

PROJECT INVESTMENT STARTET PLATZIERUNG VON METROPOLEN 22

Eigenkapitalfonds von Project - Investitionsstrategie um ökologische und gesellschaftliche Aspekte erweitert

Mit der „Metropolen“- Wohn-Entwicklungsfondsreihe hat die 1995 gegründete Bamberger PROJECT-Gruppe in Deutschland einen „eigenen Markt“ geschaffen. Die Metropolen AIFs finanzieren den Bau von Wohnanlagen, die innerhalb der Project-Gruppe entwickelt und errichtet und dann im Direktverkauf an Eigennutzer oder Kapitalanleger veräußert werden. 37 aufgelegte Immobilienfonds, knapp 31.000 Anleger und rd. 1,4 Mrd. Euro eingeworbenes Eigenkapital (Stand Dezember 2021) sprechen als harte Fakten allein für sich, die PROJECT Fonds und die PROJECT Gruppe. Jetzt setzen die Bamberger die 2016 aufgelegte erfolgreiche Metropolenreihe mit dem „Metropolen 22“ nach bekanntem Muster als Sparplan und für Einmalzahler fort. (red)

In mindestens acht verschiedene Immobilienentwicklungen in wenigstens drei Metropolregionen wird „Metropolen 22“ die Einlagen investieren. Anders als die meisten anderen Anbieter verzichtet die **PROJECT Investment** bei seinen Fonds auf Fremdkapital. Damit lässt der Anbieter die Möglichkeiten ungenutzt, mit niedrigen Zinsen das Ergebnis zu hebeln, bleibt aber völlig unabhängig von Banken und schließt grundlegende Risiken, wie sie sich z. B. in einer aktuellen Gemengelage für weniger vorsichtige Projektentwickler ergeben können, aus, bzw. reduziert sie auf Gewinnchwankungsrisiken.

Der Fokus auf liegt auf der Entwicklung von Wohnimmobilien in attraktiven Lagen mit hohem Wertschöpfungspotential in Deutschland. Die Beimischung von Gewerbeimmobilien zur weiteren Diversifizierung ist vorgesehen. Wie schon im Vorgängerfonds „Metropolen 21“, der sich ebenfalls noch in der Platzierung befindet, erweitert PROJECT die Investitionsstrategie stärker auch um ökologische und gesellschaftliche Aspekte wie z. B. den Bau von öffentlich oder sozial geförderten Wohnungen, energetische Sanierungsmaßnahmen etc., verbunden mit der Möglichkeit entsprechende Förderdarlehen bzw. -maßnahmen in Anspruch zu nehmen. Das erschließt zusätzliche Chancen und ermöglicht eine breitere Streuung.

Infrage kommen Investitionen in Metropolregionen um eine Kernstadt mit mehr als 200.000 Einwohnern und einem Einzugsbereich im Umland von insgesamt mehr als 500.000 Einwohnern. Bevorzugt werden die PROJECT Investitionsstandorte Berlin, Hamburg, München, Nürnberg, Rheinland und Rhein-Main. Die Gruppe ist dort jeweils mit eigenen Standorten vertreten und entwickelt hier derzeit über 125 Immobilienprojekte mit einem Wert von über 3,4 Mrd. Euro. Von den 74 komplett abgewickelten Objekten konnte lt. **k-mi** jedes erfolgreich abgeschlossen werden. Die durchschnittliche Rendite auf Objektebene betrug dabei über 11% p. a. auf das eingesetzte Kapital.

Der Fonds startet als Blind-Pool. Mit den Wohnimmobilienentwicklungen Wendenschlossstraße in Berlin und Deutenbacherstraße 3 in Nürnberg hat PROJECT zwei mögliche Erstinvestitionen bereits identifiziert, so **Christian Grall**, GF der **PROJECT Vermittlungs GmbH**. Mit steigendem EK-Volumen werde die Investmentpipeline weiterausgebaut, so dass PROJECT die Streuungsquote von acht Projekten zügig erreichen werde. ►

Geplant ist ein Zielkapital von 50 Mio. Euro, was durch die Geschäftsführung bei Bedarf auf bis zu 250 Mio. Euro erhöht werden kann. Anleger haben die Möglichkeit, sich ab 10.000 Euro an dem AIF zu beteiligen. Laut Prognose erhalten sie einen Kapitalrückfluss von 152%. Hinsichtlich der Ausschüttungen haben sie die Wahl, ob sie monatliche Auszahlungen von 4% p.a. oder 6 % p.a. in Anspruch nehmen oder das Geld im Fonds thesaurieren möchten. Das Konzept sieht Reinvestitionen vor, so dass sich die Rückläufe je nach Entnahmeverlauf unterschiedlich gestalten. Verzichten die Anleger bis zur Auflösung des Fonds in 10 Jahren auf regelmäßige Ausschüttungen, kommen sie in der Prognose auf einen Rückfluss von 165%, ein Plus von 60% vor Steuern. Entnehmen sie jährlich 4%, summiert sich der Rückfluss auf 150%, bei 6% erstmals nach drei Jahren sind es 154%.

