

Sanierung/Umbauen

Wuppertal im Fokus russischer Privatinvestoren: Bewegung im Markt für Mehrfamilienhäuser

Nachdem spanische, englische und dänische Investoren in den Jahren 2006 und 2007 massiv im Wuppertaler Immobilienmarkt in Mehrfamilienhäuser investiert hatten, war es in den folgenden Jahren – nicht zuletzt wegen der Finanzkrise – eher ruhig. Bei einigen Gesellschaften verlief das Geschäftsmodell erfolgreich, bei anderen weniger positiv.

Seit etwa einem Jahr ist allerdings eine Belebung des Marktes zu beobachten: Verstärkt investieren russische Privatpersonen im Raum Wuppertal. Diese kaufen vornehmlich Mehrfamilienhäuser und preiswerte Eigentumswohnungen. „Wir gehen davon aus, dass in diesem Jahr bis zu 1.000 Wohneinheiten im Bergischen an russische Erwerber vermarktet werden können“, prognostiziert diesbezüglich Stephan A. Vollmer, Vorstandsmitglied des Immobilienverbands Deutschland, IVD West.

Der Mehrfamilienhausmarkt erfreut sich derzeit auch starker inländischer Nachfrage. Da bei den Banken das Geld kaum noch inflationsdeckend angelegt werden kann, sucht auch heimisches Kapital nach Anlagealternativen. Das schlägt in Wuppertal jedoch noch nicht in gleichem Maße auf die Preise durch, wie es in den Metropolen an der Rheinschiene zu beobachten ist. Durchschnittsimmobilien werden etwa zum Faktor 9 bis 11 - bezogen auf die tatsächliche Jahreskaltmiete - verkauft.

Im kommenden April werden die Wuppertaler Makler Vollmer und Müller auf der Moskauer International Property Show russische Anleger über den Immobilienmarkt in Deutschland informieren und dabei die Werbetrommel für den Bergischen Immobilienmarkt rühren. Die potenziellen Anleger sind überwiegend russische Privatleute, die großes Vertrauen in die Stabilität der hiesigen Politik- und Rechtssysteme haben und von der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit Deutschlands überzeugt sind. Die Investoren erwerben meist mit einem Eigenkapitalanteil von etwa 50 % und finanzieren die andere Hälfte über ortsansässige Banken. Die Verwaltung der Häuser erfolgt nahezu immer über Immobilienverwaltungen, die in der Region ansässig sind. Ein „Klumpenrisiko“, wie es bei großen Verkäufen an einzelne internationale Investoren droht, ist bei der Zielgruppe nicht zu erwarten, weil in der Regel jeder Käufer für sich handelt. Vereinzelt Investitionen von über 10 Mio. Euro bilden dabei die Ausnahme.

Eigenkapital

IVD