

21 Jahre
ANLEGERMAGAZIN

Mein Geld[®]

ANLEGERMAGAZIN

04 | 2015
JUNI | JULI | AUGUST
21. JAHRGANG



PROJECT GRUPPE

20 Jahre Stabilität im Fokus

Eigenkapitalbasierte Immobilienentwicklungen der PROJECT Gruppe als verlässlicher Renditelieferant



PROJECT GRUPPE

20 Jahre Stabilität im Fokus

1995 gründeten Wolfgang Dippold und Jürgen Seeberger den Kapitalanlage- und Immobilienspezialisten PROJECT in einer am Beteiligungsmarkt bis heute einmaligen Konstellation: Investmenthaus und exklusiv verbundener Asset Manager unter einem gemeinsamen Markendach.

38 Zeichner

245 Zeichner

1995

Gründung der PROJECT Bauträger GmbH als Ausgangspunkt der PROJECT Gruppe durch Wolfgang Dippold und Jürgen Seeberger

1998

Beginn der Emission von Immobilienfonds für den Exklusivvertrieb des VMS Financial Planer Teams

2000

Emission von PROJECT Fonds nur noch mit ausschließlicher Eigenkapitalbasis

»Wir wollen für Investoren Immobilieninvestments liefern, die attraktive Renditen ohne eigenen Arbeitsaufwand liefern, vor allem aber stabil sind. Denn unsere Anleger sollen nachts gut schlafen können«, lautet bis heute das Credo der beiden Partner Wolfgang Dippold und Jürgen Seeberger. Der selbst definierte Anspruch an Professionalität, Transparenz und Fairness ist nicht nur Lippenbekenntnis geblieben, er wird auch gelebt.

Kernstück der Investmentphilosophie ist die von PROJECT im Rahmen der Immobilienentwicklung hergestellte Interessensidentität zwischen Investmenthaus, Asset Manager und Anlegern. So erfolgt die Gewinnbeteiligung des Managements erst ab einer Rendite von sechs beziehungsweise sieben Prozent pro Jahr für den Privatinvestor. Damit besteht ein grundlegendes Interesse des Initiators an der hohen Performance der emittierten Beteiligungsangebote. Gleichzeitig wird bei Objektankauf auf Zwischengewinne verzichtet. Die Einkaufsvorteile aus Objektankäufen werden direkt an die Fonds weitergegeben. Das wirkt sich positiv auf die Anlegerrendite aus. Die von den beiden Gründern realisierte enge Verzahnung zwischen Investmenthaus als Eigenkapitalakquisiteur



PROJECT INVESTMENT

PROJECT Investment stellt als Investmenthaus das über eigene Fonds eingesammelte Anlegerkapital ausschließlich dem Projektentwickler PROJECT Immobilien zur Verfügung. Umgekehrt darf die Immobilien Gruppe allein für die Investment Gruppe tätig werden.

sowie Konzeptionär und Asset Manager als Immobilienentwickler – beide rechtlich getrennte Unternehmensgruppen sind dauerhaft verbunden – macht die konzertierte Ausrichtung mit identischem Anspruch möglich.

Dies ist nicht selbstverständlich am Projektentwicklungsmarkt: Nicht selten kommt gerade dann die Kooperation mit einem Investmenthaus zustande, wenn der Projektentwickler dringend Fremdkapital benötigt, das ihm von Banken nicht gewährt wird. »Der Fonds und seine Anleger gehen dann ein höheres Risiko ein, weil mit dem Kapital gerade der Teil der Projektentwicklung finanziert wird, der das höchste Risiko beinhaltet«, erklärt Finanzkaufmann Dippold und führt weiter aus: »In einer für ihn gesunden Situation wird ein Projektentwickler wenig Wert darauf legen, Anleger an einer Immobilienentwicklung zu beteiligen, um sich so den Projektentwicklungsgewinn selbst zu sichern. Somit ist es von der finanziellen Lage des Projektentwicklers und der Tiefe der Geschäftsbeziehung zum Investmenthaus abhängig, ob der Projektentwickler die besonders lukrativen Objekte dem investierenden Fonds zuführt oder in seinem Sinne selbst verwertet.«

655 Zeichner

2003

Einführung der eigenkapitalbasierten Immobilienentwicklungsfonds mit speziellem Sicherheitskonzept in den Metropolregionen Berlin und Nürnberg

1.849 Zeichner

2007

Öffnung für den bundesweiten Vertrieb über die PROJECT Vermittlungs GmbH und Gründung der PROJECT Life Stiftung

3.366 Zeichner

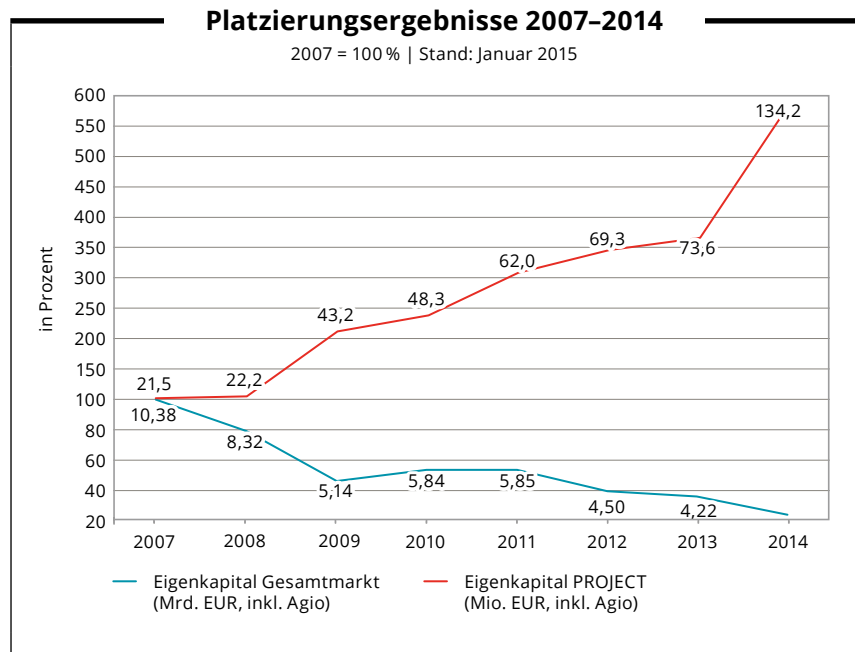
2009

Erreichen von 100 Mio. EUR platziertem Eigenkapital sowie Überschreiten von 500 Mio. EUR historischer Immobilienentwicklung

Diese Vorteilsnahme ist bei den Franken konzeptionsbedingt ausgeschlossen: PROJECT Investment stellt als Investmenthaus das über eigene Fonds eingesammelte Anlegerkapital ausschließlich dem Projektentwickler PROJECT Immobilien zur Verfügung. Umgekehrt darf die Immobilien Gruppe allein für die Investment Gruppe tätig werden und keine eigenen Entwicklungen realisieren. Investiert wird nur in die Phasen der höchsten Wertsteigerung im Lebenszyklus einer Immobilie: Neubau und Sanierung. Bei den Objektentwicklungen kommt auf allen Ebenen Eigenkapital zum Einsatz – Fremdkapital ist durchweg ausgeschlossen.

POSITIVER TRACK RECORD

Jahr für Jahr demonstrieren die von einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft testierten Leistungsbilanzen die Performance der inzwischen über 20 aufgelegten Immobilienfonds, die schwerpunktmäßig in Wohnimmobilienentwicklungen in den Metropolregionen Berlin, Hamburg, Frankfurt, Nürnberg und München investieren. Der Track Record ist lückenlos positiv: Noch nie wurde ein Objekt negativ abgeschlossen. Dies kann auch dem detaillierten Prüfungsprozess vor



Objektankauf zugeschrieben werden: Bei der Due Diligence ist für jedes Investitionsobjekt ein Wertgutachten eines öffentlich vereidigten Sachverständigen vorgeschrieben. Außerdem öffnet sich das PROJECT Management regelmäßig für Bewertungen durch unabhängige Analysehäuser wie Feri und Scope. Von anerkannten Analysten haben die Franken wiederholt sehr gute Management- und Fondsratings erhalten. Herausgestellt werden insbesondere die »effiziente und flexible Organisationsstruktur«, die »langjähr-

rige Erfahrung der Führungsebene« und die »hohe Expertise im Bereich Wohnimmobilien«.

EINE MILLIARDE EURO IMMOBILIENENTWICKLUNGS-VOLUMEN ÜBERSCHRITTEN

Seit die PROJECT-Angebote ab 2007 für den freien Markt zur Verfügung stehen – bis dahin wurden diese ausschließlich über die von Dippold geführte Financial Planning-Gesellschaft VMS vertrieben – haben sich »

4.829 Zeichner

6.483 Zeichner

8.162 Zeichner

2010

Aufteilung der PROJECT Gruppe in Investmenthaus mit Sitz in Bamberg und Asset Manager mit Sitz in Nürnberg

2011



Mitgliedschaft im Bundesverband VOTUM Verband unabhängiger Finanzdienstleistungsunternehmen in Europa e. V. und AfW Bundesverband Finanzdienstleistungen e. V.

Start in der Metropolregion München

2012



Beste Initiatorenbewertung durch Vetriebspartner im kapitalmarkt intern Partnerschaftsspiegel

Erweiterung der Metropolregionen um Hamburg und Frankfurt a. M.



