Investieren ohne Darlehen

WOHNIMMOBILIEN Project Investment setzt auf Neubauten in deutschen Metropolen – und nutzt die gesamte Wertschöpfungskette.

Nullzinsen auf dem Sparbuch, schwächelnde Kurse an der Börse – kein Wunder, dass private Anleger und Großinvestoren zunehmend auf Immobilien setzen. Im Fokus sind dabei neben Gewerbeobjekten auch Wohnimmobilien. Doch wer in angesagten Städten wie München oder Stuttgart eine Eigentumswohnung kauft, akzeptiert Renditen von drei Prozent oder darunter, denn die Mieten sind nicht im gleichen Maße gestiegen wie die Preise. Die Project Investment Gruppe wählt daher einen anderen Investitionsansatz: Sie finanziert mit dem Eigenkapital ihrer Kunden Projektentwicklungen von Wohnanlagen in den Metropolregionen Berlin, Hamburg, München, Nürnberg, Rheinland, Rhein-Main und Wien.

„An diesen Standorten behalten die Immobilien nachhaltig ihren Wert, und die liquiden Märkte sorgen für dauerhafte Nachfrage“, sagt Ottmar Heinen, Vorstandssprecher der Project Beteiligungen AG. Da Project frühzeitig in die Wertschöpfungskette einsteigt, sind auch in den Metropolen überdurchschnittliche Renditen möglich. Project berücksichtigt zudem eine Reihe von Sicherheitsmaßnahmen: So verzichtet der Anbieter von Alternativen Investmentfonds (AIF) auf Bankdarlehen und investiert ausschließlich das Eigenkapital seiner Kunden. Zudem kauft Project die Objekte erst an, wenn das nötige Kapital vorhanden ist und die Entwicklungskosten sichergestellt sind.

Die Objektauswahl erfolgt nach sorgfältiger Prüfung trotzdem zügig, weil Project die Zielmärkte regelmäßig analysiert und eine hohe Zahl an geeigneten Grundstücken vorselektiert hat. Der frühzeitige Verkaufsstart der einzelnen Wohnungen gelingt über hauseigene regionale Verkaufsteams vorrangig an Eigennutzer, aber auch an Kapitalanleger. Die Einzelvermarktung erlaubt höhere Gewinnmargen als der Paketverkauf an einen Großinvestor und erhöht somit die Renditechancen. Der Kapitalrückfluss wird erneut investiert, was zu einer Diversifizierung und weiterer Risikominderung der Investments führt.

„Mit der Konzentration auf die kurze Neubauphase nutzt Project die Vorteile der Immobilie in besonderem Maße: Bei Haltezeiten von nur drei bis fünf Jahren sind Verkaufspreise planbar. Nachvermietung und spätere Revitalisierungskosten entfallen komplett“, so Alexander Schlichting, Geschäftsführer der Project Vermittlungs GmbH. Außerdem biete diese Phase die höchsten Renditepotenziale im Immobilienbereich. Bisher ging das Project-Konzept auf: „Wir haben bislang jedes Objekt positiv abgeschlossen. So kann für Anleger in Publikumsfonds bei langen Laufzeiten eine Rendite von sechs Prozent und mehr im Jahr erwirtschaftet werden“, berichtet Schlichting.

Eigentumswohnungen: Projektentwicklung von Project Investment in Berlin-Wilmersdorf

Seit der Gründung im Jahr 1995 hat Project ein Eigenkapitalvolumen von rund einer Milliarde Euro platziert. Aktuell verwaltet das Unternehmen mit rund 620 Mitarbeitern ein Immobilien-Entwicklungsvolumen von mehr als 3,2 Milliarden Euro. Die beiden Firmenbereiche Project Investment Gruppe und Project Immobilien Gruppe decken alle nötigen Dienstleistungen ab: Fondskonzeption, Risiko- und Portfoliomanagement, Verwaltung, Anlegerbetreuung, Kapitalakquise, Marktresearch, Auswahl der Investitionsobjekte, die Planung, bauliche Umsetzung und den Verkauf der Wohnungen. Damit agiert Project weitgehend unabhängig von Dritten am Markt. ■

www.metropolen-deutschland.de