

# Assetklassen-Spezial: Wohnimmobilien

## „Wohnimmobilien – die beste Investition der letzten 140 Jahre“

Steigende Mietkosten, Mangel an Wohnraum – Standardmeldungen, die nur durch die dramatischen Nachrichten vom russischen Angriffskrieg auf die Ukraine in den Hintergrund gedrückt wurden. Durch die wachsende Zahl der Ukraine-Geflüchteten wird dieser Krieg zusätzlichen Druck auf den deutschen Wohnimmobilienmarkt auslösen: Die Nachfrage nach Wohnraum wird noch weiter steigen.

„Der Wohnungsmarkt befindet sich zudem in einem strukturellen Wandel. Der Wohnungs- und Immobilienmarkt ist für viele Anleger attraktiver geworden. Dies gilt sowohl für internationale Fonds und Aktiengesellschaften als auch für private Anleger, die aufgrund des niedrigen Zinsniveaus in Immobilien investieren. Wachsende Nachfrage von Anlegern und Mietern führt dabei teilweise zu erheblichen Steigerungen bei den Kaufpreisen und den Mieten, für die Wohnungen angeboten werden.“ So das Resümee des neugeschaffenen Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB).

Demografische Trends hatten bereits in den letzten Jahren ihre Auswirkungen auf den Wohnimmobilienmarkt: Trotz geringer Geburtenzahlen ist die Bevölkerungszahl durch Zuzug gestiegen. Die älter werdende Bevölkerung verweilt länger in der eigenen Wohnung. Um nur zwei Ursachen zu nennen. Auch Veränderungen der Wohnverhältnisse, insbesondere die steigende Zahl der Ein-Personen-Haushalte, haben zu einer Nachfragesteigerung nach Wohnraum geführt, so die Kapitalverwaltungsgesellschaft d.i.i. Investment GmbH, Wiesbaden. Nach Prognosen des Statistischen Bundesamtes wird deren Zahl bis 2040 auf insgesamt 19,3 Millionen (im Vergleich 2018: 17,3 Millionen) ansteigen.

### Wohnungsmarkt im Koalitionsvertrag

Abhilfe gegen den konstanten Druck auf Preise und Mieten soll nach der Politik nur eines schaffen: „Bauen, bauen, bauen“. Entsprechend heißt es im Koalitionsvertrag der neuen Bundesregierung, der in seiner wohnungspolitischen Passage unter Leitung von **Kevin Kühnert** (SPD), **Christian Kühn** (Grüne) und **Daniel Föst** (FDP) entstand: „Unser Ziel ist der Bau von 400.000 neuen Wohnungen pro Jahr, davon 100.000 öffentlich geförderte Wohnungen. Dafür werden wir die finanzielle Unterstützung des Bundes für den sozialen Wohnungsbau inklusive sozialer Eigenheimförderung fortführen und die Mittel erhöhen. Wir werden ein ‚Bündnis bezahlbarer Wohnraum‘ mit allen wichtigen Akteuren schließen. Wir werden zeitnah eine neue Wohngemeinnützigkeit mit steuerlicher Förderung und Investitionszulagen auf den Weg bringen und so eine neue Dynamik in den Bau und die dauerhafte Sozialbindung bezahlbaren Wohnraums erzeugen.“



Dr. Ralph Henger

Nach Meinung von **Dr. Ralph Henger**, Senior Economist für Wohnungspolitik und Immobilienökonomik beim Institut der Deutschen Wirtschaft (IW), und **Professor Dr. Michel Voigländer**, Leiter des Kompetenzfeldes Finanzmärkte und Immobilienmärkte beim IW, überschreiten 400.000 Wohnungen den Bedarf deutlich – nach IW-Berechnungen wären 308.000 Einheiten ausreichend. „Auch die Ausweitung des sozialen Wohnungsbaus ist kaum zu realisieren, da dies mit erheblichem finanziellen Aufwand verbunden ist. Zudem bremsen der Fachkräftemangel den Wohnungsbau: In der gesamten Baubranche können 50 Prozent der Stellen für Fachkräfte nicht besetzt werden.“



Professor Dr. Michel Voigländer

Die steigende Zahl der Privathaushalte und die Erhöhung der Wohnfläche pro Kopf treiben Preise und Mieten am Wohnungsmarkt. Während das Statistische Bundesamt 40,6 Millionen Wohnungen in 2011 zählte, erhöhte sich die Zahl bis 2020 auf 42,8 Millionen Wohnungen. Die durchschnittliche Wohnungsgröße erhöhte sich im gleichen Zeitraum von 91,1 auf 92,0 Quadratmeter, was einer Erhöhung von 46,1 auf 47,4 je Einwohner entspricht. Die kleinsten Wohnungen entfallen auf die Stadtstaaten Berlin (Durchschnitt: 69,5 Quadratmeter) und Hamburg (Durchschnitt: 70,2 Quadratmeter).

