

Investment Report 02/2019

PROJECT REALE WERTE Fonds 11



PROJECT Immobilienentwicklung Eisenacher Straße/Ecke Grunewaldstraße, Berlin
Individuelle Eigentumswohnungen in bestens angebundener urbaner Wohnlage
im Stadtteil Schöneberg nahe der City-West

Sehr geehrte Anlegerin, sehr geehrter Anleger,

die weltweiten Aktienmärkte haben in den letzten Monaten wieder einmal bestätigt, dass die Volatilität der Börsenkurse einem Roulettespiel gleicht, bei dem Investoren über Nacht von Gewinnern zu Verlierern werden können. So hat beispielsweise der DAX seit seinem Hoch zu Jahresbeginn 2018 rund 20 Prozent eingebüßt. Im Gegensatz dazu finden Kapitalanleger vor allem mit Wohnimmobilien in deutschen Metropolregionen kalkulierbare Investments vor, die langfristig nachgefragt werden und eine attraktive Rendite erzielen.

Stabile Investitionsmöglichkeiten mit Inflationsschutz und echter Wertsteigerungsperspektive bieten Beteiligungen an professionell gemanagten Immobilienentwicklungen. Als einer der erfahrensten und bereits seit mehr als zwei Jahrzehnten nachweislich erfolgreichsten Anbieter in diesem Segment hat unser Haus gemäß der aktuellen testierten Leistungsbilanz bei den bisherigen Beteiligungsangeboten bis zu 8,9 Prozent Rendite pro Jahr erzielt. Unser aktuelles Einmalanlageangebot »Metropolen 18« wird mit prognostizierten 6 Prozent pro Jahr deutlich über der in Deutsch-


land 2018 ermittelten Inflationsrate von 1,9 Prozent rangieren. Die Zinsen auf Sparbuch, Tages- und Festgeld werden dagegen gerade einmal bis zum Jahr 2025 auf 1,3 Prozent steigen, hat das Institut der Deutschen Wirtschaft (IW Köln) errechnet. Danach sollen sie aufgrund des demografischen Wandels wieder fallen. Die Wissenschaftler prognostizieren, dass der Realzinssatz noch im Jahr 2050 bei 0,00 Prozent liegen wird.

Mit Ihrer PROJECT Beteiligung profitieren Sie von einer stabilen Wertschöpfung durch solide Wertimmobilien. Den aktuellen Entwicklungsstand der Immobilien Ihres PROJECT Fonds finden Sie auf den folgenden Seiten.






Wussten Sie schon, dass ...

PROJECT zum Jahreswechsel die Marke von einer Milliarde Euro Eigenkapital überschritten hat und aktuell über 120 Objekte im Wert von mehr als drei Milliarden Euro entwickelt?

