

PROJECT-Leistungsbilanz – mit Sicherheit zum Ertrag

Pünktlich auf den Stichtag zum 30.09.2019 datiert die Erstellung der aktuellen Leistungsbilanz für 2018 der **PROJECT Investment Gruppe**. Auf über 90 Seiten dokumentiert die 1995 gegründete Anbieterin akribisch ihre Aktivitäten und die Entwicklung der Beteiligungen bis hin zu den aktuellen Eckdaten zum 30.06.2019: ++ 33 aufgelegte Fonds ++ 1,073 Mrd. € platziertes Eigenkapital ++ 24.915 Zeichnungen von Anlegern ++ 682 Mitarbeiter in der Gruppe ++ 129 aktuelle Immobilienentwicklungen ++ mit über 7.100 Wohn- und Gewerbeeinheiten sowie ein ++ Verkaufsvolumen von ca. 3,4 Mrd. €. Beeindruckende Zahlen, die den Aufstieg zu einem der führenden Emissionshäuser in der voll regulierten KAGB-Welt untermauern! Doch



nicht nur der Blick zurück erfolgt in der Leistungsbilanz. Neben der jüngsten Entwicklung bis zur Jahresmitte gibt es auch eine Einschätzung zum deutschen Wohnungsmarkt. *„Zwischen angeblicher Immobilienblase und drohendem Mietendeckel werden derzeit alle möglichen Szenarien für den deutschen Immobilienmarkt diskutiert. Aufgrund des einzigartigen Konzeptes der PROJECT-Fonds und unseres Grundsatzes ‘Stabilität geht vor Renditemaximierung‘ ficht uns das nicht wirklich an. Statt Alarmismus ist ein klarer Blick auf die Fakten notwendig“*, plädiert **Ottmar Heinen**, Vorstand **PROJECT Beteiligungen AG**, für eine sachorientierte Betrachtung.

Da ist zunächst die sicherheitsorientierte und über Jahrzehnte weiterentwickelte Konzeption der Fonds mit den typischen PROJECT-Merkmalen: ++ So macht die Fokussierung auf die Entwicklung und den Verkauf von Immobilien wegen der vergleichsweise kurzen Laufzeiten die Objektrenditen weniger anfällig für Preis-Schwankungen ++ Dann schließt die vollständige Eigenkapitalbasis auf allen Ebenen mögliche Risiken, die typischerweise aus einer Fremdkapitalaufnahme bspw. bei Bauzeitverzögerungen resultieren, aus ++ Zudem sichert die fest vereinbarte Diversifizierung in mindestens zehn Immobilien gegen Ergebnisschwankungen bei einzelnen Objekten ab. Dabei ist die tatsächlich realisierte Streuung in den Fonds deutlich höher, wie die aktuelle Leistungsbilanz belegt. Diese beträgt zum 31.12.2018 bspw. 76 Beteiligungen an Immobiliengesellschaften beim **PROJECT Wohnen 14**, 42 Beteiligungen beim Teilzahlungsfonds **PROJECT Wohnen 15**, 60 beim Mitte 2018 geschlossenen **PROJECT Metropolen 16** und auch bei dem erst seit Mitte 2018 im Vertrieb befindlichen **PROJECT Metropolen 18** (vgl. 'k-mi' PC 28/18) bestanden damals bereits 13 Beteiligungen an Immobiliengesellschaften. Der derzeit im Vertrieb befindliche Einmalanlage-Fonds ist mittlerweile an 28 Objekten beteiligt und der erst vor wenigen Wochen gestartete Teilzahlungs-Fonds **PROJECT Metropolen 19** (vgl. 'k-mi' PC 27/19) ist schon an drei Objekten beteiligt und hat den Blind-Pool-Status damit bereits verlassen. Die Eckdaten dieser beiden aktuell im Vertrieb befindlichen Publikumsfonds finden Sie in den Kästen im Text.