### Struktur der Wohnungseigentümer

Während sich die vom Statistischen Bundesamt ermittelte Wohnungszahl auf alle Wohnungen bezieht, somit auch die eigengenutzten, wurden nach Angaben des Zensus im Jahr 2011 rund 23 Millionen Wohnungen von verschiedenen Eigentübertypen vermietet. So das BMWSB. Die mit Abstand größte Eigentümergruppe stellen die privaten Kleinvermieter dar, die etwa zwei Drittel aller Mietwohnungen vermieten. Daneben gibt es unterschiedliche professionelle Anbieter, die insgesamt etwa 7,9 Millionen Wohnungen vermieten. Die größten gewerblichen Anbieter sind privatwirtschaftliche Unternehmen, kommunale Wohnungsunternehmen und Wohnungsgenossenschaften, die jeweils zwei bis drei Millionen Wohnungen bewirtschaften.

Das Bild, dass der Wohnungsmarkt beherrscht wird von Wohn-Tycoons und großen Kapitalgesellschaften wie der Vonovia, Bochum, die 400.000 Wohnungen in Deutschland, Schweden und Österreich im Bestand hat, entspricht nicht der Realität. Forderungen nach Enteignung sind zwar populär, aber nicht zielführend. „Die privaten Vermieterhaushalte stellen einen wichtigen Bestandteil des deutschen Wohnungsmarktes dar. Fast 14 Millionen Haushalte wohnen in einer von einem privaten Vermieter vermieteten Wohnung, das entspricht rund einem Drittel aller Haushalte in Deutschland“, schreibt **Pekka Sagner**, Economist für Wohnungspolitik und Immobilienökonomik beim Institut der Deutschen Wirtschaft in seinem aktuellen IW-Kurzbericht „Wohneigentumspuzzle“.



Pekka Sagner

Sagners Blick auf die genauere Struktur der privaten Vermieter widerspricht der verbreiteten Auffassung vom „Kapitalismus-Opfer Wohnungsmarkt“. Sagner schreibt: „Das Bild vom reichen privaten Vermieter muss mit Vorsicht betrachtet werden. Zwar gehören 40 Prozent der privaten Vermieterhaushalte zum einkommensstärksten Fünftel der Haushalte, aber ein Fünftel der Vermieter gehört zu den einkommensschwächeren 40 Prozent der Haushalte. Bei rund sieben Prozent der Vermieterhaushalte überstiegen die Kosten für Instandhaltung oder Modernisierung zuletzt die Mieteinnahmen.“

Eine Momentaufnahme des deutschen Wohnungsmarktes vermittelt das „Frühjahrgutachten Immobilienwirtschaft 2022“, das der „Rat der Immobilienweisen“ **Professor Dr. Dr. h.c. Lars Feld** (Walter Eucken Institut), **Michael Gerling** (EHI Retail Institute), **Sven Carstensen** (bulwiengesa), **Professor Dr. Harald Simons** (empirica) und **Carolin Wandzik** (GOS) im Auftrag des ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V., Berlin, gefertigt hat. Das Kapital „Wohnimmobilien“ trug Harald Simons bei.

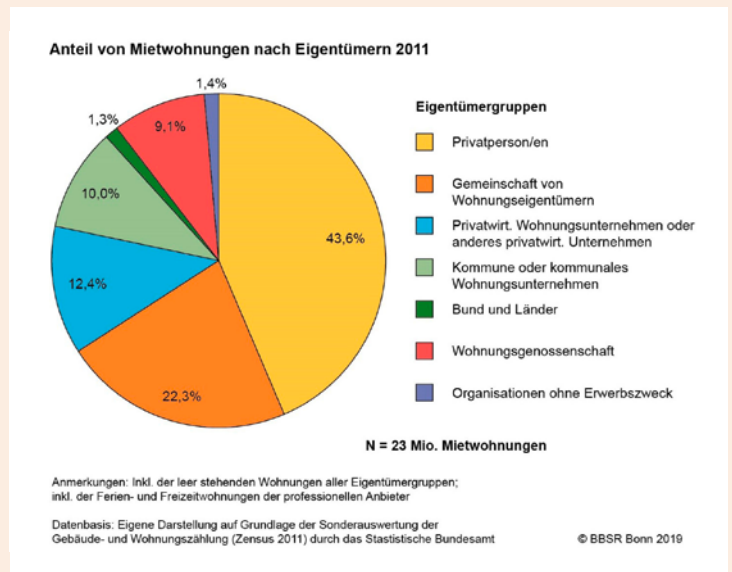


Professor Dr. Harald Simons

### Preis- und Mietensteigerungen

Die Angebotsmieten für Bestandswohnungen sind 2021 bundesweit durchschnittlich um 3,7 Prozent auf 8,46 Euro pro Quadratmeter Monatsmiete gestiegen. In den „A-Städten“, den großen Metropolen Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt, Stuttgart und Düsseldorf, betrug der Anstieg über das Jahr 2021 im Mittel „nur“ 2,7 Prozent auf eine Monatsmiete von 12,27 Euro pro Quadratmeter. Da in den „A-Städten“ die Mieten bereits ein hohes Niveau erreicht hatten, ist es nicht verwunderlich, dass dort der Anstieg der Mieten unter dem bundesweiten Durchschnitt liegt.

