

PROJECT Investment – Entwicklung von Wohnimmobilien, ausschließlich mit Eigenkapital

Interview mit Alexander Schlichting, Vorstandsvorsitzender der PROJECT Beteiligungen AG

Herr Schlichting, der PROJECT Unternehmensverbund hat im letzten Jahr sein 25-jähriges Firmenjubiläum gefeiert. Was waren die ausschlaggebenden Gründe für den bisherigen Erfolg Ihres Unternehmens und wie hat sich das Jahr 2020 für Ihr Haus dargestellt?

Alexander Schlichting: Unser erprobter Wertschöpfungsprozess mit Schwerpunkt auf die Entwicklung von Wohnungen mit Verkauf an Eigennutzer hat sich über 25 Jahre bewährt: unser exklusiver Asset Manager, die PROJECT Immobilien Gruppe, kauft ein Grundstück, führt die Planung und Bauausführung durch und verkauft die fertigen Wohneinheiten bereits vor Baubeginn überwiegend an Eigennutzer. Dabei kommt ausschließlich Eigenkapital zum Einsatz. Bislang haben Anleger in über 28.000 Zeichnungen mehr als 1,3 Mrd. EUR in PROJECT Beteiligungsangebote investiert. Das Kapital wird dabei über unsere nach Kapitalanlagegesetzbuch regulierten Alternativen Investmentfonds (AIF) akquiriert. Der Verzicht auf Fremdkapital im Publikumsbereich dient vor allem unserem Sicherheitsanspruch. Unsere Investoren in den Publikumsfonds sind damit stets erstrangig besichert. Auf diese Weise bieten wir unseren Privatanlegern die höchstmögliche Stabilität bei einer Investition in Immobilien, da sie über ihre Fondsbeteiligung an schuldenfreien Grundbüchern partizipieren.

Auf der Ebene unseres Immobilienentwicklers hat der ausschließliche Einsatz von Eigenkapital den Vorteil, dass wir in der Grundstücksakquise oftmals bevorzugt werden, weil wir keinerlei Abstimmung mit einer Bank über mögliche Vorfinanzierungen treffen müssen. Durch die vorhandene Liquidität sind wir für viele Verkäufer von attraktiven Grundstücken ein gern gesehener Partner. Darüber hinaus können wir Handwerkerrechnungen sofort begleichen, was neben der Ausnutzung von Skonti oft bessere Konditionen ermöglicht. Zudem haben sich über Jahre sehr zuverlässige partnerschaftliche Beziehungen zu den beauftragten Handwerksbetrieben entwickelt, die eine planbare Immobilienentwicklung mit am Bau verlässlichen Partnern ermöglichen. Somit entsteht eine echte »Win-Win-Situation« für alle Beteiligten. Unsere vorrangig auf Stabilität und nicht allein auf Renditemaximierung bauende Vorgehensweise hat den nachhaltigen Erfolg in den letzten 25 Jahren wesentlich begründet.

Freilich war das Jahr 2020 auch für unser Haus von Herausforderungen geprägt. Die Pandemie hat bereits langwierige Prozesse wie zum Beispiel Baugenehmigungsverfahren erheblich weiter verzögert, da natürlich auch die Bauämter nur mit Notbesetzungen gearbeitet haben und dies aktuell auch noch tun. Ebenso hatten

Der Interviewer

Uwe Groh, Geschäftsführer der PROFAIR INVEST, ist seit über 30 Jahren Vermögensverwalter und Spezialist für Beteiligungen und Immobilien. Die wenigen Premium-Partner der PROFAIR INVEST müssen ein mehrstufiges Auswahlverfahren durchlaufen. Hierbei wird u. a. auf die Chancen und Risiken des Marktsegments und die Leistungsbilanz der Vergangenheit geachtet. Auch muss die Chemie zu den in der Regel seit Jahren persönlich bekannten Entscheidern des Partners stimmen.