Übersicht aktuelle Immobilienentwicklungen

			Eingekauft und in Planung	im Verkauf	in Bau und Verkauf	Bauten- stand ¹	Verkaufs- stand ¹
Metropolregion Berlin							
	Albrechtstraße 87	Berlin Steglitz-Zehlendorf	🏠				
	Albrechtstraße 112 a, 113	Berlin Steglitz-Zehlendorf	✓	✓	🏠	99 %	100 % ²
	Am Mühlberg	Potsdam	✓	✓	🏠	2 %	0 % ²
	Babelsberger Straße	Potsdam	🏠				
	Babelsberger Straße West	Potsdam	🏠				
	Durlacher Straße 5	Berlin Charlottenburg	✓	✓	🏠	76 %	98 %
	Eitelstraße 9-10	Berlin Lichtenberg	🏠				
	Franz-Ehrlich-Straße	Berlin Treptow-Köpenick	✓	✓	🏠	95 %	100 % ²
	Hugo-Cassirer-Str./An der Havel Spitze	Berlin Spandau	✓	✓	🏠	68 %	100 %
	Jahnstraße 7	Teltow	🏠				
	Leipziger Straße 9D-10A, 61	Potsdam	🏠				
	Mertensstraße 13	Berlin Spandau	✓	✓	🏠	95 %	100 %
	Oderstraße	Teltow	🏠				
	Pappelallee 14-17	Potsdam	✓	🏠			3 %
	Reinhardtstraße 49	Berlin Mitte	✓	🏠			0 % ²
	Rheinstraße 11	Teltow	✓	✓	🏠	9 %	0 % ²
	Rungestraße 21	Berlin Mitte	✓	✓	🏠	99 %	94 %
	Schönwalder Straße 61	Berlin Spandau	✓	✓	🏠	13 %	5 %
	Semmelweisstraße 41-47	Berlin Treptow-Köpenick	✓	✓	🏠	37 %	69 %
	Sundgauer Str./Schlettstadter Str.	Berlin Steglitz-Zehlendorf	✓	✓	🏠	79 %	100 %
	Tempelhofer Damm 156	Berlin Tempelhof-Schöneberg	🏠				
	Trettachzeile 15	Berlin Reinickendorf	🏠				
Metropolregion Hamburg							
	Diestelstraße 30/30 a	Hamburg Wohldorf-Ohlstedt	✓	✓	🏠	99 %	73 %
	Friedrich-Ebert-Straße 4, 4 a, 4 b	Hamburg Niendorf	✓	✓	🏠	96 %	100 %
	Goosacker 1, 3	Hamburg Osdorf	✓	🏠			0 %
	Segeberger Chaussee 126	Norderstedt	🏠				
	Sellhopsweg 3-11	Hamburg Schnelsen	✓	✓	🏠	61 %	100 %
	Thomas-Mann-Straße 33	Hamburg Wandsbek	✓	✓	🏠	95 %	100 %
	Walddörferstraße 292-296	Hamburg Wandsbek	✓	✓	🏠	99 %	100 %
Metropolregion München							
	Brodersenstraße 26	München Bogenhausen	✓	✓	🏠	4 %	39 %
	Dachauer Straße	Erding	🏠				
	Euckenstraße 27	München Sendling	✓	✓	🏠	99 %	100 %
	Friedrich-Eckart-Straße 2	München Bogenhausen	🏠				
	Mainburger Straße	Freising	🏠				
	Schleißheimer Straße 321	München Milbertshofen	🏠				
	Sigwolfstraße	Erding	🏠				
Metropolregion Nürnberg							
	Bayreuther Straße 20	Nürnberg Gärten bei Wöhrd	🏠				
	Bielefelder Straße	Nürnberg Wetzendorf	🏠				
	Fürther Straße 188	Nürnberg Eberhardshof	✓	✓	🏠	12 %	44 %
	Orffstraße 21/21 a/21 b	Nürnberg St. Leonhard	✓	🏠			18 %
	Ostendstraße 161-163	Nürnberg Mögeldorf	🏠				
	Wilhelmshavener Straße	Nürnberg Thon	✓	✓	🏠	99 %	92 %
Metropolregion Rheinland							
	Dillenburger Weg 34-40,50	Düsseldorf Eller	🏠				
	Düsseldorfer Straße 232 (Baufeld 10)	Neuss	🏠				
	Hansaallee 242	Düsseldorf Heerdt	🏠				
	Heerdter Landstraße	Düsseldorf Heerdt	🏠				

Metropolregion Rhein-Main

			Eingekauft und in Planung	im Verkauf	in Bau und Verkauf	Bauten- stand ¹	Verkaufs- stand ¹
	An der Billwiese	Oberursel	🏠				
	Dankwardweg	Wiesbaden Südost	🏠				
	Eschollbrücker Straße 12	Darmstadt	🏠				
	Hasengartenstraße 19	Wiesbaden Südost	✓	✓	🏠	99 %	100 %
	Walkmühltalanlagen 2	Wiesbaden Nordost	✓	✓	🏠	99 %	100 %

Metropolregion Wien

	Auhofstraße 66 a	Wien Hietzing	✓	✓	🏠	99 %	57 %
	Bahnhofstraße 11-15	Wien Penzing	🏠				
	Breitenfurter Straße 547	Wien Liesing	🏠				
	Freyenthurmstraße 9	Wien Penzing	✓	✓	🏠	44 %	27 %
	Grundsteingasse 4	Wien Neulerchenfeld	🏠				
	Ketzergasse 7-15	Wien Liesing	🏠				

