PROJECT Investment

Werte für Generationen

PROJECT aktuell

Ausgabe 06|2018

Liebe PROJECT-Partner,

der zur Jahresmitte in die Platzierungsphase gestartete Immobilienentwicklungsfonds »Metropolen 18« baut seine Investitionspipeline planmäßig auf. Gemeinsam mit weiteren PROJECT Fonds beteiligt sich der rein eigenkapitalbasierte Alternative Investmentfonds (AIF) an insgesamt sechs Immobilienentwicklungen. Durch die Neuankäufe steigt der Wert des PROJECT Immobilienentwicklungsportfolios auf insgesamt rund 2,92 Milliarden Euro und wird in wenigen Wochen die Drei-Milliarden-Euro-Marke nehmen. Gleichzeitig erhöht sich das kumulierte Eigenkapitalvolumen auf 970 Millionen Euro. Auch hier gehen wir davon aus, die Milliardengrenze bis Anfang 2019 zu erreichen.

Über weitere Neuigkeiten zu PROJECT und zum Markt lesen Sie im Folgenden:

1 »Metropolen 18« verlässt konzeptionsbedingte Blind Pool-Phase

Gemeinsam mit weiteren PROJECT Fonds beteiligt sich der rein eigenkapitalbasierte Alternative Investmentfonds (AIF) an einer Wohn- sowie an zwei Gewerbeimmobilienentwicklungen in Berlin und Potsdam im Gesamtwert von rund 75,4 Millionen Euro.

In unmittelbarer Nähe des Potsdamer Hauptbahnhofes hat PROJECT in der Babelsberger Straße/Friedrich-Liszt-Straße ein rund 3.700 m² großes Baugrundstück erworben. Auf dem annähernd quadratisch geschnittenen Areal ist ein Hotel- und Bürogebäude mit einer zweigeschossigen Tiefgarage geplant. Dabei sollen rund 240 Hotelzimmer entstehen. Für Büros planen die PROJECT-Architekten circa 3.700 m² Büromietfläche ein. Das Grundstück rundet die Planung auf dem bereits im Jahr 2017 von PROJECT erworbenen Nachbargrundstück ab, auf welchem ein Bürokomplex mit 12.000 m² Mietfläche in drei Bauabschnitten entstehen soll.

In Berlin konnte PROJECT für seine auf Immobilienentwicklungen spezialisierten Beteiligungsangebote ebenfalls ein für die gewerbliche Nutzung vorgesehenes Grundstück sichern. Am Tempelhofer Damm 156 soll ein sechsgeschossiges Büro- und Geschäftshaus mit Tiefgarage errichtet werden. Das exponierte Eckgrundstück liegt vis à vis zum Bezirksrathaus Tempelhof-Schöneberg, direkt an der U-Bahnstation Alt-Tempelhof. In den Obergeschossen will der deutschlandweit in sechs Metropolregionen sowie in Wien aktive Immobilienentwickler Büros mit rund 2.400 m² Mietfläche realisieren. Im Erdgeschoss sind Einzelhandelsflächen mit etwa 400 m² geplant.

117 Objekte im Wert von 2,92 Milliarden Euro

Neben den beiden gewerblichen Immobilienentwicklungen kann PROJECT auch sein Wohnungsbauportfolio weiter ausbauen. Das 3.060 m² große Berliner Baugrundstück Roelckestraße 13 soll mit einem Mehrfamilienhaus, mehreren Reihenhäusern sowie einer Tiefgarage umgesetzt werden, die eine Wohnfläche von insgesamt rund 3.300 m² bieten. Die auf dem Grundstück befindlichen leerstehenden Bestandsgebäude sollen abgerissen werden.

Mit den drei Neuinvestitionen erhöht der Kapitalanlage- und Immobilienspezialist die aktuelle Zahl der Immobilienentwicklungen in Deutschland und Wien auf 117 Objekte mit einem Gesamtverkaufsvolumen von rund 2,92 Milliarden Euro.

