

## ●● Prospekt-Checks ●● Prospekt-Checks ●● Prospekt-Checks ●●

'k-mi'-Prospekt-Checks sind eine Bewertung der angebotenen Objekte durch das 'k-mi'-Experten-Team, ausschließlich aufgrund der allgemein zugänglichen Prospektunterlagen. Dabei stehen Konzeption und Wirtschaftlichkeit im Vordergrund. **Denn:** Nach unserer Meinung ist eine Bewertung allein der formalen Kriterien nach § 264 a StGB zu wenig. Sie sagt nämlich nichts über Wert und Wirtschaftlichkeit des jeweiligen Angebots aus. Entscheidend für Anleger wie für Vertrieb ist jedoch, ob das Objekt auf der Grundlage der Prospektangaben langfristig den versprochenen wirtschaftlichen Erfolg erwarten lässt. Formelle Fehler sind ggf. leicht zu reparieren, nachhaltig fehlende Wirtschaftlichkeit dagegen so gut wie nie! – Heute im Check:

**PROJECT Wohnen 14.** Beteiligung an einer gewerblich geprägten geschlossenen Investment-Kommanditgesellschaft, die über Beteiligungen im Bereich der Immobilienprojektentwicklungen investiert, insbesondere über die eigens gegründete **PROJECT W 14 Beteiligungs GmbH & Co. KG**, deren Tätigkeit laut Fondsgesellschaftsvertrag *"hauptsächlich in dem unmittelbaren und/oder mittelbaren Erwerb, Halten, Verwalten, Entwickeln und Veräußern von bebauten und unbebauten Grundstücken und/oder Beteiligungen im Bereich der Immobilienentwicklung besteht"*. Die Platzierung des Gesellschaftskapitals ist bis zum 31.12.2014 geplant und kann bis zum 31.12.2015 verlängert werden. Das vollständig aus Eigenkapital zu erbringende Fondsvolumen beläuft sich auf mindestens 15 Mio. € und kann bei einem Zielkapital von 50 Mio. € bis auf 75 Mio. € erhöht werden; die Mindestbeteiligung beträgt 10.000 € – jeweils zzgl. 5 % Agio.

Fondsgesellschaft: **PROJECT Wohnen 14 geschlossene Investment GmbH & Co. KG** (Kirschäckerstr. 25, 96052 Bamberg). Komplementärin der Fonds sowie der Beteiligungsgesellschaft: **PROJECT Fonds Reale Werte GmbH** (gleiche Anschrift). Kapitalverwaltungsgesellschaft: **PROJECT Investment AG** (gleiche Anschrift). Asset-Manager: **PROJECT PI Immobilien AG** (Kürschnershof 2, 90403 Nürnberg). Verwahrstelle: **CACEIS Bank Deutschland GmbH** (Lilienthalallee 34–36, 80939 München). Treuhandkommanditistin: **PW AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft** (Jungfernstieg 49, 20354 Hamburg).

**Unsere Meinung:** ● Die 1995 gegründete PROJECT-Gruppe hat mittlerweile ca. 20 geschlossene, ganz überwiegend Immobilienprojektentwicklungsfonds konzipiert. Insgesamt hat die PROJECT Investment-Gruppe über 380 Mio. € Eigenkapital eingeworben. Die teils seit Jahrzehnten in der Immobilienentwicklung tätigen handelnden Personen können gemeinsam mit dem Projektentwickler, der **PROJECT Immobilien AG**, im Fonds- und/oder Projektierungsbereich auf ein abgewickelteres Volumen von über 1 Mrd. € verweisen ● Bei dem Angebot handelt es sich um den ersten Publikumsfonds unter dem neuen **KAGB** durch die PROJECT-Gruppe, die als darauf spezialisierter Anbieter ihre erfolgreiche Immobilienentwicklungssparte fortsetzt. Zuvor wurde nach neuem Recht der Spezial-AIF **Vier Metropolen GmbH & Co. KG** gebilligt, so dass auch erste Erfahrungen im Hinblick auf die Abläufe unter dem KAGB vorliegen ● Die Fondsgesellschaft beabsichtigt, insbesondere über die Beteiligungsgesellschaft **PROJECT W 14 Beteiligungs GmbH & Co. KG** in mehrere Objektgesellschaften mit einer Vielzahl von Immobilien insbesondere im Wohnbereich zu investieren. Dabei konzentriert sich PROJECT im Immobilienzyklus auf die besonders ertragsstarken Phasen Neubau und Sanierung bzw. Aufwertung. Den damit üblicherweise einhergehenden höheren Risiken tritt man mit einer Reihe von Maßnahmen und erprobten Abläufen entgegen, wie z. B. der reinen Eigenkapitalfinanzierung auf allen Gesellschaftsebenen ● Da bislang noch keine konkreten Investitionen durch die Fondsgesellschaft getätigt werden konnten, handelt es sich um einen Blind-Pool. Die in den Anlagebedingungen entsprechend dem KAGB naturgemäß recht allgemein gefassten Anlage-