▲ **ZENTRALE BAMBERG** PROJECT Investment Gruppe



▲ **ZENTRALE NÜRNBERG** PROJECT Immobilien Gruppe

die Platzierungsergebnisse nachhaltig positiv gegen den Markttrend entwickelt. 2014 erreichten die Bamberger das höchste Eigenkapitalvolumen ihrer Geschichte: 134,2 Millionen Euro. Davon entfielen 58 Millionen Euro auf Publikums- und semi-professionelle Fonds. Der Eigenkapitalzuwachs lässt sich auf eine strategische

Angebotserweiterung zurückführen: Die Öffnung für institutionelle Investments, die mit der Gründung der PROJECT Real Estate Trust GmbH im Jahr 2012 ihren Anfang nahm. Die Profi-Investoren setzen im Niedrigzinsumfeld zunehmend auf die Immobilienentwicklung als Königsdisziplin der Immobilienwirtschaft. Für die

PROJECT Sicherheitsarchitektur mit reiner Eigenkapitalbasis, Risikostreuung in mehrere Objekte und seit Jahren stabilen Ergebnissen votierten beim institutionellen Fonds »Vier Metropolen«, der im Februar 2015 mit einem Projektentwicklungsvolumen von rund 200 Millionen Euro geschlossen wurde, sechs Großinvestoren, dar- »

9.832 Zeichner

11.136 Zeichner

12.500 Zeichner*

2013

INREV

Einführung von Investments für institutionelle Investoren, Mitgliedschaft in der European Association for Investors in Non-Listed Real Estate Vehicles (INREV)

Gründung PROJECT Investment AG als Kapitalverwaltungsgesellschaft, die laufende Immobilienentwicklung übersteigt 750 Mio. EUR

2014

ZIA

BMI
Bundesarbeitsgemeinschaft
mittelständischer
Investmentpartner

BaFin-Zulassung der PROJECT Investment AG als Kapitalverwaltungsgesellschaft

Fondsinitiator des Jahres 2014, Deutscher Beteiligungspreis 2014 und Cash Financial Advisors Award als bester Immobilienfondsanbieter

Mitgliedschaft im zentralen Immobilienausschuss e.V. (ZIA) und in der Bundesarbeitsgemeinschaft mittelständischer Investmentpartner (BMI)

Zulassung der ersten drei Fonds nach KAGB mit akquiriertem Eigenkapitalvolumen von über 134,2 Mio. EUR

2015

Der Verkaufswert der in Entwicklung befindlichen Objekte übersteigt deutlich das Volumen von einer Milliarde EUR



◀ **WILHELMSHAVENER STRASSE 10, NÜRNBERG**

Eines von derzeit 49 Immobilienprojekten der PROJECT Gruppe

unter Versicherungsgesellschaften, Pensionskassen und Versorgungswerke. Das ausgeglichene Rendite-/Risiko-Profil findet auch bei Privatanlegern Anklang. Inzwischen haben mehr als 12.000 Anleger PROJECT-Fonds gezeichnet. Insgesamt wurde ein Eigenkapitalvolumen von über 450 Millionen Euro akquiriert. Derzeit entwickelt PROJECT 49 Objekte mit

Schwerpunkt Wohnen in den Metropolregionen Berlin, Hamburg, Frankfurt, Nürnberg und München. »Die Assets under Management belaufen sich auf über eine Milliarde Euro«, sagt Jürgen Seeberger. Der gebürtige Erlanger führt inzwischen ein 200-köpfiges Team aus Immobilienspezialisten. Mit der zunehmenden Nachfrage der Investoren nach PROJECT-Angeboten

steigt auch der Bedarf nach weiterem Personal und neuen Wachstumsmärkten. »Der nächste Expansionsschritt ist bereits getan. Wir haben im März eine Niederlassung in Wien gegründet – eine gefragte Metropolregion mit erheblichem Projektentwicklungspotential. Und wir haben unser Team durch regional markterfahrene Immobilienexperten erweitert«, resü-

GESCHÄFTSFÜHRUNG DER PROJECT INVESTMENT GRUPPE ▶

v. l. n. r. Alexander Schlichting,
Wolfgang Dippold, Jürgen Uwira,
Ralf Cont, Matthias Hofmann, Thomas
Lück und Mathias Dreyer.



ECKDATEN DER PROJECT GRUPPE

KOMPETENZ

Spezialist für Immobilienprojektentwicklung mit Fokus auf Wohnimmobilien

GLIEDERUNG

Zwei Unternehmensgruppen, PROJECT Investment (Investmenthaus) und PROJECT Immobilien (Asset Manager), die Unternehmen sind inhabergeführt und finanzierungsfrei

STANDORTE

Bamberg, Berlin, Frankfurt am Main, Hamburg, Nürnberg, München und Wien

GRÜNDUNG

1995

MITARBEITER

248

FONDS

23 erfolgreich aufgelegte Immobilien- bzw. Immobilienentwicklungsfonds im Publikumsbereich sowie semi-professionelle und institutionelle Fonds und weitere Private Placements

FONDSVOLUMEN

Über 450 Millionen EUR platziertes Eigenkapital

OBJEKTVOLUMEN

Über 1 Milliarde EUR in der Immobilienentwicklung, 49 Objekte in fünf Metropolen

MARKTSTELLUNG

- Marktführer für Immobilienentwicklung im Publikumsbereich
- In den Top 5 der Eigenkapitalplatzierung Immobilien Deutschland (2014)

BESONDERHEITEN

- Planbarer Exit durch Verkauf der Wohnungen vorrangig an Eigennutzer durch eigene Vertriebsteams
- Weitergabe des Einkaufspreises an Investoren
- Vollständige Eigenkapitalbasis auf allen Ebenen
- Abdeckung aller entscheidenden Schritte der Wertschöpfung durch eigene Spezialisten
- Laufende Mittelverwendungskontrolle und Prüfung der Jahresabschlüsse auf allen Ebenen durch unabhängige Wirtschaftsprüfer



miert der studierte Architekt. Ab 2016 rechnet PROJECT – inzwischen zum Marktführer rein eigenkapitalbasierter Immobilienentwicklungen im Publikumsbereich aufgestiegen – mit den ersten Investitionen in der österreichischen Hauptstadt.

* Stand: 30.04.2015

Breit aufgestellt und gestreut

Mit Einführung des Kapitalanlagegesetzbuches haben sich zahlreiche Initiatoren ganz aus dem Publikumsbereich verabschiedet oder legen künftig nur noch Spezialfonds für institutionelle Investoren auf, die weniger regulatorische Anforderungen erfüllen müssen. Anders die PROJECT Gruppe: Der fränkische Immobilienentwickler hat seine Investmentangebote für alle Investorengruppen geöffnet.

Private, semi-professionelle und institutionelle Investoren sowie Family Offices – für jeden Typus hält die in Bamberg ansässige PROJECT Investment Gruppe ein passendes Beteiligungsangebot bereit. Der auf die Bedürfnisse privater Anleger ausgerichtete Immobilienfonds Wohnen 14 ist ab einer Einmalzahlung in Höhe von 10.000 Euro zuzüglich 5 Prozent Ausgabeaufschlag zeichenbar. Das Angebot investiert in die Entwicklung gehobener ausgestatteter Neubauwohnungen in guten bis sehr guten Lagen in den Metropolregionen Berlin, Ham-

burg, Frankfurt, Nürnberg und München. Der Teilzahlungsfonds Wohnen 15 mit vergleichbarer Anlagestrategie splittet die Investitionssumme in eine Erstzahlung und monatliche Teilzahlungen. Eine Beteiligung ist ab einer Mindestzeichnungssumme von 10.140 Euro zuzüglich 5 Prozent Ausgabeaufschlag möglich. Für vermögende Investoren, die mindestens 200.000 Euro investieren, eignet sich der Spezial-AIF Fünf Metropolen. Alle Angebote basieren auf der für PROJECT typischen Sicherheitsarchitektur mit durchgängiger Eigenkapi-

talbasis und hoher Streuungsquote in mehrere Objekte je Fonds. Dazu zählt auch der im Februar geschlossene institutionelle Immobilienfonds Vier Metropolen, der von Großinvestoren mit einer Investitionssumme ab 5 Millionen Euro gezeichnet werden konnte und dessen konzeptionell vergleichbarer Nachfolgefonds voraussichtlich im Spätsommer auf den Markt kommen wird. Alle aktuellen und künftigen Beteiligungsangebote werden von der gesetzlich regulierten Kapitalverwaltungsgesellschaft PROJECT Investment AG verwaltet.

Übersicht der aktuell in Platzierung befindlichen PROJECT Beteiligungsangebote

*Stand: 30.04.2015

Fondsangebot	Wohnen 14	Wohnen 15	Fünf Metropolen
			
Investitionssumme	Einmalanlage ab 10.000 EUR zzgl. 5 % Ausgabeaufschlag	Mindestzeichnungssumme 10.140 EUR über Erstzahlung und monatliche Teilzahlungen zzgl. 5 % Ausgabeaufschlag	Einmalanlage ab 200.000 EUR zzgl. 3 % Ausgabeaufschlag
Laufzeit	8 Jahre (Laufzeitende: 31.12.2022)	12 Jahre (Laufzeitende: 31.12.2029)	5 bis 6 Jahre (Laufzeitende: 31.12.2020)
Renditeerwartung	6 % p. a. und mehr vor Steuer	6 % p. a. und mehr vor Steuer	7 bis 9 % p. a. vor Steuer
Streuungsquote	Mindestens 10 Objekte	Mindestens 10 Objekte	Mindestens 6 Objekte
Getätigte Objektinvestitionen*	12	4	4
Besonderheiten	Durchgängige Eigenkapitalbasis 4 oder 6 % p. a. monatliche gewinnunabhängige Vorabausschüttung	Durchgängige Eigenkapitalbasis Möglichkeit zur Verkürzung der Einzahlungsdauer durch Sonderzahlungen	Durchgängige Eigenkapitalbasis



◀ **ÜBERSICHT DER IMMOBILIENENTWICKLUNGEN –**
PROJECT Wohnen 14

1 Bargteheider Straße 138

Hamburg Rahlstedt

WOHN- UND NUTZFLÄCHE ____ 1.265 m²
WOHNEINHEITEN ____ 18
PROJEKTVOLUMEN ____ ca. 6,1 Mio. EUR
PROJEKTSTATUS ____ Eingekauft und in
 Bauplanung

2 Friedrich-Ebert-Straße 4, 4a, 4b

Hamburg Niendorf

WOHN- UND NUTZFLÄCHE ____ 2.926 m²
WOHNEINHEITEN ____ 38
PROJEKTVOLUMEN ____ ca. 15 Mio. EUR
PROJEKTSTATUS ____ Eingekauft und in
 Bauplanung

