

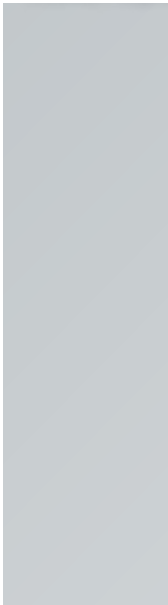
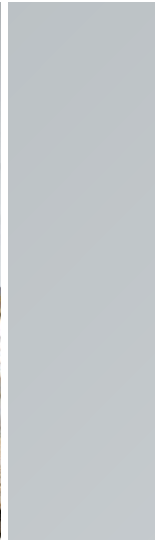


PROJECT Publikumsfonds

Schwerpunkt Wohnimmobilienentwicklung Deutschland

INFORMATIONSBROSCHÜRE

INVESTITIONEN MIT SUBSTANZ





INHALTSVERZEICHNIS

01	MOTIVE FÜR IHRE BETEILIGUNG	6
02	FONDS IM ÜBERBLICK	10
03	DIE PARTNER	14
04	DER WOHNIMMOBILIENMARKT	20
05	DIE ANLAGESTRATEGIE	34
06	INVESTITIONSBEISPIELE	40
07	WESENTLICHE RISIKEN DER VERMÖGENSANLAGE	46



Die vorliegende Informationsbroschüre ist unverbindlich und ohne Anspruch auf Vollständigkeit. Sie stellt kein Angebot und keine Anlageberatung dar. Eine Beteiligung an der jeweiligen Vermögensanlage kann alleine auf Basis dieser Informationsbroschüre nicht erfolgen. Aussagen zu Wertentwicklungen basieren auf der Vergangenheit und sind kein verlässlicher Indikator für die Zukunft, weshalb hieraus nicht auf zukünftige Erträge geschlossen werden kann. Die ausführliche Darstellung der Beteiligungsangebote einschließlich verbundener Chancen und Risiken entnehmen Sie bitte den jeweiligen alleine verbindlichen veröffentlichten Verkaufsprospekten, die in deutscher Sprache zusammen mit den wesentlichen Anlegerinformationen im Internet unter www.project-investment.de in der Rubrik Angebote abgerufen werden oder alternativ über die PROJECT Investment AG, Kirschäckerstraße 25, 96052 Bamberg angefordert werden können. Bitte beachten Sie die darin enthaltenen Verkaufsbeschränkungen.

VORWORT DER GESCHÄFTSLEITUNG



v. l. n. r. **Alexander Schlichting** (Geschäftsführender Gesellschafter PROJECT Vermittlungs GmbH), **Jürgen Uwira** (Geschäftsführer PROJECT Real Estate Trust GmbH), **Markus Schürmann** (Vorstand PROJECT Beteiligungen AG), **Wolfgang Dippold** (Aufsichtsratsvorsitzender PROJECT Beteiligungen AG), **Ottmar Heinen** (Vorstand PROJECT Beteiligungen AG), **Matthias Hofmann** (Vorstand PROJECT Investment AG), **Ralf Cont** (Vorstand PROJECT Investment AG), **Thomas Lück** (Geschäftsführer PROJECT Fonds GmbH und PROJECT Fondsverwaltung GmbH)

SEHR GEEHRTE INTERESSENTIN, SEHR GEEHRTER INTERESSENT,

eine solide Anlage mit guter Rendite, aber ohne Risiken wäre für viele wohl die ideale Vorstellung einer Investition. Leider gibt es diese ideale Anlage nicht. Rendite kostet immer ein Stück an Sicherheit. Dennoch gibt es Anlagemöglichkeiten, die dem Ideal näher kommen als andere: Zum Beispiel Wohnimmobilienentwicklung in Deutschland.

Deutschland bietet sehr viel Potenzial für erfolgreiche Investitionen in Wohnimmobilien. Die Nachfrage nach Wohnfläche steigt aufgrund der wachsenden Zahl von Haushalten, während seit Jahren zu wenig neue Objekte gebaut werden. Die Preise liegen im europäischen Vergleich noch niedrig, weshalb gerade in deutschen Metropolen weitere Miet- und Kaufpreissteigerungen erwartet werden. Denn wohnen muss jeder.

Viele Anleger investierten in der Vergangenheit direkt – sie erwarben die Wohnung oder das Wohnhaus als Kapitalanlage. Diese Art der Investition birgt so manche Risiken: Es kann mittelfristig zu Verwaltungsproblemen oder Nachvermietungsrisiken kommen. Hohe Kaufpreise liefern geringe Renditen und neben dem Klumpenrisiko einer solchen Investition entstehen oft höhere Revitalisierungskosten als ursprünglich geplant.

Eine Alternative ist die Investition in durch das Kapitalanlagegesetzbuch regulierte PROJECT Immobilienentwicklungsfonds. Durch die Konzentration auf die kurzen und attraktiven Phasen Neubau und Sanierung können viele Vorteile der Wohnimmobilie genutzt und gleichzeitig die angesprochenen Stressfaktoren vermieden werden. Der Alter-



native Investmentfonds bietet Ihnen mehr Diversifikation, Renditeperspektive und Flexibilität. Unser Management kennt seit Jahrzehnten den deutschen Immobilienmarkt, die wirtschaftliche und demografische Entwicklung in den ausgewählten Metropolstandorten und kann erfolgreiche Immobilienentwicklungen von mehreren tausend Wohnungen vorweisen. Dies bestätigen die Erfolge der Vorgängerfonds.

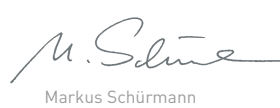
Konnten wir Ihre Neugierde wecken? Weitere Informationen finden Sie in dieser Unterlage und insbesondere im Verkaufsprospekt. Auch Ihr Berater informiert Sie gerne.