Uwe Groh kennt die Geschäftsleitung der PROJECT Gruppe seit 2013 und steht mit ihnen im regelmäßigen Gedankenaustausch. Er hat die Konzepte der PROJECT Investment Gruppe eingehend geprüft. Überzeugt haben ihn die professionellen Prozesse, das besondere Know-how der handelnden Personen, sowie die sicherheitsorientierte Investmentstrategie der Fondskonzepte. Die erfolgsabhängige Vergütung des Managements sorgt für Interessengleichheit zwischen Anleger und dem Emissionshaus. Herr Groh hat daher in der Vergangenheit mehrere Millionen EUR Fondskapital an zufriedene Privat- und semi-professionelle Anleger vermittelt und ist selber auch an mehreren Konzepten beteiligt.



Uwe Groh, Geschäftsführer der PROFAIR INVEST

 Profair Invest

wir seit dem ersten Lockdown im Wohnungsverkauf die Herausforderung, dass Notartermine nicht oder nur sehr eingeschränkt stattgefunden haben. Daher sind wir alles in allem mit den Verkaufszahlen auf der Immobilienseite und auch bei der Platzierung unserer Fonds sehr zufrieden. Das Ergebnis des Vorjahres konnten wir mit 91 Mio. EUR auf Investmentseite (Vorjahr: 94 Mio. EUR) und mit 355 Mio. EUR auf der Immobilienseite (Vorjahr: 284 Mio. EUR) auf stabilem Niveau halten bzw. im Verkauf sogar steigern.

Sie investieren nach wie vor mit Ihren Alternativen Investmentfonds in Wohnimmobilien-Projekte in den großen Metropolen in Deutschland. Sind denn nicht in den Großstädten die Preise heute schon viel zu hoch, und was machen Sie, wenn irgendwann der Markt seitwärts oder sogar nach unten läuft – wenn also die Nachfrage zurückgeht?

Alexander Schlichting: Wir verkaufen vornehmlich an Eigennutzer. Diese Zielgruppe kauft Wohnungen vornehmlich aus emotionalen Gründen und damit auch dann, wenn das Marktumfeld für Kapitalanleger

weniger attraktiv ist. Das anhaltend niedrige Zinsumfeld und die fehlenden Alternativen, sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger, sorgen vor allem in den Metropolregionen für eine weiterhin hohe Nachfrage bei geringem Angebot. Die auch in 2020 gestiegenen Kaufpreise und Mieten belegen, dass die Corona-Krise nichts an der Begehrlichkeit der urbanen Immobilienmärkte geändert hat. Zudem wird Home Office das Arbeitsleben der Post-Corona-Ära nachhaltig prägen. Die eigenen vier Wände werden damit noch bedeutsamer und den Bedarf erhöhen.

Einen wesentlichen Stabilitätsanker bildet aber unsere typisch fränkisch geprägte Bodenhaftung: Dort, wo die Kaufpreise aus unserer Sicht nicht mehr gerechtfertigt sind, haben wir schon lange konsequent auf den Ankauf verzichtet. Das sichert uns und unsere Anleger weitgehend vor künftigen Marktberichtigungen ab, die irgendwann auch einmal im Immobilienmarkt zu erwarten sind. Wir gehen jedoch davon aus, dass die Kaufpreise mittelfristig in eine stabile Seitwärtslage auf hohem Niveau übergehen, so dass das generelle Investitionsumfeld im Wohnungsmarkt weiterhin attraktiv bleibt.

Das heißt, die bereits heute schon hohen Preise sehen Sie auch weiterhin nicht als Problem bei Ihren Verkäufen?

Alexander Schlichting: Die Preise haben sich durch echte Nachfrage am Immobilienmarkt entwickelt, sie sind also nicht künstlich oder spekulativ entstanden. Darüber hinaus sagt die Höhe des Preises nichts über den Gewinn aus. Den heutigen Verkaufspreisen stehen auch entsprechend hohe Bau- und Grundstückskosten gegenüber. Die Marge, die sich aus diesen Einstandspreisen und dem Verkaufspreis ergibt, ist die eigentliche Wertschöpfung bei einer Immobilienentwicklung. Diese Marge könnte auch mit geringeren Verkaufspreisen erzielt werden – sofern dann auch die Grundstückskosten sowie die Kosten für Baumaterialien und Handwerkerleistungen reduziert würden. Verändert sich der Immobilienmarkt dahingehend in der Zukunft, profitieren wir aufgrund unserer mehrfachen Reinvestitionszyklen je Fonds auch an dieser Entwicklung und können die günstigeren Einstandspreise im Sinne unserer Anleger nutzen.

