Project Real Equity Fonds 9

Die Project-Real-Equity-Fonds-Reihe geht in eine neue Runde. Die Investitionsvorgaben werden durch die Erfolge der laufenden Fonds eindrucksvoll bestätigt. Das Konzept ist ausgereift, die Kostenstruktur wurde weiter optimiert.

Von **Philip Nerb**,
MFC, Analyst, Mitglied bei Mensa in Deutschland e. V.

Der Initiator

Die Project GFU GmbH, Bamberg, Tochter der 1995 gegründeten Project PB Beteiligungen GmbH, ist seit 1998 als Emissionshaus geschlossener Immobilienfonds tätig. Das vorliegende Angebot ist der 16. Fonds in diesem Bereich. Bei Prospektlegung war ein Gesamtkapital über € 130 Mio. mit mehr als 4.000 Anlegern realisiert. Das in der Entwicklung befindliche Immobilienvolumen liegt bei über € 210 Mio. Die Durchschnittsrendite der bisher abgewickelten Projektentwicklungen liegt bei über 15 % p. a. Die Project-Unternehmensgruppe deckt sämtliche relevanten Aspekte einer Projektentwicklung im eigenen Haus ab. Damit sind die Abstimmungsprozesse kurz und ermöglichen ein effizientes Umsetzen der Investitionsziele. Aktuell (09/2010) werden 71 Mitarbeiter beschäftigt, davon 16 in der Project-Fondsgruppe und 55 in der Project-Immobiliengruppe. Insgesamt liefert die Project-Gruppe damit einen sehr runden Auftritt. Die Strukturen in den Unternehmen sind gut etabliert und krisenresistent, wie die sehr positive Entwicklung in den letzten Jahren zeigt.

Die persönlich erlebte Kommunikation mit diesem Anbieter ist unverändert vorbildlich in der Art und der Reaktionsgeschwindigkeit auf Fragen.

Stärken | Sämtliche bisherigen Einzelprojekte liefen positiv, trotz der aktuellen Krisensituation.

Der Markt

Der Zielmarkt Neubau und Umstrukturierung von Wohn- und Gewerbeimmobilien wird international als Real Estate Private Equity bezeichnet. Die Project-Gruppe konzentriert sich dabei auf die beiden Segmente Value Added und Opportunity. In diese Segmente fallen Objekte, die durch Umbaumaßnahmen ein deutliches Wertsteigerungspotential aufweisen, und Objekte in der Entwicklungsphase mit hohen Renditechancen bei höheren planungsimmanenten Risiken.

Das prognostizierte Marktvolumen für Immobilienentwicklungen in den Metropolregionen Nürnberg und Berlin liegt 2010 bei mindestens € 7,1 Mrd. Beide Metropolregionen zeichnen sich aus durch über dem Bundesdurchschnitt liegende Zuzugszahlen, gepaart mit einem ausgeprägten Modernisierungspotential in zahlreichen Vierteln. Der Wettbewerb im Projektentwicklungsbereich hat sich in den letzten Jahren stark gewandelt. Aufgrund der stark gesunkenen Finanzierungsbereitschaft von Bankenseite sind zahlreiche mittelständische Entwickler weggefallen. Für eigenkapitalstarke Unternehmen – wie die Project-Gruppe – ergeben sich bei diesem Umfeld exzellente Chancen über das übliche Tagesgeschäft hinaus aus Notverkäufen und bereits teilentwickelten Projekten anderer Anbieter.

Der Vorstand der Project-Immobiliengruppe, Jürgen Seeberger, ist durch einen Familienbetrieb als Architekt und Bauträger seit rund 45 Jahren in der Gegend um Nürnberg / Fürth / Erlangen etabliert. Das abgewickelte Bauvolumen lag bei mehreren Hundert Millionen Euro. Der Standort Berlin / Potsdam wird seit rund 12 Jahren bearbeitet.

Der Initiator prognostiziert eine vergleichsweise niedrige Rendite auf das Investitionskapital von 7 bis 10 % p. a. Die Vergangenheitsrenditen (Zahlen seit 2001) der beiden Zielsegmente Value Added und Opportunity lagen zwischen 12,6 % und 14,64 % p. a. nach Managementbeteiligung und vor Fondskosten. Zur Zeit betreut die

Project PI Immobilien AG ein Projektvolumen für die Project-Gruppe von über €210 Mio. (2008: €47,25 Mio.).

Stärken | Hochattraktive Zielregionen, die dem Initiator nachweislich sehr gut bekannt sind.

Die Investitionskriterien

Der Fonds soll anfänglich über zwei Metropolregionen diversifiziert investieren: Berlin/Potsdam und Nürnberg/Fürth/Erlangen. Hier ist die Project seit vielen Jahren etabliert und kann eine umfangreiche Leistungsbilanz vorlegen. Im Fondsverlauf können die Metropolregionen München und Hamburg hinzukommen.

