



Kapital & Märkte

Mai 2018

ELLWANGER & GEIGER
PRIVATBANK

48°46'41.84" N 9°10'39.22" O | Kunstmuseum Stuttgart

Der deutsche Wohnimmobilienmarkt – wo sich Investitionen noch lohnen

In unserer März-Ausgabe von „Kapital und Märkte“ haben wir im Schwerpunktthema „Der deutsche Wohnimmobilienmarkt – überhitzt oder noch eine Investition wert?“ die aktuelle Preissituation deutscher Wohnimmobilien analysiert. Im Zentrum stand die Frage, ob sich in diesem Segment bereits eine Blasenbildung abzeichnet oder nicht.

Das Fazit war eindeutig: Unter Berücksichtigung zahlreicher Aspekte vertreten wir die These, dass in der Breite des Marktes keine Preisblasen zu erkennen sind und dass auch mittel- bis langfristig mit weiter steigenden Immobilien- und Mietpreisen zu rechnen ist. Trotz dieser Bilanz sollten Kapitalanleger genau hinsehen, bevor sie eine Investition in diesem Markt tätigen. So sind insbesondere in den „A-Städten“ die Preise in den vergangenen Jahren bereits überproportional gestiegen und den Mietpreisen zum Teil weit enteilt.

Vor diesem Hintergrund nutzen wir diese Ausgabe von „Kapital und Märkte“, um den Blick auf ausgewählte Kapitalanlagemöglichkeiten in diesem Segment zu richten, die für eine Geldanlage im aktuellen Umfeld (noch) interessant erscheinen.

Kleine Wohnungen sind rar in den großen Metropolen

Zunächst geht es um so genannte Mikroapartments. Sie bilden eine besondere Objektkategorie. Unter diesem Wohnungstyp versteht man besonders kleine Einheiten – 1- bis 2-Zimmerwohnungen –, die für die Bedürfnisse des Wohnens auf Zeit optimiert sind. Deren Bewohner sind häufig Studenten oder Berufspendler.

Die bulwiengesa AG, eines der großen Analysehäuser der Immobilienbranche, hat sich intensiv mit dieser Anlageklasse beschäftigt und dazu Ende 2017 eine eigene Studie veröffentlicht. Neben der Erkenntnis, dass die Anzahl der Ein- und Zweipersonenhaushalte noch bis in das Jahr 2035 zunehmen wird, haben die Experten herausgefunden, dass der Bedarf an kleinen Wohnungen in den A-Städten bereits heute nicht gedeckt ist. In Stuttgart beispielsweise stehen 180.000 Einpersonenhaushalten lediglich rund 65.000 Ein- oder Zweizimmerwohnungen gegenüber. Auch die momentane Bautätigkeit in diesem Segment reicht nicht aus, um den Bedarf an kleinen Wohnungen zu sättigen. Exemplarisch sei auch hier die Situation in Stuttgart dargestellt: Lediglich rund 1.900 Wohnungen – so die Ergebnisse der Marktuntersuchung der bulwiengesa – sind am hiesigen Markt in solchen Anlagen verfügbar. Zudem sind derzeit nur rund 600 neue Wohnungen in Mikroapartmenthäusern in Planung oder im Bau.

Aus den geschilderten Gründen sind Investitionen in kleine Apartments in der Region Stuttgart grundsätzlich interessant. Ein wichtiger Aspekt für Kapitalanleger ist es jedoch, die hohen Anforderungen an die Lage dieser Häuser zu berücksichtigen. Der Standort sollte möglichst zentral liegen und sehr gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden sein. Die Mieter der Apartments sollten in kürzester Zeit ihren Arbeitsplatz, die Universität oder den Flughafen erreichen können. Des Weiteren sollten die Apartments möglichst funktional ausgestattet und im besten Fall möbliert vermietet werden. Dies erhöht den Komfort der Mieter und gleichzeitig die Möglichkeit, deutlich höhere Mietpreise durchzusetzen. Damit wiederum lassen sich die Renditekennziffern der Kapitalanlage verbessern. Zu guter Letzt sollte das Apartmenthaus professionell verwaltet und im besten Fall mit einem Mietpoolkonzept ausgestattet sein. Dies reduziert einerseits den Verwaltungsaufwand des Kapitalanlegers – gerade weil auch die Fluktuation höher ist als bei klassischen Wohnungen. Zudem stellt dies – auch bei temporären Leerstand der eigenen Wohnung – eine dauerhaft gleichbleibende Ausschüttung sicher.