Das hört sich bis hierhin überzeugend an. Wie sieht jetzt die Investmentseite konkret aus? Wie sind die Rahmenbedingungen Ihrer Alternativen Investmentfonds?

Alexander Schlichting: Grundsätzlich investieren immer mehrere PROJECT Fonds in ein Immobilienprojekt. Dadurch wird das Risiko breit gestreut und ein Fonds kann sein Kapital in viele verschiedene Immobilien in unterschiedlichen Metropolen einbringen. Darüber hinaus werden Gewinne durch abgeschlossene Projekte wieder reinvestiert. Das führt zu einer noch breiteren Kapitalstreuung und sorgt dafür, dass wir weitgehend unabhängig von einem einzelnen Immobilienprojekt und -standort sind. So kann eine Immobilienentwicklung, die nicht nach Plan verläuft, durch andere Fondsobjekte kompensiert werden. Bei unserem aktuellen Fonds PROJECT Metropolen 20, der bis zum 30.06.2030 läuft, liegt der zu erwartende Gesamtmittelrückfluss bei 152 Prozent im MidCase-Szenario. Allerdings muss der An-

Der Initiator

Der 1995 gegründete PROJECT Unternehmensverbund (PROJECT) gehört mit der PROJECT Investment Gruppe und der PROJECT Immobilien Gruppe zu den führenden deutschen Anbietern auf dem Markt für Immobilienbeteiligungen.

Die PROJECT Investment Gruppe mit Hauptsitz in Bamberg ist spezialisiert auf die Initiierung, das Management und den Vertrieb von Kapitalanlagen im Bereich der Immobilienentwicklung. PROJECT Investment offeriert im Publikumsbereich ein rein eigenkapitalbasiertes Produktportfolio. Es umfasst neben der PROJECT Publikumsfondsreihe maßgeschneiderte semi-professionelle und institutionelle Konzepte. Entsprechend der Nachfrage institutioneller Investoren bietet PROJECT beispielsweise eine Kombination aus Projektentwicklung und Vermietung, das sogenannte »Develop and hold«-Konzept an.

Die PROJECT Immobilien Gruppe ist der ausschließlich für PROJECT Investment tätige Asset Manager des Unternehmensverbunds und hat ihren Hauptsitz in Nürnberg. Zu ihren Aufgabenbereichen gehört das Research, der Einkauf, die Entwicklung und die Vermarktung der Immobilien. Derzeit entwickelt PROJECT Immobilien über 130 Immobilienprojekte in den Metropolregionen Berlin, Hamburg, München, Nürnberg, Rheinland, Rhein-Main sowie Wien/Österreich mit einem Objektvolumen von über drei Milliarden Euro.

Weiterführende Informationen unter www.project-investment.de und www.project-immobilien.com.



Alexander Schlichting, Vorstandsvorsitzender der PROJECT Beteiligungen AG

leger nicht bis zum Ende der Fondslaufzeit auf die Rückzahlung seines Kapitals warten – wir planen mit ersten Rückzahlungen bereits ab Juni 2028.

Parallel platzieren wir noch bis zum 30. Juni dieses Jahres unser Teilzahlungsangebot PROJECT Metropolen 19. Dabei kann der Anleger seine Zeichnungssumme mit einer Ersteinzahlung sowie monatlichen Beträgen ratierlich investieren. Die Laufzeit des Fonds endet am 30.06.2034 und auch hier sind in den letzten Jahren bereits erste Rückzahlungen geplant. Dieses Angebot eignet sich für Anleger, die ein längerfristiges Ziel mit ihrer Kapitalanlage verfolgen und regelmäßige monatliche Beträge investieren können und wollen. Das Kapital kann dann später für größere Anschaffungen und Investitionen, aber auch für die Versorgung und Absicherungen der Kinder oder Enkelkinder genutzt werden. Für welches der beiden aktuellen Angebote sich der Anleger auch entscheidet, er bekommt immer das bewährte PROJECT Investitionskonzept, das auf eine breite Entwicklungspipeline von derzeit über 130 Bauvorhaben in Deutschland und Wien im Wert von mehr als drei Milliarden Euro zurückgreift.

Vielen Dank für das Gespräch!