Für sein „Wohnbarometer“ hat das Immobilien-Portal Immoscout24 ausgewählte Mittelstädte mit einer Einwohnerzahl ab 80.000 analysiert: Danach stiegen dort 2021 die Mietpreise für Bestandswohnungen um 4,1 Prozent und im Neubaubereich um 7,0 Prozent. Am günstigsten waren Bestandsmieten in

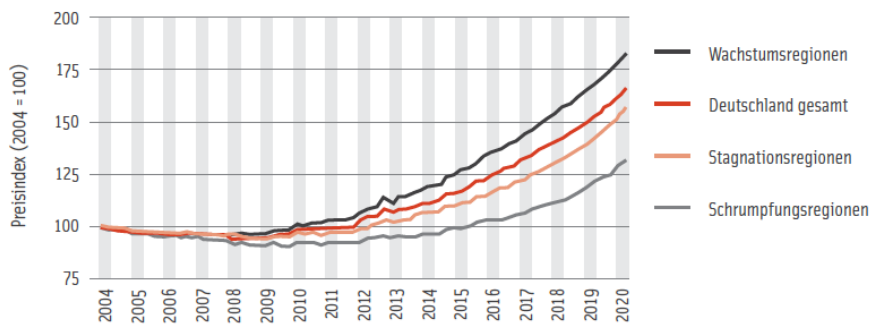


Darstellung der Eigentümerstruktur des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)

Fortsetzung auf Seite 2

Fortsetzung von Seite 1

### Entwicklung der Immobilienpreise in Deutschland



Quelle: Statista 2021

Darstellung der Preisentwicklung von Immobilien, Copyright: Primus Valor

den untersuchten Mittelstädten mit 5,44 Euro pro Quadratmeter in Gera, am teuersten dagegen mit 8,46 Euro pro Quadratmeter in Ratingen.

Die Kaufpreise für Eigentumswohnungen sind 2021 nach dem „ZIA-Frühjahrgutachten 2022“ im bundesweiten Mittel um 14,3 Prozent auf 3.140 Euro pro Quadratmeter gestiegen. Am stärksten fiel die Teuerung aus in den „A-Städten“ Düsseldorf (ein Plus von 16,0 Prozent auf 4.627 Euro pro Quadratmeter) und in Köln (ein Plus von 15,3 Prozent auf 4.421 Euro pro Quadratmeter). Unter dem bundesweiten Durchschnitt war die Preisentwicklung in den anderen „A-Städten“ Berlin, Hamburg, Frankfurt, Stuttgart und selbst München, wo mit 8.756 Euro der höchste Quadratmeterpreis für Eigentumswohnungen verlangt wird. Auch stagniert der Neubau von Wohnungen in allen „A-Städten“, was die Kaufpreise weiter steigen lässt und deutlichen Druck auf die Renditen ausübt.

Die Dr. Klein Privatkunden AG, Lübeck, berichtet von noch stärkeren Preissteigerungen. Mit einer Teuerung von 16,69 Prozent muss in Hamburg für den Quadratmeter Wohnung 5.440 Euro gezahlt werden – etwas mehr als in Berlin mit 5.340 Euro. In Dresden beträgt die Preissteigerung bei Eigentumswohnungen 17,8 Prozent und 19,14 Prozent bei Eigenheimen. Für die Immowelt AG, Nürnberg, ist München bei einer Preissteigerung um zwölf Prozent mit einem durchschnittlichen Quadratmeterpreis von 8.610 Euro die teuerste Stadt Deutschlands. Es folgt Frankfurt, wo der Durchschnittspreis von Eigentumswohnungen bei 5.960 Euro pro Quadratmeter liegt – ein Plus von 17 Prozent innerhalb eines Jahres. Verteuerungs-Spitzenreiter sei Erfurt, wo die durchschnittlichen Preise 2021 um 31 Prozent auf 2.610 Euro stiegen.

### Die Renditen des Wohnimmobilienmarktes

Der deutliche Kaufpreisanstieg und der verhaltene Anstieg bei den Mieten ließen die Renditen für Wohnimmobilien in den „A-Städten“ mit 2,2 bis drei Prozent weiter sinken. So das „ZIA-Frühjahrgutachten 2022“. Am niedrigsten sei die Mietrendite in Berlin (2,18 Prozent) und München (2,37 Prozent). Die Werte für Hamburg (2,67 Prozent), Frankfurt und Düsseldorf (je 2,76 Prozent) sind etwas höher und am höchsten sind sie in Köln (2,97 Prozent) und Stuttgart (3,04 Prozent).