Bamberg, im Januar 2018

Ihre PROJECT Investment Gruppe
Geschäftsleitung


Alexander Schlichting


Jürgen Uwira


Markus Schürmann


Wolfgang Dippold


Ottmar Heinen


Matthias Hörmann


Ralf Cont


Thomas Lück

01 MOTIVE FÜR IHRE BETEILIGUNG

Perspektive mit Wohnimmobilien

Der Bedarf an Wohnungen in Deutschland kann seit Jahren nicht durch fertig gestellte Neubauten gedeckt werden. Die zunehmende Zahl an Privat- und Singlehaushalten trotz rückläufiger Bevölkerungsentwicklung sowie der steigende Wohnflächenbedarf pro Kopf lassen eine weiter wachsende Nachfrage nach Wohnfläche erwarten. Dies führt insbesondere in Ballungszentren zu einer Verknappung und steigendem Bedarf nach attraktivem Wohnraum.

Konzentration auf ausgewählte Metropolen

Der Trend beim Wohnen geht in die Städte. Das höhere Angebot an Arbeitsplätzen, Einkaufsmöglichkeiten, Bildung und Kultur ist ebenso Magnet wie eine flächendeckende medizinische Grundversorgung – sowohl für junge als auch für ältere Menschen. PROJECT Fonds entwickeln aktuell Immobilien ausschließlich in den Metropolregionen Berlin, Frankfurt am Main, Hamburg, Nürnberg, München, sowie in der Rhein-Ruhr-Metropolregion mit den Städten Düsseldorf und Köln und zudem Wien.

Hohes Renditepotenzial

Die PROJECT Investmentgesellschaft investiert in chancenreiche Immobilienentwicklungen mit dem Ziel, die Wohnungen vor Fertigstellung an Eigennutzer zu verkaufen. Durch die Investition an der Quelle der Wertschöpfung liegen die Renditeerwartungen über denen klassischer Immobilien oder Immobilienfonds.

Mehr Stabilität

Mit dem Verzicht auf Immobilienbestandshaltung werden mögliche Verwaltungsprobleme, hohe Revitalisierungskosten sowie Nachvermietungsrisiken ausgeschlossen. Die Investitionszyklen dauern nur etwa drei bis fünf Jahre. So können auch Verkaufspreise weit besser vorausgeplant werden als auf viele Jahre.

Erfahrene Experten

Den professionellen Marktzugang in den ausgewählten Metropolregionen sichert die PROJECT Immobilien Gruppe als Asset Manager. Der 1995 gegründete Immobilienentwickler plant, baut und verkauft exklusiv für die PROJECT Investment Gruppe ein Immobilienvolumen von 2 bis 3 Milliarden EUR. Die Verantwortlichen der PROJECT Immobilien Gruppe selbst bringen weit längere Erfahrungswerte im Bereich der Wohnimmobilien ein.

Festgelegte Investitionskriterien

Die Auswahl der einzelnen Immobilienobjekte erfolgt auf Basis gesellschaftsvertraglich verankerter Investitionskriterien im Hinblick auf eine stabile Renditeerwartung, zügigen Verkauf und entsprechende Risikostreuung. Darüber hinaus kann der Ankauf erst dann erfolgen, wenn ein mit Immobilienfachleuten besetzter Investitionsausschuss sowie die Kapitalverwaltungsgesellschaft die Einhaltung der Kriterien und die Perspektive geprüft hat.



PROJECT Zentrale, Bamberg

Das Sicherheitskonzept

Das Fondskonzept nutzt entscheidende Stabilitätskriterien: Die vollständige Eigenkapitalbasis auf allen Ebenen, die Investitionsverteilung auf mehrere Objekte und Standorte, die Konzentration auf ausgewählte Regionen, in denen alle nötigen Verbindungen vorhanden sind und den frühzeitigen Verkauf der einzelnen Wohnungen in der Regel an Eigennutzer.

Transparenz

Das Fondsmanagement berichtet quartalsweise über die Entwicklung der Investitionen, die auch von der Depotbank als Verwahrstelle geprüft werden. Auf allen Beteiligungsebenen erfolgt die Prüfung der Jahresabschlüsse durch unabhängige Wirtschaftsprüfungsgesellschaften. Der Anleger wird über die gesamte Laufzeit aktuell und verlässlich informiert.

Bewährtes Anlagekonzept

PROJECT kann auf eine über 20-jährige Erfolgsbilanz verweisen und präsentiert ein Fondskonzept, das vielfach von Presse und Analysten bestätigt wurde. Die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht hat der PROJECT Investment AG die Zulassung als Kapitalverwaltungsgesellschaft erteilt, die Verkaufsprospekte einschließlich Anlagebedingungen und wesentlicher Anlegerinformationen geprüft und infolgedessen dem Vertrieb von Anteilen, zum Beispiel am Publikums-AIF PROJECT Metropolen 16, die Zulassung erteilt. Im Besonderen lebt das Anlagekonzept von der Interessensidentität zwischen Management und Anleger.



Bewertungen PROJECT Management und PROJECT Fonds



»Goldener Bulle« in der Kategorie Fondsiniciator des Jahres 2014 für PROJECT Investment



FONDS UND PARTNER

IMMOBILIEN AUS LEIDENSCHAFT



Objekt Wilhelmshavener Straße, Nürnberg

Zielgruppe

Die PROJECT Publikumsfonds richten sich an natürliche Personen, die in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig sind und ihre Beteiligung im Privatvermögen halten. Sie sind grundsätzlich für Anleger geeignet, die eine langfristige Kapitalbindung eingehen wollen. Die Fonds sind nicht geeignet für Anleger, die eine festverzinsliche oder risikofreie Kapitalanlage mit festem Rückzahlungszeitpunkt oder die jederzeitige Veräußerung der Beteiligung präferieren.