3 Sellhopsweg 3-11

Hamburg Schnelsen

WOHN- UND NUTZFLÄCHE ____ 3.092 m²
WOHNEINHEITEN ____ 42
PROJEKTVOLUMEN ____ ca. 17 Mio. EUR
PROJEKTSTATUS ____ Eingekauft und in
 Bauplanung

4 Rungestraße 21

Berlin Mitte

WOHN- UND NUTZFLÄCHE ____ 11.196 m²
WOHNEINHEITEN ____ 123
PROJEKTVOLUMEN ____ ca. 58 Mio. EUR
PROJEKTSTATUS ____ im Bau und Verkauf

5 Hugo-Cassirer-Straße

Berlin Spandau

WOHN- UND NUTZFLÄCHE ____ 5.912 m²
WOHNEINHEITEN ____ 62
PROJEKTVOLUMEN ____ ca. 25 Mio. EUR
PROJEKTSTATUS ____ Eingekauft und in
 Bauplanung

6 Berner Straße 9

Berlin Steglitz-Zehlendorf

WOHN- UND NUTZFLÄCHE ____ 4.720 m²
WOHNEINHEITEN ____ 60
PROJEKTVOLUMEN ____ ca. 23 Mio. EUR
PROJEKTSTATUS ____ Eingekauft und in
 Bauplanung

7 Mertensstraße 13

Berlin Spandau

WOHN- UND NUTZFLÄCHE ____ 5.030 m²
WOHNEINHEITEN ____ 65
PROJEKTVOLUMEN ____ ca. 18,6 Mio. EUR
PROJEKTSTATUS ____ Eingekauft und in
 Bauplanung

8 Marienfelder Allee 25-29

Berlin Tempelhof-Schöneberg

WOHN- UND NUTZFLÄCHE ____ 2.430 m²
WOHNEINHEITEN ____ 30
PROJEKTVOLUMEN ____ ca. 10,4 Mio. EUR
PROJEKTSTATUS ____ Eingekauft und in
 Bauplanung

9 Fuchstanzstraße 30

Frankfurt Rödelheim

WOHN- UND NUTZFLÄCHE ____ 1.357 m²
WOHNEINHEITEN ____ 16
PROJEKTVOLUMEN ____ ca. 6,3 Mio. EUR
PROJEKTSTATUS ____ Eingekauft und in
 Bauplanung

10 Kalbacher Hauptstraße 37/37a

Frankfurt Kalbach-Riedberg

WOHN- UND NUTZFLÄCHE ____ 1.493 m²
WOHNEINHEITEN ____ 16
PROJEKTVOLUMEN ____ ca. 6 Mio. EUR
PROJEKTSTATUS ____ im Verkauf

11 Rothenburger Straße 463-465

Nürnberg Höfen

WOHN- UND NUTZFLÄCHE ____ 2.750 m²
WOHNEINHEITEN ____ 38
PROJEKTVOLUMEN ____ ca. 11,7 Mio. EUR
PROJEKTSTATUS ____ Eingekauft und in
 Bauplanung

12 Wilhelmshavener Straße 10

Nürnberg Thon

WOHN- UND NUTZFLÄCHE ____ 11.331 m²
WOHNEINHEITEN ____ 137
PROJEKTVOLUMEN ____ ca. 50 Mio. EUR
PROJEKTSTATUS ____ im Verkauf

Stand: 30.04.2015

Prüfung macht den Meister

Immobilienentwicklungen in deutschen Metropolregionen gehören zu den renditestärksten Sachwertanlagen. Eine wesentliche Grundvoraussetzung für den Gesamterfolg ist die Lagequalität, die von vielen Einzelfaktoren beeinflusst wird. Der sorgfältigen Objektauswahl vor Ankaufentscheidung kommt daher eine Schlüsselfunktion zu.



▲ **GRÜNDLICHER AUSWAHL-PROZESS** – Immobilienentwickler treffen Investitionsentscheidungen aufgrund von validen Research-Ergebnissen

»Due Diligence« lautet der Fachbegriff und bedeutet so viel wie eine mit gebotener Sorgfalt durchgeführte Risikoprüfung, die vor der Investitionsentscheidung erfolgt. Grundlage für die Identifizierung von Risiken ist die Kenntnis aller Fundamentaldaten eines Objektes. Nur bei genauem Studium dieser Parameter kann mit hoher Wahrscheinlichkeit die künftige Werthaltigkeit der Immobilie prognostiziert werden. Daher prüfen Anlage- und Immobilienspezialisten nicht nur die Grundstückslage – es gehen auch zahlreiche Einzelfaktoren in die Bewertung ein, wie die Art der umgebenden Bebauung, Nahversorgungsmöglichkeiten, Freizeit- und Bildungsangebot, medizinische Versorgung, öffentliche Verkehrsanbindung und soziodemographisches Umfeld. Darüber hinaus werden die exakt zu erwartenden Kosten beispielsweise für den Abriss bestehender Gebäude, eventuelle Bodensanierungsmaßnahmen oder spezielle städtebauliche Auflagen einkalkuliert.

Auch die Wettbewerbssituation wird hinsichtlich der Erfolgswahrscheinlichkeit der Immobilienentwicklung

„Unsere Research-Spezialisten führen selbst detaillierte regionale Analysen durch und können somit jeden Straßenzug an unseren Investitionsstandorten in Berlin, Hamburg, Frankfurt, Nürnberg und München genauestens beurteilen, bevor wir den Ankauf mit anschließender Immobilienentwicklung empfehlen.“

JÜRGEN SEEBERGER

untersucht. So könnte ein temporär lokales Überangebot aufgrund hoher Bau- und Vertriebsaktivität im unmittelbaren Umfeld trotz eines attraktiven Objektes zu fallenden Kaufpreisen oder Mieten führen. Umgekehrt kann sich die Platzierung einer Immobilienentwicklung in einer von einem Unterangebot geprägten Lage als kaufpreissteigernd erweisen. Dies ist einzelfallabhängig und erfordert intensives Research auf Makro- und Mikroebene, da die Erfolgsaussichten in Bezug auf die Erreichung der geplanten Renditeziele maßgeblich von diesen Daten beeinflusst wird. Deshalb beschäftigen führende Immobilienentwickler wie die fränkische PROJECT Gruppe eine eigene Research-Abteilung. »Wir verlassen uns nicht allein auf die für uns in der Regel zu allgemeinen Marktdaten von Immobilienanalysten. Unsere Research-Spezialisten führen selbst detaillierte regionale Analysen durch und können somit jeden Straßenzug an unseren Investitionsstandorten in Berlin, Hamburg, Frankfurt, Nürnberg und München genauestens beurteilen, bevor wir den Ankauf mit anschließender Immobilienentwicklung

empfehlen. Dabei greifen wir auch auf das lokale Know-how unserer Einkäufer und Verkäufer vor Ort zurück«, sagt Jürgen Seeberger, Vorstand der PROJECT PI Immobilien AG. Der studierte Architekt hält als Asset Manager der von PROJECT Investment aufgelegten Immobilienentwicklungsfonds nicht nur verschiedene interne Researchteams, sondern eine Objektpipeline im Wert von derzeit rund drei Milliarden Euro vor. Die bereits identifizierten Objekte ermöglichen den Beteiligungsangeboten der Franken – derzeit die zwei Publikumsfonds Wohnen 14 und 15 sowie der Spezial-AIF Fünf Metropolen für semi-professionelle Investoren – zügige Investitionen in Immobilienentwicklungen, die in guten bis sehr guten Metropollagen erfolgen. Der Faktor Zeit spielt bei der Immobilienentwicklung eine wichtige Rolle, denn längere Entwicklungsphasen gehen prinzipiell zu Lasten der Rendite. PROJECT setzt daher auf kurze Haltezeiten und beginnt bereits vor der Bauphase mit dem Verkauf. »In der Regel vergehen drei bis fünf Jahre vom Objekteinkauf bis zur Übergabe der letzten Wohnung«, so Juliane Mann, Vertriebschefin bei PROJECT »

DIE 10 INVESTITIONSKRITERIEN der PROJECT Publikumsfonds

- ✓ *Alle Investitionen ausschließlich im Bereich der Immobilienentwicklung mit Schwerpunkt auf Wohnimmobilien*
- ✓ *Investitionen innerhalb der abgestimmten Metropolregionen Berlin, Hamburg, Frankfurt, Nürnberg und München*
- ✓ *Investitionen in mindestens drei verschiedene Metropolregionen*
- ✓ *Investitionen in mindestens zehn verschiedene Immobilienentwicklungen*
- ✓ *Vor Ankauf ist eine detaillierte Due Diligence zwingend, die neben generellen Anforderungen auch prognostizierten Verkaufserlös und Renditeerwartung beinhaltet*
- ✓ *Die Aufnahme von Fremdkapital auf Fonds-, Beteiligungs- und Objektebene ist untersagt*
- ✓ *Für jedes Investitionsobjekt ist ein Wertgutachten eines öffentlich vereidigten Sachverständigen einzuholen*
- ✓ *Der wechselseitige Verkauf von Immobilien innerhalb der PROJECT-Publikumsfonds ist nicht zulässig*
- ✓ *Ein vorgeschalteter Immobilienhandel durch Gesellschaften der PROJECT Gruppe einschließlich deren Organe und Gesellschafter ist ausgeschlossen*
- ✓ *Ankauf nur bei Prognostizierung einer Objektrendite von mindestens 12 Prozent p. a. auf das eingesetzte Kapital*

Immobilien und verantwortlich für den deutschlandweiten Wohnungsvverkauf. So können auch Verkaufspreise weit besser vorausgeplant werden als auf viele Jahre.