Zu anderen Ergebnissen kommt die BauFi24 Baufinanzierung AG, Hamburg, in ihrer Analyse: Deutschlandweit lag die Mietrendite 2021 bei 3,89 Prozent – das sind 1,03 Prozentpunkte mehr als 2020. München stellt mit 2,49 Prozent das Schlusslicht unter den Metropolen. Mit Abstand folgen Hamburg (2,73 Prozent) und Düsseldorf (2,94 Prozent). Die höchste Mietrendite ließ sich im vergangenen Jahr in Stuttgart (3,39 Prozent) erzielen. Ähnlich hoch fällt die Mietrendite aus in Köln (3,32 Prozent) und Frankfurt (3,07 Prozent). Unter den 100 Städten ab 100.000 Einwohnern bot Gera mit 6,65 Prozent die attraktivste Mietrendite in 2021.

Im Vergleich mit anderen Assetklassen klingt das nach niedrigen Renditen bei Wohnimmobilien. Der Preis für eine hohe Anlagesicherheit? Die Kapitalverwaltungsgesellschaft PI Fondsmanagement GmbH & Co. KG, Röthenbach a.d. Pegnitz, meint dazu, dass sich hohe Rendite und hohe Sicherheit nicht widersprechen müssen und bezieht sich dabei auf eine Analyse, die 2016 im „Handelsblatt“ veröffentlicht wurde: Verschiedene Anlageklassen wurden auf ihre Renditeentwicklung über die Jahre von 1870 bis 2015 hin untersucht: Über den gesamten Zeitraum hinweg haben die Immobilien mit einer Jahresrendite von durchschnittlich 8,7 Prozent besser abgeschnitten als Aktien (7,8 Prozent), Anleihen (1,46 Prozent) und Bankeinlagen (0,3 Prozent).

**Professor Dr. Moritz Schularick**, Universität Bonn, der die Studie durchführte, schrieb: „Die beste Investition, die man in vielen Ländern in den vergangenen 140 Jahren unter Risiko-Rendite-Gesichtspunkten machen konnte, waren Wohnimmobilien.“ (LJH) ♦



Professor Dr. Moritz Schularick

Foto: Schularick

## So schätzen Emittenten den Wohnimmobilienmarkt ein:

**Malte Thies**, Geschäftsführender Gesellschafter der **One Group**:

Gerade angesichts der stark gestiegenen, geopolitisch bedingten Volatilität bei Lebenshaltungskosten und an den Aktienmärkten, ist die Nachfrage nach zinsstabilen Investments allgegenwärtig. Wohnimmobilien in deutschen und österreichischen Metropolregionen haben sich in der Vergangenheit stets als krisensicher erwiesen und wecken nach wie vor großes Anlegerinteresse. Wohnen ist ein elementares Grundbedürfnis. Daher entwickeln sich die Preise seit jeher unabhängig von Krisen oder Konjunkturzyklen – und das stets stabil und steigend. Neuer Wohnraum wird dringend benötigt – dieser Tatsache ist sich auch die Regierung mit ihrem neu geschaffenen Bundesministerium bewusst.



Foto: Unternehmen

**Gordon Grundler**, Vorstand der **Primus Valor AG**:

Die aktuell hohe Inflation in Kombination mit einem weiterhin bestehenden Niedrigzins-Umfeld lässt Kapitalanleger vermehrt sogenannte „sichere Häfen“ aufsuchen – der Kriegsausbruch in Europa hat zudem zu Unsicherheit an den Finanzmärkten geführt. Somit erwarten wir zukünftig eine verstärkte Orientierung in Richtung Sachwerte. Vor allem Wohnimmobilien-Fonds bieten hierbei stabile Renditen und machen sich die Zinslage aufgrund von günstigem Fremdkapital bereits in der Investitionsphase zunutze.



Foto: Unternehmen

**Klaus Wolfemann**, geschäftsführender Gesellschafter **PI Pro-Investor Gruppe**:

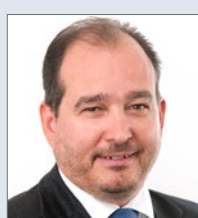


Foto: Unternehmen

Wir alle erleben aktuell außergewöhnliche Entwicklungen, die natürlich auch Auswirkungen auf die Kapitalanlagewelt haben. Der Krieg verunsichert Verkäufer von Immobilien, aber auch Anleger bei ihren Entscheidungen. Auf der anderen Seite befördert die Situation die ohnehin schon hohe Nachfrage nach Wohnraum auch in Mittel- und Oberzentren. Vor dem Hintergrund fühlt sich die PI Pro-Investor Gruppe bei ihrer Anlagestrategie und den Erfolgsaussichten grundsätzlich bestätigt und ist überzeugt, in einer soliden Anlageklasse unterwegs zu sein. Dennoch muss man die Preisentwicklungen genau im Blick behalten, nicht zuletzt im Ankauf sondern auch bei Renovierung und Bewirtschaftung. Die alte Regel „Im Einkauf liegt der Gewinn“ gewinnt in so einem Umfeld noch mehr Bedeutung...