Anlagestrategie

Die Fonds beteiligen sich über die jeweils eigens hierfür gegründete Beteiligungsgesellschaft an Immobilienentwicklungsgesellschaften im Immobilienentwicklungsbereich. Diese Gesellschaften entwickeln beziehungsweise sanieren und veräußern Grundstücke und Gebäude. Ihr Schwerpunkt liegt auf dem Erwerb von Wohnimmobilien in attraktiven Lagen mit hohem Wertschöpfungspotenzial, in Ergänzung werden auch Büro- und Geschäftshäuser entwickelt. Fremdkapital darf auf keiner Ebene aufgenommen werden, weshalb die Immobilien zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht feststehen. Es handelt sich somit um ein sogenanntes »Blind Pool«-Konzept. Bei den Vorgängerfonds wurden jeweils mehr als fünfzehn aussichtsreiche Investitionen während der Platzierungsphase getätigt. Die Auswahl der Investitionen wird durch die Due Diligence und die nachfolgend beschriebenen Investitionskriterien bestimmt.

Die einzelne Fondsgesellschaft investiert über die Beteiligungsgesellschaft zusammen mit anderen PROJECT Fonds in mehrere Immobilienentwicklungsgesellschaften, um eine breite Streuung des Investitionskapitals zu ermöglichen. Nach Rückfluss des investierten Kapitals aus den abgeschlossenen Immobilienentwicklungen wird dieses von der Beteiligungsgesellschaft in neue Immobilienentwicklungsgesellschaften reinvestiert, um die Rendite zu steigern und die Streuung des Investitionskapitals zu erhöhen.

Mit der Konzentration auf die kurzen Phasen Neubau und Sanierung werden übliche Herausforderungen von lang gehaltenen Bestandsimmobilien wie Nachvermietungsprobleme, spätere Revitalisierungskosten oder später schwer kalkulierbare Verkaufspreise vermieden. Zudem bieten diese Phasen die höchsten Renditepotenziale im Bereich der Immobilienanlage.

Investitionskriterien

Um eine Risikodiversifikation bei den einzugehenden Investitionen auf Ebene der Beteiligungsgesellschaft im Sinne der Gesellschaft zu erreichen, sind gleichlautende Investitionskriterien auf Fonds- wie auch auf Beteiligungsgesellschaftsebene gesellschaftsvertraglich vorgegeben. Diese sind beim PROJECT Fonds Metropolen 16 wie folgt definiert:

- Alle Investitionen erfolgen ausschließlich im Bereich der Immobilienentwicklung;
- Die Investitionen dürfen nur innerhalb der abgestimmten Metropolregionen erfolgen. Als Metropolregionen in diesem Sinne gelten Regionen mit einem Einzugsbereich von mehr als 400.000 Einwohnern;
- Die Investitionen finden in mindestens drei verschiedenen Metropolregionen statt;
- Die Investitionen finden in mindestens zehn verschiedenen Immobilienentwicklungen statt;
- Für alle Immobilienentwicklungen ist vor Ankauf eine detaillierte Due Diligence zu erstellen, die neben generellen Anforderungen auch den prognostizierten Verkaufserlös und die Renditeerwartung beinhaltet;
- Die Aufnahme von Fremdkapital auf allen Gesellschaftsebenen ist untersagt;
- Für jedes Investitionsobjekt ist ein Wertgutachten eines öffentlich vereidigten Sachverständigen einzuholen;
- Der wechselseitige Verkauf von Immobilien innerhalb der PROJECT-Publikums-AIF ist nicht zulässig;
- Ein vorgeschalteter Immobilienhandel durch Gesellschaften der PROJECT Gruppe einschließlich deren Organe und Gesellschafter ist ausgeschlossen.



Objekt Herrnstraße, Fürth

Immobilien

Der Auswahl- und Entscheidungsprozess berücksichtigt die Due Diligence und die Investitionskriterien (siehe Investitionskriterien und Investitionsprozess). Die konkreten Investitionen in Immobilienentwicklungen stehen zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht fest. Auf den Seiten 40 bis 43 sind beispielhaft Immobilienentwicklungen der Vorgängerfonds dargestellt.

Investitionsprozess

Wesentlich für den Erfolg der Beteiligungsgesellschaft sind die richtige Auswahl und der günstige Einkauf durch die einzelnen Immobilienentwicklungsgesellschaften sowie das nach Realisierung der Immobilienentwicklung gehobene Potenzial der Immobilien. Zu diesem Zweck wird vor dem Ankauf auf Grundlage einer komplexen Prüfung unter Berücksichtigung umfangreicher Kriterien die sogenannte Due Diligence durchgeführt. Die Vorauswahl der in Frage kommenden Beteiligungsobjekte, die Geschäftsführung der Immobilienentwicklungsgesellschaften und die damit verbundene Steuerung der Immobilienentwicklung obliegt der PROJECT Immobilien Gruppe als Asset Manager.

Vor der Investitionsentscheidung müssen die ausgewählten und durch die Due Diligence geprüften Immobilien dem Investitionsausschuss im Rahmen einer Ankaufsentscheidung

vorgelegt werden, ohne dessen einstimmige Zustimmung die Grundstücke beziehungsweise Gebäude nicht erworben werden dürfen. Der Investitionsausschuss ist mit kompetenten und markterfahrenen Spezialisten der PROJECT Immobilien Gruppe besetzt, die über einen breit gefächerten Überblick der betroffenen Immobilienmärkte und Expertise in der Projektentwicklung verfügen. Im Anschluss muss die Investition auch durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft und die Verwahrstelle freigegeben werden. Nach positiv getroffener Ankaufsentscheidung unter Berücksichtigung der festgelegten Investitionskriterien und des benötigten Investitionskapitals für die gesamte Projektentwicklung erfolgt die Um- beziehungsweise Detailplanung der Immobilie. Sobald diese verlässlich steht, schließt sich die Phase des Objektverkaufs an. Erst nach Erreichen eines bestimmten Verkaufserfolgs beginnt die Bautätigkeit. Das Projekt und die Investition enden mit der Fertigstellung der Immobilie, vollständigem Verkauf und der Übergabe an den Käufer. Zu guter Letzt folgt die Schlussabrechnung und damit die Gewinnverteilung an den Fonds.

