

INTERVIEW

Sicherheit vor Renditemaximierung

Im Gespräch mit Matthias Hofmann und Ralf Cont

Vier Jahre sind seit Gründung der Kapitalverwaltungsgesellschaft PROJECT Investment AG vergangen. Inzwischen verwaltet der Bamberger Initiator ein Fondsvolumen von über einer halben Milliarde Euro in Alternativen Investmentfonds (AIF), die nach dem Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) reguliert sind. Mein Geld sprach mit den Vorständen Matthias Hofmann und Ralf Cont über den Bedarf für Spezialisten, neue Produkte und die Renditeentwicklung bei Immobilieninvestments in zunehmend hochpreisigen Metropolregionen.

Mit jeweils fünf AIF für Privatanleger und weiteren fünf Spezial-AIF für Family Offices, semi-professionelle und institutionelle Investoren gehören Sie zu den Playern, die bislang die meisten regulierten Beteiligungsangebote auf dem deutschen Markt aufgelegt haben. Welche Herausforderungen stellt die zügig wachsende Zahl der regulierten Fonds an Ihr Haus?

MATTHIAS HOFMANN: Die breite Aufstellung mit Fondsangeboten, die für jede Investorengruppe individuell optimiert sind, erhöht den Bedarf für spezifisches Reporting und Service und so unseren Bedarf für weitere Spezialisten. Unterschiedliche Investorengruppen haben zum Teil sehr verschiedenen Bedarf. Demzufolge erfordert dies entsprechendes Know-how und Erfahrungen auf Seiten unseres Fondsmanagements und



MATTHIAS HOFMANN

Vorstand



RALF CONT

Vorstand

im Bereich der Fondskonzeption. Allein im ersten Halbjahr haben wir fünf neue Positionen ausgeschrieben, darunter drei weitere Fondsmanager und einen Controller. Das Team unserer Kapitalverwaltungsgesellschaft umfasst inzwischen knapp 30 Spezialisten, die von der Produktidee bis zur operativen Verwaltung unserer AIF die gesamte Bandbreite eines voll regulierten Investmentanbieters abdecken und hohen Genehmigungs-, Reporting- und Controllingpflichten unterliegen. Das beinhaltet die enge Abstimmung mit der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht sowie mit unserer

Verwahrstelle, der CACEIS Bank. Die Abstimmung mit der Finanzaufsicht ist trotz eines eingespielten Prozesses ressourcenbindend und zeitintensiv. Für jedes zur Genehmigung gebrachte Investmentprodukt kalkulieren wir einen Zeitaufwand von mindestens sechs Monaten ein.

Zu den Verwaltungsaufgaben kommen weitere Anlageprodukte hinzu. Für welche Investorengruppen planen Sie in diesem Jahr neue Fonds aufzulegen?

MATTHIAS HOFMANN: Wir planen ab Mitte des Jahres unseren Publikumsfonds 17 in die Platzierungsphase zu bringen. Zeitgleich kommt der Nachfolger des Metropolen SP 2, ein Spezial-AIF für semi-professionelle Investoren. Ein weiterer Fonds für institutionelle Investoren ab dem zweiten Halbjahr ist in Vorbereitung.

Bei alledem müssen Sie kosteneffizient arbeiten, um attraktive Renditen zu erzielen. Wie reagieren Sie auf die Kostensteigerungen in zunehmend hochpreisigen Immobilienmärkten?

RALF CONT: Höhere Einkaufspreise für Baugrundstücke und steigende Bau- und Handwerkerkosten kann unser Asset Manager an die Käufer der selbst entwickelten Eigentumswohnungen weitergeben. Diese Strategie geht auf, weil wir ausschließlich in den langfristig stark nachgefragten