2 PROJECT investiert weiter in Metropolregionen Berlin, Nürnberg und München

Mit drei neuen Ankäufen von Grundstücken kann PROJECT für seine Beteiligungsangebote Bauflächen in attraktiver urbaner Lage erwerben. Geplant ist die Entwicklung von Mehrfamilienhäusern mit rund 100 Wohneinheiten im Gesamtwert von etwa 44,4 Millionen Euro.

Auf dem 872 m² großen Baugrundstück in der Albrechtstraße 87 im Berliner Bezirk Steglitz-Zehlendorf sieht unser Asset Manager den Bau eines mehrgeschossigen Wohngebäudes mit einem verkehrsberuhigten und begrünten Hinterhof vor. Auf dem Grundstück befindet sich gegenwärtig noch ein eingeschossiges Autohaus, das im Zuge der Umnutzung abgerissen werden soll. Das Verkaufsvolumen beläuft sich auf rund 14,1 Millionen Euro. Gleichzeitig soll in der Nürnberger Ostendstraße 161 und 163 auf dem 1.761 m² großen Baugrundstück ein Wohngebäude mit Gewerbe sowie Tiefgarage entstehen. Der Verkaufswert lässt sich auf rund 18,4 Millionen Euro beziffern. Die Objektinvestitionen in der Bundeshauptstadt sowie in der Frankenmetropole sind Bestandteil mehrerer PROJECT Beteiligungsangebote im Publikums- sowie semi-professionellen Bereich.

Außerdem konnte das in Ottobrunn im Landkreis München gelegene 1.250 m² große Grundstück Putzbrunner Straße 14 erworben werden. PROJECT Immobilien plant die Errichtung einer Wohnanlage mit Tiefgarage im Wert von rund 11,9 Millionen Euro.

3 »Metropolen 18« mit sechs Objektinvestitionen

Seit zwei Monaten befindet sich der Einmalanlage-AIF Metropolen 18 in der Platzierungsphase und hat sein Investmentportfolio auf inzwischen sechs Investitionen erhöht. Die Beteiligungsübersicht finden Sie hier:

Übersicht der Beteiligungsobjekte PROJECT Metropolen 18

4 PROJECT Immobilien schließt Verkauf in Hamburg-Schnelsen ab

Im Nordwesten Hamburgs hat PROJECT Immobilien den Verkauf des Neubauensembles »Sellhops-Gärten« nach rund 21 Monaten Vertriebslaufzeit vergangene Woche mit Beurkundung der letzten Wohnung beendet. Auf dem knapp 9.000 m² großen Grundstück im Sellhopsweg 3–11 im Stadtteil Schnelsen werden fünf Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 35 Eigentumswohnungen und ein Reihenhausgebäude mit acht weiteren Einheiten im KfW-55-Standard errichtet. Der Bau ist bereits fortgeschritten, die Bezugsfertigkeit ist für das Frühjahr 2019 vorgesehen. Das Gesamtverkaufsvolumen beläuft sich auf rund 25 Mio. Euro.

Derzeit hat PROJECT Immobilien in Hamburg noch vier Bauvorhaben in Rahlstedt, Wohldorf-Ohlstedt, Bahrenfeld sowie im benachbarten Norderstedt im Vertrieb und sieben weitere in Planung. Mit dem Verkauf der »SellhopsGärten« steigt die Zahl der erfolgreich abgeschlossenen Bauvorhaben vor Ort auf acht.

5 Neue Eigentumswohnungen in Berlin-Pankow: PROJECT Immobilien baut in Französisch Buchholz

Bereits zum dritten Mal hat PROJECT Immobilien den Verkauf eines Bauvorhabens in Berlin-Pankow begonnen. Im Neubau »Vive la Rose« im Ortsteil Französisch Buchholz werden 52 hochwertig ausgestattete Eigentumswohnungen und zwei Gewerbeeinheiten sowie eine grundstückseigene Tiefgarage entstehen.