Renditeerwartung

Durch die Konzentration auf die zwei kurzen und rendite-trächtigen Phasen Neubau und Sanierung im Immobilienzyklus liegt die Renditeerwartung höher als bei klassischen Immobilienfonds. Nachdem die einzelnen Immobilienentwicklungen noch nicht feststehen, kann keine konkrete Prognose

über zukünftige Renditen abgegeben werden. Für die PROJECT Fonds Metropolen 16 und Metropolen 17 sowie einen möglichen Nachfolgefonds wird eine Rendite von 6 Prozent p. a. und darüber auf das Investitionskapital vor Steuern erwartet.

Ökologische und ethische Vorgehensweise

Einkauf und bauliche Umsetzung der Objekte erfolgen in einer gesunden Mischung aus sozialverträglichem Handeln, wirtschaftlichen Überlegungen und Umweltschutz. Der Einkauf basiert nicht auf gezielter Nutzung von Zwangsversteigerungen oder Ausnutzung von Notsituationen. Der effiziente Energieverbrauch und entsprechende Umweltverträglichkeit werden bereits bei der Planung berücksichtigt.

Verwahrstelle

Im Einklang mit dem Kapitalanlagegesetzbuch wurde mit der Depotbank CACEIS Bank S. A. Germany Branch ein Verwahrstellenvertrag geschlossen, die aktuellen in Platzierung befindlichen Fonds der Kapitalverwaltungsgesellschaft sind in diesem Vertrag integriert. Zu den grundlegenden Aufgaben der Verwahrstelle gehört die Wahrnehmung umfassender Überwachungs- und Kontrollfunktionen. Hierzu gehören u. a. die Vollständigkeitskontrolle des Anlegerregisters, der Abgleich der Zahlungseingänge mit dem Anlegerregister, die Einhaltung der gesetzlichen und satzungsgemäßen Erwerbsgrenzen im Rahmen von Investitionen, die Überwachung der Zahlungsströme der Fonds, die Eigentumsüberprüfung sowie die Führung eines Bestandsverzeichnisses der übrigen Vermögenswerte sowie der ordnungsgemäßen Bewertung der Fondsanteile.

Kapitalverwaltungsgesellschaft

Mit der kollektiven Vermögensverwaltung im Sinne des Kapitalanlagegesetzbuches wurde die PROJECT Investment AG beauftragt. Diese leistet die Portfolioverwaltung sowie das Liquiditäts- und Risikomanagement für die aktuellen PROJECT Publikumsfonds und sie hat die Zulassung als Kapitalverwaltungsgesellschaft nach §§ 20,22 des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB).

Finanzierung

Zur Finanzierung der Investition wird ausschließlich das von den Anlegern eingebrachte Eigenkapital eingesetzt. Die Anlagestrategie verzichtet auf allen Ebenen vollständig auf Fremdkapital von Dritten außerhalb der AIF-Beteiligungsstruktur. Damit werden alle mit einer Fremdfinanzierung verbundenen Risiken ausgeschlossen, es entfallen alle finanzierungsbezogenen Kosten und die Anleger sind mittelbar durch ein schuldenfreies Grundbuch der Objekte abgesichert.

Gewinnbeteiligung und Entwicklungsgebühren

Im Sinne gleichgerichteter Interessen ist die PROJECT Investment AG an der erfolgreichen Realisierung der Fondsergebnisse beteiligt. Erst wenn der Anleger am Ende der Fondslaufzeit das gezeichnete Kommanditkapital zuzüglich einer jährlichen Verzinsung von 6 Prozent zurück erhalten hat, erhält die Gesellschaft einen Anteil von bis zu 20 Prozent des übersteigenden Gewinns. Auf Objektebene fallen für die Unternehmen der PROJECT Immobilien Gruppe auf Basis von Immobiliendienstleistungsverträgen marktübliche Honorar- und Provisionssätze nach der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) beziehungsweise der anerkannten Honorar- und Gebührenstruktur in der Projektentwicklung an.

Beteiligungsdauer

Die Laufzeit der Fondsgesellschaft endet beim PROJECT Fonds Metropolen 16 voraussichtlich zum Jahresende 2025, beim PROJECT Fonds Metropolen 17 voraussichtlich zum Jahresende 2032. Die Fondsgeschäftsführung hat die Option zur Verlängerung der Beteiligungsdauer, soweit eine Immobilienentwicklung noch nicht abgeschlossen sein sollte.

Haftung und Nachschusspflicht

Als Treugeber oder gegebenenfalls später auch als Direktkommanditist haftet der Anleger im Außenverhältnis nur mit einer eingetragenen Hafteinlage in Höhe von einem Prozent seiner Pflichteinlage. Eine vertragliche Nachschusspflicht besteht nicht.

Einkunftsart

Der Anleger erzielt mit seiner Beteiligung an der Fondsgesellschaft Einkünfte aus Gewerbebetrieb.

Laufende Information

Über den Jahresbericht und zusätzliche Investment Reports, die einmal pro Quartal zur Verfügung gestellt werden, erfolgt die zeitnahe Information des Anlegers. Zusätzlich werden die Informationen zu den zu versteuernden Einkünften jährlich an den Anleger versandt.

Platzierungszeitraum

Beim PROJECT Fonds Metropolen 16 endet die Platzierung spätestens zum 30.06.2018. Das als Mindestvolumen geplante Eigenkapital in Höhe von 15.000.000,00 EUR ist bereits erworben. Beim PROJECT Fonds Wohnen 17 endet der Platzierungszeitraum spätestens zum 30.06.2019. Für beide Fonds liegt eine Platzierungsgarantie vor.

