Fondsbesprechung PROJECT Metropolen 17 geschlossene Investment GmbH & Co. KG

Wohnimmobilienentwicklungen in acht Metropolregionen

> Nach dem PROJECT Metropolen 16 kommt nun wieder ein Teilzahlungsfonds mit dem Namen PROJECT Metropolen 17 auf den Markt und ist damit der 29. Immobilienfonds der PROJECT Gruppe.

Der Anbieter

Die 1995 gegründete PROJECT Gruppe ist auf Immobilienentwicklungen spezialisiert. Knapp 30 erfolgreich aufgelegte Immobilien- und Immobilienentwicklungsfonds wurden bzw. werden von der erfahrenen PROJECT Gruppe aus einer Hand betreut. Historisch wurden bereits 46 Objekte allesamt positiv abgeschlossen. Das Gesamtinvestitionsvolumen der PROJECT Gruppe summiert sich auf über 80 Objekte mit einem Verkaufsvolumen von über 2 Millarden Euro. Die unabhängige Ratingagentur Scope erteilte der PROJECT Gruppe im Jahr 2014 die Note A. Im Jahr 2016 wurde das Asset Management-Rating auf AA- hochgestuft.

Das Jahrbuch BeteiligungsKompass 2017 listet die PROJECT Gruppen-Gründer Wolfgang Dippold und Jürgen Seeberger bei den TOP 100 der einflussreichsten Sachwertexperten auf und fügt hinzu: „Um diese zwei Führungspersönlichkeiten der PROJECT Gruppe in Bamberg und Nürnberg schart sich inzwischen ein starkes Team an Branchenpersönlichkeiten. Das Visionäre am Konzept ist die Konzentration auf die deutsche (Wohn)-Immobilie im regulierten AIF-Rahmen, verbunden mit der absoluten Bankenunabhängigkeit durch reine Eigenkapitalfinanzierung. Die Anleger werden erst in schwierigen Zeiten merken, welche Bedeutung und positive Folgen diese Strategie für sie hat."

Das Konzept

Der Publikums-AIF PROJECT Metropolen 17 investiert konzeptionsbedingt im

Blind-Pool-Verfahren in Immobilienentwicklungen in Deutschland und Wien. Möglich sind auch Metropolregionen anderer Mitgliedstaaten der EU und des europäischen Wirtschaftsraums wie die Schweiz oder Großbritannien. Konkret werden Baugrundstücke in attraktiven Lagen mit hohem Wertschöpfungspotenzial erworben, die sich für Immobilienentwicklungen eignen.

Daraus entwickelt der exklusive Asset Manager PROJECT Immobilien schwerpunktmäßig Wohnimmobilien. Ergänzt werden kann dies durch den Erwerb von Grundstücken für den Bau von gewerblich genutzten Immobilien wie insbesondere Büro- und Geschäftshäuser. Investiert wird dabei in mindestens zehn Zielobjekte und mindestens drei Metropolregionen. Der Fokus liegt dabei auf der renditestarken Neubauphase. Das Angebot verzichtet aus Stabilitätsgründen auf jegliche Fremdfinanzierung. Anleger haften im Außenverhältnis nur mit einer eingetragenen Hafteinlage in Höhe von einem Prozent ihrer Pflichteinlage.

Die Zahlenwelt

Das geplante Fondsvolumen liegt bei mindestens 10 Millionen Euro.

Die Mindestbeteiligung beträgt 10.140 Euro zzgl. Agio in Höhe von 5 Prozent. Neben dem Agio fallen einmalige Initialkosten in Höhe von 9,89 Prozent an, sodass sich eine über 90 %-ige Investitionsquote ergibt. Die laufenden Kosten werden mit 2,67 Prozent p. a. beziffert.

Am 31.12.2032 endet die Laufzeit, welche viermal um jeweils ein Jahr verlängert werden kann. Um eine optimale Immobilienverwertung zu erreichen, ist eine Rückführung des Anlegerkapitals ab Mitte 2028 möglich.

Die Renditeerwartung im Falle eines Mid-case-Szenarios wird mit 6 Prozent p. a. vor Steuern angegeben.

Prognosen

Die Fondsperformance wird maßgeblich von den Miet- und Immobilienpreisen in den angegebenen Metropolen bestimmt werden. Die Gefahr der Immobilienblase besteht. Dieses Risiko wird aber durch die breite Diversifikation und die Konzentration auf die Neubau- oder Modernisierungsphase der Immobilien reduziert. Bei Ansparfonds ist sogar noch eine Diversifikation über den zeitlichen Horizont von mehr als 144 Monaten gegeben.

Das gefällt uns gut

+ kein Fremdkapital
+ Ausschluss von Finanzinstrumenten
+ Professionelles, erfahrenes Management aus einer Hand
+ Streuung auf mind. 10 Objekte in mind. 3 Metropolregionen
+ Intensive Due Diligence
+ Breite Diversifikation
+ Geringe Haftung des Anlegers

Was der Anleger bedenken sollte

Blind-Pool-Risiko
Investitionsphase noch nicht abgeschlossen
Projektentwicklung als Investitionsgegenstand
Derzeit äußerst attraktive Rahmenbedingungen

Unser Resümee

Der Fonds bietet ein Erfolg versprechendes Konzept nach dem Erfolgsmuster der PROJECT Gruppe und ein mehrfach ausgezeichnetes Management u.a. mit dem Trusted Asset Society Gütesiegel. Dem gegenüber steht ein überschaubares Risiko. Ein weiteres Plus ist, dass die Initialkosten im unteren Bereich angesiedelt werden können.

beR+ Einschätzung

Der PROJECT Metropolen 17 ist die nahtlose und sinnvolle Ergänzung in der Produktwelt der PROJECT Gruppe und setzt die erfolgreichen Vorgängerfonds des Bamberger Initiators fort. Die Erfahrung und die bisherige Leistungsbilanz der PROJECT Gruppe sprechen für sich.

PROJECT Metropolen 17

Prospektherausgeber:
PROJECT Metropolen 17 geschlossene Investment GmbH & Co. KG mit Sitz in Bamberg

Verwahrstelle:
CACEIS Bank Deutschland GmbH

Kapitalverwaltungsgesellschaft:
PROJECT Investment AG

Gesetzliche Basis
KAGB

Fondsvolumen:
10 Mio. EUR

Eigenkapitalquote:
100 %

Ausgabeaufschlag/Agio:
5,00 %

Initialkosten:
9,89 %

Beteiligungsdauer:
Laufzeitende 31.12.2032

Mindestbeteiligung:
10.140,- EUR zzgl. 5 % Agio