++ Weiteres Konzeptionsmerkmal ist die Abdeckung der vollständigen Wertschöpfungskette vom Einkauf und Baureifmachung des Grundstücks bis hin zum Abverkauf der einzelnen Einheiten mit eigenen Teams der Schwestergesellschaften der **PROJECT Immobilien Gruppe**: Dies sichert das Renditepotential der kompletten Entwicklung, die laufende Kontrolle und ermöglicht rasche Eingriffsmöglichkeiten bei Störungen. *„Durch die fortschreitende Umsetzung des Lean Management-Prozesses in der Projektrealisation lassen sich so Baukosten und -zeiten um bis zu 15 % senken“*, erläutert Heinen ++ Das bringt gerade bei der Konzentration auf Metropolregionen wesentliche Kostenvorteile. Neben dem Stammsitz in Nürnberg fokussiert sich die PROJECT Immobilien Gruppe auf weitere sechs Metropolregionen, dort immer mit einer eigenen Niederlassung vor Ort. Mit Stand zum 30.06.2019 ist Berlin ein Schwerpunkt mit 54 Objekten und einem Verkaufsvolumen von 1,663 Mrd. €, weitere sind Hamburg (16 Objekte, 248 Mio. € Verkaufsvolumen), Rheinland (11 Objekte, 321 Mio. € Verkaufsvolumen), Rhein-Main (13 Objekte, 321 Mio. € Verkaufsvolumen), München (17 Objekte, 467 Mio. € Verkaufsvolumen), Nürnberg (10 Objekte, 296 Mio. € Verkaufsvolumen) und Wien (8 Objekte, 106 Mio. € Verkaufsvolumen).

PROJECT Metropolen 18	
Fondsgesellschaft:	PROJECT Metropolen 18 geschlossene Investment GmbH & Co. KG (Kirschäckerstr. 25, 96052 Bamberg)
KVG:	PROJECT Investment AG (gleiche Anschrift)
Vertrieb:	PROJECT Vermittlungs GmbH (gleiche Anschrift)
Eigenkapital:	plangemäß 50 Mio. €, kann bis auf 250 Mio. € erhöht werden (akt. Stand: 72,2 Mio. €)
Mindestbeteiligung:	Einmalanlage ab 10.000 € zzgl. 5 % Agio
Prognostizierter Rückfluss:	190,5 % bis 30.06.2029 im Mid-Case
Homepage:	www.project-investment.de

++ Der anhaltende Zuzug in diese Metropolregionen bietet erhebliches Potential für die vorhandene Spezialisierung auf Wohnimmobilien insbesondere für Eigennutzer. *„Weder der Mietpreisdeckel noch die neu beschlossene Sonder-AfA für Wohnimmobilien schaffen in den Metropolregionen den dringend benötigten zusätzlichen Wohnraum. Allein nach Berlin ziehen jährlich rund 20.000 Menschen. Bei der anhaltenden Angebots-lücke an Mietwohnungen überlegen sich viele den Erwerb einer eigenen Wohnung als Alternative. Und anders als Kapitalanleger kaufen Eigennutzer nicht auf die Mietrendite fixiert, sondern haben Lage, Schnitt und Ausstattung der Wohnung im Fokus“*, unterstreicht **Alexander Schlichting**, GGF **PROJECT Vermittlungs GmbH**, die stabilen Aussichten für den anhaltenden Abverkauf der fertiggestellten Wohnungen und damit der an die Fonds zurückfließenden Erträge aus den Immobilienentwicklungen.