03 DIE PARTNER



Markus Schürmann, Finanzvorstand und Ottmar Heinen, Vorstand Vertrieb und Marketing der PROJECT Beteiligungen AG

»Maximale Stabilität mit aktivem Immobilienmanagement. Das ist unser Anspruch.«

3.1 DIE PROJECT GRUPPE

PROJECT ist seit Gründung im Jahre 1995 auf Immobilienentwicklungen spezialisiert. Die PROJECT Gruppe gliedert sich in zwei Unternehmensbereiche, die PROJECT Investment Gruppe und die PROJECT Immobilien Gruppe. Beide Unternehmensbereiche haben sich zu gegenseitiger Exklusivität verpflichtet und sind wechselseitig beteiligt. Alle Bereiche des Fonds- und Asset Managements werden innerhalb beider Gruppen abgedeckt. Die PROJECT Investment Gruppe ist als Fonds Manager für Marktresearch, Entwicklung und Verwaltung der Anlageprodukte, Controlling des Asset

Managements sowie für die Eigenkapitalbeschaffung verantwortlich. Bisher wurde ein Anlagekapital von rund 900 Millionen EUR eingeworben und ein aktuelles Immobilienentwicklungsvolumen in Höhe von über 2,5 Milliarden EUR im Sinne der Investoren verwaltet. Die PROJECT Investment Gruppe besitzt langjährige Erfahrung in Anlageprodukten der Immobilienentwicklung, sowohl bei Publikumsfonds als auch bei Fonds für semi-professionelle Investoren. Im Jahr 2016 wurde ihr von der Ratingagentur Scope Analysis ein sehr gutes Managementrating (AA-) bescheinigt.

Gründungsjahr	1995
Standorte	Nürnberg, Bamberg, Berlin, Frankfurt, Hamburg, München, Düsseldorf, Köln und Wien
Mitarbeiter	rund 600 Mitarbeiter
Fonds	28 erfolgreich aufgelegte Immobilien-bzw. Immobilienentwicklungsfonds im Publikumsbereich sowie semi-professionelle und institutionelle Fonds und weitere Private Placements
Fondsvolumen	rund 900 Mio. EUR platziertes Eigenkapital
Objektvolumen	über 2,5 Mrd. EUR mit mehr als 5.000 Wohn- und Gewerbeinheiten
Anzahl der Investoren	über 20.000
Erzielte Objektrenditen	etwa 12 % p. a. im Durchschnitt auf das eingesetzte Kapital

Stand 01/2018



Inhaber der PROJECT Beteiligungen AG als Holdinggesellschaft der PROJECT Investment Gruppe sind Wolfgang Dippold mit seiner Familiengesellschaft zu 51 Prozent und Jürgen Seeberger mit dessen Familiengesellschaft zu 49 Prozent. Die gleichen Gesellschafter – nur in umgekehrter Gewichtung – halten die Anteile an der PROJECT Real Estate AG als Holdinggesellschaft der PROJECT Immobilien Gruppe. In der Vergangenheit wurde dem Management einzelner Tochtergesellschaften die Möglichkeit einer Minderheitsbeteiligung an diesen Gesellschaften eingeräumt. Beide Inhaber und Partner, Jürgen Seeberger und Wolfgang Dippold, führen die Gruppe gemeinsam seit 1995. Im Januar 2010 erfolgte die Aufteilung in Investment Gruppe und Immobilien Gruppe. Der Gründer der PROJECT Investment Gruppe Wolfgang Dippold ist seit 1984 in der Finanzbranche tätig und war schon immer von Immobilien begeistert. Er hat mit einem vermittelten Anlagevolumen von über einer Milliarde EUR die Firma

VMS in Bamberg 24 Jahre lang erfolgreich geführt. In dieser Zeit war Wolfgang Dippold für zehn Jahre Vorstand im Bundesverband VOTUM. 1995 rief er gemeinsam mit Jürgen Seeberger die PROJECT Bauträger GmbH und heutige PROJECT Beteiligungen AG ins Leben, die seit Anfang 2011 Mitglied im Bundesverband VOTUM Verband unabhängiger Finanzdienstleistungsunternehmen in Europa e. V. ist.

Zum 31.12.2017 hat sich Wolfgang Dippold aus der operativen Leitung der PROJECT Investment Gruppe zurückgezogen. Die PROJECT Beteiligungen AG als Holding der PROJECT Investment Gruppe wird seit Januar 2018 von zwei Vorständen geführt: Ottmar Heinen, Vorstand Vertrieb und Marketing, sowie Markus Schürmann, Finanzvorstand, verfügen jeweils über 30 Jahre Berufserfahrung in der Finanz- und Sachwertbranche.



Wolfgang Dippold und Jürgen Seeberger
Gründer und Aufsichtsratsvorsitzende der PROJECT Gruppen