**Alexander Schlichting**, Vorstandsvorsitzender der **Project Beteiligungen AG**:



Foto: Unternehmen

Aufgrund der Ukraine-Krise wird die Nachfrage nach stabilen Sachwertinvestments wie Wohnimmobilien weiter zunehmen. Zusätzlich befeuert wird die Nachfrage von einer weiter steigenden Inflation, da die Energiepreise inzwischen auf Rekordniveau gestiegen sind. Gleichzeitig verbleibt der Leitzins der EZB auf Rekordtief, so dass Geldwerte weiter signifikant an Kaufkraft verlieren. Wohnimmobilien bleiben somit begehrte Investitionsziele: Sowohl als Direkterwerb, als auch indirekt über eine professionell gemanagte Beteiligung an lukrativen Immobilienentwicklungen wie dem Project Metropolen 20 und 21, die Privatanlegern eine attraktive Wertschöpfungsperspektive bieten.

## Assetklassen-Spezial: **Wohnimmobilien**

### Der schwarze Schwan fliegt am Wohnen vorbei

Solange der Mieter Zins und Tilgung zahlt und mit einem Rest das hoch leveragte Eigenkapital rentiert, bleibt die Welt der Wohnimmobilie in Ordnung. Dafür braucht es manchmal aber einen langen Atem. Unser Autor Werner Rohmert, Herausgeber „Der Immobilienbrief“, Immobilienspezialist „Der Platow Brief“ kommentiert die Entwicklung am Markt für Wohnimmobilien.

Ebenso wie der Aktienmarkt mit Einbrüchen von 70 Prozent zur Jahrtausendwende, 50 Prozent zur Finanzkrise, 30 Prozent zur Pandemie und 20 Prozent zum Ukraine-Krieg setzen sich Sachwerte durch. Das gilt besonders für Wohnen. Auch bei sicherer Langfristspektive kann der Autor aus Erfahrung berichten, dass es ausgesprochen lästig ist, wenn die Preisentwicklung für eine Dekade ein negatives Vermögen zeigt und gleichzeitig im hochgelobtem Bestand bezahlbaren Wohnraums Erhöhungen der Nebenkosten durch Fluktuation, Mieterzahlungsunfähigkeit und schlechter Neuvermietung statistisch zu Lasten der Mieteinnahmen gehen. Solange der Mietmarkt und der Eigentümer gesund bleiben, spielt das aber zum guten Ende keine Rolle – solange die Zahlungsfähigkeit gesichert ist und die Zinsen der Nachfinanzierung den Mieten nicht weglafen. Der Boom im Wohnungsmarkt startete vor 17 Jahren. Seitdem geht es bergauf. Inzwischen bilden sich zwei argumentative Trends heraus. Die „Wohnungsnot“ in den Ballungsräumen werde immer stärker. Das Bauministerium verspricht unhaltbare 400.000 Wohnungen. Die Haushaltszahlen legen durch Singles stärker zu als die Demographie. Für absehbare Zuwanderung aus dem unsäglichen Ukraine-Krieg, die volkswirtschaftlich diesmal zu begrüßen ist, muss „bezahlbarer“ Wohnraum geschaffen werden. Institutionelle Anleger kaufen Wohnungen vom Plan weg. Die Preise sind höher als Bauträger am Markt einzeln erzielen könnten. Preisrisiken auf breiter Front hält die Branche für unwahrscheinlich. Bei Nullzinsen sind alle Preise bezahlbar. Die Inflation ist da. Wohneigentum schützt vor Inflation. Ukraine und Energiekostenexplosion bei Staats-Megschulden werden die Zinsen bei Null halten. Das ist alles argumentativ schlüssig, wenn auch nicht unbedingt richtig.

Immobilienkosten inflationieren sofort, während die Mietanpassung nachläuft. Je höher die Kosteninflation ist, desto größer wird das aufzuholende Delta. In der galoppierenden Inflation gingen Hausbesitzer pleite, weil sie bei faktischen Null-Mieteinnahmen den Unterhalt ihrer Häuser nicht zahlen konnten. Typische Miesmacher, zu denen Bundesbank, empirica-Forscher, Analysten, Banker, Vorstände von Wohnungsgesellschaften oder auch erfahrene Journalisten gehören, werden seit Jahren Lügen gestraft. Empirica zeigte brandaktuell auf, dass nicht 400.000 Neubau-Wohnungen jährlich gebraucht werden, sondern nur 233.000. 2021 seien schon 80.000 zuviel gebaut worden – und das auch noch am falschen Standort. „Wir machen uns doch nur lächerlich mit unserer Erfahrung“, sagte dem Autor letztes ein Bankvorstand. „Ich habe aufgehört zu warnen.“