Eine Besonderheit dieses Immobilientyps sind darüber hinaus überdurchschnittlich hoch erscheinende Quadratmeterpreise – sowohl bei den Kauf- als auch bei den Mietpreisen. Aufgrund der geringen Größe der Einheiten ist dies allerdings kein adäquater Vergleichsmaßstab zu Wohnungen in klassischer Ge-



schossbauweise. Käufer sollten darauf achten, dass die Gesamtmiete je Apartment für den Bewohner auf Zeit erschwinglich bleibt und dieser Mietzins in einem gesunden Verhältnis zum Gesamtkaufpreis der Wohneinheit steht. Die Untersuchungen der bulwiengesa AG haben ergeben, dass die anfänglichen Mietrenditen in diesem Segment in A-Städten für neu erbaute Anlagen in einem Bereich zwischen 3,0% und 4,0% p.a. liegen.

Mikroapartmenthäuser in Echterdingen und Nürtingen

Gemeinsam mit verschiedenen Kooperationspartnern bieten wir unseren interessierten Kunden momentan kleine Wohnungen in zwei Mikroapartmentanlagen zum Kauf an. Am Standort Echterdingen entstehen in unmittelbarer Nähe zur S-Bahn 75 Wohneinheiten in einem Apartmenthaus. Am Universitätsstandort Nürtingen – die HfWU hat erst in diesem Jahr ihren Neubau für 1.300 Studenten eingeweiht – werden 66 Mikroapartments gebaut. Gerne stellen wir Ihnen diese Bauprojekte bei Interesse näher vor und prüfen mit Ihnen gemeinsam, wie sich ein solches Investment in Ihre persönliche Vermögensstruktur einfügt.

B-Standorte mit Potential – Leipzig und Potsdam stechen hervor

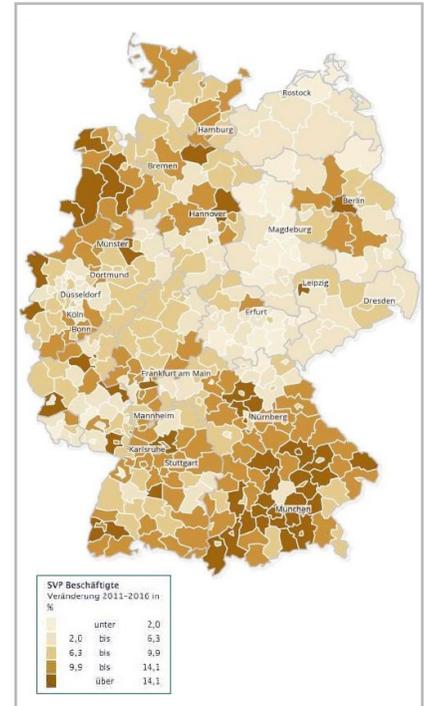
Mit Blick auf den klassischen Geschosswohnbau sind die Kaufpreise in den vergangenen Jahren in den A-Städten bereits stark gestiegen. Dies führt insbesondere in diesem Segment dazu, dass nicht wenige Experten vor überhitzten Preisen warnen. Und tatsächlich gibt es inzwischen sehr viele Angebote am Markt, die sich an Kapitalanleger richten, deren häufig sehr teures Preisschild eine auskömmliche Rendite kaum mehr ermöglicht. Aus diesem Grund sollten Investoren ihren Blick vermehrt auf B-Städte richten, die gesunde, wirt-

schaftliche Parameter vorweisen, ein hohes Bevölkerungswachstum prognostizieren und Kauf- / Mietpreisverhältnisse anbieten, die Raum für berechtigte Wertsteigerungen lassen.