GUTACHTEN ZWINGEND VORGESCHRIBEN

Um die höchstmögliche Transparenz zu gewährleisten, ist für jedes Investitionsobjekt ein Wertgutachten eines öffentlich vereidigten Sachverständigen einzuholen. Das Gutachten hat zwei Funktionen: Zum einen dient es den Research-Spezialisten als Ab-

„*Nur wenn eine Objektrendite in Bezug auf das eingesetzte Kapital von mindestens über 12 Prozent im Jahr prognostiziert wird, darf überhaupt der Ankauf erfolgen.*“

WOLFGANG DIPPOLD

gleich mit den eigenen Ergebnissen, zum anderen erhöht es die Investitionssicherheit für den Anleger, der sich auf ein unabhängiges Fachurteil stützen kann. Das schafft zusätzliches Vertrauen. Der Due Diligence-



▲ **BAUSTELLE GOTTFRIED-KELLER-STRASSE, MÜNCHEN** – PROJECT investiert erst, wenn der Due Diligence-Prüfungsprozess vollständig positiv bestätigt wurde

Prüfprozess geht bei PROJECT Hand in Hand mit einem freiwillig etablierten, jedoch verbindlich einzuhaltenden Investitionskriterienkatalog. Dieser wird bei jeder Investition mehr als doppelt geprüft: Einerseits vom Investitionsausschuss der Franken, der aus Vertretern des Asset Managers besteht und zusätzlich durch ein Prüfungsgremium der gesetzlich regulierten Kapitalverwaltungsgesellschaft PROJECT Investment AG. Bei institutionellen Angeboten sind zudem die Großinvestoren im zweiten Gremium stimmberechtigt vertreten. Andererseits wacht die CACEIS Bank Deutschland GmbH als Verwahrstelle über die ordnungsgemäße Mittelverwendung im Einklang mit den geltenden Investitionskriterien. Ausnahmen sind nicht zulässig und führen zu einer Ablehnung des Investitionsvorhabens.

Zu den Investitionskriterien gehört auch die ausschließliche Zulassung von Eigenkapital, das gezielt für Immobilienentwicklungen in abgestimmten Metropolregionen ver-

wendet werden muss. Investitionen in andere Asset-Klassen sind ausgeschlossen, so dass der Anleger immer sicher sein kann, dass sein Kapital in Immobilienentwicklungen arbeitet. Die Aufnahme von Fremdkapital auf Fonds-, Beteiligungs- und Objektebene ist untersagt. Außerdem haben die Investitionen bei den Publikumsfonds in mindestens zehn verschiedenen Immobilienentwicklungen zu erfolgen. »Eine breite Streuung über mehrere Objekte kann im Bedarfsfall eine nicht nach Plan laufende Immobilienentwicklung abfangen. Damit es jedoch gar nicht erst soweit kommt, sind wir im Rahmen der umfangreichen Due Diligence-Prüfung sehr penibel, was die zu erwartende Werthaltigkeit, den Exit und die Perspektive der Immobilie angeht. Nur wenn eine Objektrendite in Bezug auf das eingesetzte Kapital von mindestens 12 Prozent im Jahr prognostiziert wird, darf überhaupt der Ankauf erfolgen«, so Wolfgang Dippold, geschäftsführender Gesellschafter der PROJECT Investment Gruppe.

Immobilienentwicklung als Antwort auf die Nullzinsphase

Die Entwertung des Euro durch die Leitzinspolitik der Europäischen Zentralbank (EZB) schreitet voran, zerstört Vermögen und zwingt Anleger somit zum Handeln. Institutionelle Investoren wie Versicherungsgesellschaften, Pensionskassen oder Versorgungswerke haben längst reagiert und alternative Anlageformen erschlossen.

Es vergeht kaum ein Tag, an dem nicht irgendwo in der deutschen Medienlandschaft über Investmentalternativen berichtet wird. Diese Aufklärungsarbeit ist auch dringend erforderlich, denn noch immer unterschätzen die meisten Deutschen die Tatsache, dass ihr größtenteils auf Sparbüchern und Tagesgeldkonten geparktes Vermögen mangels Zinsen von der zwar derzeit schwachen aber realen Inflation aufgeessen wird. 0,9 Prozent betrug die statistische Inflationsrate durchschnittlich im Jahr 2014. Mit den Anfang März gestarteten massiven Anleihenkäufen in Höhe von über einer Billion Euro trachtet die EZB danach, die Inflationsrate schnellstmöglich wieder auf die zwei Prozent-Marke zu heben, um einen Preisverfall zu verhindern. Wirtschaftsexperten wie der Münchener ifo-Präsident Hans-Werner Sinn kritisieren diesen Eingriff: »Die Begründung dafür ist nur vorgeschoben, denn es gibt keine Deflation im Euroland, sondern einen konjunkturell hochwillkommenen Absturz der Ölpreise«.

Vom Zins-Dilemma können auch die Profis unter den Investoren ein



HANS-WERNER SINN

Hans-Werner Sinn ist Präsident des ifo Instituts, Professor für Nationalökonomie und Finanzwissenschaft an der Ludwig-Maximilians-Universität München, Direktor des Center for Economic Studies (CES) und Geschäftsführer der CESifo GmbH.

Lied singen, die mit Investitionen in Staatsanleihen bis vor wenigen Jahren ein verlässliches Investment an der Hand hatten. Doch auch Staatsanleihen sind im europäischen Vergleich inzwischen mit Ausnahme Griechenlands im Zinskeller angekommen. Deutsche Bundesanleihen mit 10-jähriger Laufzeit werden aktuell mit bescheidenen 0,3 Prozent jährlich verzinst, nach Steuern bleiben davon gerade einmal 0,22 Prozent. Noch bis zum Jahr 2012 lagen die Zin-

sen teilweise deutlich oberhalb von zwei Prozent. Inzwischen muten Renditen von vier Prozent, die bis 2008 mit Staatsanleihen erzielt wurden, wie Utopien an. »Mit dem erneuten Zinssturz bei Bundesanleihen zu Jahresbeginn ist eine der letzten sicher geglaubten Anlage-Bastionen der institutionellen Investoren gefallen. Von einem Aussitzen ist angesichts der angespannten gesamteuropäischen Lage mit möglichem Euro-Austrittsszenario der Griechen abzuraten«, sagt Jürgen Uwira, Geschäftsführer der auf institutionelle Investments spezialisierten PROJECT Real Estate Trust GmbH.

Vor diesem Hintergrund hat die Großzahl der institutionellen Investoren bereits einen Kurswechsel vollzogen. Der Fokus liegt jetzt auf Sachwertinvestments vor allem im Immobilienbereich in Deutschland und den USA. Das wiederum stellt Investoren vor neue Herausforderungen, denn die Analysten von F+B sehen den Gipfel der Kauf- und Mietpreissteigerungen bei Wohnimmobilien in Deutschland erreicht. Im Bundesdurchschnitt erhöhte sich der Index bei Preisen und

JÜRGEN UWIRA – Geschäftsführer ▶
PROJECT Real Estate Trust GmbH



„Mit dem erneuten Zinssturz bei Bundesanleihen zu Jahresbeginn ist eine der letzten sicher geglaubten Anlage-Bastionen der institutionellen Investoren gefallen.“

JÜRGEN UWIRA

Mieten 2014 nur noch um 1,2 Prozent. Gegenüber dem dritten Quartal sind Mieten und Preise zum Ende des Jahres sogar leicht um 0,2 Prozent gesunken. Bestandshaltungen mit Vermietungsstrategie werden zudem durch die gesetzliche Mietpreisbremse limitiert – somit wächst der Druck auf die Mietrenditen, insbesondere im kaum noch erschwinglichen Core-Segment. Eine Alternative zur Bestandshaltung liegt in der Beteiligung am Neubau von Wohnimmobilien in den vom demographischen Wachstum begünstigten Metropolregionen. Dabei kommt es vor allem auf den zügigen Verkauf der Eigentumswohnungen bereits während der Entwicklungsphase an, was frühe Rückflüsse an den investierten Fonds ermöglicht und damit die Renditeentwicklung positiv beeinflusst.

TRACK RECORD AUSSCHLAGGEBEND

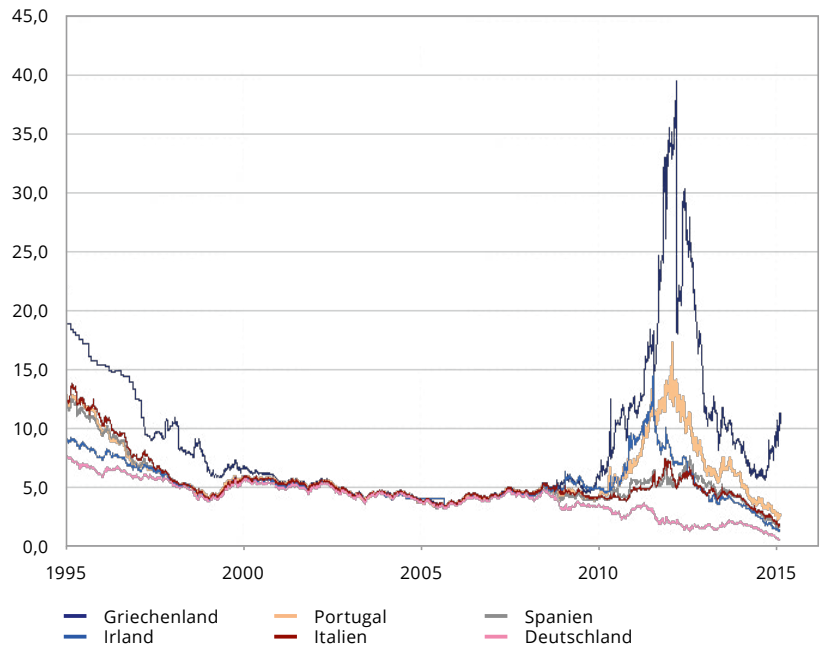
Wenn sich Großinvestoren für eine Beteiligung an einem Immobilienentwicklungsfonds entscheiden, tun sie dies trotz des spürbaren Anlagedrucks nicht vom Aktionismus

getrieben, sondern aufgrund von Überzeugung in die Leistungsfähigkeit des Initiators. »Der langjährige, möglichst lückenlos positive Track Record ist ausschlaggebend für Institutionelle bei der Wahl ihres Investmentpartners, speziell im Bereich der Immobilienentwicklung, weil diese Assetklasse als Königsdisziplin der Immobilienwirtschaft höchste Expertise auf Seiten des Anbieters erfordert«, bestätigt Uwira, dessen institutioneller Immobilienentwicklungsfonds »Vier Metropolen« mit einem Projektentwicklungsvolumen von rund 200 Millionen Euro im Fe-