Die Klimaziele sind eine weitere Aufgabe, denen Zinshaussparer und die kleinen Eigentümer und Neuinvestoren mit vielleicht 5.000 oder auch 20.000 Wohnungen weder finanzierungsseitig noch kapazitätsmäßig noch unter Know-how-Gesichtspunkten gewachsen sein werden, bestätigen prominente Vorstände wie Vonovia-Chef Rolf Buch. Wenn der Autor als typischer Zinshaussparer für die Sanierung eines Zehn-Familienhauses an seine Bank die Bitte um 1.000 bis 1.500 Euro pro Quadratmeter für eine Sanierung, die maximal einen Euro Mehrmiete bringt, richten würde, würden die Banker laut lachen.

Die diesjährigen Zahlen von Bulwiengesa, die auch die Bundesbank verwendet und die seit 1975 den Markt als einzige konsistent erfassen, zeigen für die Vergangenheit die Flautephasen auf, die der Autor erlebte. Von 1975 bis 1993 zeigte sich um den Trend leicht abgeschwächt schwankend ein steiler Anstieg des Index, der der Entwicklung seit 2005 annähernd parallel gleicht. Nach 1993 bis 2005 stürzte Gewerbe brutal ab und hat bis heute die Inflation nicht wieder aufgeholt. Wohnen hat sich besser gehalten, sofern Sie nicht gerade im Ruhrgebiet oder in Wuppertal investiert waren. Der Blick auf die Zahlen macht klar, warum es nervt, dass die Gnade der späten Geburt den Investoren seit 2005 das Glück „niemals fallender Wohnungspreise“ bescherte. Dem waren 15 grausame Jahre des Durchschnitts zwischen Stagnation in München und Dramen im Osten und den altindustriellen Zonen des Westens vorangegangen. Und seit 2005 haben sich die Preise im Schnitt verdoppelt und teilweise vervierfacht. Wann ist Schluss?

Private und kleine Genossenschaften sind überfordert. Die Baukapazitäten sind nicht da und werden immer teurer. Ohne eigene tausende Mitarbeiter wie Vonovia oder LEG sind Eigentümer chancenlos. Explodierende Ener-

giekosten verhindern Mietanpassungen und erhöhen Mietausfallrisiken. Eine sicherlich jetzt etwas verschobene Zinswende macht die Hoffnungsmathematik der kleineren Neu-Investoren mit ein paar tausend Wohnungen zu Makulatur. Ein Prozent macht institutionelle Geschäftsmodelle zu Altpapier. Zwei Prozent verdoppeln die Anschlussfinanzierungs-Raten auslaufender Privatkredite, die aber heute auf Kante gestrickt wurden. Inflation und Energiekostenexplosion senken parallel die Belastbarkeit. Wie geht es weiter? Der Autor verkauft jetzt aus persönlichem Lebenszyklus. Käufer mit langem Atem werden aber profitieren. Dazwischen wird es aber Schnäppchen-Phasen einer Konsolidierung geben können. Aber im Wohnungsmarkt gibt es Boom ohne Reue für Langlaufsportler wirklich. Schließlich tilgt der Mieter den Kredit. ♦



Werner Rohmert

Foto: Unternehmen

Werbemitteilung

PROJECT Investment

Werte für Generationen

NUR NOCH BIS 30.06. IN PLATZIERUNG

JETZT INFORMIEREN

PROJECT Immobilienentwicklung Eschollbrücker Straße, Darmstadt

deutscher  
beteiligungspris 2020

### Erfolgreich investieren mit PROJECT Qualitätsimmobilien

Einen attraktiven Gesamtmittelrückfluss von bis zu **159,2%\*** im MidCase-Szenario – diese chancenreiche Beteiligungsmöglichkeit bietet Ihnen

#### PROJECT Metropolen 20

- ✓ Immobilienentwicklungen mit Schwerpunkt Wohnen in gefragten Metropolregionen
- ✓ Einmalzahlung: ab 10.000 EUR zuzüglich 5% Ausgabeaufschlag
- ✓ Hohe Risikostreuung in mindestens 10 Immobilienentwicklungen
- ✓ Laufzeitende: 30.06.2030 (Kapitalrückzahlungen ab 01.06.2028 durch Desinvestitionskonzept möglich)
- ✓ Entnahmooption: 4 oder 6% auf monatlicher Basis

Informieren Sie sich jetzt unverbindlich über Ihr Immobilieninvestment mit Zukunft:

[www.metropolen20.de](http://www.metropolen20.de)  
0951.91 790 330

PROJECT Investment Gruppe · Kirschbacherstraße 25 · 96052 Bamberg  
info@project-vermittlung.de · www.project-investment.de

Dies ist eine Marketing-Anzeige. Bitte lesen Sie den Verkaufsprospekt des AIF und die wesentlichen Anlegerinformationen, bevor Sie eine endgültige Anlageentscheidung treffen. Diese Dokumente finden Sie in deutscher Sprache auf der Website [www.project-investment.de/private-investoren/produkte/einmalzahlungsangebot-metropolen-20](http://www.project-investment.de/private-investoren/produkte/einmalzahlungsangebot-metropolen-20). Eine Zusammenfassung der Anlegerrechte in deutscher Sprache finden Sie auf der Website [www.project-investment.de/meta/anlegerrechte](http://www.project-investment.de/meta/anlegerrechte).