Laut den Daten der statistischen Landesämter bleibt die Zunahme der Bevölkerungszahlen in B-Städten allerdings deutlich hinter denen der A-Standorte zurück. Außerdem gilt es, hier den lokalen Arbeitsmarkt intensiver zu analysieren. Standorte mit ausgeprägter Abhängigkeit von einem Unternehmen oder lediglich einer Schlüsselindustrie sollten aufgrund des einseitigen Risikos, das diese Abhängigkeiten mit sich bringt, ebenso kritisch hinterfragt werden.

Vor diesem Hintergrund erscheinen Leipzig und Potsdam besonders interessant. Leipzig setzt sich seit Jahren insbesondere in den Bereichen Bevölkerungsentwicklung und Zunahme der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigungsverhältnisse in der Spitzengruppe aller deutschen Städte fest.

betriebe, die sich im Windschatten der Großen in Leipzig niedergelassen und etabliert haben.



Quelle: Statistische Landesämter



Quelle: Leipziger Volkszeitung vom 03.01.2018

Bedeutende Unternehmensansiedlungen in den vergangenen 15 Jahren haben diese Entwicklung der Stadt stark begünstigt. Bei Porsche rollen inzwischen mehr Pkw in Leipzig vom Band als in Stuttgart. BMW hat den Bau seiner Elektroflotte in Leipzig konzentriert. Die DHL hat am Leipziger Flughafen eines der größten Drehkreuze Europas für Gewerbefracht etabliert. Der Versandhändler Amazon hat ein bedeutendes Logistikzentrum in der sächsischen Messestadt errichtet. Diese Aufzählung kann beliebig fortgesetzt werden und wird ergänzt durch die vielen Zulieferer-

Diese Entwicklungen haben auch am Leipziger Wohnimmobilienmarkt zu deutlichen Preissteigerungen in den vergangenen Jahren geführt. Dennoch stehen im Neubau- und Sanierungsbereich hier noch verhältnismäßig moderaten Eingangsmieten zwischen im Schnitt 8 Euro bis 11 Euro pro Quadratmeter Kaufpreise von 3.500 Euro bis 4.500 Euro gegenüber. Hinzu kommen mögliche steuerliche Vorteile für Kapitalanleger und Eigennutzer, die in Baudenkmäler oder in Objekte in Sanierungsgebieten investieren: Über einen verkürzten Zeitraum von 12 Jahren können die Bau- und Sanierungskosten zur Wiederherstellung von Wohnraum abgeschrieben werden. Dadurch verbessert sich die Nachsteuerrendite. Als die Stadt Europas mit den größten zusammenhängenden Gründerzeitvierteln bietet Leipzig hier besonders viel Potential an Objekten, wenngleich der größte Teil dieser Immobilien in den vergangenen Jahren bereits umfangreich saniert wurde und heute für ein ausgesprochen mondänes Stadtbild sorgt.



Der Wohnungsmarkt gilt inzwischen auch in Leipzig als angespannt. Die Leerstandsdaten sind in den meisten Vierteln auf ein Minimum gesunken. Dieser Zustand in Kombination mit einer erwarteten, weiteren Zunahme der Bevölkerungszahlen wird das Preis- und Mietniveau für Wohnimmobilien in den kommenden Jahren sukzessive weiter an das westdeutsche Großstädte annähern.

Bereits seit vielen Jahren begleiten wir Sanierungsprojekte denkmalgeschützter Immobilien in Leipzig. Wir verfügen hier über sehr gute Marktzugänge und bieten in regelmäßigen Abständen interessante Projekte für Kapitalanleger an.

