

Im Gespräch mit EXXECNEWS:

Alexander Schlichting,

Vorstandsvorsitzender PROJECT Beteiligungen AG



Foto: Unternehmen

1. Wie beurteilen Sie aktuell die Platzierungsstärke des Beteiligungsmarktes?

Nach Angaben des Branchenexperten kapitalmarkt intern konnten Anbieter von geschlossenen Sachwert-Beteiligungen und Vermögensanlagen im Jahr 2021 ein Zeichnungskapital in Höhe von 2,41 Milliarden Euro bei Privatanlegern platzieren – eine Steigerung um 35 Prozent gegenüber dem Vorjahr. In absoluten Zahlen ist das Jahr 2021 damit ein Rekordjahr, das die bisherigen Spitzenjahre 2017 (2,33 Milliarden Euro) und 2019 (2,127 Milliarden Euro) übertrifft. 60 Prozent der Anleger investieren dabei mittels geschlossenen Publikums-AIF in Sachwerte. Als beliebteste Assetklasse geht eindeutig der deutsche Immobilienmarkt hervor, der sich trotz Corona- und Ukraine-Krise weiterhin als weitgehend krisensicher bewährt hat. In absoluten Zahlen ergibt sich für Immobilienbeteiligungen gegenüber 2020 ein Zuwachs von knapp 40 Prozent. Im Jahr 2021 kamen geschlossene Immobilienangebote für Privatanleger damit auf ein Zeichnungsvolumen von 1,8 Milliarden Euro und erreichen so einen Rekordwert.

2. Worin sehen Sie die Stärken Ihrer Assetklasse für private Kapitalanleger – auch und gerade hinsichtlich der Rendite?

Gewohnt wird immer – eine Gesetzmäßigkeit, die auch in seitwärts oder sinkenden Marktlagen greift. Um dem Anlagestress angesichts steigender Bauzinsen aus dem Weg zu gehen, können Privatanleger alternativ auch vom Kauf einer Immobilie absehen und sich stattdessen gemeinsam mit vielen Investoren am Bau von lukrativen Wohnimmobilienentwicklungen beteiligen. Gerade wenn Investitionssummen angelegt werden sollen, die deutlich unterhalb des erforderlichen Budgets für den Kauf einer Eigentumswohnung liegen, ist eine indirekte Immobilieninvestition über einen Immobilienentwicklungsfonds wie dem „Metropolen 22“ (Einmalzahler ab 10.000 Euro) und „Metropolen 21“ (Teilzahler ab 70 Euro pro Monat) eine attraktive Anlageoption. Auf diese Weise profitieren Privatanleger von attraktiven Wertschöpfungsperspektiven, die sonst nur institutionellen Investoren vorbehalten sind.

3. Skizzieren Sie bitte Ihre Anlagepolitik.

Die von uns entwickelten Immobilien mit Schwerpunkt Wohnen werden mit hohem Energieeffizienzstandard, das heißt KfW-55 und KfW-40, in guten urbanen Lagen errichtet und verfügen über einen ebenso guten Ausstattungsstandard. Unsere Wertschöpfungsstrategie im Publikumsbereich basiert darauf, die Wohnungen möglichst frühzeitig an Eigennutzer und Kapitalanleger zu veräußern. Dadurch entsteht die Rendite für die Privatanleger, die über unsere Fonds am hohen Wertschöpfungspotenzial des Immobilienmarktes partizipieren. Ein Gesamtmittelfrückfluss von bis zu 165 Prozent im Mid-case-Szenario ist beim „Metropolen 22“ nach Fondskosten und vor Gewerbesteuern zu erwarten.

Gleichzeitig bieten wir für professionelle Investoren die Möglichkeit, über einen Spezial-AIF mit „Develop and hold“-Strategie, über den deutschen Wohnungsmarkt zu investieren. Dabei entwickeln wir Wohnungen in den gefragten und noch bezahlbaren Speckgürteln der Metropolregionen für den ei-

genen Bestand des institutionellen Investors und übernehmen die Verwaltung und Vermietung der von uns entwickelten Objekte. Zudem leistet unser Spezial-AIF „PROJECT Wohnen Deutschland“ nach Art. 8 EU-Offenlegungsverordnung einen Beitrag zum EU-Umweltziel „Klimaschutz“. Der Spezial-AIF erzielt attraktive Renditen durch Realisierung des Immobilienentwicklungsgewinns im AIF sowie durch Mietüberschüsse, in der laufende Ertragsausschüttungen von rund 4,5 Prozent p.a. angestrebt sind.

4. Wie setzt Ihr Haus die ESG-Anforderungen um? Wo sehen Sie dabei Probleme?

Nach den Jahren 2017/18 hat PROJECT einen völlig neuen Nachhaltigkeitsbericht für die Jahre 2019/20 verfasst. Dieser integriert Umwelt-, Sozial- sowie Governance-Themen in die Geschäftsprozesse. Durch eine Wesentlichkeitsanalyse, bei der alle relevanten Stakeholder befragt wurden, konnten wichtige strategische Handlungsfelder identifiziert werden (unter anderem Produkte, Umwelt oder Mitarbeiter). Um diese positiv zu beeinflussen, wurden Maßnahmen verabschiedet, die in den Folgemonaten und Jahren umgesetzt werden. Die Herausforderung der nächsten Zeit wird es sein, jeden Mitarbeiter in die neue Strategie mit einzubeziehen und die Umsetzung der Maßnahmen im Gesamtunternehmen zu koordinieren. Um auch berichtsseitig Marktanforderungen zu genügen und eine Vergleichbarkeit herzustellen, wurde ein weiterer Bericht nach den Statuten des Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK) verfasst und auf der Seite des DNK veröffentlicht.

5. Offenlegungs- und Taxonomie-Verordnung: Wie klassifizieren Sie Ihr aktuelles Angebot?

Die PROJECT Gruppe hat sich als Immobilienentwickler schon früh einem hohen KfW-Effizienzstandard (KfW-55 seit 2016) zugewandt. Dieser übererfüllt die derzeitigen Mindestvorgaben. Heute wird überwiegend ein KfW-40-Standard angestrebt. Dieser Ansatz kommt PROJECT bei der Erreichung nachhaltiger Anforderungen im Rahmen der Taxonomie sehr entgegen. Bereits im August letzten Jahres wurde der erste institutionelle Artikel 8-Fonds bei der BaFin genehmigt. Dieser bezieht ökologische sowie soziale Kriterien in seine Anlagestrategie mit ein (unter anderem Energieeffizienz, Nutzung regenerativer Energiequellen, Errichtung von Kitas und ein sozialer Umgang mit Mietern auch in Härtefällen). Ein erster institutioneller Artikel 9-Fonds (Impact Fonds) ist noch für das Jahr 2022 geplant und setzt die zu erreichenden Nachhaltigkeitsziele nochmals deutlich höher. Im Publikumsbereich werden die Angebote derzeit den Artikel 6-Fonds zugeordnet.



Foto: Unternehmen