\*Die frühere Wertentwicklung lässt nicht auf künftige Renditen schließen.

## Assetklassen-Spezial: **Wohnimmobilien**

### Solide Wohnungen an zukunftssträchtigen Standorten

Die neue Kapitalverwaltungsgesellschaft **DFI Deutsche Fondsimmobiliien Holding AG**, Berlin, ist mit ihrem ersten alternativen Investmentfonds „DFI Wohnen 1“ am Markt. EXXECNEWS sprach mit Vorstand **Mark Münzing**.

#### **Worin sehen Sie die Stärken der Assetklasse deutsche Wohnimmobilien für private Kapitalanleger – auch und gerade hinsichtlich der Rendite?**

Wohnimmobilien sind eine beständige Anlageklasse, die weniger volatil als manch andere auf äußere Einflüsse reagiert. Die Kaufpreise richten sich nach Angebot und Nachfrage. Da das Angebot in Deutschland fast in allen Städten sehr knapp ist, kann die Nachfrage nicht annähernd bedient werden. Die Gründe dafür sind vielfältig: Eingeschränkte Baukapazitäten und exorbitant steigende Preise für Baumaterialien, Zuwachs an Haushalten bis 2040 um weitere 1,3 Millionen Haushalte (Statistisches Bundesamt), ein höherer Pro-Kopf-Bedarf als der gegenwärtig bereits bei 47 Quadratmetern liegende sowie mehr Ein-Personen-Haushalte (aktuell 42 Prozent). Außerdem steigt die Lebenserwartung der Menschen weiter an, deshalb kommen Mietwohnungen um Jahre später auf den Markt. Das alles verschärft die Situation am ohnehin angespannten Markt der deutschen Wohnimmobilien.

Aus diesen Gründen sollen nach Ansicht der meisten Experten die Preise auch 2022 weiter steigen, wenn auch nicht mehr so stark wie in den letzten Jahren. Bei unserem Publikumsfonds, dem DFI Wohnen 1 gehen wir nach Auflösung des AIF plangemäß von fünf Prozent per annum aus. Aktuell zahlt der Fonds drei Prozent per annum aus. Negativzinsen und Inflation können mit einer plangemäßen Rendite in dieser Höhe gemindert werden.

#### **Was sind die Stärken Ihres aktuellen Angebotes?**

Unsere Vierfach-Rendite: Laufende Auszahlung von drei Prozent per annum, die stufenweise auf vier Prozent per annum ansteigt, Auffüllung auf die Zielrendite von fünf Prozent per annum aus erwirtschafteten Gewinnen, Rückerstattung des Ausgabeaufschlags und eine 50-prozentige Gewinnbeteiligung bei Überschreiten der Zielrendite.

#### **Skizzieren Sie bitte Ihre Anlagepolitik.**

Wir kaufen solide deutsche Wohnungen im Bestand an zukunftssträchtigen Standorten, nehmen behutsam werterhöhende Maßnahmen vor und bewirt-

schaften unsere Häuser gut. Nach mindestens fünf Jahren kann der DFI Wohnen 1 prospektgemäß mit Gewinn für unsere Anleger verkauft und anschließend aufgelöst werden. Bisher haben wir bereits Immobilien in NRW und Berlin für rund 23 Millionen Euro erworben. Die nächsten Einkäufe werden wir in den kommenden vier Wochen beurkunden. Die Vielfalt der Standorte und Objekte soll wesentlich zum Erfolg unseres AIF beitragen. Außerdem gibt es darüber hinaus eine Handelskomponente.



Mark Münzing

Foto: Unternehmen

#### **Ihr Haus ist neu am Markt. Wie beabsichtigen Sie sich am Markt durchzusetzen?**

Die DFI Gruppe gibt es seit dem vergangenen Jahr. Sie ist neu, wir hingegen sind altbekannt: Meine Kollegen Matthias Ungethüm, Sebastian Bader und ich haben mit unserem Team jahrelang für ein Unternehmen gearbeitet, das in den letzten zwei Jahrzehnten Marktführer bei der Auflage von Wohnimmobilienfonds war. Für dieses haben wir Immobilien ein- und verkauft, und zwar für insgesamt rund 5,5 Milliarden Euro. Daher verfügen wir heute als erfahrene Immobilienspezialisten über ein weit gespanntes, starkes Einkaufsnetzwerk. Mit diesem gelingt es uns, in einem absolut hart umkämpften Nachfragemarkt, attraktive Wohnhäuser für unseren DFI Wohnen 1 und seine Nachfolgefonds zu sichern. Das ist derzeit mehr denn je einer der entscheidenden Faktoren für den Erfolg einer Unternehmung im Immobilienbereich. Denn es gilt unverändert: Im Einkauf liegt der Gewinn.