Und die Vergangenheit gibt ihm Recht. Im Publikumsbereich dokumentiert die PROJECT Gruppe 48 abgeschlossene Objekte in ihrer aktuellen Leistungsbilanz mit Stand 31.12.2018 – alle wurden mit Gewinn abgeschlossen! Dabei variieren die Verkaufsvolumina und auch die Überschüsse bei den bereits komplett realisierten Immobilien im Lauf der langen PROJECT-Geschichte erheblich. Von 590.000 € bis hin zu 44,124

PROJECT Metropolen 19	
Fondsgesellschaft:	PROJECT Metropolen 19 geschlossene Investment GmbH & Co. KG (Kirschäckerstr. 25, 96052 Bamberg)
KVG:	PROJECT Investment AG (gleiche Anschrift)
Vertrieb:	PROJECT Vermittlungs GmbH (gleiche Anschrift)
Eigenkapital:	plangemäß 35 Mio. €, (akt. Stand: 2,3 Mio. €)
Mindestbeteiligung:	Teilzahlungsfonds ab 10.010 € zzgl. 5 % Agio, monatl. ab 70 €
Prognostizierter Rückfluss:	190,5 % bis 30.06.2029 im Mid-Case
Homepage:	www.project-investment.de

Mio. € reicht die Spanne bei den Projektvolumina, von 4.000 € bis zu 9,571 Mio. € bei den Ergebnissen nach Gewerbesteuer, aber kein einziges Projekt endete mit einem Verlust! *„Unterm Strich konnten wir auf Objektebene mit allen in 2018 komplett verkauften Immobilien eine Rendite von über 12 % p. a. realisieren“*, unterstreicht Heinen die Ertragskraft trotz oder gerade wegen der Sicherheitskomponenten in der Konzeption.

Zum Jahresende 2018 weist die Leistungsbilanz im Publikumsbereich weitere 104 Objekte in der Bearbeitung u. a. mit Adresse, Foto, den beteiligten Fonds, Projektdauer, Verkaufsvolumen sowie dem durchschnittlich investierten Kapital aus. Hier zeigt sich ein

weiterer Vorteil der PROJECT-Konzeption. Die kostenintensive Bauphase beginnt erst, wenn mindestens 25 % der Wohnungen verkauft sind. Das senkt den Kapitalaufwand, den die Fonds zur Realisierung leisten müssen, und ist gleichzeitig der Lackmus-Test für die Marktgängigkeit der Objekte. Bei der Dokumentation der einzelnen Fonds wird umgekehrt gelistet, an welcher Projektgesellschaft diese beteiligt sind und wie hoch u. a. das Verkaufsvolumen, der prozentuale Eigenkapitaleinsatz, das investierte Kapital und die Kapitalrückflüsse bezogen auf den jeweiligen Fonds sowie Projektstatus, Verkaufs- und Bautenstand sind. Das ermöglicht Quervergleiche und schafft Transparenz zum Stichtag.

Aber natürlich ist das Leben im Fluss. So betrug die Zahl der Immobilienentwicklungen zum 30.06.2019 bereits 129, und nach dem Erwerb von Baugrundstücken in der Metropolregion Berlin und in Düsseldorf ist diese zwischenzeitlich auf über 130 geklettert. Kein Wunder, dass nicht nur der Zweig der PROJECT Investment Gruppe zu einem führenden Emissionshaus in der Sachwertbranche aufgestiegen ist und bspw. mit 103,95 Mio. € auf Rang 4 beim platziertem Eigenkapital für 2018 in der 'k-mi'-Statistik (vgl. 'k-mi' 06/19) liegt. Auch die PROJECT Immobilien Gruppe eilt im Gleichschritt mit: In der Projektentwicklerstudie 2019 des renommierten **bulwiengesa**-Instituts belegt PROJECT Immobilien mit 303.821 m² in deutschen A-Städten im Segment Wohnen einen überaus beachtlichen fünften Platz und liegt mit insgesamt 372.242 m² über alle Segmente hinweg auf Platz acht.

'k-mi'-Fazit: Die in der vollständigen und testierten Leistungsbilanz 2018 dokumentierten Ergebnisse zeigen den Erfolg von der Objektebene bis hin zu den Fonds. Doch nicht nur der Blick zurück überzeugt: Dank der Konzeption und der Konzentration auf Wohnimmobilienentwicklungen insbesondere für Eigennutzer in den Metropolregionen ist PROJECT auch für mögliche Veränderungen an den Immobilienmärkten gut gerüstet, sollte diese tatsächlich irgendwann einmal kommen.