3.2 DIE KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT: PROJECT INVESTMENT AG

Die PROJECT Investment AG wurde im Mai 2013 als Tochter der PROJECT Beteiligungen AG gegründet, um die kollektive Vermögensverwaltung im Sinne des Kapitalanlagegesetzes für regulierte PROJECT Fonds zu übernehmen. Sie ist für das Portfolio-, Liquiditäts- und Risikomanagement der PROJECT Publikumsfonds verantwortlich. Die beiden Vorstände sind seit vielen Jahren für diese Schwestergesellschaften tätig. Matthias Hofmann, Diplom-Betriebswirt (FH), hatte durch das elterliche Bauunternehmen schon früh Berührungspunkte zu Bau und Immobilien. Er besitzt seit über 15 Jahren Leitungs- und Konzeptionserfahrung im Bereich von Immobilienkapitalanlagen. Seit 1997 war er als Geschäftsführer für das eigene Bauträger- und Baubetreuungsunternehmen tätig und wechselte 2001 zur IBV Immobilien Beteiligungs- und Vertriebsgesellschaft als Fondsmanager für geschlossene Immobilienfonds. Er verantwortete dort ein Fondsvolumen von über 500 Millionen EUR. Seit 2002 ist er in verschiedenen Positionen mit Fondskonzeption und -verwaltung für die PROJECT Investment Gruppe betraut. In der Kapitalverwaltungsgesellschaft verantwortet er als Vorstand den Bereich Risikomanagement sowie Compliance. Für das Portfolio- und Liquiditätsmanagement ist der weitere Vorstand Ralf Cont zuständig. Herr Cont, Steuerberater, bringt in diese Aufgabe seine über zehnjährige Erfahrung in den Bereichen Controlling, Liquiditätssteuerung und Wirtschaftsprüfung ein. Er

studierte Rechtswissenschaften und war nach dem zweiten Staatsexamen als Steuerberater in größeren Kanzleien tätig. Seit 2007 sammelte er Erfahrungen im internationalen Immobilienhandel. Für die PROJECT Beteiligungen AG ist er in verschiedenen Positionen seit 2009 tätig. Seine großen Hobbies sind Familie und Fußball.

3.3 EIGENKAPITALBESCHAFFUNG: PROJECT VERMITTLUNGS GMBH

Über die PROJECT Vermittlungs GmbH wird seit Jahren das für die stabile Anlageentwicklung nötige Eigenkapital eingeworben. Den freien Vertrieb für die PROJECT Publikumsfonds verantwortet Alexander Schlichting, der gerne mit Menschen arbeitet und mehr als 15 Jahre Vertriebs- und Leitungserfahrung nachweisen kann. Seit 1995 war er für ein Finanzdienstleistungsunternehmen in Führungsposition tätig, bis er 1999 für ein Emissionshaus überregionale Vertriebsaufgaben übernahm – später mit Prokura auch über Deutschland hinaus. Bei PROJECT steuert er seit 2007 den bundesweiten Vertrieb, seit 2009 als Geschäftsführer und inzwischen als geschäftsführender Gesellschafter. Alexander Schlichting ist seit 2003 im AfW Bundesverband Finanzdienstleistungen e.V. aktiv. Seit 2011 hat die PROJECT Vermittlungs GmbH eine Mitgliedschaft im Verband inne.

3.4 DER ASSET MANAGER: PROJECT IMMOBILIEN GRUPPE

Die PROJECT Immobilien Gruppe übernimmt als Asset Manager alle Aufgaben, die mit der Umsetzung der Anlagestrategie auf Immobilienebene anfallen: ein ergänzendes mehrstufiges Marktresearch, die Vorauswahl, den Einkauf, die Planung, die Vergabe, die Bauleitung und Bauüberwachung, das Projektcontrolling und den erfolgreichen Verkauf der Immobilien. Die im Jahr 1995 gegründete Immobilien Gruppe ist mit über 500 Mitarbeitern an den ausgewählten Standorten als ganzheitlicher Dienstleister im Bereich der Entwicklung von schwerpunktmäßig Wohnimmobilien sowie Gewerbeimmobilien tätig. Der Dienstleistungsbereich der PROJECT Immobilien Gruppe reicht von der Marktbeobachtung über Auswahl, Einkauf, Planung, Bau und Controlling bis hin zum erfolgreichen Verkauf der Immobilienobjekte. Eine Besonderheit ist der Verkauf der Objekte, aufgeteilt in einzelne Wohnungen, direkt an Eigennutzer vor Ort. Durch diese Strategie verringert sich die Abhängigkeit von Marktentwicklungen im Vergleich zum Verkauf an Kapitalanleger deutlich, da Eigennutzer andere Prioritäten beim Kauf als Wertentwicklung und mögliche Mieteinnahmen setzen. Qualifizierte Verkäufer, die bei der



Unter den Tochtergesellschaften gibt es weitere Gesellschaften wie auch eine Gesellschaft, die die Geschäftsführung von Objektgesellschaften übernimmt. Weitere Gesellschaften im europäischen Ausland sind in Planung.

PROJECT Immobilien Gruppe angestellt sind, gewährleisten den Verkauf in den einzelnen Regionen. Über die eigene Akademie werden die Verkäufer an ein hohes Erfolgsniveau herangeführt. Vorstand und leitende Mitarbeiter verfügen über umfangreiche Erfahrung im deutschen Immobilienmarkt. Die PROJECT Immobilien Gruppe weist eine stabile Leistungsbilanz mit erfolgreichen Objektabschlüssen nach – kein einziges Objekt wurde jemals negativ abgeschlossen. Das aktuelle Immobilienentwicklungsvolumen beträgt rund 2,5 Milliarden EUR.

Jürgen Seeberger, Architekt und Kaufmann ist Gründer der PROJECT Immobilien Gruppe und Aufsichtsratsvorsitzender der Muttergesellschaft PROJECT Real Estate AG. Durch den Vater zur Bauplanung gekommen, stieg er 1986 in das väterliche Architekturbüro in Erlangen ein und führte fünf Jahre später alleine die Geschäfte. Für Dritte entwickelten er und sein Team vor der Gründung der heutigen PROJECT Beteiligungen AG im Jahr 1995 Projekte von über 400 Millionen EUR. Später gründete er die PROJECT PI Immobilien AG, die er zur heutigen PROJECT Immobilien Gruppe erweiterte.