Über die Fondslaufzeit sollen eine Vielzahl Wohn- und Gewerbeimmobilien (über 40 Objekte) an unterschiedlichen Mikrostandorten erworben werden. Die Immobilien müssen in jedem Fall eine Objektrendite von 10% (Wohnen) bzw. 12% (Gewerbe) ermöglichen und sollen binnen 2 bis 3 Jahren wieder veräußert sein. Während der Fondslaufzeit sollen damit mehrere Investitionszyklen durchlaufen werden. Damit werden aktuell Renditen bei laufenden Projekten erzielt von 12,6% bis 14,64% p.a., vor Kosten der Fondsverwaltung. Um die Investitionsrisiken zu minimieren, wird eine klare Exit-Strategie vor dem Einkauf festgelegt. Das Angebot ist, wie gewohnt, ohne Fremdfinanzierung konzipiert. Der Initiator hat sich verpflichtet, keine Objekte zwischen den Fonds zu handeln, damit werden hier keine Gewinne abgeschöpft. Zudem haben sich die Gesellschafter der Project-Gruppe verpflichtet, während der Fondslaufzeit selbst keine Immobilien in den Zielregionen zu Anlagezwecken zu erwerben (Ausnahme: privat genutzte Immobilien).

Ein externes Wertgutachten ist ab €1 Mio. Objektgröße in jedem Fall zwingend vorgeschrieben.

Das Chancen-Risiko-Verhältnis fällt ausgesprochen positiv aus, Anleger werden dank des fehlenden Zwischenhandels der Zielobjekte tatsächlich auf die gleiche Ebene wie der Anbieter gesetzt.

Stärken | Erprobtes und gegenüber den Vorgängerfonds weiter verfeinertes Konzept.

Das Konzept

Der Zielfonds investiert in Wohn- und Gewerbeimmobilien in anfänglich zwei Metropolregionen in den Phasen Neubau und Sanierung/Modernisierung. Die möglichen Renditen liegen hier im deutlich zweistelligen Bereich und sind durch die laufenden Fonds belegt. Bei einer wählbaren Laufzeit von 12, 15 oder 18 Jahren soll eine Verdopplung der Investition erreicht werden. Tatsächlich belegen die Daten aus den Vorgängerfonds, daß die Renditeerwartungen mehr als erfüllbar sind. In sozialen Härtefällen (Arbeitslosigkeit etc.) steht dem Anleger ein Sonderkündigungsrecht zu.

Die Weichkosten fallen mit anfänglich 14,22% (incl. Agio; Vorgängerfonds 18,64%) vorbildlich niedrig aus. Die laufenden Kosten sind ebenfalls vertretbar. Die Investitionsquote ist mit 85,73% für einen Eigenkapitalfonds überdurchschnittlich hoch.

Die Project-Gruppe ist über die PI AG ab einer Gewinnschwelle von 8% p.a. (pro Objekt auf das eingesetzte Eigenkapital) indirekt zu 20% am Veräußerungsgewinn des einzelnen Objekts beteiligt. Auf Objektebene fallen für die laufende Betreuung marktübliche Kosten an.

Die Renditeannahmen sind realistisch und durch das erprobte Fondskonzept belegbar. Alleiniger Vertriebskoordinator für den Initiator ist die Project Vermittlungs GmbH. Diese wird von den erfahrenen Geschäftsführern Wolfgang Dippold und Alexander Schlichting geleitet. Die vertragliche Gestaltung des Angebots ist aus Anlegersicht ausgesprochen partnerschaftlich und transparent.

Stärken | Exzellente Kostenstruktur. Hervorragende Marktkenntnis des Initiators mit überzeugendem Leistungsnachweis. Erprobtes Fondskonzept. Sehr gutes Chancen-Risiko-Profil. Sehr hohes Mehrertragspotential.

Zahlen und Fakten

Investitionsfokus	Projektentwicklungen
Entwicklungsfeld	Entwicklung, Neupositionierung und Wertsteigerung von Wohn- und Gewerbeimmobilien
Einkunftsart	Gewerbebetrieb
Mindestzeichnungssumme	€10.000 zzgl. 5% Agio, über monatlichen Ratensparer
Plazierungsfrist	bis 31.12.2011, maximal bis 31.12.2012
Geplante Laufzeit	durch Anleger wählbar: 12, 15 oder 18 Jahre
Emissionskapital	€50 Mio. zzgl. 5% Agio
Mindestkapital	€10 Mio.
Geplante Rendite	7% bis 10% p.a. (vor Steuern)
Fremdkapital	nein
Inflationsrate	nein
Weichkosten	14,22% zzgl. rund 1,5% p.a. für Geschäftsführung, jeweils incl. Agio
Investitionsquote	85,73% incl. Agio
Treuhandkommanditist	Fremdfirma
Mittelverwendungskontrolle	externe WP-Kanzlei
Portefeuillebetreuung und Auswahl	Project PI Immobilien AG, Nürnberg
Alleinstellungsmerkmale	Durch Anleger wählbare Beteiligungsdauer. Exzellente regionale Marktkenntnis. Projektentwicklung ohne Fremdkapital. Investitionen nur bei vorliegender Exit-Strategie. Alle Glieder der Wertschöpfungskette werden von der Project-Gruppe abgedeckt. Diversifikation über mehrere Immobilien in mehreren Entwicklungssegmenten. Kurze geplante Haltedauer der Zielobjekte. Umfangreiche und überzeugende Historie.

Summa summarum

*halte ich das Angebot „Project Real Equity Fonds 9“ der Project GFU GmbH, Bamberg, für hervorragend. Das Fondskonzept ist erprobt, die Anlagekriterien sind transparent und nachvollziehbar. Die verbesserte Kostenstruktur ist vorbildlich und partnerschaftlich. Das Chancen-Risiko-Profil erscheint mir ausgezeichnet. Unter dem Strich verdient das aktuelle Angebot in meinen Augen eine Bewertung mit **„hervorragend“ (1+)**.* ■