Zeichenerklärung: ✓ = Phase abgeschlossen 🏠 = aktuelle Phase

¹ Gesamtobjekte, ² Gewerbe

Entwicklung

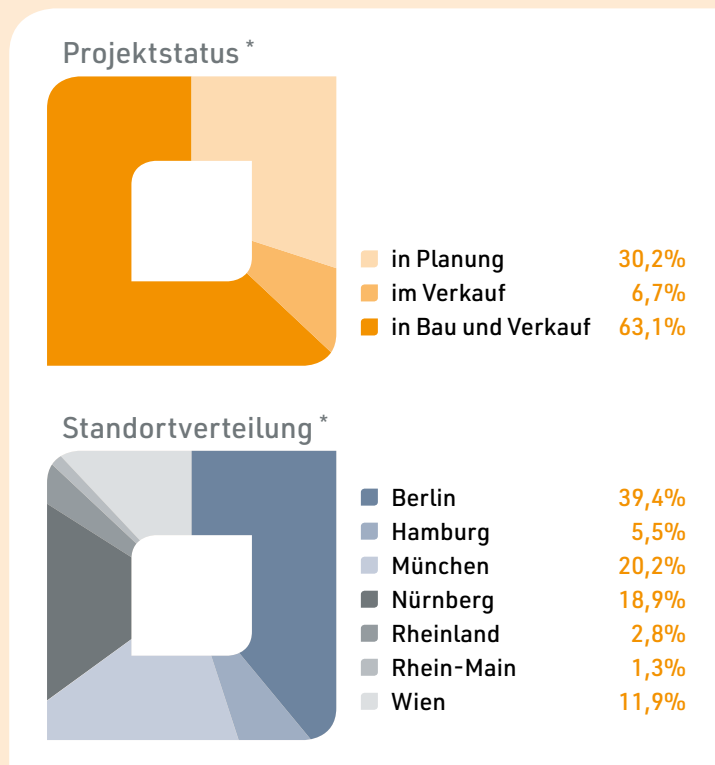
Der PROJECT REALE WERTE Fonds 11 war zum 31.12.2018 an insgesamt 57 Objekten beteiligt. In 2018 konnten mehrere Immobilienentwicklungen von PROJECT mit einer durchschnittlichen Objektrendite von mehr als 12 Prozent erfolgreich abgeschlossen werden. Für die Investmentgesellschaft handelt es sich dabei um die Objekte Sylter Straße in Wiesbaden, Kalbacher Hauptstraße in Frankfurt am Main sowie Rothenburger Straße in Nürnberg und Badstraße in Fürth. Die Mittelrückflüsse aus den abgeschlossenen Objekten fließen planmäßig als Reinvestition in die laufenden und neuen Immobilienvorhaben. Im zweiten Halbjahr 2018 konnte der Fonds sein Investitionsportfolio um fünf neue Objekte erweitern. Zu den neuen Bauvorhaben zählen der Dillener Weg in Düsseldorf-Eller, die Jahnstraße in Teltow, nahe der Berliner Stadtgrenze, sowie die Leipziger Straße mit attraktiver Lage in der südlichen Potsdamer Innenstadt. Hier ist die Realisierung mehrerer moderner Wohnanlagen vorgesehen. In etablierter Potsdamer Lage, in der Nähe vom Potsdamer Hauptbahnhof, ist ein Büro- und Hotelneubau in der Babelsberger Straße vorgesehen und am Tempelhofer Damm im Berliner Bezirk Tempelhof-Schöneberg wird ein Büro- und Geschäftshaus geplant. Somit wird eine gezielte Portfoliomischung mit ausgewogener Risikostreuung in den sieben ausgewählten Metropolregionen gewährleistet. Der weiterhin bestehende Investitionsfokus des Fonds im Wohnimmobilienbereich wird durch die positive Marktentwicklung in diesem Segment bestätigt.