Potsdam – Bildungs-, Wissenschafts- und Wachstumszentrum

Auch in Potsdam herrscht – nicht zuletzt wegen seiner räumlichen Nähe zu Berlin – weiterhin ein gutes Investitionsklima. Die südwestlich an die Bundeshauptstadt grenzende brandenburgische Landeshauptstadt ist weit über die Landesgrenzen hinweg bekannt – nicht nur wegen ihrer einzigartigen Kulturlandschaft mit 17 Schlössern und sieben Parklandschaften. Seit Mitte des 19. Jahrhunderts entwickelte sich Potsdam zu einem bedeutenden Standort für Wissenschaft und Forschung. Heute ist die Region einer der führenden Life Science Standorte Europas und einer Untersuchung der Boston Consulting Group zu Folge führender Biotech-Standort Deutschlands. Mittlerweile bieten rund 650 Unternehmen und mehr als 30 Forschungseinrichtungen, darunter drei Max-Planck-Institute und zwei Fraunhofer-Institute, ca. 28.000 hochqualifizierte Arbeitsplätze. Diese Dichte wissenschaftlicher Institutionen ist für viele Unternehmen ein wichtiger Standortfaktor. Neben den sich hieraus ergebenden Entwicklungs- und Kooperationspotentialen profitiert der Standort von einem hervorragenden Bildungsnetzwerk sowie dem infrastrukturellen Anschluss an die deut-

sche Hauptstadt. Zudem verzeichnet Potsdam unter den deutschen Landeshauptstädten die drittjüngste Bevölkerung und ist im Ergebnis einer Studie des Prognos-Instituts die familienfreundlichste Stadt der neuen Bundesländer. In diesem Umfeld entstanden in den letzten fünf Jahren allerdings lediglich rund 2.800 neue Wohnungen, so dass deren Anzahl auf rund 88.300 Einheiten anstieg – im selben Zeitraum wuchs die Bevölkerung um 12.470 auf ca. 171.500 Einwohner. Im Rahmen dieser Entwicklung sank die Leerstandsquote verfügbarer Wohnungen zwischen 2006 bis 2018 von 7,4% auf nunmehr 1,5%. Bereits im Jahr 2016 fehlten laut einer Analyse des Potsdamer Rathauses zufolge fast 7.000 Wohnungen in der Stadt.

Die Parkstudios in Potsdam-Babelsberg

Babelsberg hat als größter Stadtteil Potsdams weltweit sowohl als Medienstandort mit seiner Filmstadt, als auch aufgrund der ehemals kaiserlichen Parklandschaften, Schlösser und Gärten Bekanntheitsgrad erlangt. Zwischen ca. 1750 und 1940 wurde das Grundstück der ehemaligen Parkstudios in Potsdam bebaut; es befinden sich noch ein ehemaliges Weberhaus, zwei historische Filmhallen und ein Gründerzeitgebäudeensemble auf dem weitläufigen Areal. Das Anwesen ist in einem teilsanierten bis sanierungsbedürftigen Zustand und bietet hinsichtlich substanzieller und technischer Standards, der Grundrissgestaltung sowie der Ausstattung erhebliches Modernisierungs- und Ausbaupotential. Die Kombination aus geschichtsträchtigen Filmhallen, einem imposanten Eckturmgebäude und der idyllischen Weberhausarchitektur in bester Schlossparknähe sind ein wohl nur selten zu übertreffender Ensemblevorteil, der nun durch ein gelungenes Um- und Neubaukonzept abgerundet wird. Auf dem Gelände entstehen 181 moderne und hochwertig ausgestattete Wohnungen mit Größen zwischen ca. 26 Quadratmeter und ca. 147 Quadratme-

ter.

Über unser deutschlandweit agierendes Vertriebsnetzwerk erhalten wir für unsere Kunden exklusiven Zugang zu diesem Investitionsobjekt. Sprechen Sie uns an – gerne stellen wir Ihnen weitere Informationen zu diesem Projekt zur Verfügung

