

PROJECT Investment Gruppe

Asset Management Rating



Ratingbegründung

Scope bestätigt das Asset Management Rating der PROJECT Investment Gruppe bei AA-AMR (Immobilien) und attestiert dem Unternehmen damit eine weiterhin sehr hohe Qualität und Kompetenz im Asset Management.

Die im Jahr 1995 gegründete Unternehmensgruppe ist der führende Anbieter von geschlossenen deutschen Wohnimmobilienentwicklungsfonds mit 33 aufgelegten Fonds, einem platzierten Eigenkapital in Höhe von über einer Milliarde Euro und über 600 Mitarbeitern an acht Standorten in Deutschland sowie Wien/Österreich. Die hervorragende Marktstellung des Unternehmens spiegelt sich in dem umfassenden Immobilienentwicklungsportfolio wider, welches nach Jahren starken Wachstums zum 30.06.2018 aus insgesamt 113 Projekten an sieben Metropolstandorten in Deutschland sowie in Wien/Österreich mit einem Gesamtverkaufsvolumen von rund 2,8 Mrd. Euro bestand. Berlin bildet mit insgesamt 43 Projekten und einem Verkaufsvolumen von 1,34 Mrd. Euro den klaren Investitionsschwerpunkt. Seit geraumer Zeit erfolgt eine Beimischung von Gewerbeimmobilien, bei denen analog zum Kernbereich Wohnimmobilien alle wesentlichen Elemente der Wertschöpfungskette selbst abgedeckt werden.

Positiv beeinflusst wurde das Ratingurteil durch die aufgebaute Inhouse-Kompetenz, welche beim Schwester-Unternehmen, der PROJECT Immobilien Gruppe, liegt und die sich in der sehr hohen Qualität der Steuerung von Projektentwicklungen sowie den Instrumenten der Risikokontrolle zeigt. Durch ein überzeugendes Sicherheitskonzept – welches u.a. durch den Verzicht auf Fremdkapital, die Konzentration auf fest definierte Wachstumsregionen, eine vollintegrierte Projektentwicklung, den Fokus auf das durchschnittliche Preissegment für Eigennutzer und die Übernahme von Gewährleistungsrisiken durch die Emittentin gekennzeichnet ist – gelingt es dem Unternehmen, Fondsprodukte mit einem attraktiven Chance-Risiko-Profil für seine Privatkunden sowie semi-professionellen und institutionellen Kunden aufzulegen. Der Umstand, dass die PROJECT Investment Gruppe bis dato bei ihren 49 Exits innerhalb ihrer Immobilienentwicklungsfonds eine ausnahmslos positive IRR-Rendite erzielen konnte, bei einer durchschnittlichen Objektrendite von 12,3% pro Jahr auf das eingesetzte Kapital, ist an dieser Stelle hervorzuheben. Für die sieben in 2018 abgeschlossenen Projekte lag die Projektrendite mit 12,58% auf unverändert hohem Niveau. Für Projektentwicklungen unterdurchschnittliche Zielrenditen von 6,0%-7,5% p.a. auf Investorenebene sind im Kontext der effektiven Begrenzung von Projektentwicklungsrisiken durch vorgenannte Maßnahmen zu sehen.

Die Unternehmensgruppe hat seit der letzten Ratingaktualisierung weitere Fortschritte in den Bereichen Digitalisierung, Lean Management sowie Qualitätsmanagement gemacht. Potenzielle Wohnungskaufinteressenten werden über Social Media zielgerichtet angesprochen und können virtuell am Bildschirm oder mittels einer Augmented-Reality-Brille dreidimensional Wohnungen in verschiedenen Konfigurationen noch vor Baustart auf sich wirken lassen. Im Bereich Bau hilft z.B. eine eigene Software bei der Koordination und zeitlichen Abstimmung von rechtzeitiger Materialbeschaffung bis zur Endabnahme, was in Pilotprojekten zu Zeit- und Kosteneinsparungen sowie Mängelreduktion geführt hat. Vertriebsseitig wird zudem das Angebot im digitalen Anlegerportal erweitert. Der digitale Zeichnungsschein ist bereits in die Praxis umgesetzt. Ermöglicht werden solche Eigenentwicklungen durch eine 22 Mitarbeiter umfassende Programmierabteilung sowie eine dreiköpfige dedizierte Social Media Abteilung.

Rating

Rating gesamt	AA-AMR
Immobilien	AA-AMR

Lead Analyst

Harald Berlinicke, CFA
h.berlinicke@scopeanalysis.com

Karsten Naumann
k.naumann@scopeanalysis.com

Publikationsdatum:

08.05.2019

Scope Analysis GmbH

Lennéstraße 5
 10785 Berlin

Tel. +49 30 27891 0
 Fax +49 30 27891 100
 Service +49 30 27891 300

info@scopeanalysis.com
www.scopeanalysis.com

Bloomberg: SCOP

Table of contents

- I. Panel – Unternehmen 4
- II. Panel – Investment Management 12
- III. Panel – Investment Track Record 16
- IV. Panel – Operations, Compliance & Risk Management 22
- V. Panel – Client Services 25

Die Einführung von Lean Management und Lean Construction bei der PROJECT Immobilien Gruppe ist im Berichtszeitraum weiter fortgeschritten. In den bisher umgesetzten 30 Pilotprojekten ergaben sich Zeitersparnisse von im Schnitt etwa 20% und eine rund zehnpromtente Reduzierung der Baukosten – mit einem positiven Einfluss auf die Fondsrendite der Anleger. Durch den Einsatz von sechs Qualitätsmanagern in der Projektsteuerung sowie den Einsatz von Abschlussmanagern im Vorfeld der Wohnungsübergabe konnte bei ersten Pilotprojekten die Anzahl der Mängel auf ein deutlich unter Branchenstandard liegendes Niveau gesenkt werden.

Mit der Auflage des ersten Nachhaltigkeitsberichts kann PROJECT ein gestiegenes Commitment im ESG-Bereich dokumentieren, wodurch die Grundlage für ein institutionalisiertes Nachhaltigkeitsmanagement in den kommenden Jahren geschaffen wurde. Die Verwendung von ESG-Reporting-Standards bei zukünftigen Nachhaltigkeitsberichten würde von Scope positiv bewertet werden.

Das Rating wird begrenzt durch eine eingeschränkte Transparenz der Leistungsbilanzdokumentation durch Glättung der Auszahlungsverläufe bei Fondskonzeptionen, die Anspar- und thesaurierende Modelle beinhalten. Darüber hinaus kann das Unternehmen nur einen begrenzten Track Record im Bereich gewerblicher Immobilien vorweisen, wenngleich mit den ersten beiden Exits überdurchschnittlich hohe Projektrenditen erzielt werden konnten; hier wird Scope in der nächsten Ratingperiode darauf achten, ob der PROJECT Immobilien Gruppe ein Ausbau des sehr kurzen, aber vielversprechenden Track Records im Gewerbesegment analog zur Kern-Assetklasse Wohnimmobilien gelingt. Schließlich hat ein deutliches Anziehen der Personalfuktuationsrate auf 17,3% in 2018 (10,4% in der gesamten Unternehmensgruppe) zu Abschlägen in dem entsprechenden Bewertungskriterium gesorgt.

Insgesamt wurden die bereits im Vorjahr getroffenen Einschätzungen zur Qualität des Asset Managements bestätigt.

Abbildung 1: Rating Zusammenfassung