Ihr direkter Draht... (Mo. - Do. 15 - 18 Uhr, Fr. 9 - 12 Uhr)

**02 11 / 66 98 - 164**

Fax: 02 11 / 69 12 - 440

e-mail: [kmi@kmi-verlag.de](mailto:kmi@kmi-verlag.de)

... für den vertraulichen Kontakt

### Impressum

**markt intern** Verlagsgruppe – **kapital-markt intern** Verlag GmbH, Grafenberger Allee 30, D-40237 Düsseldorf. Tel.: +49 (0)211 6698 199, Fax: +49 (0)211 6912 440. [www.kmi-verlag.de](http://www.kmi-verlag.de). Geschäftsführer: Dipl.-Kfm. Uwe Kremer, Rechtsanwalt Gerrit Weber, Dipl.-Ing. Günter Weber. Gerichtsstand Düsseldorf. Handelsregister HRB 71651. Vervielfältigung nur mit Genehmigung des Verlages.

**kapital-markt intern** Herausgeber: Dipl.-Ing. Günter Weber. Chefredakteur: Redaktionsdirektor Dipl.-Kfm. Uwe Kremer, Redaktionsdirektor Rechtsanwalt Gerrit Weber. Redaktionsbeirat: Dipl.-Ing. Dipl.-Oen. Erwin Hausen, Rechtsanwalt Dr. Axel J. Prümm, Christian Prüßing M.A., Dipl.-Vwt. Dr. Ludger Steckelbach, Rechtsanwalt Harald L. Weber M.A., LL.M. Druck: Theodor Gruda, [www.gruda.de](http://www.gruda.de). ISSN 0173-3516

# Kapital-markt intern Kapital-markt in

'k-mi'-PC 29/14 S. 2

grundsätze werden durch eine Reihe von sinnvollerweise im Gesellschaftsvertrag verankerten Investitionskriterien konkretisiert wie, dass ++ alle Investitionen ausschließlich im Bereich der Projektentwicklungen mit Schwerpunkt auf Wohnimmobilien erfolgen ++ vor Ankauf eine detaillierte Due Diligence erstellt werden muss, die neben den üblichen Anforderungen auch den prognostizierten Verkaufserlös und die Renditeerwartung enthält ++ generell für jedes Objekt ein Wertgutachten eines öffentlich vereidigten Sachverständigen einzuholen ist ++ die Aufnahme von Fremdkapital sowohl auf Ebene der Fonds- als auch der Beteiligungs- und der Objektgesellschaft untersagt ist ++ der wechselseitige Verkauf von Immobilien innerhalb der PROJECT-Gruppe unzulässig ist ++ die Investitionen nur innerhalb abgestimmter Metropolregionen mit einem Einzugsbereich von mehr als 400.000 Einwohnern erfolgen dürfen ++ eine Risikostreuung durch die Investition in mindestens drei Metropolregionen und ++ zehn verschiedene Immobilienentwicklungen erfolgt. Damit werden die ansonsten typischen Blind-Pool-Risiken erheblich reduziert. Darüber hinaus rechnen wir aufgrund der Erfahrung mit den Vorgängerfonds sowie der gut gefüllten Prüfungspipeline mit Objekten im Gesamtwert von über 2,8 Mrd. € in den fünf Metropolregionen Berlin, Hamburg, Frankfurt, Nürnberg und München auch durch die Re-Investitionen der bereits platzierten Fonds mit dem raschen Einkauf der ersten Immobilien ● Als Asset Manager fungiert die **PROJECT Immobilien Gruppe**, deren Holdinggesellschaft **PROJECT PI Immobilien AG** 1999 gegründet wurde. Die handelnden Personen **Wolfgang Dippold** und **Jürgen Seeberger** arbeiten seit fast 20 Jahren zusammen. Beide Zweige der PROJECT-Gruppe haben langjährige wechselseitige Exklusivverträge und sind nunmehr auch miteinander wechselseitig aneinander beteiligt, so dass sich die Partner genau kennen. Die PROJECT Immobiliengruppe vermarktet die Objekte aufgeteilt in einzelne Wohnungen i. d. R. an Eigennutzer und laut eigener Aussage wurde noch nie ein Objekt mit Verlust abgeschlossen. Das aktuelle Immobilienentwicklungsvolumen beträgt über 900 Mio. € und historisch weit über 1 Mrd. € ● Die als Eigenkapitalvermittler tätige **PROJECT Vermittlungs GmbH** unterlegt das Mindestkapital der Fondsgesellschaft von 15 Mio. € mit einer Platzierungsgarantie, so dass eine grundsätzliche Realisierung des Fonds und die Umsetzung einer gewissen Risikostreuung erfolgen dürfte. Mit dem Vorgängerfonds Reale Werte 12 wurde ein Volumen von 90 Mio. € platziert ● Wie im Prospekt zum Auflagezeitpunkt vom 01.06.2014 dargelegt, muss die als Kapitalverwaltungsgesellschaft bestellte **PROJECT Investment AG** bis zum 21.07.2014 den notwendigen Erlaubnisantrag bei der **BaFin** gestellt haben. Zwischenzeitlich ist die notwendige Antragsstellung gemäß § 20 Abs. 1 und Abs. 3 in Verbindung mit § 22 Abs. 1 KAGB bereits erfolgt, so dass der Inanspruchnahme der Übergangsregelung gemäß § 343 Abs. 3 KAGB bei der entsprechenden Verwaltung der Fonds nichts entgegensteht ● Bedingt durch die gesetzlichen Regelungen des KAGB ist bei geschlossenen Investmentvermögen keine ordentliche Kündigung vor Ende der Fondslaufzeit mehr möglich. Die Laufzeit der Fondsgesellschaft endet voraussichtlich zum Jahresende 2022, kann aber um zweimal je ein Jahr verlängert werden ● Da die einzelnen Investitionsobjekte noch nicht feststehen und Re-Investitionen geplant sind, wird auf eine konkrete Prognoserechnung verzichtet. Positiv ist in diesem Zusammenhang, dass der Anbieter trotz für ihn gestiegener Kosten die anfänglichen Kosten im Fonds reduziert hat. Im Midcase-Szenario beträgt die Renditeannahme 6 % auf das eingesetzte Kapital. Bei einem höheren Ergebnis wird das Fondsmanagement ab der Hurdle Rate von 6 % an den darüberhinausgehenden Erträgen mit 20 % beteiligt, jedoch insgesamt höchstens mit bis zu 8 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des AIF in der Abrechnungsperiode. Dabei ist die Abrechnungsperiode identisch mit der Fondslaufzeit, so dass keine Ausschüttung zwischenzeitlicher Gewinne erfolgt und eine hohe Interessenidentität gegeben ist ● Anleger können zwischen der vollständigen Thesaurierung der Überschüsse oder in Abhängigkeit der Liquidität laufenden Entnahmen von 4 oder 6 % p. a. und deren Beginn wählen. Je nach gewählter Entnahmeregel und deren jeweiligem Anteil am Gesamtkapital variieren die Ergebnisse. Bei der Variante der vollständigen Thesaurierung wird im Mid-Case am geplanten Laufzeitende 2022 ein Kapitalrückfluss vor Steuern von 166,6 % prognostiziert, so dass entsprechende Anreize für eine Beteiligung bestehen.