Projektentwicklungen als alternative Investitionsmöglichkeit

Sämtliche Projekte, die wir Ihnen in dieser Ausgabe bisher vorstellten, wurden von renommierten Bauträgerunternehmen konzipiert und entwickelt. Üblicherweise ist das Bauträgergeschäft spezialisierten Unternehmen vorbehalten, die über die notwendigen Marktzugänge und die erforderliche Kapitalisierung verfügen. Es gibt allerdings auch die Möglichkeit, als Privatperson über die Beteiligung an alternativen Investmentfonds indirekt in Wohnimmobilienprojektentwicklungen zu investieren. Einer unserer bevorzugten Partner in diesem Bereich ist die 1995 gegründete PROJECT-Gruppe aus Bamberg. Die mittelständische Unternehmensgruppe beschäftigt 581 Mitarbeiter und konzentriert sich mit ihren Investitionen auf Projektentwicklungen im Wohnimmobilienbereich in den Metropolregionen Berlin, Frankfurt, Hamburg, Nürnberg, München, Düsseldorf, Köln und Wien. Das Unternehmen hat seit seiner Gründung ein Eigenkapitalvolumen von rund 900 Millionen Euro platziert und verwaltet derzeit Immobilienentwicklungen im Wert von über 2,5 Milliarden Euro.

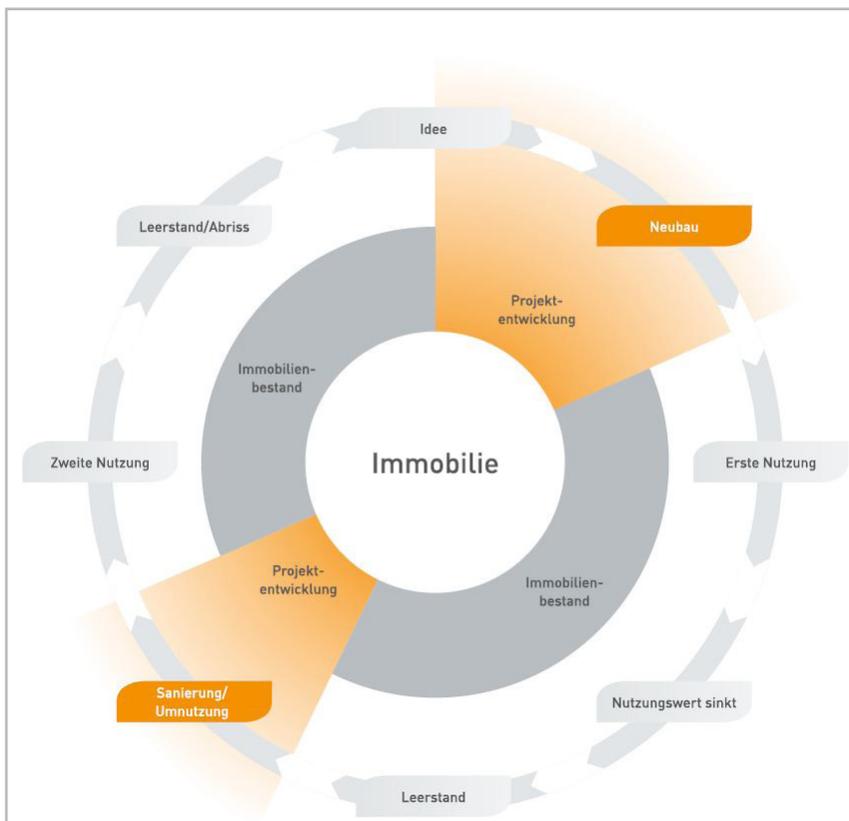
Mit der Konzentration auf die im Immobilienzyklus zeitlich begrenzten Phasen Neubau und Sanierung nutzt PROJECT die Vorteile der Immobilie in besonderem Maße: Bei Haltezeiten von nur drei bis fünf Jahren sind Verkaufspreise planbar. Nachvermietung und spätere Revitalisierungskosten entfallen komplett. Zudem bieten diese Zeiträume die höchsten Renditepotenziale im Bereich der Immobilienanlage. Bei der Finanzierung dieser Projekte ver-



richtet die Gruppe komplett auf den Einsatz von Bankmitteln. Die Gesellschaft kann somit völlig frei von externen Zwängen agieren und für Kapitalanleger entfällt das Fremdfinanzierungsrisiko. Eine klassische Win-Win-Situation.