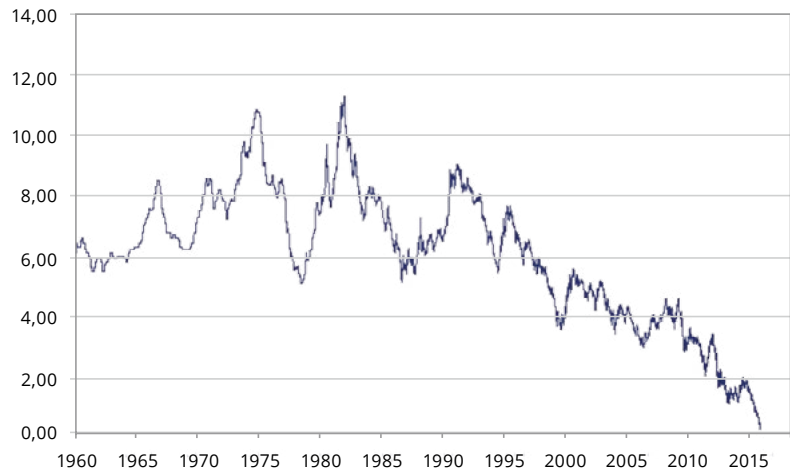
bruar geschlossen wurde. Die Investoren beteiligen sich dabei am Bau von Immobilien mit Schwerpunkt Wohnen in den Metropolregionen Berlin, Hamburg, Frankfurt und München – investieren somit in die Phasen Neubau und Sanierung mit dem höchstmöglichen Wertschöpfungspotential im Lebenszyklus einer Immobilie. »Bei einer Laufzeit von fünf Jahren erwarten wir für unsere institutionellen Investoren eine Rendite von 7 bis 9 Prozent IRR pro Jahr«, so Uwira. Durch eine mehrstufige Sicherheitsarchitektur erreichen die Franken bei ihren Immobilienentwicklungen ein ausgewogenes Rendite-/Risiko-Verhältnis. Zum einen sind die Beteiligungsangebote komplett eigenkapitalbasiert und schließen Fremdkapital kategorisch aus. Dadurch sind die Investoren erstrangig besichert. Zum anderen diversifiziert der Fonds in mehrere Objektentwicklungen in unterschiedlichen Metropolregionen, was das Risiko zusätzlich streut. Durch die über 20-jährige Expertise des Asset Managers PROJECT Immobilien, der für Objektauswahl, Planung, Bau und Verkauf über eigene Niederlassungen

vor Ort verantwortlich ist, wird der Exit planbar. »Hauptkäufergruppe für unsere Wohnungen sind Eigennutzer, denn diese kaufen in jeder Marktphase zuverlässig«, sagt Uwira. Die Einschätzung wird bestätigt durch die Umfrage »Immobilienbarometer« von Interhyp und ImmobilienScout24 unter 2.161 Kaufwilligen. Jeder fünfte Eigennutzer (18 Prozent) hat kein Gefühl dafür, wie sich der Wert seiner Immobilie entwickeln wird. Für 22 Prozent der Kaufwilligen spielt das Wertpotential ihres Objektes keine Rolle. Lediglich 9 Prozent glauben an eine Wertsteigerung. Unterdessen wächst die Nachfrage nach Immobilienentwicklungen aus dem Hause PROJECT Investment, so dass bereits mehrere institutionelle Investoren ihre Beteiligung am Nachfolgefonds des Kapitalanlage- und Immobilienspezialisten in Aussicht gestellt haben. Das neue Angebot mit identischer Investitionsstrategie wird voraussichtlich im Spätsommer in die Platzierung gehen.

Renditen europäischer Staatsanleihen



Deutschland: Rendite 10-jähriger Staatsanleihen



Quelle: Finanzen.net/Markt-Daten.de

Rendite generieren, Risiken kontrollieren

Die Immobilienentwicklung ist ein anspruchsvoller Wertschöpfungsprozess. Sie setzt bauwirtschaftliche Expertise und konsequente Steuerung durch das Asset Management voraus. Wie die Rendite entsteht und gleichzeitig Risiken beherrscht werden, wird am Beispiel von zwei Berliner Neubauprojekten der PROJECT Gruppe deutlich.

Immobilieninvestments in der Bundeshauptstadt sind bei in- und ausländischen Kapitalanlegern besonders gefragt. Im Städteranking des Urban Land Institute (ULI) rangiert Berlin seit diesem Jahr offiziell auf dem ersten Platz als europaweit begehrteste Großstadt im Bereich von Immobilienanlagen. Führend ist die Spreemetropole in Deutschland ebenso im Segment der Projektentwicklungen. Wenngleich die Marktdaten vielversprechend und die Nachfrage insbesondere nach Wohnraum hoch ist, so kann die Entwicklung von Neubauwohnungen auch an gefragten Standorten wie in Berlin nicht als Selbstläufer gelten, da jedes Objekt seine individuellen Herausforderungen mit sich bringt. Das trifft auch auf das im März 2011 von mehreren PROJECT-Fonds erworbene Anwesen Prinzregentenstraße 11/Tharandter Straße 5–6 zu, das sich im Berliner Ortsteil Wilmersdorf im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf befindet. Das bis zum Ankauf als Parkplatz genutzte 996 m² messende Eckgrundstück liegt an zwei ruhigen und grünen Wohnstraßen mit gepflegtem Umfeld sowie sehr guter Infrastruktur- und Verkehrsanbindung. Um die Grundstücksfläche im Rahmen der Blockrandschließung optimal zu nutzen, wurde der Bau eines modernen Mehrfamilienhauses mit 25 Eigentumswohnungen und circa 2.064 m² Wohnfläche vorgesehen, verteilt auf sechs Vollgeschosse mit einem zusätzlichen Staffelgeschoss sowie 11 Tiefgaragenstellplätze. Trotz mehrerer bautechnischer Besonderheiten

konnte im Rahmen der Ankaufsprüfung eine jährliche Objektrendite von 15,8 Prozent auf das eingesetzte Kapital prognostiziert werden. Somit war das Grundstück gemäß Investitionskriterien der PROJECT Gruppe für eine Immobilienentwicklung geeignet. Diese geben mit ihren Anforderungen vor, dass ein Bauvorhaben erst ab einer Objektrendite von 12 Prozent pro Jahr auf das eingesetzte Kapital erfolgen darf.

»Bereits die Gründung des Gebäudes wurde durch einen umfangreichen Spezialtiefbau – den sogenannten Berliner Verbau – entlang der Tharandterstraße, der Prinzregentenstraße und der südlichen Grundstücksgrenze sowie durch eine Unterfangungsmaßnahme am angrenzenden Nachbargebäude erschwert. Nach einem intensiven Abstimmungsprozess mit dem Statiker konnten die Maßnahmen trotzdem ohne Probleme durchgeführt werden«, so Jürgen Seeberger, Vorstand der PROJECT PI Immobilien AG. Der studierte Architekt kennt die Tücken versteckter Baukosten, weshalb jedes Objekt einen intensiven Prüfprozess durchläuft, bevor der Investitionsausschuss über den Ankauf entscheidet. Zudem mussten die Rohbauarbeiten sehr detailliert geplant und auf der Baustelle präzise ausgeführt werden, da das Gebäude an ein bestehendes Nachbargebäude anschließt und kaum Platz auf dem restlichen Grundstück vorhanden war. Hier standen im Besonderen die Ausbildung der Bauteilfuge sowie der Anschluss von Fassade und Dach am Nachbargebäude im

Vordergrund. Weiterhin führte das Grundstück aufgrund seiner langgezogenen Form zu logistischen Herausforderungen, welche durch intensive Planung der Bauleitung gelöst wurden. Der rückwärtige neue Grünbereich wurde entscheidend aufgewertet. Anpflanzungen wurden nach vorab kalkuliertem Aufwand eingebracht, da ein ausschließlicher Transport durch das Gebäude nicht möglich war.

RENDITESTEIGERENDE WIRKUNG DES ZÜGIGEN WOHNUNGSVERKAUFES

Um die Objektrendite zu optimieren, wurde der Verkauf – wie bei PROJECT üblich – frühzeitig während der Planungsphase eingeleitet. »Unmittelbar nach Vertriebsstart im April 2012 waren bereits 60 Prozent der insgesamt 25 Wohnungen an Eigennutzer verkauft. Bei Baubeginn im September 2012, fünf Monate nach Vertriebsstart, konnten über 90 Prozent der Wohnungen vermarktet werden. Und im Dezember 2012 hat unser hauseigenes Verkaufsteam den vollständigen Verkauf erreicht. Die ersten Wohnungen haben wir Ende März 2013 übergeben«, so Juliane Mann, Vorstand Vertrieb der PROJECT Immobilien Wohnen AG. Nach einer Bauzeit von rund 25 Monaten erfolgte im November 2014 die Fertigstellung der Baumaßnahmen. Das Projekt wurde im Dezember 2014 abgeschlossen. Bei einem Verkaufsvolumen von 7,84 Millionen Euro konnte eine jährliche Rendite von 18,9 Prozent auf das eingesetzte Kapital und damit drei

Das Grundstück Prinzregentenstraße 11/Tharandter Straße 5–6 ▶
im Berliner Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf beim **ANKAUF**.

Das moderne Wohnhaus ist innerhalb von ▼
25 MONATEN BAUZEIT errichtet worden.



Prozent über Plan erzielt werden. Die Steigerung ermöglichten nicht nur zwischenzeitlich gestiegene Quadratmeterpreise, sondern eine effiziente Projektsteuerung mit schnellen Kapitalrückflüssen durch frühzeitige Wohnungsverkäufe sowie eine Optimierung des Bauzeitplanes gegenüber dem ersten Baubescheid vor Objektanfang aus dem Jahr 2010. Dabei wurden auch die Wohnungsausrichtungen und -Grundrisse verbessert und an die Nachfrage angepasst. »Bei etwa gleichbleibender Wohnfläche ist die Anzahl der Wohnungen von vormals 21 auf 25 erweitert worden, was sich positiv auf die Objektrendite ausgewirkt hat«, so Seeberger.



