

# Pro & Contra: In Projektentwicklungen investieren?


Investmentobjekte sind rar auf dem deutschen Markt, daher sichern sich viele Anleger inzwischen Objekte schon in der Projektphase. Aber ist der Erwerb eines Bestandsobjekts nicht doch der bessere Weg? Zwei Meinungen.



FOTO: NAS INVEST

Nikolai Deus-von Homeyer

 **Contra: Je früher, desto besser, gilt nicht für alle**  
von Nikolai Deus-von Homeyer


 Günstigerer Einkauf und die Möglichkeit, sich frühzeitig attraktive Objekte zu sichern: Das sind die zwei wesentlichen Gründe, die aus Investorensicht dafür sprechen könnten, eine Projektentwicklung im Rahmen eines Forward Deals zu erwerben. Doch im aktuellen Marktumfeld sind beide kritisch zu hinterfragen.


Thema Preis: höhere Grundstücks- und Baukosten haben die Marge von Projektentwicklern zusammenschmelzen lassen. Der Entwicklergewinn, der durch einen frühzeitigen Ankauf in Teilen abzuschöpfen wäre, ist also geringer. Hinzu kommt,



FOTO: QUANTUM

Jan A. Gehrmann

 **Pro: Der Reiz der Langstrecke**  
Von Jan A. Gehrmann

 Zugegeben, Projektentwicklungen zu erwerben ist nichts für Kurzstreckenläufer. Eine Bestandsimmobilie zu erwerben dauert vielleicht vier Wochen. Vor dem Erwerb eines noch zu errichtenden Neubauvorhabens müssen oftmals offene Enden erst zusammengeführt werden. Und genau darin liegt der Reiz!

Zunächst gilt es, die Planungsgrundlagen zu prüfen, mit dem Ziel, die Grundrisse möglichst kompakt und effizient zu gestalten. Da Entwickler und Endinvestor in Bezug auf Ausstattungsqualität und Grundrissgestaltung nicht immer gleiche Interessen

vertreten, gehen einer finalen Planfreigabe einige Verhandlungsrunden voraus. Sind die typischen Konflikte einmal geklärt und die Bauanträge oder die Tektur eingereicht, beginnt die Planung einer Wohnimmobilie mit einer gut dimensionierten Tiefgarage und Balkonen, die vernünftig möbliert werden können, Bädern mit bodengleichen Duschen und modernen Küchen, die offen oder geschlossen übergeben werden können. Die Fassaden und die Fenster werden verantwortlich sein für einen energie- und kostensparenden Betrieb der Anlage und sollen den Nutzern langfristig Freude bereiten. Moderne Fahrstühle und barrierefreie Zugänge erlauben es auch älteren Semestern – der demografischen Entwicklung entsprechend – in den Wohnungen zu verbleiben.

Während der Bauphase kann der Bauprozess durch den Erwerber begleitet und dokumentiert werden, sodass im Sinne einer Qualitätssicherung bei der Übergabe keine versteckten Mängel auftreten können.

Zum Zeitpunkt der Fertigstellung werden, je nach Marktumfeld, zwischen 70 und 80 Prozent der Wohnungen durch den Entwickler oder Erwerber vermietet sein. Die verbleibenden Wohnungen werden in der Regel im Laufe der ersten Monate nach Fertigstellung einen Nutzer finden. Die viel diskutierte Mietpreisbremse spielt in diesem Zusammenhang keine Rolle, da die Erstvermietung von Neubauten von der Mietpreisbremse ausdrücklich ausgenommen ist. Als weiterer Vorteil gilt, dass der Erwerber die abzuschließenden Mietverträge selber erstellen und die Mieter aussuchen kann, sodass ein optimaler Mietermix sichergestellt wird.

Auch das wirtschaftliche Ergebnis von Investitionen in Wohnungsneubau ist im Vergleich zu oftmals in die Jahre gekommenen Bestandswohnimmobilien höchst interessant. Insbesondere aufgrund der sehr überschaubaren laufenden Aufwendungen für Instandhaltungen und Modernisierungen sowie der ausgesprochen guten Vermietbarkeit von modernen und überwiegend kompakten Zwei- und Drei-Zimmer-Wohnungen mit Größen zwischen 50 bis 75 Quadratmetern Wohnfläche sind die Renditen bei Neubauobjekten regelmäßig höher als bei Bestandsimmobilien mittleren Alters.

Dazu kommt, dass deutlich mehr Investoren willens und in der Lage sind Bestände – gern auch im Portfolio – zu erwerben und die Preise mangels Angebot demnach deutlich mehr gestiegen sind als bei Projektentwicklungen. Wirft man einen Blick in die Zukunft und schaut sich langfristige Investitionsrechnungen an, ist unstrittig, dass mit einer Investition in moderne, gut konzipierte Wohnimmobilien eine gute Grundlage für wenig volatile und nachhaltige Erträge gelegt wird. ■

JAN ALEXANDER GEHRMANN IST GESCHÄFTSFÜHRER VON QUANTUM IMMOBILIEN.

dass bei attraktiven Projektentwicklern die Nachfragen seitens der Investoren auch beim Thema Forward Deal hoch ist; mit entsprechenden Konsequenzen für die Preise.

Dass sich Investoren durch Forward Deals frühzeitig eine attraktive Immobilie sichern, mag stimmen. Dem stehen allerdings die Projektentwicklungsrisiken gegenüber, die ein Forward Deal mit sich bringt. Um sie richtig einschätzen zu können, sollte der Investor aber selbst über Projektentwicklungskompetenz verfügen. Letztere würde ihn auch in die Lage versetzen, eine Entwicklung selbst fortzuführen, sollte der Vertragspartner komplett ausfallen. Fehlt diese Kompetenz, ist der Investor auch bei eventuellen Meinungsverschiedenheiten mit dem Partner immer in einer schwächeren Verhandlungsposition.

Unterm Strich bergen Forward Deals insbesondere für Investoren ohne Entwicklerkompetenz und -ressourcen erhöhte Risiken gegenüber Bestandsobjekten. Die möglichen Vorteile wiegen diese Risiken nicht auf. Wer in Immobilien investieren möchte, fährt gut damit, genau das zu tun, anstatt schwer zu kalkulierende unternehmerische Risiken einzugehen. „Je früher, desto besser“ gilt also beim Immobilienankauf häufig nicht. ■

NIKOLAI DEUS-VON HOMEYER IST MANAGING PARTNER VON NAS INVEST.