüren. 2022 konnten mit lediglich 239 Wohnungen nur ein gutes Viertel (27%) der 880 Wohnungen des Vorjahres verkauft

werden. Der mit Wohnungsverkäufen in 2022 erzielte Umsatz belief sich auf 115,1 Mio. Euro. Weitere 49,5 Mio. Euro kamen über den gewerblichen Globalverkauf hinzu. Mit einem Gesamtumsatz von 164,6 Mio. Euro (2021: 436,4 Mio. Euro) erreichte PROJECT Immobilien lediglich rund 38% des Vorjahresumsatzvolumens.

Die Kaufzurückhaltung der Wohnungsinteressenten sei eine direkte Folge der gestiegenen Bauzinsen. Auch wenn die hohe Inflation den Kauf einer Wohnung zur Vermögensabsicherung sinnvoll mache, sei es entscheidend, ob die Finanzierung gelinge, so **Michael Weniger, VV PROJECT Real Estate AG**. Potentielle Käufer agierten bei vagen Wirtschaftsaussichten vorsichtig. Bei derzeit zunehmenden Bedenken hinsichtlich der Bauträger-Bonität überzeuge bei PROJECT die langjährige Eigenkapitalausrichtung, die faktisch eine Garantie sei, dass die Wohnungen auch wirklich fertiggestellt würden.

Trotzdem sei eine abwartende Haltung der Kapitalanleger im AIF-Bereich erkennbar. Dennoch konnten die für Privatanleger konzipierten Immobilienentwicklungsfonds PROJECT Metropolen 20, 21 und 22, die schwerpunktmäßig in den Wohnungsneubau in deutschen Metropolregionen investieren, im Geschäftsjahr 2022 zusammen ein Eigenkapitalvolumen von 46,11 Mio. Euro ohne Berücksichtigung des Ausgabeaufschlags (2021: 86,27 Mio. Euro) erzielen. Für **Alexander Schlichting, VV PROJECT Beteiligungen AG**, sei es aber verantwortungsvoll und verständlich, dass Kapitalanleger sich ihre Partner genau anschauen, eine längerfristige Kapitalbindung hinterfragen und im Zweifel aufschieben. In dem Eigenkapitalprinzip von PROJECT sieht Schlichting Wettbewerbsvorteile in Bezug auf die Anlegersicherheit und ist zuversichtlich, auch in schwierigen Marktphasen attraktive Wertschöpfung für die Anleger erzielen zu können. Zudem sei der Mietmarkt für Wohnungen weiterhin sehr stark nachgefragt. Das sichere eine stabile Renditeperspektive. Es bestehe weiterhin hohes Potential für Neubauwohnungen, die für die Vermietung bestimmt seien. □