

**Project Metropolen 19:** Übergangslos hat der Wohnungsspezialist Project Investment mit dem Metropolen 19 den Nachfolger seiner Teilzahlungsfonds für private Kapitalanleger aufgelegt. Erst

Ende Juni war der Vorgänger ausplatziert worden. Mit dem aktuellen Publikums-AIF führt Project das Konzept fort: Project sucht Kunden, die zehn Jahre lang monatlich 70 Euro in Immobiliensparpläne einzahlen. Inklusive der Einmalzahlung in Höhe des 23-fachen der Monatsrate kommt so mindestens ein Betrag von 10 010 Euro zusammen. Insgesamt will Project mindestens 35 Mio. Euro einsammeln, kann die Gesamtinvestition jedoch auf 100 Mio. Euro ausweiten. Project investiert das Kapital der Anleger sowohl bei den AIF mit Einmalzahlung als auch bei den Ratenmodellen in den Bau von Wohnanlagen.

Bei der Wahl der Standorte macht Project wenig Experimente. Wie die Vorgänger auch beschränkt sich der Anbieter auf die Metropolregionen Berlin, Hamburg, München, Nürnberg, Rheinland und Rhein-Main. Hinzu kommt die österreichische Hauptstadt Wien. Dabei investiert der Anbieter das Kapital seiner Zeichner sukzessive. Der Ende Juni geschlossene Metropolen 17 ist bereits an 29 Projektentwicklungen beteiligt.

PLATOW-Fazit: Über die grundlegende Frage, ob sich unternehmerische Beteiligungen für ein Ansparmodell privater Kapitalanleger eignen, wollen wir hier nicht diskutieren. Project hat eine überzeugende langfristige Leistungsbilanz. Die vollständige Eigenkapitalfinanzierung der Fonds ist ein Sicherheitsplus. Natürlich neh-

men Anleger die üblichen Entwicklungsrisiken in Kauf: Standort, Fertigstellung, Bauzeit und Baukostenüberschreitung. Der Verzicht auf Fremdkapital begrenzt das Wagnis jedoch. Bislang haben die Anleger ihre Investitionsentscheidung nicht bereut.

**Deutsche Finance Investment Fund 14:** Deutsche Finance ermöglicht privaten Investoren mit einer vergleichsweise niedrigen Mindestbeteiligung von 5 000 Euro im Konzert der Großen mitzuspielen. Ihre Publikums-AIF sind als Dachfonds konzipiert, die in eine Reihe von Vehikeln für institutionelle Großanleger investieren. Die wiederum legen das Geld der Zeichner in Club Deals, Joint Ventures und Co-Investments an. In Frage kommen dabei Beteiligungen an Immobilien aus dem In- und Ausland, Gewerbeobjekte ebenso wie Wohnungen, Bestandsobjekte genauso wie Projektentwicklungen. Die Vorgängermodelle sind in bis zu 16 Zielfonds investiert.

PLATOW-Fazit: Hier muss man vertrauen können. Das tun allerdings auch institutionelle Investoren. Anleger verlassen sich auf die Expertise des Managements bei der Auswahl geeigneter Zielfonds und nehmen dabei das Wagnis in Kauf, dass ein Teil ihres Einsatzes in Schwellenländern investiert wird. Der Verzicht auf Fremdkapital und eine angestrebte breite Diversifikation schmälert das Investitionsrisiko allerdings.