Metropolregionen Deutschlands sowie in Wien investieren. Hier ziehen die Kaufpreise nach wie vor an. Das Statistische Bundesamt hat im Frühjahr ermittelt, dass die Zahl der Privathaushalte in Deutschland bis 2035 auf 43,2 Millionen steigen wird. Zum Vergleich: 2015 wurden 40,8 Millionen Privathaushalte gezählt. Dementsprechend steigt der Bedarf für modernen und attraktiven Wohnraum weiter. In diesem Marktumfeld sind wir mit unseren auf Immobilienentwicklungen mit Schwerpunkt Wohnen fokussierten Fonds sehr gut aufgestellt. Das spiegelt sich auch in den Ergebnissen wider: 731 Wohnungen im Wert von 250 Millionen Euro wurden im vergangenen Jahr verkauft. Die durchschnittliche Rendite der fünf im letzten Jahr abgeschlossenen Objekte liegt bei über 12 Prozent auf das eingesetzte Kapital.

Das sind belastbare Zahlen in einem florierenden Marktumfeld. Welche Auswirkungen sehen Sie für Ihre Fondsp performance bei Immobilienmärkten, die sich in einer Seit- oder Abwärtsbewegung befinden?

RALF CONT: Unsere Investitionsstrategie funktioniert auch in seit- oder abwärts laufenden Märkten, da wir keine Wohnungen im Bestand halten. Wir fokussieren ausschließlich auf den Bereich der Immobilienentwicklung in nachgefragten Metropolregionen und übernehmen den frühzeitigen Verkauf über eigene Verkaufsteams, die –

„Seit Unternehmensgründung im Jahr 1995 können wir einen lückenlos positiven Track Record vorweisen.“

MATTHIAS HOFMANN

im Gegensatz zu externen Maklern – auch die letzte Wohnung veräußern. Unser Asset Manager vermarktet die Eigentumswohnungen im Einzelverkauf vornehmlich an Eigennutzer. Im Vergleich zu Kapitalanlegern fokussieren Eigennutzer auf attraktiven Wohnraum – kurzfristige Wertsteigerungen sind hier weit weniger von Bedeutung. Damit gewährleisten wir, dass die Immobilienentwicklungen in der vorgegebenen Projektentwicklungszeit einschließlich der kalkulierten Rückflüsse erfolgreich abgeschlossen werden können. Folglich sind wir in der Lage, auch mit einem auf Stabilität und nicht allein auf Renditemaximierung ausgelegten Investitionskonzept attraktive Renditen ebenso in angespannten Märkten zu erwirtschaften. Das belegen von unserer Risikomanagementabteilung regelmäßig durchgeführte Stresstests.

Ihr Credo »Sicherheit vor Renditemaximierung« bedeutet dann im Umkehrschluss, dass Anleger

zugunsten von Sicherheitsaspekten auf Rendite verzichten müssen?

MATTHIAS HOFMANN: Richtig, das heißt, dass wir bei der Renditeerzielung keine unnötigen Risiken eingehen. Zum Beispiel haben wir Fremdkapital in allen Fonds untersagt. Wir verzichten zwar in zinsgünstigen Zeiten auf einen Renditehebel, der aber zu einer Belastung des Fonds und damit zum Problem für die Anleger würde, wenn die Zinsen steigen oder Stressfaktoren auftauchen. Unser Konzept der reinen Eigenkapitalbasis schützt unsere Anleger, da sie immer an erster Rangstelle und allein im Grundbuch stehen. Dazu kommt die breite Streuung in mindestens 10 Objekte je Fonds im Publikumsbereich. Durch unsere spezielle Sicherheitsarchitektur erreichen wir eine überdurchschnittliche Stabilität entlang des gesamten Wertschöpfungsprozesses, den wir von der Grundstücksakquise, über Planung, Bau und Verkauf der Wohnungen vollständig inhouse abbilden. Seit Unternehmensgründung im Jahr 1995 können wir einen lückenlos positiven Track Record vorweisen. Alle Objektentwicklungen wurden positiv abgeschlossen. Und was unsere Fondsp performance angeht, so konnten unsere Anleger je nach Beitrittszeitpunkt beim PROJECT Fonds 5 eine Rendite von bis zu 5,2 Prozent pro Jahr und beim Fonds 6 von bis zu 6,7 Prozent pro Jahr erzielen.

VIELEN DANK FÜR DAS GESPRÄCH.