

Mit 3D-Brille durch die virtuelle Wohnung

Project Investment nutzt Möglichkeiten der Digitalisierung auf verschiedenen Ebenen

Smartphone, Social Media, E-Signatur – die Digitalisierung der Immobilien- und Fondsbranche stand im Fokus der diesjährigen „Fränkischen Nacht“ des Bamberger Initiators Project Investment, einer Presseveranstaltung mit Tradition.

Bei **Project Investment** findet die Digitalisierung auf mehreren Ebenen statt. Grundlegende Veränderungen spielen sich im Beraterprozess ab, wobei der Berater in die Prozesse eingebunden werden soll. „Das ist unser klares Statement: Wir wollen unsere Vertriebspartner integrieren, nicht an ihnen vorbei platzieren“, stellte Vertriebs-Chef **Alexander Schlichting** klar.

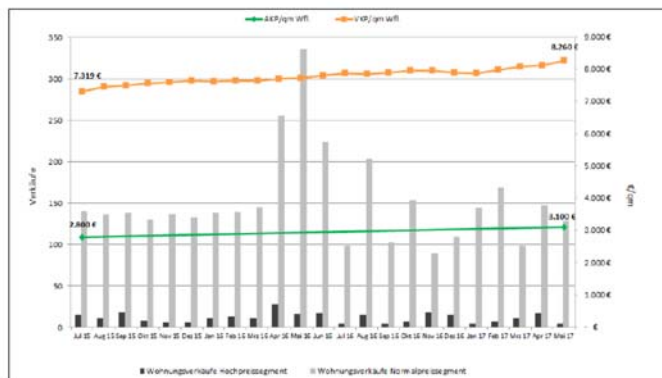
Seiner Ansicht nach sei es bloße Theorie, dass der Kunde keine Unterstützung mehr wünscht. „Auch wer fünf Mal bei uns gezeichnet hat und zufrieden mit der Entwicklung der Fonds ist, wird weiterhin zunächst seinen Berater ansprechen. Das gebietet alleine der Kundenschutz“, so Schlichting. Und der Neukunde benötige bei solch einem komplexen Produkt erst Recht eine

Beratung. Fakt ist aber auch: Der Pool der potenziellen Vertriebspartner schrumpft. Aktuell können 9.000 freie Berater die Genehmigung nach Paragraph 34 f, Abteilung zwei, nachweisen. Rund 800 davon machen derzeit Geschäfte mit Project Investment.

Bei der Vermarktung der von Project erstellten Wohnungen gewinnt die Digitalisierung ebenfalls an Bedeutung. Beispiel Social Media. „Zu unserem aktuellen Neubau-Projekt haben wir schon mehr als 350 Anfragen weit vor dem Verkaufsstart verzeichnet“, sagt **Juliane Mann**, im Vorstand der **Project Immobilien Wohnen AG** für Marketing und Vertrieb zuständig. Am Laptop können interessierte Eigennutzer und Kapitalanleger digital durch die Wohnungen gehen und dabei sogar zwischen verschiedenen Bodenbelägen und Wandfarben wählen. Beim Blick durch eine Drei-D-Brille wirkt das alles noch realistischer.

Über eine Quartiers-App können die Mieter und Eigentümer Zutrittsrechte festlegen und verwalten, so

München: AKP/qm Wohnfläche + VKP + Verkäufe



München ist die mit Abstand teuerste Wohnstadt in Deutschland. Die Preissteigerung ist seit Mitte 2015 dennoch moderat.

dass der Haustürschlüssel unnötig wird. Die App liefert Informationen über freie Zeiten in der gemeinsamen Waschküche und Veranstaltungen der Nachbarschaft. Mann schätzt, dass die virtuelle Realität einen Preisvorteil von bis zu 1.000 Euro pro Quadratmeter im Vergleich zu herkömmlichen Wohnanlagen bietet.

Wo endet die Preisspirale. Rentiert sich der Kauf einer Wohnung noch und wo? **Jürgen Seeberger**, Vorsitzender des Aufsichtsrats der Project Beteiligungen AG, hat die Entwicklung der Preise für Grundstücke und fertige Wohnungen in einigen Metropolen analysieren lassen. Grundlage dafür sind eigene Erhebungen und öffentlich zugängliche Daten. Seeberger schätzt, dass Project mit dieser Vorgehensweise bis zu 90 Prozent des Marktes erfassen konnte und die Daten daher repräsentativ sind.

Bei der Auswertung hat er festgestellt, dass die Preise teilweise nur moderat gestiegen sind und daher von einer Wohnungsblase keine Rede sein kann. So sind die durchschnittlichen Grundstückspreise in München zwischen März 2015 und Juni 2017 von 2.800 Euro pro Quadratmeter auf 3.100 Euro geklettert – ein Plus von rund zehn Prozent - wobei die Spannweite zwischen 1.800 Euro und 5.500 Euro pendelt. Die Quadratmeterpreise von Eigentumswohnungen stiegen von 7.319 Euro auf 8.260 Euro, was mit knapp

13 Prozent ebenfalls ein Ergebnis bedeutet, das keinen Anlass zur Sorge geben sollte.

Ähnlich war die Entwicklung in Frankfurt, wobei der aktuelle Grundstückspreis von 1.190 Euro deutlich günstiger ist als in München. Auch für eine Eigentumswohnung müssen Käufer im Schnitt lediglich 5.703 Euro pro Quadratmeter ausgeben. In Hamburg kostet der

Grund und Boden im Schnitt sogar weniger als noch vor rund zweieinhalb Jahren. Dort sank der Preis um sechs Prozent auf 1.150 Euro. Die Wohnungspreise stiegen dagegen um rund 13 Prozent und sind mit aktuell 5.871 Euro ähnlich teuer wie in Frankfurt.

Differenziert präsentiert sich der Berliner Wohnungsmarkt. Im Schnitt kletterten die Grundstückspreise um 38 Prozent, liegen aber bei vergleichsweise moderaten 1.080 Euro. Massiv um 126 Prozent sind sie im untersuchten Zeitraum im Bezirk Berlin Mitte auf 1.700 Euro gestiegen. Seeberger erklärt dieses Phänomen mit dem zunehmenden Interesse ausländische Investoren, die zunächst in der City Immobilien kaufen wollen und das Berliner Preisniveau im internationalen Vergleich für deutlich unterbewertet halten. Auffällig ist die Entwicklung allerdings auch im Bezirk Reinickendorf. Hier stiegen die Grundstückspreise in gut zwei Jahren von im Schnitt 360 Euro auf 890 Euro.

Das Konzept der Project Gruppe sieht vor, hauptsächlich im durchschnittlichen Preissegment zu investieren. Hochpreisige Objekte betrachtet das Unternehmen als zu riskant. Die jeweiligen Grenzen zieht Seeberger in München bei zehntausend Euro pro Quadratmeter Eigentumswohnung, in Hamburg bei 9.000 Euro und in Frankfurt bei 7.000 Euro. □