▲ Die 25 Eigentumswohnungen und 11 Tiefgaragenplätze mit einem **VERKAUFSVOLUMEN VON 7,84 MILLIONEN EURO** wurden innerhalb von acht Monaten verkauft. Das Objekt erzielte eine jährliche Rendite von 18,9 Prozent auf das eingesetzte Kapital.

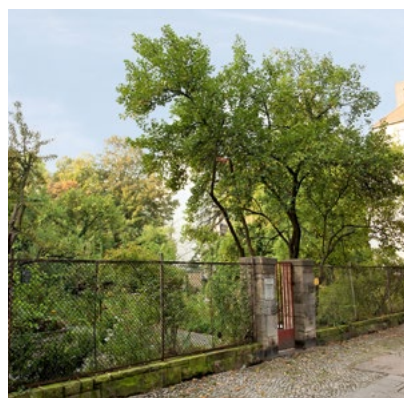
Ebenfalls 25 Monate Bauzeit benötigte das im August 2010 angekaufte Objekt Borussiastraße 10. Das Anwesen befindet sich in ruhiger und grüner Wohnlage im Kerngebiet des bürgerlichen Ortsteils Tempelhof mit altem Baumbestand, zahlreichen Parks und Grünflächen im Umfeld. Gleichzeitig besteht eine sehr gute Infrastruktur und Verkehrsanbindung. Die Nachbarschaft ist geprägt durch überwiegend

vier- bis siebengeschossige Wohnbebauung aus unterschiedlichen Baujahren, vereinzelt mit gewerblicher Nutzung oder Restaurants im Erdgeschoss. Das 2.439 m² große rechteckig geschnittene Grundstück ist mit der schmalen Seite entlang der Straße ausgerichtet und zum Ankaufszeitpunkt mit einem eingeschossigen Bürohaus, einer Werkhalle und einigen Überständen sowie Nebengelassen

bebaut. Die Baulichkeiten wurden im Zuge der Baumaßnahme abgerissen und ein Mehrfamilienhaus mit 40 Eigentumswohnungen und rund 3.365 m² Wohnfläche sowie 40 Tiefgaragenplätze errichtet. Trotz der Abrisskosten und weiterer baulicher Herausforderungen konnte PROJECT vor Ankauf eine jährliche Objektrendite von 15,3 Prozent auf das eingesetzte Kapital prognostizieren. »

Das Mehrfamilienhaus mit rund 3.365 m² Wohnfläche wurde innerhalb von 25 Monaten gebaut und hat ein **VERKAUFVOLUMEN VON 10,4 MILLIONEN EURO.**

Die Berliner Wohnimmobilienentwicklung konnte mit einer jährlichen **OBJEKTTRENDITE VON 17,1 PROZENT** bezogen auf das eingesetzte Kapital 1,8 Prozent über Plan abgeschlossen werden.



KOORDINATION VON ÜBER ZEHN VERSCHIEDENEN GEWERKEN

Schon in der Entwurfsplanung der Borussiastraße wurde sehr viel Wert darauf gelegt, das Gebäude in das bestehende Bild der Nachbarschaft zu integrieren. Auch aus diesem Grund war es notwendig, an Nachbargebäude anzubauen. Der Anschluss an die Nachbargiebel führte im Bereich des Tiefbaus zu einer Herausforderung für alle Beteiligten im Planungsteam. Durch die Auflagen der Berliner Feuerwehr ist die Integration einer Feuerwehrdurchfahrt mit darüber befindlichem Wohnraum erforderlich geworden. Auch dies konnte durch frühe Abstimmungen mit den Behörden problemlos umgesetzt werden. Weiterhin wurde die sehr aufwändige Sicherung einer denkmalgeschützten Mauer zum Nachbargrundstück notwendig, welche im Folgenden auch einer Sanierung unterzogen wurde. Zur rückwärtigen Grundstücksseite waren ebenfalls Eingriffe erforderlich. Hier wurde eine etwa vier Meter hohe und stark einsturzgefährdete Mauer rück-

gebaut und durch einen begrünten Zaun ersetzt, wobei sowohl im Sinne der Sicherheit als auch der Belichtung eine deutliche Aufwertung erreicht werden konnte. Noch während die hochwertige Gebäudehülle mit dem Wärmedämmverbundsystem (WDVS) und den Holzfenstern montiert wurde, haben die Innenausbauarbeiten begonnen, um einen planmäßigen Übergabetermin zu gewährleisten.

»Um den Ausbau aller Wohneinheiten im Objekt koordinieren zu können, hat die Bauleitung intensive Gespräche und Abstimmungen mit zum Teil über zehn verschiedenen Gewerken geführt, die zeitgleich auf der Baustelle tätig waren. So konnte die Übergabe planmäßig und mit qualitativ hochwertigem Ergebnis durchgeführt werden«, berichtet Seeberger. »Noch während der Bauphase hat durch frühzeitige Wohnungsverkäufe die Rückführung des eingesetzten Kapitals an die investierten PROJECT-Fonds begonnen, was der Objektrendite zu Gute gekommen ist. So waren bei Baubeginn Ende 2012 über 60 Prozent der

▲ Das Anwesen befindet sich **IN RUHIGER UND GRÜNER WOHLNAGE** im Kerngebiet des bürgerlichen Ortsteils Tempelhof mit altem Baumbestand, zahlreichen Parks und Grünflächen im Umfeld.

Wohnungen verkauft. Bis Ende 2013 wurde der Verkauf aller Wohnungen bei Rohbaufertigstellung erfolgreich abgeschlossen«, so Wolfgang Dippold, geschäftsführender Gesellschafter der für die Kapitalakquise und Konzeption verantwortlichen PROJECT Investment Gruppe. Die Wohnimmobilienentwicklung in der Borussiastraße konnte im Dezember 2014 über Plan mit einer jährlichen Objektrendite von 17,1 Prozent bezogen auf das eingesetzte Kapital abgeschlossen werden. Das Verkaufsvolumen betrug rund 10,4 Millionen Euro.

100 % - Eigenkapitalfinanzierung von geschlossenen AIF

Sicherheitskonzepte setzten sich durch

Im Umfeld der Euro-Ängste und historischen Niedrigstzinsen gewinnt der Sicherheitsaspekt bei geschlossenen Beteiligungsmodellen zunehmende Bedeutung. Die Argumentation bezüglich Sicherheit ist aber oft auf die Art der Immobilie, wie z. B. Wohnimmobilien, oder auch die Länge eines Mietvertrages beschränkt. Übersehen wird häufig die Finanzierung. Fremdfinanzierung hebt nicht nur die Rendite, wenn die Fremdkapitalzinsen niedriger sind als die Gesamtkapitalrendite, sondern vor allem auch das Risiko.

Als Risiko spielt heute nicht nur die Schwankung von Immobilienpreisen eine Rolle, sondern vor allem auch die Unberechenbarkeit des Bankensystems. Verkauf von Krediten oder Fälligkeit wegen Aufgabe des Immobilienfinanzierungsgeschäftes oder wegen Bruch von »Covenants« vernichten Kreditnehmervermögen auch ohne dass in der Immobilie etwas schief gelaufen ist. Covenants sind Vereinbarungen zur Einhaltung bestimmter Finanzierungsrelationen, von denen der Anleger eines Alternativen Investmentfonds oft gar nichts weiß. Für den gesunden Menschenverstand kann es nur Unsinn sein, bei der Objektauswahl und den Investitionskriterien auf Sicherheit zu setzen und dann den Sicherheitsaspekt durch die Finanzierung wieder zunichte zu machen und sich von Banken und kurzfristigen Marktschwankungen mit seinem gesamten Einsatz abhängig zu machen.

Die nächste Konsequenz heißt dann: Wenn schon Eigenkapital, dann 100 Prozent. Dann hat der Investor absolute Transparenz und Unabhängigkeit. 2013 Jahr wurde ein Modell durch Bankenhand insolvent, das nur 15 Prozent Fremdkapital bezogen auf das Volumen hatte. Eigenkapital ver-

„Eigenkapital verhindert fast vollständig die Insolvenzgefahr eines Fonds.“

WERNER ROHMERT

hindert fast vollständig die Insolvenzgefahr eines Fonds. Eigenkapital zählt auch im Zeitalter der Regulierung. Die neue gesetzliche Regelung mit dem Zwang zum Mehrobjektfonds erhöht das Ansteckungsrisiko des rechtlich verbindlichen Kapitaldienstes innerhalb von Mehrobjektfonds bei Planabweichungen von Einzelobjekten.

Eigenkapital ist aber nicht nur durch Risikovermeidung, sondern auch Verbesserung objektiver Investitionskriterien ein Erfolgsfaktor für den Investment-Erfolg. Seit über 20 Jahren mahnt der Autor eine Anpassung der Finanzierungsstrukturen geschlossener Form an



◀ **WERNER ROHMERT**
Herausgeber der Immobilienbrief, Immobilienspezialist der Platow Brief

geänderte Marktrahmenbedingungen an. Viele Dogmen der Kapitalanlage stammen noch aus Hochzinsphasen und Denkstrukturen sicherer Wertsteigerung unserer Eltern. In Boomphasen wie heute zählt Eigenkapital besonders. Denn die Objektsuche und Auswahl wird schwieriger. Bei 100 Prozent Eigenkapital benötigt man nur halb so viele Objekte und kann durch Auswahl der besseren Hälfte Renditen erhöhen und Risiken vermeiden.

Eigenkapital ermöglicht zudem die optimale Ausnutzung von Immobilienzyklen. Vorfälligkeitsentschädigungen oder Anschlussfinanzierungsnotwendigkeiten spielen keine Rolle. Eigenkapital schafft volle Transparenz der Mittel- und Ertragsverwendung. Der »echte« Erfolg eines Fonds ist jederzeit ablesbar. Eigenkapital sichert jederzeitige Liquidität. Es gibt keinen verbindlichen Kapitaldienst mit Zins und Tilgung. Eigenkapital ermöglicht Transaktionssicherheit und -schnelligkeit und damit günstigen Einkauf von Immobilien. Bei Eigenkapital-Fonds sind Nachfinanzierungen für besondere Mietsituationen oder Investitionen regelmäßig problemlos und zu jeder Zeit möglich. Fazit: Eigenkapital erhöht nicht nur die Sicherheit, sondern schafft zusätzliche Ertragspotentiale.