Das fünfgeschossige Eckgebäude mit Staffelgeschoss wird auf dem 2.684 m² großen Grundstück an der Ecke von Rosenthaler Weg 50, 54 und Tiriotstraße 30–34 im energieeffizienten KfW-55-Standard errichtet. Aufgrund der stufenförmigen Architektur entstehen bereits ab dem zweiten Obergeschoss Wohnungen mit privater Dachterrasse. In der grundstückseigenen Tiefgarage werden ausgewählte Stellplätze mit einer Lademöglichkeit für Elektrofahrzeuge versehen. Der geschützte Innenhof mit Rosensträuchern

und altem Baumbestand dient den Bewohnern als ruhiger Rückzugsort.

Die geplante Gesamtwohnfläche von rund 4.165 m² gliedert sich in 1- bis 4-Zimmer-Eigentumswohnungen mit Wohnflächen von ca. 47 bis 128 m²; außerdem entstehen zwei Gewerbeeinheiten mit rund 57 bzw. 119 m² Gesamtfläche im Erdgeschoss. Die 52 Garten-, Balkon-, Loggia- und Dachterrassenwohnungen werden in zwei verschiedenen Ausstattungskategorien angeboten: Während die »Trend«-Wohnungen standardmäßig mit Laminatboden mit Fußbodenheizung und Markenausstattung in den Badezimmern versehen werden, beinhalten die »Comfort«-Wohnungen Dielen-Parkett mit Fußbodenheizung, elektrische Rollläden sowie eine besonders hochwertige Sanitärausstattung mit bodengleichen Duschen und Edelstahl-Eckschutzschienen. Der Baubeginn ist für das vierte Quartal dieses Jahres geplant.

Drittes Bauvorhaben in Pankow

Der bevölkerungsreichste Berliner Bezirk erfreut sich bei Immobilienkäufern derzeit großer Beliebtheit. Kurze Wege ins Brandenburger Umland, ein vielfältiges Freizeitangebot und eine überzeugende Infrastruktur machen Pankow zu einer gefragten Wohnadresse. Neben »Vive la Rose« nahe dem Hugenottenplatz im Norden des Bezirks errichtet PROJECT Immobilien in Pankow noch zwei weitere Bauvorhaben: Im Neubauensemble »MEIN PANKOW« werden 73 Eigentumswohnungen in der Provinzstraße 67/68 im Ortsteil Niederschönhausen realisiert. In der Kreuzstraße 11 hat unser Asset Manager erst vor wenigen Wochen mit dem Verkauf von »KIEZ & Gloria« begonnen, wo weitere 24 Eigentumswohnungen entstehen werden.

6 PROJECT Immobilien realisiert Studenten-Apartmentanlage für Investoren in Frankfurt am Main

Im Frankfurter Stadtteil Niederrad hat PROJECT Immobilien mit dem Vertrieb von 71 Mikro-Apartments begonnen. Die Apartmentanlage in der Niederräder Landstraße 78 ist das erste Projekt des neuen, deutschlandweiten »Studio Living«-Konzepts, das die Errichtung von möblierten Mikro-Apartments zur Kapitalanlage vorsieht. Auf dem 2.035 m² großen Grundstück entsteht das fünfgeschossige KfW–55-Gebäude in zweiter Reihe zur Niederräder Landstraße direkt angrenzend an den ruhigen Elli-Lucht-Park. Unter dem Namen »Studio Living Frankfurt F.1" entstehen 71 Einzel- und Doppelapartments mit einer Gesamtwohnfläche von rund 2.391 m². Die einzelnen Einheiten umfassen Wohnflächen von ca. 20 bis 69 m² und werden inklusive moderner Möblierung verkauft. Neben Bettsofa, Kleiderschrank, Schreibtisch, Stühlen und Regalen beinhaltet jedes

Apartment eine vollausgestattete Küchenzeile mit modernen Elektrogeräten und ein eigenes Badezimmer. Das auf die Mieterzielgruppe Studenten ausgerichtete Gebäudekonzept sieht zudem die Errichtung von Gemeinschaftsbereichen, Lerninseln und allgemeinen Waschräumen im Untergeschoss vor. Sowohl in den

Apartments als auch in den Gemeinschaftsbereichen wird ein High-Speed-WLAN-Zugang eingerichtet. In der Tiefgarage wird neben herkömmlichen Pkw-Stellplätzen in Kooperation mit einem spezialisierten Anbieter auch ein Carsharing-Angebot realisiert.

