

Kapitalmarkt intern

Der Insider-Report des freien Kapitalmarktes für Anlageberater, Banken, Initiatoren und Anleger

kmi 30/13

DÜSSELDORF - BERLIN - ZÜRICH - NEW YORK - VADUZ

26.07.2013

PROJECT baut Fondsgeschäft strategisch aus

"Wir haben uns bereits während der Umsetzung der AIFM-Richtlinie intensiv mit dem auseinandergesetzt, was auf die Branche zukommt und frühzeitig die Weichen gestellt. Die Qualifikation oder Einstellung des erforderlichen Personals, wichtige Umstellungen organisatorischer Abläufe oder die Umstrukturierung und Erweiterung der PROJECT Investment Gruppe bspw. durch die Gründung der notwendigen Kapitalverwaltungsgesellschaft im Mai 2013 sind in den zurückliegenden Monaten gelaufen. Während andere noch überlegen, ob sie überhaupt zum Rennen antreten, sind wir schon mitten auf der Rennstrecke. Wir wollen unseren in den zurückliegenden Jahren eingeschlagenen Expansionskurs mit unseren Vermittlern nahtlos fortsetzen", unterstreicht **Wolfgang Dippold**, GGF PB PROJECT Beteiligungen GmbH, die Ambition seines Hauses. Dabei kann die dynamischen Franken auch nicht die jüngste, von der BaFin selbst verbreitete Verunsicherung stoppen. Während die Mitarbeiter der Behörde immer wieder erklärten, dass der Markt umfassend reguliert werden sollte und sie keine Umgehungsstrukturen dulden werden, überraschte das Auslegungsschreiben vom 14.06.2013 mit einer laxen Auslegung des Begriffs zum Investmentvermögen (vgl. 'k-mi' 25/13). Hintergrund sind Probleme bei der Abgrenzung von Gesellschaften mit dem Ziel der Kapitalanlage zu rein operativ tätigen Unternehmen mit mehreren Gesellschaftern.



Eine ständige Herausforderung für die Anbieter wird dabei die Frage sein, was wertet die Kontrollbehörde noch als operativ tätiges Unternehmen und was nicht. Denn selbstverständlich steckt hinter jeder unternehmerischen Beteiligung in Form eines Fonds auch ein operativ tätiges Unternehmen. *"Wir begrüßen die Einführung des KAGB und wollen für unsere Anleger und Vermittler Klarheit. Deshalb stellen wir uns den neuen Herausforderungen. Aufgrund der von uns gewählten Fondskonzeption werden die alltäglichen operativen Entscheidungen nicht von den Fonds getroffen, sondern von unserem Asset Manager, der PROJECT Immobilien Gruppe. Diese übt die Geschäftsführung auf Ebene der operativ tätigen Investmentvermögen aus, weshalb wir unsere Fonds als KAGB-reguliert einstufen, was wir mit der BaFin im Dialog klären möchten",* unterstreicht **Matthias Hofmann**, Vorstand der neuen KVG PROJECT Investment AG, die Verpflichtung zur Transparenz. Obwohl die jüngste BaFin-Auslegung Immobilienprojektentwicklung als eher operative Tätigkeit den verschärften Regelungen des KAGB nicht mehr unterwirft, stellt sich PROJECT den höheren Anforderungen, gleichgültig ob verpflichtend oder freiwillig.

So sind auch konsequent die notwendigen weiteren Schritte in Umsetzung: ++ Neben der bereits gegründeten und mit 300.000 € ausgestatteten KVG laufen auch ++ die Endabstimmungsgespräche für die Kooperation mit einer unabhängigen Verwahrstelle. Für PROJECT ist dabei die deutsche Tochter der CACEIS-Gruppe erste Wahl. In Europa ist die Mutter, die zu 85 % der **Credit Agricole S.A.** gehört, mit einem Depotbankvolumen von ca. 650 Mrd. € bereits ein echtes Schwergewicht, die **CACEIS Bank Deutschland GmbH** mit 63,7 Mrd. € Depotbankvolumen im hiesigen Markt immerhin bereits die Nr. 6 ++ Die Vorbereitungen für die neuen **PROJECT Reale Werte Fonds 14** und **15** laufen ebenso wie institutionelle Clubdeals auf Hochtouren. Sobald die BaFin die noch ausstehenden Detailregelungen bspw. zu den Anlagebedingungen verabschiedet hat, was nach 'k-mi'-Einschätzung bis Oktober 2013 der Fall sein dürfte, werden die Prospekte finalisiert und zur Billigung bei der BaFin eingereicht ++ Auch die **PROJECT Reale Werte Fonds 11** und **12** laufen mit AIFM-Regulierung weiter. Dabei ist nicht nur daran gedacht, die Übergangsfrist zu nutzen, sondern nach den entsprechenden Beschlüssen durch die Anleger diese Fonds den höheren Anforderungen der AIFM-Regulierung zu unterwerfen. *"So verfügen unsere Vertriebspartner ohne Lücke über unserer erfolgreiches Fondskonzept. Die bereits beteiligten Anleger profitieren von den noch höheren Standards sowie der Si cher-*

heit einer Verwahrstelle und die jetzt noch beitretenden Anleger von der bereits erfolgten Investition in 12 beziehungsweise 14 Objekte, bei denen teilweise schon der Abverkauf der projektierten Einheiten begonnen hat", erläutert PROJECT-Vertriebsgeschäftsführer **Alexander Schlichting** die Win-Win-Situation aus Sicht von Vertrieb und Anlegern.