Die Zeichen stehen auf Wachstum

Der Wohnimmobilienmarkt in Deutschland boomt. Sowohl professionelle als auch private Investoren suchen derzeit die Flucht in den Sachwert Immobilie – fehlenden Alternativinvestments sei Dank. Gleichzeitig steigen vor allem in den Ballungszentren die Mieten erstmals seit der Wiedervereinigung deutlich nachhaltig an. Der Mix aus Preis- und Mietanstiegen erhöht zusätzlich die Attraktivität des Marktes. Marktteilnehmer gehen dabei auch in diesem Jahr von steigenden Parametern aus.



◀ PROF. DR. GÜNTER VORNHOLZ

Professur für Immobilienökonomie an der EBZ Business School – University of Applied Sciences

»Der deutsche Wohnimmobilienmarkt bietet vor allem in den Ballungszentren noch Potential, was Kaufpreise und Mietenzuwachs angeht«, so Wolfgang Dippold von der PROJECT Gruppe. Die Franken investieren in Wohnimmobilienprojektentwicklungen in deutschen Metropolregionen. Über geschlossene Alternative Investmentfonds (AIF) können sich so auch private Anleger am Boom der Wohnimmobilie beteiligen ohne selbst ins Risiko eines Direktinvestments zu gehen. »Wir investieren in den Wachstumsregionen, die auch in den nächsten 10 Jahren positive demografische Entwicklungen zeigen. Dazu gehören Hamburg, Berlin, Frankfurt, München oder auch die Metropolregion Nürnberg«, so Dippold weiter. Denn trotz demografischem Wandel wächst die Wohnungsnachfrage gerade in diesen Zentren stetig weiter. Zuletzt ist die Zahl der Haushalte in Deutschland zwischen 2006 und 2013 um 1,65 Millionen bzw. 210.000 pro Jahr gestiegen. Insbesondere die Ballungszentren weisen seit einiger Zeit stetig steigen-

de Mieten und Preise für Wohnimmobilien auf. Der Wohnungsmarkt in Deutschland zeigt nach Prof. Dr. Günter Vornholz von der wohnungswirtschaftlichen Hochschule EBZ in Bochum für die vergangenen Jahre eine sehr differenzierte Entwicklung. Seit Mitte des letzten Jahrzehnts haben sich die Rahmenbedingungen für die größeren Städte, insbesondere Metropolen und Universitätsstädte, deutlich verbessert. Steigende Einkommen, vermehrte Zuzüge junger Menschen und eine höhere Attraktivität der Städte haben zu einer verstärkten Nachfrage nach Wohnungen geführt. Gleichzeitig war seit Jahren ein Rückgang der fertiggestellten Wohnungen festzustellen. Im Ergebnis stiegen die Mieten deutlich an – die Preise sogar noch mehr. Als Folge der Finanz- und Wirtschaftskrise und der Sehnsucht nach Betongold investierten die Haushalte in Wohnungen und Häuser. Perspektivisch ist noch kein Ende der Miet- und Preisanstiege zu erwarten, wohl aber erwartet Vornholz, Professor für Immobilienökonomie, dass die Zuwächse aufgrund der höheren Fertigstellungen und einer Verlagerung der Nachfrage in billigere Gebiete nicht mehr so stark ausfallen könnte. Gleichzeitig

gibt es in Deutschland viele periphere Gebiete und Städte, die unter schwacher Wirtschaftsentwicklung und unter Abwanderungen leiden. Hier sind auch die Perspektiven anhaltend schwach: Preise und Mieten bleiben unter Druck. Oftmals sind Häuser oder Wohnungen gar nicht mehr marktgängig, da es an Nachfrage mangelt. Ein Grund mehr, sich als Investor auf die Ballungszentren zu fokussieren.

MIETEN – NAHEZU FLÄCHENDECKENDER ANSTIEG

Allein 2014 stiegen laut Frühjahrgutachten der Immobilienwirtschaft 2015, das alljährlich vom Zentralen Immobilien Ausschuss in Zusammenarbeit mit empirica, GfK, bulwiengesa und ImmobilienScout24 herausgegeben wird, die Wohnungsmieten in Deutschland erneut an. In Westdeutschland kletterten die Angebotsmieten nominal um 2,7 Prozent und in Ostdeutschland (ohne Berlin) um 2,1 Prozent. Damit haben die Mieten real fast wieder das Niveau von 2004 erreicht und den Mietrückgang der zweiten Hälfte der 1990er Jahre und der ersten Hälfte der 2000er Jahre wieder ausgeglichen, so das Gutachten.

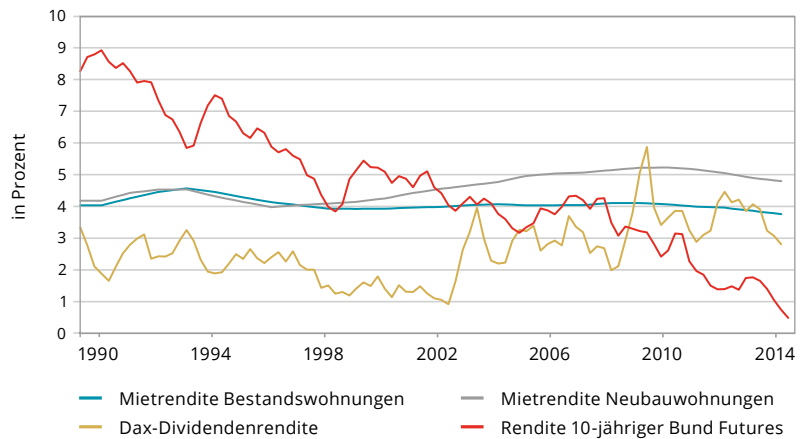
Das verdeutlicht auch der in der Branche als Benchmark anerkannte bulwiengesa Immobilienindex. Dieser zeigt, dass sich der Wohnimmobilienmarkt seit Ausbruch der Finanzkrise nachhaltig positiv entwickelt hat. Der auch von der Bundesregierung verwendete Index markiert vor allem für den Wohnungsmarkt einen Anstieg für 2014 von 6,2 Prozent im Vergleich zum Vorjahr.

SEIT 2009 SCHLÄGT IMMOBILIE DIE INFLATION

Zur Darstellung der Entwicklung des deutschen Wohnimmobilienmarktes wird oftmals besonders gern der Vergleich mit der Inflationsrate herangezogen. Dabei hat sich der Immobilienmarkt in der Vergangenheit eher unterdurchschnittlich entwickelt. Lediglich in den frühen 1990er Jahren lag die Inflationsrate unter der Miet- und Preissteigerung des Immobilienmarktes. Vor allem zeigt die Phase nach dem Wiedervereinigungsboom deutliche Verluste, ebenso die Abschwungphase von 2002 bis 2005. Seit 2009 hingegen übertrifft der bulwiengesa Immobilienindex die Inflationsraten (siehe Chart). So stand 2014 eine Inflation von 0,9 Prozent einem Immobilienwertzuwachs von 4 Prozent gegenüber.

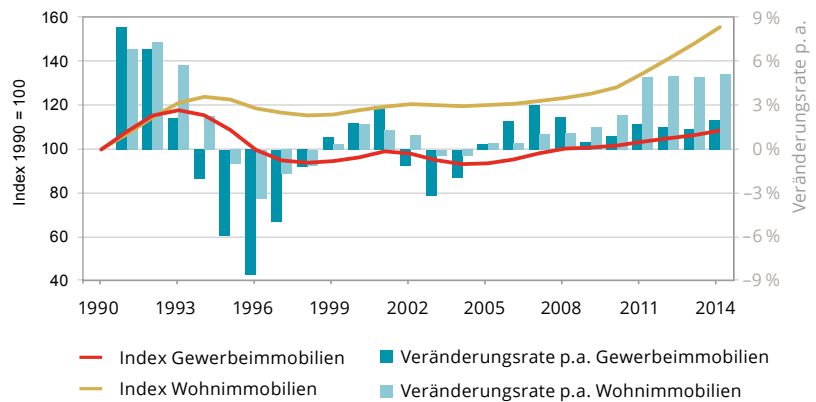
Besonders positiv entwickeln sich dabei laut bulwiengesa die touristischen Regionen an Nord- und Ostsee sowie die wirtschaftsstarke Räume rund »

Wohnungen bieten relativ hohe Auszahlungsrenditen



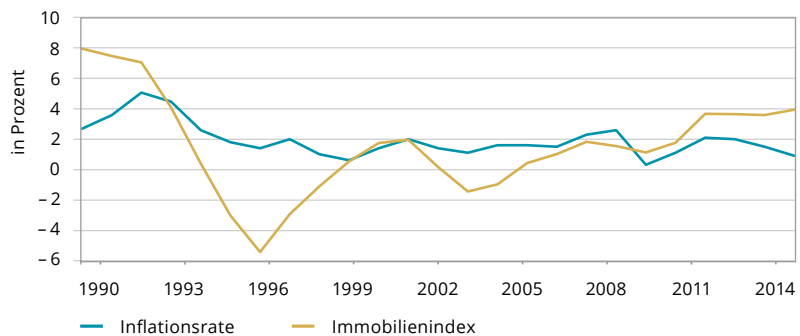
Quelle: Bloomberg, BulwienGesa, DB Research

