



Grafik:
Lukas Rodenkirchen

Fonds-Check

Sparplan füttert Immobilien-AIF

Anleger im Fonds von Project Investment zahlen zwölf Jahre lang ein

Eignen sich unternehmerische Immobilienbeteiligungen für einen Ansparplan? Die Antworten auf diese Frage gleiten häufig ins Philosophische ab.

Die Befürworter argumentieren mit der Möglichkeit für Kleinsparer, mit überschaubaren Beträgen regelmäßig ein Immobilienvermögen anzusparen und somit von den attraktiveren Renditen profitieren zu können. Die Gegner betonen das Risiko und fürchten, dass die falsche Zielgruppe angesprochen wird. Fakt ist: Mit Produkten des Kapitalmarktes sind kaum noch Zinsen zu erzielen. Wer höhere Einnahmen erzielen möchte, muss auch Risiken auf sich nehmen – unabhängig von der Höhe des eingesetzten Kapitals.

Project Investment setzt seine Reihe mit Ansparfonds fort. Geändert hat sich der Name. Nachfolger des „Wohnen 15“ ist das aktuelle Angebot „Metropolen 17“, doch das ändert nichts am Konzept. Anleger zahlen zwölf Jahre lang ihre Spareinlagen in einen geschlossenen Publikums-AIF, der das Kapital seiner Zeichner auf eine Reihe

von Wohnungs-Projektentwicklungen verteilt.

Objekte: Project Investment kauft Grundstücke in den wichtigsten Metropolen Deutschlands: In Berlin, Frankfurt, Hamburg, München, Düsseldorf, Köln und in der Metropolregion Nürnberg. Seit einiger Zeit ist das Unternehmen mit Sitz in Bamberg und Nürnberg zudem in der österreichischen Hauptstadt Wien aktiv. Weil die Märkte auf Grund der gestiegenen Nachfrage sehr eng geworden sind, geht Project eigene Wege, um an geeignete Grundstücke zu kommen. Fachleute vor Ort nehmen direkt Kontakt zu den Eigentümern auf und machen ihnen ein konkretes Angebot. Häufig gelingt es dem Unternehmen auf diese Art und Weise, an die Grundstücke zu gelangen.

Strategie: Project entwickelt die Grundstücke mit eigenen Teams und vermarktet die Eigentumswohnungen im Einzelverkauf. Dieses Verfahren ist zwar aufwändiger und nimmt mehr Zeit in Anspruch, erweist sich aber in der Regel aber als deutlich rentabler als der Paketverkauf zum Beispiel an ei-

nen institutionellen Großinvestor. Bislang ging die Rechnung auf. Die Wohnungen konnten ohne Probleme oft schon weit vor der Fertigstellung an Eigentümer oder private Kapitalanleger veräußert werden.

Fondskonzeption: Die geschlossenen AIF der Project Investment finanzieren die Projektentwicklungen vor. Dabei verzichtet der Anbieter komplett auf den Einsatz von Fremdkapital und umgeht somit eines der größten Investmentrisiken. Aus dem Verkauf der Wohnungen fließt das Kapital zurück an den Fonds und wird erneut investiert – ein thesaurierendes Modell also.

Ansparplan: Zeichner investieren über eine Laufzeit von zwölf Jahren mindestens 10.140 Euro plus fünf Prozent Agio, wobei sie in einer Ersteinlage das 25-fache der monatlichen Sparleistung einzahlen. Im konkreten Beispiel bedeutet das eine Einmalzahlung von 1.500 Euro und 144 Raten zu jeweils 60 Euro. Die Ersteinlage ist nötig, unter anderem um die für einen geschlossenen AIF typischen Fondskosten zu begleichen.

Kalkulation: Project Investment geht in seiner Prognose davon aus, dass Anleger auf eine jährliche Rendite von sechs Prozent kommen. In Zahlen ausgedrückt, bedeutet das eine Rückzahlung von 158 Prozent – abzüglich des Einsatzes inklusive Agio also ein Plus von 53 Prozent. Die Laufzeit ist bei diesem Modell befristet bis Ende 2032 und schüttet die Erträge in den Jahren 2030 bis 2032 aus. Läuft es besser als geplant, verdient auch der Anbieter mit. Die Hurdle-Rate liegt bei sieben Prozent. Von Gewinnen über diese Marke hinaus, bekommt Project Investment 20 Prozent.

Vorgänger: Der Initiator stellt über eine Platzierungsgarantie von zehn Millionen Euro sicher, dass der Fonds mit dem Kapital seiner Anleger arbeiten kann. Das Zielkapital liegt bei 35 Millionen Euro. Den „Wohnen 15“ hat Project Ende Juni 2017 mit mehr als 40 Millionen Euro Eigenkapital geschlossen. Der Fonds hat bislang in 28 Wohnungsprojekte investiert und soll über die Wiederanlage des Kapitals letztlich auf eine Streuung von 50 bis 60 Projektentwicklungen kommen.

Kosten: Neben dem Agio in Höhe von fünf Prozent fallen zu Beginn knapp zehn Prozent weitere Kosten an, die der Fonds zum Beispiel für Vertrieb, Marketing und Fondseinrichtung verwendet. Laufend stellt der Fonds in den Folgejahren geschätzt knapp 2,7 Prozent des Nettoinventarwertes in Rechnung.

Steuern: Anders als bei Immobilienfonds mit vermieteten Immobilien erzielen Anleger mit dem „Metropolen 17“ Einkünfte aus Gewerbebetrieb.

Anbieter: Project hat sich in der Hauptsache auf Fonds spezialisiert, mit denen das Unternehmen die eigenen Wohnungsprojekte vor- und zwischenfinanziert. Die Expertise ist allgemein anerkannt. Die Leistungsbilanz ist in Ordnung.

Meiner Meinung nach... Wo können Kleinsparer mit regelmäßigen Einlagen derzeit Renditen von sechs Prozent erwarten? Mit Banksparplänen sicher nicht. Project Investment nutzt das Kapital seiner Kunden, um die Projektentwicklung von Wohnungen zu finanzieren und stellt ihnen ein attraktives Ergebnis in Aussicht. Logisch, dass die Anleger dabei unternehmerische Risiken eingehen. Der Verzicht auf Darlehen reduziert das Wagnis. Bislang hat der Wohnungs-Spezialist Project einen guten Job gemacht. □