Investoren profitieren bei »Studio Living Frankfurt F.1« von der professionellen Hausverwaltung mit verfügbarem Vermietungs-Service sowie einer hohen erzielbaren Rendite auf dem stark nachgefragten Frankfurter Immobilienmarkt. Die provisionsfreien Kaufpreise der Einzelapartments starten bereits bei 147.000 Euro. Der Baubeginn wird voraussichtlich im ersten Quartal 2019 erfolgen.

Da die Nutzung gemäß den Vorgaben der Baugenehmigung auf »Studentisches Wohnen« beschränkt ist, profitieren die Vermieter von der Nähe zu mehreren privaten und öffentlichen Hochschulen in der Umgebung. Auch der Hauptbahnhof und das bei Studenten beliebte Szeneviertel Sachsenhausen sind mit dem Fahrrad bequem in weniger als einer Viertelstunde erreicht.

7 Verkaufsstart für Neubau mit 18 Eigentumswohnungen in Berlin-Steglitz-Zehlendorf

Im Berliner Ortsteil Nikolassee errichtet unser Asset Manager ein gehobenes Neubauensemble mit 18 hochwertig ausgestatteten Eigentumswohnungen. Der Verkauf hat bereits begonnen.

In Bauhaus-Architektur werden im »Nikolas Ensemble« drei zwei- bis dreigeschossige Gebäude mit insgesamt 18 Wohnungen und einer Tiefgarage realisiert. Die Gesamtwohnfläche wird rund 1.330 m² betragen. Die Fassade des KfW–55-Ensembles wird von bodentiefen Fenstern sowie unregelmäßig angebrachten Klinkerflächen und straßenseitig drei Erkerelementen durchzogen. Das rund 2.100 m² große Grundstück in der Potsdamer Chaussee 72, 74 grenzt direkt an den Zehlendorfer Waldfriedhof an. Der Baubeginn ist für Ende 2018 vorgesehen.

Jede der 1- bis 3-Zimmer-Wohnungen mit Wohnflächen von ca. 48 bis 110 m² verfügt über eine Terrasse mit privatem Garten, einen Balkon oder eine Loggia. Zwei der entstehenden Wohneinheiten werden als Maisonettes angeboten, einige weitere werden barrierefrei errichtet. Die Ausstattung entspricht mit Dielenparkett, Fußbodenheizung, elektrischen Rollläden, Sanitäranlagen mit Edelstahl-Eckschutzschienen, Markenfliesen sowie Keramik und Armaturen in edlem Design einem gehobenen Standard.

PROJECT Immobilien setzt auf Steglitz-Zehlendorf

Von den Grunewald- über die Havelseen bis hin zum benachbarten Waldfriedhof und dem Landschaftsschutzgebiet von Rehwiese und Nikolassee bietet die Wohnlage im Ortsteil Nikolassee zahlreiche Möglichkeiten zur Erholung in der Natur. Darüber hinaus profitieren die Bewohner von einer guten Anbindung an die Innenstädte von Potsdam und Berlin sowie den Gewerbepark in Dreilinden. Beim »Nikolas Ensemble« handelt es sich bereits um das neunte Bauvorhaben des Bauträgers und Projektentwicklers in Steglitz-Zehlendorf. Drei weitere Projekte in dem äußerst beliebten Berliner Bezirk sind bereits in Planung.

8 Weiteres »Studio Living«-Apartmentprojekt von PROJECT Immobilien im Verkauf

Nach der kürzlich erfolgten Einführung des deutschlandweit geplanten »Studio Living«-Konzepts hat PROJECT

Immobilien nun ein weiteres Bauvorhaben speziell für Kapitalanleger auf den Markt gebracht: In Potsdam errichtet unser Asset Manager ein Apartmenthaus mit 214 möblierten Mikro-Apartments.