Der Fonds ist gewerblich geprägt. Anleger versteuern die Gewinne zu ihrem persönlichen Steuersatz. Die Initialkosten kommen auf knapp 15% (inkl. Agio). Jährlich fallen rund 1,1% der Immobilienwerte für die Verwaltung des Fonds an. Das Laufzeitende von Metropolen 22 datiert auf den 30. Juni 2032. Aufgrund des Desinvestitionskonzepts sind vorzeitige Kapitalrückzahlungen ab dem 01. Februar 2030 möglich. Die Platzierungsfrist endet am 30. Juni 2024. Für die Einwerbung des Mindestkapitals von 15 Mio. Euro gibt die PROJECT eine Platzierungsgarantie ab. Frühzeichner erhalten zudem einen Bonus von 4%.

Nach Meinung von **Markus Gotzi**, Chefredakteur „Der Fondsbrief“ ist der „Metropolen 22“ interessant für Anleger, die diversifiziert auf den deutschen Wohnungsmärkten investieren möchten. Allerdings hätte sich das Marktumfeld aufgrund der gestiegenen Baukosten und höheren Finanzierungskosten in den letzten Monaten verändert. PROJECT setze mit seinen langjährigen Erfahrungen und Partnern darauf, dass die Baukosten nicht aus dem Ruder laufen und dass es auch in Zukunft ausreichend private Käufer gibt, die trotz der gestiegenen Zinsen die fertigen Wohnungen zu den kalkulierten Preisen kaufen können. Das **'k-mi'-Fazit** aus der Fondsanalyse vom 04.07.2022 lautet: „Bei dem aktuellen Angebot eines der führenden Anbieter wird die bewährte Anlagestrategie der Vorgängerfonds u. a. mit der eigenkapitalbasierten Investition in Metropolregionen vielversprechend erweitert, so dass es sich durch eine gelungene Kombination attraktiver Ertragschancen mit einem starken Sicherheitskonzept auszeichnet.“

Der Immobilienbrief-Fazit: Wie bereits bei den Vorgängerangeboten erfolgen die Investitionen aus Stabilitätsgründen ausschließlich mit Eigenkapital. Lediglich auf Objektebene sind bei der Projektentwicklung von Sozialwohnungen Darlehen möglich. Sie lohnen hier wegen der begrenzten Mieteinnahmen über den Leverage zum Beispiel mit zinsgünstigen KfW-Darlehen. Der Verzicht auf Fremdkapital auf Fondsebene reduziert die klassischen Risiken einer Projektentwicklung und macht unabhängig von Verwerfungen im Bankensektor. Der typische Anleger legt oft keinen Wert auf regelmäßige Ausschüttungen, die im laufenden Konto untergehen, sondern freut sich über die Rückzahlung auf einen Schlag am Ende der Laufzeit von 10 Jahren. Hier kommen sie in der Prognose auf einen Rückfluss von 165%, ein Plus von 60% vor Steuern.

Zielgruppe sind unternehmerisch denkende Privatanleger, die auf die Professionalität der PROJECT Gruppe setzen und eine positive Entwicklung der Wohnungsmärkte in Deutschland und Österreich erwarten. Im Immobilienzyklus konzentriert sich PROJECT aber auf die besonders ertragsstarken Phasen Neubau und Sanierung bzw. Aufwertung an nachgefragten Standorten, die resilient sein dürften. Projektentwicklungen bergen zwar immer Risiken, wie das aktuelle Umfeld eindrücklich vor Augen führt, aber gerade vor diesen seltenen, aber schwer wiegenden ökonomischen Dellen schützt das Finanzierungskonzept. Hinzu kommt, dass die Bamberger PROJECT GRUPPE immobilienwirtschaftliche und rentable Projektentwicklung verstehen, wie der Track-Record anschaulich verdeutlicht. Und gerade in Zeiten mit lokalem Angebotsmangel versprechen die Entwicklungen in den fragten Städten großes Potenzial. □