DER WOHNIMMOBILIENMARKT

GEWOHNT WIRD IMMER



04 DER WOHNIMMOBILIENMARKT



»Die Entwicklung von Wohnungen
bietet attraktive Renditeperspektiven.«

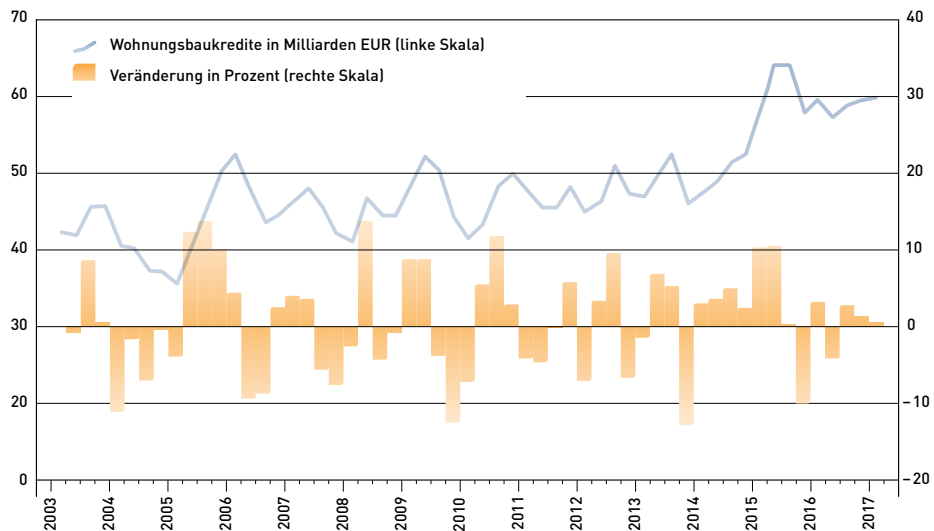
Matthias Hofmann
Vorstand PROJECT Investment AG

4.1 WOHNRAUMNACHFRAGE WEITERHIN NICHT GEDECKT

Seit Jahren findet eine breite Debatte über die starke Preisentwicklung bei Wohnimmobilien statt und immer öfter wird vor einer deutschlandweiten »Immobilienblase« gewarnt. Mehrere unabhängige Wirtschaftsinstitute kommen zu einem anderen Ergebnis, darunter das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung (DIW Berlin) in einer Analyse vom Sommer 2017. Die Wissen-

schaftler haben die Preisentwicklung für Wohnimmobilien in den 127 größten deutschen Städten untersucht. Demnach gibt es keine Anzeichen für eine bundesweite Immobilienpreisblase. »Zwar haben sich die Preise für Eigentumswohnungen im Vergleich mit dem Jahr 2009 um rund 55 Prozent verteuert. Eigenheime kosteten im Jahr 2016 zwischen 38 und 45 Prozent mehr als sieben Jahre zuvor und die Preise für Grundstücke sind sogar um rund 63 Prozent gestiegen.« Sorgen vor einer Preisblase im Gesamtmarkt

Wohnungsbaukredite an private Haushalte
in Mrd. EUR · Veränderung in Prozent



Quelle: Deutsche Bundesbank

seien jedoch weitgehend unbegründet. Ursachen hierfür sind auf der einen Seite eine wachsende Einwohnerzahl (2,5 Millionen zwischen 2011 und 2016), hohe Zuwanderungszahlen aus dem europäischen Ausland, fluchtbedingte Migration, Binnenwanderungen hin in die Städte und eine stetige Haushaltsverkleinerung. Andererseits reicht die Bautätigkeit in vielen Städten nicht aus, um die gestiegene Nachfrage vollständig zu decken. Mit 278.000 Wohnungen im Jahr 2016 wurden zwar 30.000 oder zwölf Prozent mehr als im Vorjahr fertiggestellt. Der Bedarf ist damit aber bei weitem nicht gedeckt. Aufgrund der steigenden Nachfrage in Ballungsräumen und der Zuwanderung sind nach Einschätzung des Bundesbauministeriums jährlich mindestens 350.000 neue Wohnungen nötig. Nach Berechnungen des Instituts der deutschen Wirtschaft Köln (IW) müssten pro Jahr 380.000 Wohnungen gebaut werden, um den demografisch bedingten Bedarf zu decken. Der Deutsche Mieterbund beziffert den Bedarf sogar auf mindestens 400.000 neue Wohnungen jährlich, die Hälfte davon Mietwohnungen.

Der Nachfrageüberhang spiegelt sich in stark steigenden Mieten wider, deren Dynamik auch durch regulierende Eingriffe wie die Mietpreisbremse nicht verringert werden konnte. »Vieles spricht daher für eine Immobilienpreisentwicklung, die durch fundamentale Faktoren gerechtfertigt ist. Von Mitte der 1990er Jahre bis 2010 stagnierten die Immobilienpreise in Deutschland – gemessen an der allgemeinen Teuerungsrate sanken die Preise für Wohnraum sogar. Zumindest teilweise handelt es sich bei den heutigen Preissteigerungen daher um Nachholeffekte. Auch die Erwartung, dass die Bevölkerungszahlen auf dem Land künftig noch stärker sinken und in urbanen Regionen steigen, könnte ein Faktor zur Erklärung der derzeitigen Preisdynamik sein«, so die Analyse des DIW.

4.2 DEUTSCHE IMMOBILIENPREISE IM INTERNATIONALEN VERGLEICH MODERAT

Im Vergleich mit den weltweit teuersten Immobilienmärkten zeigt sich, dass die von PROJECT Research in deutschen Metropolen ermittelten Spitzenpreise noch deutlich unterhalb der durchschnittlichen Konditionen für Luxus-Immobilien in Top-Lagen anderer Metropolen liegen und damit hierzulande noch Steigerungspotential besitzen. Auch die restriktive Kreditvergabepolitik der deutschen Banken – zusätzlich befeuert durch die Wohnimmobilienkreditrichtlinie – spricht gegen eine Immobilienblase. Bestätigt wird diese

Weltweit teuerste Immobilienmärkte

Stadt	Durchschnittlicher Preis für Luxus-Immobilien pro Quadratmeter
Monaco	61.900 EUR
Hong Kong	52.600 EUR
New York	40.500 EUR
London	35.100 EUR
Genf	25.100 EUR
Singapur	24.500 EUR
Shanghai	22.900 EUR
Paris	19.100 EUR
Peking	18.100 EUR
Sydney	17.800 EUR

Quelle: Prime International Residential Index (PIRI 100) von Knight Frank; Währungsrechnung auf der Grundlage der am 30. Dezember 2016 geltenden Wechselkurse (1 EUR = 1,0522 USD); Ergebnis mathematisch gerundet; Preisspannen für Hongkong, Peking und Shanghai gelten für Immobilien, die als »Super-Prime« gelten. Hong Kong basierend auf Apartments.