Bei abgeschlossenen Projektentwicklungen erzielt die Gesellschaft bisher eine gewichtete Durchschnittsrendite von über 12% p.a. auf Objektebene. Kein Objekt wurde negativ abgeschlossen. So konnte in der Vergangenheit für Anleger in Publikumsfonds bei Laufzeiten zwischen sieben und zehn Jahren

eine Rendite von 6% und mehr p.a. nach Kosten erwirtschaftet werden. Bei den Performancedarstellungen handelt es sich um eine Betrachtung von früheren Wertentwicklungen. Diese sind kein verlässlicher Indikator für zukünftige Entwicklungen. Insbesondere Marktschwankungen können die Werte und Erträge beeinflussen und zu geringeren Gewinnen oder sogar Verlusten führen.



Quelle: PROJECT-Gruppe

PROJECT Metropolen 16

Bis 30.06.2018 ist das laufende Angebot der Gruppe, der Fonds „PROJECT Metropolen 16“, für Investitionen geöffnet. Die Gesellschaft warb hier bereits ein Volumen von mehr als 110 Mio. Euro Eigenkapital von mehr als 2800 Anlegern ein. Der Fonds hat sich seit seiner Auflage im Jahr 2016 bereits an mehr als 40 Objekten der Gruppe beteiligt und erzielt so eine besonders breite Risikostreuung. Die Restlaufzeit bis zum 31.12.2025 dieser Anlagemöglichkeit ist mit rund 7,5 Jahren überschaubar und stellt somit selbst für Anleger, die ihr Kapital nicht besonders langfristig binden möchten, eine interessante Anlagealternative dar. Gerne stellen wir Ihnen weitere Informationen über die PROJECT-Gruppe und deren Fonds Nr. 16 in einem persönlichen Gespräch zur Verfügung.⁽¹⁾

IMPRESSUM

BANKHAUS ELLWANGER & GEIGER KG
Börsenplatz 1, 70174 Stuttgart

Amtsgericht Stuttgart HRA 738

Persönlich haftender Gesellschafter:
Dr. Volker Gerstenmaier, Mario Caroli

Ihr Ansprechpartner:
Michael Beck, Leiter Asset Management
Tel.: 0711/2148-242, Fax: 0711/2148-250
E-Mail: michael.beck@privatbank.de

Redaktion:
Eric Bluschke, Susanne Knorr
www.privatbank.de/kapitalmarkt
Ausgabe Mai 2018

WICHTIGE HINWEISE

Die Darstellungen geben die aktuellen Meinungen und Einschätzungen zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Dokuments wieder. Sie können ohne Vorankündigung angepasst oder geändert werden. Die enthaltenen Informationen wurden sorgfältig geprüft und zusammengestellt. Eine Gewähr für Richtigkeit und Vollständigkeit kann nicht übernommen werden. Die Informationen sind keine Anlageberatung, Empfehlung oder Finanzanalyse. Für individuelle Anlageempfehlungen und umfassende Beratungen stehen Ihnen die Berater unseres Hauses gerne zur Verfügung. Die Urheberrechte für die gesamte inhaltliche und graphische Gestaltung liegen beim Herausgeber und dürfen gerne, jedoch nur mit schriftlicher Genehmigung, verwendet werden. Angaben zur steuerlichen Situation sind nur allgemeiner Art. Für eine individuelle Beurteilung der für Sie steuerlich relevanten Aspekte und ggf. abweichende Bewertungen sollten Sie Ihren Steuerberater hinzuziehen. Wertentwicklungen in der Vergangenheit sind kein zuverlässiger Indikator für zukünftige Entwicklungen. Finanzinstrumente oder Indizes können in Fremdwährungen notiert sein. Deren Renditen können daher auch aufgrund von Währungsschwankungen steigen oder fallen.

(1) Hier werden lediglich allgemeine, unverbindliche Informationen zum Produkt erteilt. Für einen Erwerb verbindlich sind ausschließlich die Verkaufsunterlagen (Verkaufsprospekt und ggf. Halbjahres- oder Jahresberichte). Diese sowie die wesentlichen Anlegerinformationen können in deutscher Sprache kostenlos in elektronischer oder in gedruckter Form bei Ihrem Berater angefordert werden.