

# PROJECT Gruppe – Weiterhin hohe Nachfrage nach eigenkapitalbasierten Wohnimmobilienprojekten

Herr Groh, PROFAIR INVEST im Interview mit Ottmar Heinen, Vorstandssprecher der PROJECT Beteiligten AG

*Wie schafft es die PROJECT Gruppe seit über 20 Jahren immer relativ konstante Renditen auf Objektebene von 12 Prozent p.a. zu erzielen?*

**Ottmar Heinen:** Unser Investmentkonzept ist seit Gründung unseres Unternehmensverbands im Jahr 1995 konsequent auf Sicherheit und Stabilität aufgebaut und folgt zudem einem exakt festgelegten Prozess. Der Kern unserer Sicherheitsarchitektur präferiert im Publikumsbereich das Eigenkapitalprinzip und die damit einhergehende Unabhängigkeit von Finanzierungspartnern mit dem Ziel, Finanzierungskosten und Fremdeinflussnahme zu vermeiden und das Risiko so gering wie möglich zu halten. Dieses Prinzip kommt uns auch beim Grundstückskauf entgegen. Wir brauchen hierfür keine Vorfinanzierung durch eine Bank und können aufgrund unserer Liquidität zeitlich flexibel und schnell kaufen, was Verkäufer sehr schätzen. Oftmals gelingt unseren Vorort-Teams der Ankauf sogar ohne die Einschaltung von Maklern und damit ohne Maklergebühren. Darüber hinaus hat sich unsere klare Exit-Strategie mit Fokus auf den Verkauf der entwickelten Wohnungen an Eigenutzer bewährt.

Diese Zielgruppe agiert unabhängig von Marktstimmungen oder konjunkturellen Abschwüngen, während ein Kapitalanleger eher zyklisch orientiert ist. Da wir bereits während der Planungsphase die Wohnungen verkaufen, können Gewinne frühzeitig in den AIF zurückfließen, der dann wiederum zeitnah in neue Objekte reinvestieren kann. Außerdem ist die hohe Expertise der PROJECT Immobilien Gruppe als Top 5 Wohnimmobilienentwickler in Deutschland ausschlaggebend, dass Immobilien mit hoher Wertschöpfungsperspektive entwickelt werden können. Diese besondere Konstellation mit unserem einzigartigen Investmentkonzept ist der Garant für die langjährige Stabilität und attraktive Anlegerrenditen.

*Wie ist Ihre Einschätzung zu den Wohnimmobilienmärkten?*

**Ottmar Heinen:** Die aktuelle makroökonomische Situation spricht klar für Investments in Wohnimmobilien, insbesondere den Wohnungsneubau, unser Kerngeschäft. Die Niedrigzinspolitik der Notenbanken wird noch mindestens bis 2025 andauern. Weitere Zinssenkungen sind möglich, wenn die neue EZB-Chefin Lagarde an das Limit der zur Verfügung stehenden Möglichkeiten geht, um Europas Konjunktur zu beleben und um Investitionen zu schaffen. Der Wohnimmobilienmarkt wird von dieser Entwicklung aus mehreren Gründen

## 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

profitieren. Zum einen sind die Finanzierungskonditionen für den Erwerb von Eigentumswohnungen und selbstgenutztem Wohneigentum günstig wie nie zuvor. Zum anderen hat Deutschland ohnehin viel Aufholbedarf angesichts einer im europäischen Vergleich geringen Wohneigentumsquote. Daneben herrscht eine enorme Wohnungsknappheit, besonders in den Metropolregionen, die einen kontinuierlich hohen Zuzug verzeichnen.

Einer Studie der Uni Freiburg<sup>1</sup> zufolge wird die Zahl der Haushalte bis 2030 um fast sechs Prozent ansteigen. Die Gründe dafür sehen die Wissenschaftler in mehr Singlehaushalten und einem größeren Wohnflächenbedarf pro Person<sup>1</sup>. Um mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, muss verstärkt gebaut werden<sup>2</sup>. Die politischen Entscheidungsträger sind daher gefragt, ein investitionsfreundliches Umfeld – mit möglichst wenigen staatlichen Eingriffen – zu schaffen.

<sup>1</sup>Immobilienprognose 2060: Entwicklung der Wohnraumnachfrage  
<sup>2</sup>»Gegen Wohnungsnot hilft nur bauen, bauen, bauen.« Trendbarometer Berlin Hyp, Juni 2019

### Wie stark wirken sich mögliche Preisrückgänge auf die Ergebnisse/Renditen der PROJECT Fonds aus?

**Ottmar Heinen:** Unserem Research zufolge ist bislang kein signifikanter Preisrückgang auf dem Markt für Neubauwohneigentum zu verzeichnen. Auch nicht in Berlin, wo die Diskussion um den Mietendeckel zuletzt für viel Unsicherheit in der Bauwirtschaft sorgte. Sollte sich die derzeit anbahnende konjunkturelle Abkühlung tatsächlich verstärken, könnten wir als Neubauentwickler sogar von der Situation profitieren. Wenn sich beispielsweise – insbesondere auf Fremdkapital angewiesene Investoren – vom Markt zurückziehen, weil sie keine Finanzierungen mehr erhalten und somit die Bautätigkeit insgesamt nachlässt, wären mittelfristig stagnierende oder sogar sinkende Preise für Grundstücke, die wir in die Fonds zukaufen, möglich. Die jetzt noch hohe Auslastung der Gewerke könnte nachlassen und Baugenehmigungen würden eventuell schneller erteilt. Wir könnten Wohnobjekte demzufolge effizienter und günstiger entwickeln bei einem gleichzeitig weiterhin knappen Angebot, woraus sich weiterhin stabile bis steigende Preise und Gewinne für unsere Fonds ableiten lassen.

