



Project entwickelt Wohnungen und verkauft sie an Eigennutzer und Kapitalanleger.

Fonds-Check

Keine Angst vor hohen Zinsen

Eigenkapitalfonds von Project - erstmals auch Sozialwohnungen möglich

Was hilft in dieser Zeit gegen steigende Fremdkapitalzinsen? Auf teures und potenziell riskantes Geld von Banken zu verzichten. Project Investment verfolgt genau dieses Konzept seit der Auflage des ersten Publikumsfonds und hält natürlich in diesen Zeiten erst recht daran fest. Aktuell vertreibt das Unternehmen die AIF Nummer 21 und 22 nach bekanntem Muster als Sparplan und für Einmalzahler. Wobei Fremdkapital unter Umständen diesmal eine Rolle spielt. Ich beschäftige mich hier mit dem Angebot für Anleger, die ihre Beteiligung auf einen Schlag einzahlen wollen.

Konzept. Project sammelt für diesen Fonds Kapital bei Privatanlegern ein, um damit in ausgewählten Metropolen Deutschlands und Österreich Wohngebäude zu entwickeln. Das übernimmt eine Schwestergesellschaft, die **Project Immobilien**. Anders als die meisten anderen Anbieter verzichtet **Project Investment** bei seinen Fonds auf Fremdkapital. Damit lässt der Anbieter die Möglichkeiten ungenutzt, mit niedrigen Zinsen das Ergebnis zu hebeln, schließt aber auch die Risiken aus, die sich daraus ergeben. Bei Vertriebspartnern und ihren Kunden kommt das Konzept offenbar an. Dafür spricht die laufende Nummer der aktuellen Angebote. Auf Objektebene sind allerdings erstmals Darlehen möglich. Und zwar bei der Projektentwicklung von Sozialwohnungen. Sie lohnen wegen der be-

grenzten Mieteinnahmen nur über den Leverage zum Beispiel mit zinsgünstigen KfW-Darlehen.

Markt. Project sieht die größten Chancen für Wohnungsentwicklungen in den angesagten aber teuren Städten und Metropolen. Im Verkaufsprospekt definiert das Unternehmen die Regionen als Kernstadt mit mindestens 200.000 Einwohnern und zusätzlich 500.000 Einwohner im Umfeld. Tatsächlich baut Project gerne auf den Heimatmärkten der Metropolregion Nürnberg. Dazu in Berlin, Frankfurt, Hamburg, Köln, Düsseldorf, München, Stuttgart und in Wien. Die Wohnungsmärkte können sich der allgemeinen Entwicklung nicht entziehen. Das Transaktionsvolumen ist im zweiten Quartal 2022 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um über ein Drittel auf 3,05 Milliarden Euro gesunken, berichtet **Jones Lang LaSalle**. „Die Wohnungsmärkte befinden sich im Spannungsfeld zwischen Inflation, Zinswende, Baukostensteigerungen, realwirtschaftlichem Neubaubedarf und klimapolitischen Zielen. In dieser von Unsicherheit geprägten Phase sind einige Akteure vorsichtig und verschieben ihre Investitionsentscheidungen“, kommentierte **Michael Bender**, Head of Residential JLL Germany kürzlich.

Verkaufsszenario. Ein weiteres Alleinstellungsmerkmal der Project Gruppe: Sie vermarktet die Wohnungen im Direktverkauf an Kapitalanleger und Eigennutzer. Das übernimmt ein eige-

nes Verkaufsteam. Das Prozedere dauert länger als bei einem Paketverkauf an institutionelle Großinvestoren, bringt aber in der Regel einen höheren Ertrag. An dieser Stelle wird sich zeigen, ob das Konzept auch in Zukunft aufgeht. Denn ob die potenziellen Käufer ihre Wohnung zu 1,2 Prozent finanzieren wie noch zu Beginn des Jahres oder zu 4,0 Prozent wie jetzt, macht natürlich einen gewaltigen Unterschied im Haushaltsbudget aus.

Kalkulation. Project bietet drei verschiedene Varianten an. Verzichten die Anleger bis zur Auflösung des Fonds in zehn Jahren auf regelmäßige Ausschüttungen, kommen sie in der Prognose auf einen Rückfluss von 165 Prozent, ein Plus von 60 Prozent vor Steuern also. Entnehmen sie jährlich vier Prozent, summiert sich der Rückfluss auf 150 Prozent, bei sechs Prozent erstmals nach drei Jahren sind es 154 Prozent. Das Konzept sieht Reinvestitionen vor. Das Kapital der Anleger dreht also mehrere Runden.

Kosten. Die Initialkosten kommen auf knapp 15 Prozent inklusive Agio. Jährlich fallen rund 1,1 Prozent der Immobilienwerte für die Verwaltung des Fonds an.

Steuern. Der Fonds ist gewerblich geprägt. Anleger versteuern die Gewinne zu ihrem persönlichen Steuersatz.

Anbieter. Die 1995 gegründete Project-Gruppe hat 37 Immobilienfonds aufgelegt und damit 1,4 Milliarden Euro bei 31.000 Anlegern eingesammelt. Dabei lag der Fokus stets auf Projektentwicklungen. Die 2013 gegründete KVG verwaltet 20 AIF, davon elf Publikums- und neun Spezial-AIF.

Meiner Meinung nach... Typischer Project-Fonds, der die Entwicklung und den Bau von Wohnanlagen in deutschen Metropolen und in Wien finanziert. Leider ticken auch auf den Wohnungsmärkten die Uhren seit einigen Monaten anders. Project setzt darauf, dass die Baukosten nicht aus dem Ruder laufen. Und dass es ausreichend private Käufer gibt, die trotz der gestiegenen Zinsen die fertigen Wohnungen zu den kalkulierten Preisen kaufen. Für Anleger, die diversifiziert auf den deutschen Wohnungsmärkten investieren möchten. Erstmals will Project auch Sozialwohnungen errichten und dabei auf Objekt-Ebene KfW-Darlehen nutzen. □