

Im Preisdschungel

PREISINDIZES ■ Der Markt für Wohnimmobilien in Deutschland boomt, darin sind sich alle einig. Doch wie stark steigen die Preise eigentlich?

Von Dr. Michael Voigtländer, IW Köln

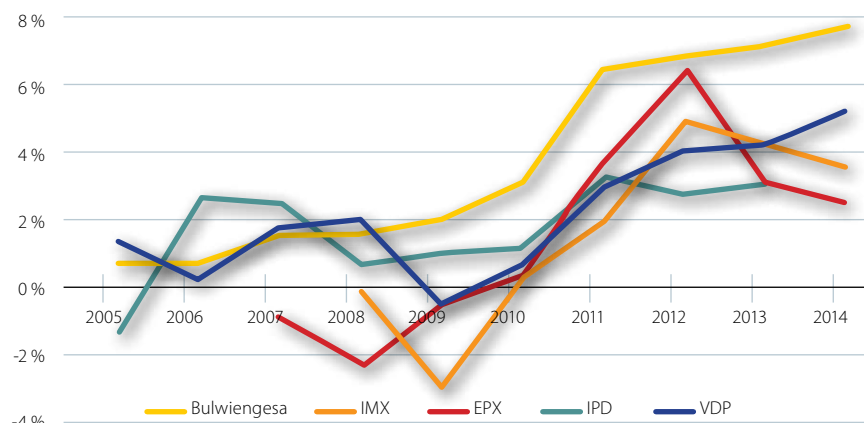
Laut Bulwiengesa betrug der Preisanstieg 2014 satte 7,5 Prozent, der Hauspreisindex EPX von Hypoport dagegen kommt nur auf ein Plus von 2,3 Prozent. Geht man weiter zurück, erkennt man sogar Vorzeichenunterschiede zwischen den Indizes. So zeigt der Preisindex von VDP Research für 2008 einen Anstieg von 1,8 Prozent, während der Immobilienindex IMX von Immobilienscout um 0,3 Prozent gefallen ist.

Die Gründe für diese Unterschiede sind teilweise erklärbar: Bulwiengesa betrachtet nur Preise der 127 größten Städte, IPD nur Immobilienbestände in der Hand institutioneller Investoren, und Immobilienscout erfasst keine tatsächlichen

Entwicklung verschiedener Wohnimmobilienindizes

im Vergleich von 2005 bis 2014

Quelle: IW Köln/immobilienmanager



Transaktionen, sondern Angebotspreise. Auch methodisch gibt es große Unterschiede: So erfasst IPD Wertveränderungen auf Basis von Sachverständigengutachten, Bulwiengesa dagegen betrachtet Durchschnittspreise typischer Immobilien, sodass Verbesserungen der Qualität der gehandelten Immobilien nicht herausge-

rechnet werden; daher überzeichnet dieser Index tendenziell. Immobilienscout, Hypoport und VDP Research nutzen hingegen hedonische Preisindizes, bei denen reine Preiseffekte berechnet werden.

Aufgrund der Breite der Datenbasis und der Methodik bietet der Preisindex des VDP wohl die beste Markteinschätzung.

FOTO: HANSE MERKUR GRUNDVERMÖGEN



Lutz Wiemer

Nur der Anfang

HANSE MERKUR ■ Neue Immobiliertochter legt 2015 drei offene Spezialfonds auf.

Die im Sommer 2014 gegründete Immobiliertochter der Hanse Merkur Versicherungsgruppe, die Hanse Merkur Grundvermögen AG, legt eigene Spezialfonds für institutionelle Anleger auf. Im Aufbau befinden sich drei offene Spezial-AIF mit einem Zielvolumen von insgesamt 1,2 Milliarden Euro: einer für Bürogebäude an den deutschen Top-7-Standorten (500 Millionen Euro), einer für innerstädtische Shoppingcenter in Mittelstädten (500 Millionen Euro) und einer für Wohnimmobilien (200 Millionen Euro). Der Wohnfonds investiert neben konventionellen Wohnungen auch in Mikroapartments, Seniorenwohnungen und Studentenwohnanlagen in Ballungszentren und wachsenden Mittelstädten. Alle drei Fonds sollen ihre Zielvolumina binnen 36 Monaten erreichen, wie Lutz Wiemer, Vorstand der Hanse Merkur Grundvermögen, im Interview mit immobilienmanager ankündigt. Geplant ist, dass sich die Hanse Merkur Versicherungsgruppe mit bis zu 300 Millionen Euro EK an diesen Fonds beteiligt. „Weitere institutionelle Anleger werden angesprochen, sobald wir jeweils rund ein Drittel des Fondsvolumens investiert haben.“ Dieses Ziel habe man für den Wohnfonds mit einer Investitionsquote von circa 50 Prozent schon übertroffen, und auch für den Center-Fonds habe man mit dem Erwerb der „Mercaden“ in Böblingen das erste Investment getätigt. Für den Bürofonds wurden bislang eine Entwicklung in München und ein junges Bestandsobjekt in Stuttgart gesichert, weitere Immobilien in Düsseldorf und Hamburg befänden sich derzeit „in intensiver Prüfung“.

Die drei genannten Fonds sollen nur der Anfang für das neue Immobilienengagement der Hanse Merkur Versicherungsgruppe sein. Mehr über Hintergründe und Ziele der Hanse Merkur Grundvermögen lesen Sie in einem ausführlichen Interview mit Lutz Wiemer in der Septemberausgabe von immobilienmanager.

Von Null auf Eins

Der Property Manager Goldbeck Procenter belegt 2015 bei seiner ersten Teilnahme an der Befragung für den seit 2009 alljährlich erscheinenden „Property Management Report“ von Bell Management Consultants in der Asset-Klasse Büro unter den Dienstleistern mit weniger als 17 Millionen Euro Jahresumsatz den Spitzenplatz. Die beiden Unternehmen Goldbeck und Procenter hatten sich erst im April dieses Jahres zusammengeschlossen. Mit 1.493 von maximal möglichen 1.850 Punkten erreicht der fusionierte Property Manager auch die höchste Punktzahl unter allen von Kunden bewerteten Unternehmen. (Die Bewertungen zu beiden Unternehmen wurden zusammengeführt). Die Zufriedenheit der Kunden mit ihren Property Managern ist im Markt insgesamt unverändert: Im Durchschnitt erhielten diese erneut die Schulnote 2,7 von ihren Auftraggebern.

im.digital

Aktuelle Vermietungen und Verkäufe finden Sie auf unserer Homepage www.immobilienmanager.de unter der Rubrik „Running Deals“.