Im Stadtteil Bornstedt ist auf dem 4.500 m² großen Grundstück in der Pappelallee 14 – 17 die Errichtung eines fünfgeschossigen KfW–55-Neubaus mit insgesamt 214 Wohneinheiten und einer Gesamtwohnfläche von rund 5.040 m² geplant. Die unter dem Namen »Stu-

dio Living Potsdam P.1« vermarkteten 1- und 2-Zimmer-Apartments werden möbliert – inklusive Bett, Kleiderschrank, Schreibtisch, Rollcontainer, Drehstuhl, Regalen und vollausgestatteter Küchenzeile mit modernen Elektrogeräten – angeboten. Die Doppelapartments eignen sich mit zwei ähnlich großen Schlafzimmern und einem gemeinsamen Wohn-/Kochbereich ideal für Wohngemeinschaften und enthalten zusätzlich einen Esstisch mit vier Stühlen. Die 20 bis 62 m² großen Einheiten erhalten ein eigenes Badezimmer, langlebigen Vinylboden mit Fußbodenheizung sowie größtenteils einen privaten Balkon oder eine Terrasse. Zu jedem Apartment gehört außerdem ein Kellerabteil.

Das auf die Mieterzielgruppe Studenten ausgerichtete Gebäudekonzept sieht die Errichtung von Gemeinschaftsräumen, drei möblierten Gemeinschaftsdachterrassen sowie zwei Waschräumen im Untergeschoss vor. Sowohl in den Apartments als auch in den allgemeinen Bereichen wird ein High-Speed-WLAN-Zugang eingerichtet. In der Tiefgarage stehen Pkw-Stellplätze zum Kauf zur Verfügung.

Aufgrund der innenstadt- und hochschulnahen Lage wird eine sehr gute Vermietbarkeit erwartet. Investoren profitieren bei »Studio Living Potsdam P.1« von der professionellen Hausverwaltung mit verfügbarem Vermietungs-Service sowie einer hohen erzielbaren Rendite. Die provisionsfreien Kaufpreise der Apartments starten bereits bei 109.500 Euro. Der Baubeginn wird voraussichtlich im ersten Quartal 2019 erfolgen.

9 PROJECT Life Stiftung spendet insgesamt 6.000 Euro an soziale Berliner Einrichtungen

Ende Juli fand in Berlin auf dem Grundstück des Bauvorhabens »Parkquartier Altglienicke« eine Spendenübergabe der PROJECT Life Stiftung statt, in deren Rahmen das FamilienBegegnungszentrum (FBZ) Altglienicke mit einer Geldspende bedacht wurde. Zur Spendenübergabe hatten sich neben Gernot Klemm, dem stellvertretenden Bezirksbürgermeister und Bezirksstadtrat, und Vertretern von PROJECT Immobilien auch Käufer und Interessenten am entstehenden Bauvorhaben eingefunden. Juliane Mann, Vorstand Vertrieb und Marketing der PROJECT Immobilien Wohnen AG, überreichte im Namen der Stiftung einen Scheck in Höhe von 3.000 Euro an Dr. Juliane Wahren vom FamilienBegegnungszentrum (FBZ) Altglienicke. Das FBZ ist eine Einrichtung des offensiv'91 e. V. für soziale und kulturelle Dienste für Frauen, Familien und Jugendliche.

Mit dem »Parkquartier Altglienicke« realisiert der Bauträger und Projektentwickler ein KfW–55-Ensemble mit insgesamt 80 Eigentumswohnungen auf einem weitläufigen Parkgrundstück nahe dem Technologiepark Adlershof. Ab Frühjahr 2019 werden die ersten Wohnungen voraussichtlich bezugsfertig sein.