Der Investitionsschwerpunkt verschiebt sich auf Grund der Entwicklungsfortschritte der einzelnen Objekte kontinuier-

lich in die Phasen Verkauf sowie Bau und Verkauf. In Hamburg-Osdorf wurde nach Abschluss der Planungsphase bei der Mehrfamilienhausanlage am Goosacker mit der Vermarktung begonnen. Gleiches gilt für die Studentenwohnanlage Pappelallee in Potsdam. Beim Gewerbeneubau Am Mühlenberg in Potsdam-Golm sind der Bau und parallel dazu die Vermarktung in Angriff genommen worden. Bei der Wohnanlage in der Münchner Brodersenstraße wurde ebenfalls mit dem Bau gestartet. Bereits im Rohbau befindet sich das sehr gut vermarktete Wohnneubauensemble Fürther Straße in Nürnberg sowie die Freyenthurmstraße im Wiener Bezirk Penzing. Ebenfalls im Rohbau sind der Gewerbeneubau Rheinstraße in Teltow und die Wohnanlage an der Schönwalder Straße in Berlin-Spandau.

Einen positiven Vermarktungsverlauf nehmen die zum Teil bereits im Innenausbau befindliche Mehrfamilienhausanlage Semmelweisstraße sowie das Wohn- und Apartmentquartier an der Durlacher Straße in Berlin. Im zweiten Halbjahr konnte für die im Innenausbau befindlichen Berliner Wohnobjekte Schlettstadter Straße, Hugo-Cassirer-Straße und für die baulich in der Endfertigstellung befindliche Mertensstraße sowie für das Objekt Sellhopsweg in Hamburg die Vermarktung erfolgreich abgeschlossen werden. Die komplett verkaufte Büro- und Gewerbeanlage Franz-Ehrlich-Straße in Berlin ist ebenfalls in der Endfertigstellung. Gleiches gilt für die Wiesbadener Wohnobjekte in der Hasengartenstraße und an den Walkmühltalanlagen. Die sehr gut vermarktete Wohnanlage Wilhelmshavener Straße in Nürnberg ist baulich weit fortgeschritten und die Wohnungsübergaben laufen.

Aktuelle Investitionen des Fonds



PROJECT Investitionsstandorte



* im Verhältnis des per 31.12.2018 investierten Kapitals in den Projektgesellschaften

Aktuelle Pressestimmen

Glaubwürdig wird die Performance vor allem durch die jährlich aufgelegte Leistungsbilanz, die von einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft testiert wird. Demnach sind alle 43 bislang abgeschlossenen Objektgesellschaften mit einer positiven Rendite finalisiert worden, die im Schnitt bei über 12 Prozent auf das eingesetzte Kapital pro Jahr liegt.

FONDS professionell 4/2018

PROJECT erhält Deutschen Beteiligungspreis 2018. Der Immobilienmanager mit Sitz im fränkischen Bamberg konnte sich den Award in der Kategorie »TOP Managementseriosität« sichern.

Welt am Sonntag vom 11.11.2018

Seit Gründung vor 23 Jahren kann Project Investment eine überzeugende Leistungsbilanz vorweisen. Heute gilt das Investmenthaus mit Sitz in Bamberg als Marktführer bei rein eigenkapitalbasierten Immobilienentwicklungen im deutschen und Wiener Wohnungsmarkt.

FONDS exklusiv 04/2018

Als Experte für Planung, Finanzierung, Bau und Verkauf gehoben ausgestatteter Wohnungen und Gewerbe-Immobilien in guten und sehr guten urbanen Lagen präsentiert das Unternehmen seit 1995 in Deutschland und Österreich eine überzeugende Bilanz. Einschließlich der laufenden Beteiligungen, die mit der testierten Leistungsbilanz zum Geschäftsjahr 2017 vorgestellt wurden, können die Bamberger einen lückenlos positiven »Track Record« vorweisen. Alleinstellungsmerkmal ist die ausschließliche Finanzierung mit Eigenkapital.

Handelsblatt Sonderbeilage »Wohin mit dem Geld?«, 10.12.2018

Die vollständigen Artikel und weitere Berichte finden Sie auf unserer Homepage unter www.project-investment.de

PROJECT Investment AG
 Kirschäckerstraße 25 · 96052 Bamberg · Tel. 0951.91 790 100
anleger@project-investment.de · www.project-investment.de