Doch wie ist der Stand der aktuell in der Platzierung befindlichen Fonds 11 und 12 und vor allem, was macht die Entwicklung der PROJECT-Gruppe? Mit Platzierungsständen von 20,1 Mio. € bei Fonds 11 und 41,7 Mio. € bei Fonds 12 haben diese die Mindestplatzierungsvolumina längst überschritten. Durch die Investition in zwölf (Fonds 11) bzw. 14 Objekte (Fonds 12) ist der Investitionsprozess bereits in erheblichem Umfang erfolgt, so dass die Fonds ihr ursprüngliches Blind-Pool-Stadium längst hinter sich gelassen haben. Diese Investitionsgeschwindigkeit ist für Projektentwickler beispielhaft. Bei drei Objekten werden sogar bereits Wohnungen verkauft, so dass aus Sicht neu beitretender Anleger der Exit aus den ersten Investitionen bereits angelaufen ist. Ganz gegen den Trend des Marktes schreibt PROJECT auch 2013 seinen Wachstumskurs (vgl. obenstehende Tabelle) fort. Mit 30,3 Mio. € im ersten Halbjahr 2013 liegt das platzierte Eigenkapital nochmals 9 % höher als im Vorjahreszeitraum. Mit dem Eigenkapitalvolumen ist selbstverständlich auch das Projektvolumen in 2013 auf bislang über 700 Mio. € gestiegen. Dies steckt in insgesamt 34 Objekten in den fünf Metropolstandorten Hamburg, Frankfurt, München, Nürnberg sowie Berlin, das mit 18 Objekten aktuell den Löwenanteil stellt. So bedeutend das aktuelle Volumen auch ist, wichtig am Ende ist jedoch, was unterm Strich rauskommt: In den fünf in 2012 komplett abgeschlossenen Objekten wurden Renditen zwischen 8,42 % p. a. bis hin zu 20,83 % p. a. erzielt. Dabei betrug die gewichtete Durchschnittsrendite auf Objektebene attraktive 14,34 % nach Gewerbesteuer!

PROJECT - Entwicklung			
Jahr	Platzierungsvolumen	Projektentwicklungsvolumen	Mitarbeiter
2009	27,2 Mio. €	ca. 100 Mio. €	64
2010	46,0 Mio. €	ca. 230 Mio. €	85
2011	59,3 Mio. €	ca. 410 Mio. €	116
2012	66,3 Mio. €	ca. 600 Mio. €	129
30.06.13	30,3 Mio. €	ca. 710 Mio. €	154

Herausragende Ergebnisse erzielte die PROJECT-Gruppe auch im 2012 durchgeführten **'k-mi'-Partnerschaftsspiegel** (vgl. 'k-mi' 21/12). Hier stellte sich das Emissionshaus dem ungeschminkten Urteil seiner Vertriebspartner in vier Bereichen mit über 30 Fragen. Dabei konnte der Anbieter erstmals in der Geschichte des 'k-mi'-Partnerschaftsspiegels in den Durchschnittsnoten in den vier Bereichen ● Auswahl der Produkte (Note 1,48) ● Kundenbetreuung/Nachsorge (1,78) ● Marketing (1,73) und ● Vertrieb (1,62) mit einer Eins vor dem Komma abschließen. Bei einer Vielzahl von wesentlichen Punkten vergaben die Vermittler Einsen fast in Serie, ob Konzeption (1,29), Handling des eingereichten Geschäfts (1,30), Informationsfluss zu den Produkten (1,31), Auszahlungsmodalitäten der Provision (1,35), Sicherheitskonzept des Fonds (1,38) oder auch der Positionierung des Initiators im Vergleich zu anderen Anbietern (1,39). Neben der Fortführung des bewährten Anlage- und Investitionskonzeptes baut der Initiator diese herausragende Positionierung durch die frühzeitige und konsequente Umsetzung der Vorschriften des KAGB aus. *"Auch unter der AIFM-Regulierung ist unser Anspruch, Vorbild und Marktführer im Bereich vollständig eigenkapitalfinanzierter Immobilienentwicklungsfonds zu sein"*, formuliert Dippold die eigene Zielsetzung.

'k-mi'-Fazit: Zeiten des Wandels und der Unsicherheit bieten immer auch besondere Chancen für diejenigen, die sich frühzeitig informieren und die erforderlichen Maßnahmen treffen. Das PROJECT-Team stellt sich den neuen Herausforderungen mit großem Elan und führt dabei die bewährte Strategie der rein eigenkapitalbasierten Projektentwicklung fort. Eine professionell gemanagte Projektpipeline, eine rasche Investitionsumsetzung und eine konsequente Liquiditätssteuerung dürften die Grundlage für die auch in 2012 erzielten guten Ergebnisse sein. Die in 2013 bereits angeschobenen Projekte, der im ersten Halbjahr nochmals gesteigerte Eigenkapitalzufluss und der hohe Umsetzungsgrad bei den Anforderungen der Regulierung untermauern den Anspruch, dies auch in Zukunft erfolgreich fortführen zu können!

Auszug aus 'k-mi'-30/2013 vom 26.07.2013