**'k-mi'-Fazit:** Bei dem vorliegenden Angebot handelt es sich um den ersten geschlossenen Publikumsfonds/AIF der PROJECT-Gruppe unter dem neuen Recht des Kapitalanlagegesetzbuchs, dessen Anlaubebedingungen von der BaFin gebilligt wurden. Damit setzt der Anbieter als einer der ersten seine in den zurückliegenden Jahren erfolgreiche Fondsreihe unter Umsetzung der neu geschaffenen Anlegerschutzbestimmungen (Verwahrstelle, externe Bewertungsverfahren etc.) fort. Die bewährte Anlagestrategie der Vorgängerfonds u. a. mit der rein eigenkapitalbasierten Investition ausschließlich in Metropolregionen bleibt erhalten, so dass sich das vorliegende Angebot durch eine gelungene Kombination attraktiver Ertragschancen mit einem noch weiter verstärkten Sicherheitskonzept auszeichnet.

Auszug aus 'k-mi'-PC 29/14 vom 18.07.2014

In Europas größter Informationsdienst-Verlagsgruppe...

...erscheinen die wöchentlichen Branchenbriefe:

steuerberater intern  
immobilien intern  
umsatzsteuer intern  
Ihr Steuerberater  
steuertip GmbH intern  
EXCLUSIV (Schweiz)

Ausgewählte  
Auto  
Tandstühle  
Wohn  
Schmuck  
Wartungs-  
Zubehör  
Apotheken  
Installation  
Santini  
Heizung  
Damengemode  
Büro  
Fachhandel  
Sport  
Fachhandel  
Elektro  
Fachhandel  
Möbel  
Fachhandel  
Wohntextil  
Parfümerie  
Kosmetik  
Wohntextil  
Handarbeiten  
Mittelstand  
Eisenwaren  
Werkzeuge/Sparten  
Young Fashion  
Schuh  
Fachhandel  
Foto  
Fachhandel  
Tele-  
kommunikation  
Spielwaren  
Modellbau  
Basel  
Mode  
Fachhandel  
Hörgeräte  
Wohntextil  
& Badwaren  
Elektro-  
Installation  
Dessau

Bank intern  
kapital-markt intern  
finanztip  
versicherungstip  
investment intern  
inside track (USA)