### Wie finden sie noch attraktive und bezahlbare Grundstücke?

**Ottmar Heinen:** Entscheidend bei der Identifikation entwicklungsfähiger Grundstücke ist eine kontinuierliche Marktbeobachtung und ein regionales Netzwerk, das mit Vorort-Teams am Markt präsent ist. In allen großen Metropolen – im Moment sind dies Berlin, Hamburg, München, Nürnberg, Rheinland sowie das Rhein-Main-Gebiet – unterhält unser Asset Manager, die PROJECT Immobilien Gruppe, Niederlassungen. Nicht jedes Grundstück kommt für eine Entwicklung in Frage. Deshalb ist zuvor ein strukturierter Bewertungsprozess und ein unabhängiges Sachverständigengutachten sowie die direkte Einbindung unserer eigenen verantwortlichen regionalen Vertriebsteams zur Ermittlung der Werthaltigkeit und Entwicklungsperspektive des Objekts gemäß unseren Statuten nach zwingend erforderlich.

Bei der Objektauswahl bewerten unsere Experten zunächst vertriebsrelevante Kriterien wie Nutzungsart, Verkaufspreis, Verkaufsgeschwindigkeit und Wettbewerb. Dieser ersten Einschätzung folgt eine umfangreiche Due-Diligence Ankaufsprüfung. Dabei geht es nicht nur um die Lage, sondern auch um Faktoren wie Bebauungsart, Nahversorgung, Freizeit- und Bildungsangebot, medizinische Versorgung und öffentliche Verkehrsanbindung. Zudem fließen die zu erwartenden Kosten für Abriss, Sanierungsmaßnahmen oder spezielle städtebauliche Auflagen mit in die Bewertung ein.

Das Research unseres eigenen Asset Managers selekti-

## Der Initiator

Die **PROJECT Investment Gruppe** ist spezialisiert auf die Initiierung eigenkapitalbasierter Immobilienentwicklungsfonds mit Schwerpunkt Wohnen. Seit 1995 beweist das Bamberger Investmenthaus, dass es in jeder Marktsituation Erfolgs- und Stabilitätsstrategien mit Immobilien gibt. Sie nutzt diese auch in Krisenzeiten konsequent für ihre Anleger mit nachweisbaren Erfolgen, die durch eine jährlich von einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft testierte, lückenlos positive Leistungsbilanz bestätigt wird.

Aktuell entwickelt der eigene Asset Manager, die PROJECT Immobilien Gruppe, in den Metropolregionen Berlin, Hamburg, München, Nürnberg, Rheinland, Rhein-Main und Wien 137 Immobilien im Wert von rund 3,7 Milliarden Euro. Beim Verkauf der Wohnungen setzen die Franken auf ein Team von eigenen angestellten Verkäufern vor Ort, die mit Fokus auf Eigennutzer verkaufen. Damit wird schon während der Bauphase ein zügiger Abverkauf gewährleistet und die Gewinne – im Sinne der Anleger – ohne Abschöpfen von Zwischengewinnen reinvestiert. Erzielt werden Renditen von sechs Prozent und mehr pro Jahr nach Fondskosten. PROJECT setzt ausschließlich Eigenkapital ein – Fremdfinanzierungen durch Bankkredite sind kategorisch ausgeschlossen. Die Anleger sind stets durch lastenfreie Grundbücher gesichert.

Die PROJECT Investment Gruppe bietet über ihre eigene Kapitalverwaltungsgesellschaft PROJECT Investment AG nach Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) regulierte Beteiligungsangebote für alle Investorengruppen an. Für die PROJECT Fonds wurde in der gesamten Zeit jedes Objekt positiv abgeschlossen. Für ihre Leistungen ist die PROJECT Investment AG mehrfach ausgezeichnet worden, u. a. im Rahmen der Scope Awards als einer der besten Asset Manager 2020 im Bereich Retail Real Estate Residential.



Ottmar Heinen,  
Vorstandssprecher PROJECT Beteiligungen AG

ert derzeit vor allem in den gut angebundenen Speckgürteln der deutschen Metropolregionen genügend bezahlbare Baugrundstücke, die sich für eine Immobilienentwicklung nach unseren Qualitäts- und Sicherheitskriterien eignen. Wir schaffen den Erwerb sogar häufig ohne die Einschaltung von Maklern und sich gegenseitig überbietenden Kaufinteressenten. Zudem sind wir seit einigen Jahren auch in der österreichischen Landeshauptstadt Wien aktiv. Die Metropole ist ein wichtiges Drehkreuz Richtung Osten und Asien und verzeichnet kontinuierlichen Zuzug. Das birgt viel Entwicklungspotenzial für Investoren.

*Vielen Dank für das Gespräch!*