Index für Wohn- und Gewerbeimmobilien 1990-2014



Quelle: bulwiengesa AG 2015

Inflationsrate und Veränderungsrate bulwiengesa-Immobilienindex 1990-2014



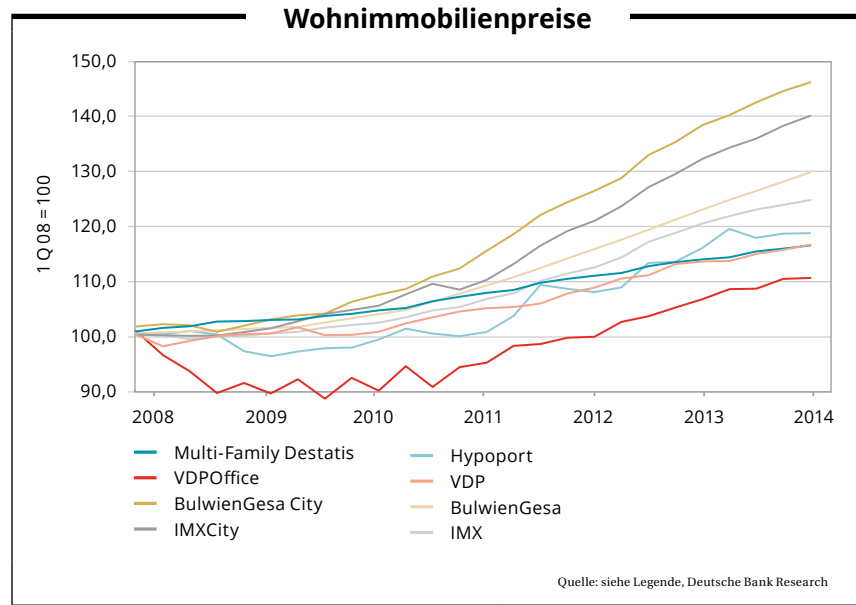
Quelle: bulwiengesa AG 2015

um die A- und B-Standorte Deutschlands. Wachstumsraten unterhalb der Inflationsrate weisen Regionen im Ruhrgebiet sowie in Ostdeutschland auf. »Der deutsche Wohnimmobilienmarkt wird demzufolge auch 2015 ganz oben auf der Investitionsliste aus- und inländischer Geldanleger stehen, weil er zwei Attribute aufweist: er ist nicht nur insgesamt sehr stabil, sondern er gilt auch für die kommenden Jahre als wachstumsstark. Mit andern Worten: hier lohnen sich Investitionen – vor allem in den Metropolen«, so Dr. Thomas Beyerle, Chef-Researcher der Cattella Gruppe.

Dabei werde die hohe Nachfrage dafür sorgen, dass Investoren ein genaueres Augenmerk auf die Segmente und Stadtteile ihrer Investments legen. Zwar sind die Mieten in allen Segmenten gestiegen, jedoch zeichnet sich in einigen Segmenten wie zum Beispiel im Luxuswohnbereich laut Beyerle aktuell ein leichtes Überangebot ab. Auch gelte es, die noch nicht genau abschätzbaren Auswirkungen der Mietpreisbremse mit einzukalkulieren, wenn man ein Engagement im Bestandssegment plant. Davon profitieren zum Beispiel Projektentwickler, da Neubau generell von der Mietpreisbremse ausgeschlossen ist.

PREISE – DEUTLICHER ANSTIEG, MIT WEITEREM POTENTIAL

Der Aufschwung des deutschen Wohnimmobilienmarktes hat unterdessen auch die Preise deutlich anziehen lassen. Hier zeigen die bulwiengesa-



Daten einen Anstieg von rund 30 Prozent innerhalb der letzten 5 Jahre. In den Großstädten sind die Preise sogar um über 40 Prozent gestiegen.

Auch alle anderen marktrelevanten Indizes der Branche wie der von ImmobilienScout24 herausgebrachte IMX oder der vom Verband deutscher Pfandbriefbanken (vdp) zusammengestellte vdp-Index zeigen einen enormen Anstieg in den letzten sieben Jahren. Zwar hätten sich die Trends in jüngster Zeit verlangsamt, jedoch geht die Universität Regensburg (IREBS) in ihrer jüngsten Studie zum Wohnimmobilienmarkt 2015, die im Auftrag der Deutschen Bank durchgeführt wurde, von weiteren Preisanstiegen besonders in den strukturstarken Städten aus, da dort das Angebot besonders knapp sei. Allein 2014 hätten sich die Hauspreise um 5,4 Prozent erhöht. Auch die Preise für Eigentumswohnungen haben in ähnlicher Größenordnung zugelegt.

BLASENBILDUNG? NICHT IN SICHT

Trotz positiver Preisentwicklung könne von einer Blasenentwicklung jedoch keine Rede sein. Das bestätigt auch die Studie der IREBS. Vor allem private Anleger könnten weiterhin von interessanten Renditechancen und niedrigen Bauzinsen profitieren. Es fehlten die typischen Merkmale einer Immobilienblase, wie zum Beispiel eine lockere Kreditvergabe. Außerdem bewegten sich Mieten und Kaufpreise parallel, so dass die Investorennachfrage in den Ballungsgebieten auf einer echten Nutzernachfrage basiere. So ist der Wohnungsleerstand in den letzten Jahren stetig zurückgegangen. Der »CBRE-empirica-Leerstandsindex« zeigt, dass die Leerstandsquote kurzfristig vermietbarer Wohnungen von 3,6 Prozent in 2009 auf 3,1 Prozent Ende 2013 sank – Tendenz weiter abnehmend. Der Anstieg der Miet- und Kaufpreise ist daher

gemäß der Studie grundsätzlich fundamental begründet.

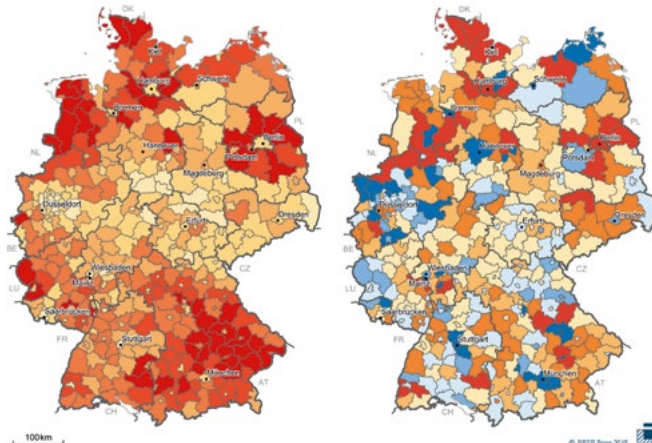
STEIGENDE BAUGENEHMIGUNGEN

Der Markt reagiert darauf mit steigenden Baugenehmigungszahlen. So sind 2014 in den Großstädten 17 Prozent mehr Baugenehmigungen vergeben worden als noch im Vorjahr. Die Dynamik kommt dabei im Wesentlichen vom Geschosswohnungsbau, das analysierte das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung. Demnach wurde in Deutschland der Bau von knapp 285.000 Wohnungen genehmigt. »Für uns als Wohnimmobilien-Projektentwickler ist das ein gutes Signal. Dadurch können wir unseren Investoren langfristig Projekte in den Ballungszentren sichern«, so Dippold.

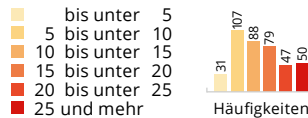
AUSBLICK - WEITERES WACHSTUM ERWARTET

Der Wachstumskurs auf dem Wohnungsmarkt werde sich auch 2015 fortsetzen, so vdp Research. Vor dem Hintergrund der stabilen makroökonomischen und finanzwirtschaftlichen Rahmenbedingungen werde sich die Nachfrage nach Eigentumswohnungen und Eigenheimen von Seiten der Eigennutzer und Kapitalanleger weiterhin auf einem hohen Niveau bewegen. Gleichzeitig hinkt die Neubautätigkeit vielerorts beständig dem Bedarf hinterher, sodass die Preise auch 2015 – wenn auch in leicht abgeschwächter Form – weiter steigen werden, so der Verband weiter. Ein Investment in den deutschen Wohnimmobilienmarkt bleibt daher nach wie vor sinnvoll.

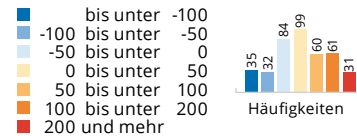
Baugenehmigungen – Ein- und Zweifamilienhäuser



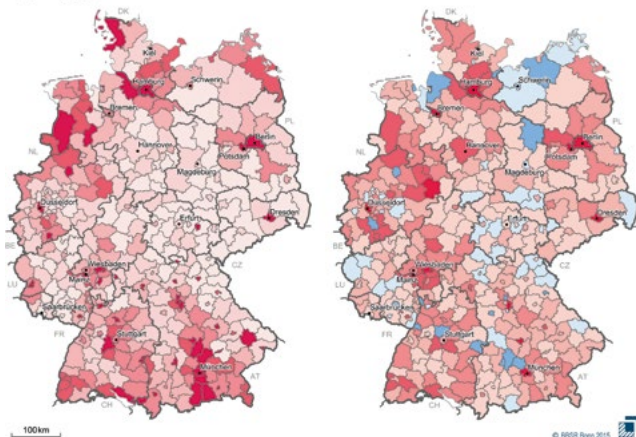
Jährlich genehmigte Wohnungen in neuen Ein- und Zweifamilienhäusern je 10.000 Einwohner 2012 bis 2014



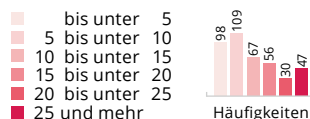
Entwicklung der Genehmigungen von Wohnungen in neuen Ein- und Zweifamilienhäusern zwischen 2010/2011 und 2013/2014



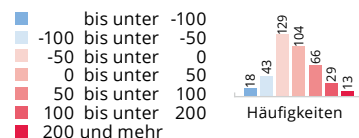
Baugenehmigungen – Mehrfamilienhäuser



Jährlich genehmigte Wohnungen in neuen Mehrfamilienhäusern je 10.000 Einwohner 2012 bis 2014



Entwicklung der Genehmigungen von Wohnungen in neuen Mehrfamilienhäusern zwischen 2010/2011 und 2013/2014



Quelle: BSSR-Wohnungsmarktbeobachtung, Statistik der Baugenehmigungen und der Bevölkerung des Bundes und der Länder, Geometrische Grundlage: BGK, Kreise, 31.12.2013; Bearbeitung: J. Nielsen



Werte für Generationen

PROJECT Investment Gruppe
Kirschäckerstraße 25 · 96052 Bamberg · Tel. 0951.91 790 330 · Fax 0951.91 790 331 · info@project-vermittlung.de
www.project-investment.de