

Alles im Plan

Project Investment legt Leistungsbilanz vor

André Eberhard, Chefredakteur „Der Immobilienbrief“

Leistungsbilanzen sind nicht nur in der Volkswirtschaft ein wichtiger Indikator für den Erfolg der Wirtschaft, sondern waren auch in der Branche der geschlossenen Alternativen Investmentfonds (AIF) ein wichtiger Baustein für die Reputation der Initiatoren. Leistungsbilanzen zeigen, ob die Emissionshäuser die in den Emissionsprospekten versprochenen Ausschüttungsprognosen einhalten können. Zwar wurden Sie durch den Performancebericht abgelöst, dies beinhaltete jedoch auch einen Transparenzverlust. Viele Emissionshäuser haben sich daher freiwillig dazu entschieden, die Serie der Leistungsbilanzen fortzusetzen. Der Bamberger Investmentmanager Project hat im Oktober seine Leistungsbilanz für das Geschäftsjahr 2016 vorgelegt.

In den letzten Jahren ging es bei der Mannschaft um die Gründer **Wolfgang Dippold** und **Jürgen Seeberger** steil bergauf. Mit mittlerweile 541 Mitarbeitern und einer 22-jährigen Historie, ist die **Project Gruppe** längst zu einem der Marktführer am deutschen Beteiligungsmarkt für Immobilieninvestments geworden. Grund genug für die beiden Gründer in den Aufsichtsrat zu wechseln. Der Wechsel der Führungsmannschaft bedeutet jedoch nicht, dass man auch beim bewährten Geschäftskonzept neue Wege gehen möchte. Zwar passt man sich den neuen Gegebenheiten der Digitalisierung unter anderem durch einen digitalen Zeichnungsschein an, bleibt jedoch der Linie treu, keinerlei Fremdkapital zuzulassen und den Investmentfokus auf Wohnprojektentwicklungen an wirtschaftsstarke Standorten zu richten.

Bisher hat das Unternehmen 28 Fonds für private, semi-professionelle und institutionelle Anleger sowie Private Placements, aufgelegt, die auf ein platziertes Eigenkapital von 838 Mio. Euro per 30. Juni 2017 kommen. Die durchschnittliche Objektrendite der darin entwickelten Projektentwicklungen liegt bei 12% p.a. auf das eingesetzte Kapital. Insgesamt wurden bisher Immobilien im Volumen von 2 Mrd. Euro bzw. 4.400 Wohn- und Gewerbeimmobilien realisiert. Die Anzahl der Immobilienentwicklungen, die sich in der Entwicklung befinden, lag zum 30. Juni 2017 bei 83. Spitzenreiter ist dabei Berlin mit 29 Projektentwicklungen gefolgt von Frankfurt (13), Hamburg (12) und Nürnberg (11). 36 Projektentwicklungen wurden erfolgreich abgeschlossen. Der Gewinn nach Gewerbesteuer lag dabei zwischen 28.000 Euro (Projekt Lindenstraße 40 in Potsdam) und 4,7 Mio. Euro (Projekt Schönhauser Allee 112 in Berlin). Das Konzept der Fonds sieht vor, dass der Bau erst dann erfolgt, wenn mindestens ein Viertel bis ein Drittel der Wohnungen verkauft sind.

Im Geschäftsjahr 2016, das dem Kalenderjahr entspricht, lag das historisch erzielte Eigenkapitalvolumen bei 718 Mio. Euro (VJ: 497,9 Mio. Euro). In diesem Jahr rechnet Project mit einer Entwicklung auf dann 850 Mio. Euro. Euro. Gleichzeitig stieg 2016 die Zahl der Investoren von 13.904 auf 16.888. In diesem Herbst haben die Franken die 20.000-Marke geknackt.

Derzeit sind drei Produkte im Vertrieb. Neben dem monatlichen Teilzahlungsfonds „Metropolen 17“ und dem semiprofessionellen Fonds „Metropolen SP 3“ auch der Einmalanlagefonds „Metropolen 16“. Dieser hat zum Stichtag 31.12.2016 Eigenkapital in Höhe von 19,3 Mio. Euro einsammeln können. Der Fonds war in 13 Objektgesellschaften investiert. Drei davon in Wien. Anleger, die gewinnunabhängige Ausschüttungen erhalten, haben eine Auszahlung in Höhe von 4% auf ihr gezeichnetes Kapital erhalten. Keine der Immobilienentwicklungen befand sich in der Bauphase. 18,3% sind derzeit in der Verkaufsphase. Der Rest ist noch in der Planungsphase. ►

Bei allen anderen Kapitalanlageprodukten laufen die Ausschüttungen prospektgemäß. Der Fonds 6, der bereits 2011 aufgelöst wurde, konnte mit 150,3% Gesamtmittelrückfluss bzw. einer Rendite von bis zu 6,7% p.a. sogar über Prognose ausschütten. Der Vorgängerfonds, Fonds 5, der 2010 aufgelöst wurde, lag mit einem Mittelrückfluss von 137,1% bzw. 5,2% Rendite p.a. leicht unter den prognostizierten Werten. □