3.000 Euro für das kommunale Jugendfreizeitheim in Spandau

Im Rahmen des Spandauer Altstadtfestes fand Ende August in Berlin-Spandau eine Spendenübergabe der PROJECT Life Stiftung statt, bei der 3.000 Euro an das kommunale Jugendfreizeitheim Aalemannufer überreicht wurden. Juliane Mann, Vorstand Vertrieb und Marketing der PROJECT Immobilien Wohnen AG, überreichte den Spendenscheck stellvertretend für die Stiftung an Horst Leistikow vom JFE-Verbund Hakenfelde. Die Spende kommt der geplanten Einrichtung einer Werkstatt des Jugendfreizeitheims Aalemannufer zugute, in der Kinder und Jugendliche die Möglichkeit bekommen sollen, handwerkliches Geschick zu erlernen. Auch Bezirksbürgermeister Helmut Kleebank und Jugendstadtrat Stephan Machulik wohnten der Veranstaltung bei. In Spandau errichtet PROJECT Immobilien derzeit drei Neubauvorhaben, darunter der Wohnturm »HavelPerle« in der Hugo-Cassirer-Straße, das Mehrfamilienhaus »HAAKE HÖFE« in der Mertensstraße sowie der unweit vom Marktplatz gelegene Neubau »Lebensart Spandau« in der Schönwalder Straße.

Als Teil der Unternehmensgruppe hat es sich die PROJECT Life Stiftung zur Aufgabe gemacht, gemeinnützige Organisationen und förderungswürdige Initiativen an den Standorten der Immobilienaktivitäten von PROJECT Immobilien zu unterstützen.

10 PROJECT Objekteindrücke

Die neuesten Objekteindrücke von in Entwicklung befindlichen PROJECT Objekten mit Stand August 2018 finden Sie hier:

Aktuelle Objekteindrücke (ZIP-Datei mit 43 Einzel-PDFs)

11 PROJECT im Pressefokus – aktuelle Artikel

Der zur Jahresmitte in die Platzierungsphase gestartete »Metropolen 18« ist bei der Fachpresse mit mehreren Artikeln bedacht worden. So berichtet Fondsbrief-Chefredakteur Markus Gotzi unter dem Titel »Keine Experimente«. Der Immobilienbrief und das Anlegermagazin Mein Geld haben ebenfalls redaktionelle Artikel veröffentlicht. Außerdem hat Exxecnews einen Fachbeitrag von Christian Blank, Pressesprecher der PROJECT Investment Gruppe, publiziert, der sich mit der PROJECT Sicherheitsarchitektur befasst.

Mein Geld

PROJECT INVESTMENT

»Gelungene Kombination attraktiver Ertragschancen mit einem starken Sicherheitskonzept«

Die unabhängigen Ratingexperten von TKL, Dextro und kapital-markt intern sind sich einig: Der neue für Privatanleger konzipierte Immobilienentwicklungsfonds Metropolen 18 von PROJECT Investment erfüllt höchste Qualitäts- und Stabilitätsansprüche, ohne dass die Renditeerwartung zu kurz kommt.

► PROJECT Immobilienentwicklung Durlacher Straße 5, Wexstraße 15, Berlin

Nahtlos knüpft Metropolen 18 an die sehr guten Bewertungen der PROJECT Vorgängerfonds an. Im Rahmen ihrer Stabilitätsanalyse untersuchten die Dextro Analysexperten die Qualität des Fondskonzepts und des Asset Managers. Besonders positiv wurde (1) die hohe Managementkompetenz mit positivem Track Record in der Assetklasse Wohnimmobilien, (2) der Investitionsfokus auf Wohnungen in Metropolregionen sowie (3) die signifikante Portfoliodiversifizierung in Bezug auf mehrere Projekte und Standorte eingestuft. »Geplant ist der Aufbau eines überwiegend wohnwirtschaftlich orientierten Immobilienportfolios. Diese Strategie erfordert eine entsprechende Erfahrung des Managements, die auf Basis des aktuellen Track-Records bestätigt werden kann. Der Fonds

Mein Geld Mein Geld 04/2018 · S. 90

Der Fondsbrief Nr. 317: »Keine Experimente«

Der Immobilienbrief Nr. 429: »Immobilienentwicklungsfonds geht in die nächste Runde«

Mein Geld 04/2018: »Gelungene Kombination attraktiver Ertragschancen mit einem starken Sicherheitskonzept«

EXXECNEWS Spezial Nr. 16/17: »Risikovermeidungsstrategien bei Immobilien-AIF«

Mit spätsommerlichen Grüßen aus Franken

Ihr

Alexander Schlichting