

# PROJECT: Mit Nr. 21 auf neuen Wegen

01/07/2021



Foto: © Eigens - stock.adobe.com

**Einen Tag nach planmäßigem Platzierungsschluss des Vorgängers bringt PROJECT Investment heute den „Metropolen 21“ auf den Markt. Der neue AIF des Bamberger Spezialisten für Immobilienkapitalanlagen unterscheidet sich in einem Punkt von seinen Vorgängerprodukten.**

Im Fokus des Metropolen 21 stehen die Metropolregionen Berlin, Hamburg, München, Nürnberg, Rheinland und Rhein-Main. In mindestens drei dieser Region wird der AIF in mindestens zehn Immobilienprojektentwicklungen investieren. „Der Wohnungsmarkt glänzt weiterhin durch außerordentliche Stabilität und nachhaltig attraktive Wertschöpfungsperspektiven. Mit ihren Teilzahlungen können Privatanleger an der Wertschöpfungskette moderner und bezahlbarer Immobilienentwicklungen im KfW 55-Standard an ausgewählten Metropolstandorten in guten Lagen teilnehmen“, unterstreicht **Christian Grall**, Geschäftsführer der PROJECT Vermittlungs GmbH.

## Mehr Nachhaltigkeit

Der Metropolen 21 wird einen noch stärkeren Fokus auf Nachhaltigkeit legen als sein Vorgänger: Neben den bei PROJECT längst üblichen energieeffizienten Entwicklungen nach KfW-55-Standard und der guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr werden bei der Immobilienentwicklung auch mehr soziale Aspekte berücksichtigt. So kann bspw. zum Zweck des geförderten Wohnungsbaus der Asset Manager beim nun gestarteten AIF erstmals auch Wohnimmobilienprojekte mithilfe von Förderprogrammen der öffentlichen Hand realisieren. Somit können die bislang rein eigenkapitalfinanzierten Projektentwicklungen nun auch durch die Aufnahme von Fremdkapital realisiert werden, wenn auch in begrenzten Umfang. „Dies eröffnet unserem Asset Manager in den großen Metropolregionen letztendlich mehr Chancen beim Erwerb entwicklungsfähiger Grundstücke. Zum anderen unterstreicht ein Fokus auf gesellschaftliche Aspekte unseren Anspruch, in Deutschland bezahlbaren Wohnraum für viele Menschen zu schaffen. Im Fonds ergibt sich darüber hinaus eine neue Komponente in der Diversifizierung, die unsere Anleger sicherlich zu schätzen wissen“, erläutert Christian Grall.

## Bekanntes Einzahlungsmodell

Die Einzahlungsmodalitäten des Metropolen 21 sind genau wie die bei seinem Vorgänger. So können sich Kapitalanleger ab einem Mindestzeichnungsbetrag von 10.010 Euro zuzüglich 5 % Agio an dem AIF beteiligen. Die kleinste monatliche Teilzahlung beträgt mindestens 70 Euro. Als Erstzahlung ist das 23-fache der monatlichen Teilzahlung einzubringen. Das verbleibende Kapital wird durch monatliche Teilzahlungen über einen Zeitraum von 120 Monaten eingebracht. Wenn eine höhere anfängliche Einmalzahlung erfolgt, reduzieren sich die zu leistenden monatlichen Einzahlungen. Die Einzahlungsdauer kann darüber hinaus durch weitere Sonderzahlungen verkürzt werden. „Unser flexibles Einzahlungsmodell birgt viele Vorteile für Privatanleger. Sie verteilen ihr Kapital auf Investitionszyklen. Je nach Marktlage ergeben sich mit jedem Zyklus unterschiedliche Chancen und Risiken entlang der Wertschöpfungskette. Mit monatlich gleichbleibenden Teilzahlungen können Investoren diese Risiken ausbalancieren und an Marktchancen entsprechend ihrer Leistungskraft mit Sonderzahlungen beispielsweise dann teilnehmen, wenn die Grundstückspreise doch einmal nachgeben sollten“, so Grall.

Ebenfalls wie beim Vorgänger liegt die Investitionsquote bei 90,11 %. Im Rahmen des „Mid-Case“-Szenarios wird ein Gesamtmittelrückfluss von 154,4 % prognostiziert. Die Anleger erzielen hierbei Einkünfte aus Gewerbebetrieb. Die Interessensidentität zwischen Anlegern und Fondsiniciator wird dadurch gestärkt, dass erst ab einer Hurdle-Rate von 7 % p.a. eine Gewinnbeteiligung des Managements erfolgt. Für die Einwerbung des Mindestkapitals von 10 Mio. Euro gibt die PROJECT Vermittlungs GmbH eine Platzierungsgarantie. Über flexible Sonderzahlungen ab 1.000 Euro können die Investoren bei Bedarf eine Verkürzung des Teilzahlungszeitraums bewirken. Die Haftungssumme ist auf 1 % begrenzt, eine Nachschussverpflichtung ausgeschlossen. Der AIF hat ein Zielkapitalvolumen von 35 Mio. Euro und eine Laufzeit, die planmäßig am 30. Juni 2036 endet, die Gesellschafter können eine Verlängerung bis zum 30. Juni 2040 beschließen.

Der Vorgängerfonds „Metropolen 19“ wurde gestern geschlossen. In diesen hatten Anleger in über 1.100 Zeichnungen 28 Mio. Euro Eigenkapital eingebracht. Dieses Kapital ist in mittlerweile 13 Immobilienentwicklungen mit einem Verkaufsvolumen von 418,1 Mio. Euro investiert. (ahu)