Darüber hinaus zeichnen wir uns als „junges“ mittelständisches Unternehmen durch flache Hierarchien und kurze Entscheidungswege aus. Und, nicht zu vergessen: Wir haben ein engagiertes Vertriebsteam, das schon viele Jahre mit unseren Beratern und Vermittlern zusammenarbeitet und sie mit großer Leidenschaft betreut. ♦

## Das sind die aktuellen Beteiligungsangebote der Assetklasse Wohnimmobilien:

### **Alternative Investmentfonds (AIF)**

**DFI Wohnen 1:** Laufzeit: Bis 2030. Prognostizierter Gesamtmittelrückfluss: 160,4 Prozent (Basisszenario). KVG: DFI Deutsche Fondsimmobiliien Holding AG, Kurfürstendamm 188, 10707 Berlin, <https://dfi-gruppe.com>

**dii. Wohnimmobilien Deutschland 1:** Laufzeit: Bis 2031. Prognostizierter Gesamtmittelrückfluss: 196,9 Prozent (Basisszenario). KVG: d.i.i. Investment GmbH, Biebricher Allee 2, 65187 Wiesbaden, [www.dii.de](http://www.dii.de)

**dii. Wohnimmobilien Deutschland 2:** Laufzeit: Bis 2033. Prognostizierter Gesamtmittelrückfluss: 186,9 Prozent (Basisszenario). KVG: d.i.i. Investment GmbH, Biebricher Allee 2, 65187 Wiesbaden, [www.dii.de](http://www.dii.de)

**ImmoChance Deutschland 11 Renovation Plus:** Laufzeit: Acht Jahre. Prognostizierter Gesamtmittelrückfluss: 141,17 Prozent (Basisszenario). KVG: Alpha Ordinatum GmbH, Harrlachweg 1, 68163 Mannheim, [www.alpha-ordinatum.de](http://www.alpha-ordinatum.de)

**Patrizia GrundInvest Europa Wohnen Plus:** Laufzeit: Bis 2038. Prognostizierter Gesamtmittelrückfluss: 145,0 Prozent (Basisszenario). KVG: Patrizia GrundInvest GmbH, Fuggerstraße 26, 86150 Augsburg, [www.patrizia-immobilienfonds.de](http://www.patrizia-immobilienfonds.de)

**PI Pro Investor Immobilienfonds 5:** Laufzeit: 7,7 Jahre. Prognostizierter Gesamtmittelrückfluss: 150,1 Prozent (Basisszenario).

KVG: PI Fondsmanagement GmbH & Co. KG, Am Gewerbepark 4, 90552 Röthenbach a.a. Pegnitz, [www.pi-kvg.de](http://www.pi-kvg.de)

**Project Metropolen 20:** Laufzeit: Bis 2030. Prognostizierter Gesamtmittelrückfluss: zwischen 142,8 und 159,2 Prozent (je nach Entnahme-Modell; Basisszenario). KVG: Project Investment AG, Kirschäckerstraße 25, 96052 Bamberg, [www.project-investment.de](http://www.project-investment.de)

**Project Metropolen 21:** Laufzeit: Bis 2030. Prognostizierter Gesamtmittelrückfluss: 154,4 Prozent (Basisszenario). KVG: Project Investment AG, Kirschäckerstraße 25, 96052 Bamberg, [www.project-investment.de](http://www.project-investment.de)

**WIDE Fonds 9:** Laufzeit: Bis 2030. Prognostizierter Gesamtmittelrückfluss: 173,12 Prozent (Basisszenario). KVG: WIDE Wertimmobilien Deutschland Fondsmanagement GmbH, An der Wiesent 1, 91320 Ebermannstadt, [www.wide-kvg.de](http://www.wide-kvg.de)

### **Vermögensanlagen**

**ProReal Secur 2:** Laufzeit: Bis 2025. Zinssatz: 5,75 Prozent jährlich. Anbieter: One Group GmbH, Bernhard-Nocht-Straße 99, 20359 Hamburg, [www.onegroup.ag](http://www.onegroup.ag)

**ProReal Europa 10:** Laufzeit: Rund drei Jahre. Zinssatz: 5,75 Prozent jährlich. Anbieter: One Group GmbH, Bernhard-Nocht-Straße 99, 20359 Hamburg, [www.onegroup.ag](http://www.onegroup.ag)