Erkenntnis durch Daten der Deutschen Bundesbank. Anhand derer konnten die Wissenschaftler des IW Köln nachweisen, dass die Hypothekarkredite zuletzt langsamer gestiegen sind als die Einkommen – der Verschuldungsgrad der Haushalte also eher sinkt. Indiz einer Blasenbildung wäre jedoch ein umgekehrtes Verhältnis. Auch das DIW Berlin bestätigt die gesunde Kreditvergabepraxis in Deutschland: »In Relation zum Bruttoinlandsprodukt ist das Neugeschäftsvolumen im Bereich der Wohnungsbaukredite stabil – das Volumen der Kredite mit Zinsbindung von mehr als fünf Jahren ist weiter gestiegen, nicht zuletzt aufgrund eines Anstiegs der Kredite mit einer langfristigen Zinsbindung von mehr als zehn Jahren. Angesichts dieser Indikatoren erscheinen die Risiken spekulativer Preisübertreibungen auf dem deutschen Markt für Wohnimmobilien insgesamt weiterhin gering. Vor allem die langfristige Zinsbindung und das relativ stabile Neugeschäftsvolumen sprechen für eine solide Finanzierung eines Großteils der Wohnungsbauvorhaben«.



Objekt Heschredder 7, Hamburg

4.3 IM SEGMENT WOHNEN GLEICHT SICH MIETANSTIEG AN KAUFPREISANSTIEG AN

Nachdem es 2014 und 2015 noch nach einer leichten Beruhigung der stark steigenden Mietpreise in den Metropolen ausgesehen hatte, stellen sich 2016 und 2017 vor allem in Berlin und München neue Höchstwerte bei der Mietentwicklung ein. Das auf Jahressicht gemittelte Plus der von Jones

Lang LaSalle (JLL) untersuchten Städte bei den Mieten lag bei rund 7 Prozent bzw. zwischen 1 Prozent in Hamburg und 13 Prozent in Berlin. Damit ergibt sich ein Mietpreisanstieg seit 2004 zwischen +32 Prozent in Köln und +80 Prozent in Berlin. In München stiegen laut JLL trotz der schon hohen Ausgangslage unbeeinflusst vom Basiseffekt die Mieten um 11 Prozent. Köln kommt auf ein Mietplus von 9 Prozent und Düsseldorf auf 6 Prozent. Einen deutlich geringeren Zu-

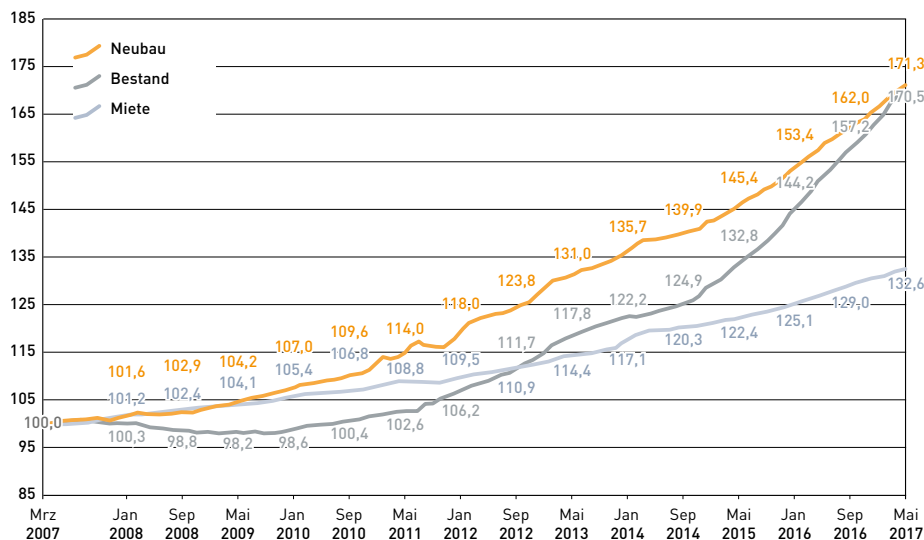
PROJECT Research: stabile Entwicklung der Wohnungsmärkte

Metropolregion	Max.	Min.	Durchschnitt Stand Juni 17	Durchschnitt Stand Juni 16	VKP-Steigerung Juni 16–Juni 17
Berlin	19.028	3.008	5.512	5.018	+9,80%
Hamburg	14.012	2.633	5.389	5.309	+1,50%
Frankfurt a.M.	13.863	2.671	4.755	4.557	+4,30%
Nürnberg	6.042	3.084	4.199	3.981	+5,50%
München	18.217	4.179	7.585	7.319	+3,60%
Düsseldorf ¹	10.339	3.106	5.228	4.942	+5,80%
Köln	8.754	3.074	4.833	4.461	+8,30%

Alle Angaben in EUR pro qm. Analysiert wurde ausschließlich frei finanziertem Geschosswohnungsneubau für Eigentumswohnungen.

¹ Stadtgebiet Düsseldorf ohne Krefeld

Entwicklung IMX Wohnungen Deutschland März 2007 bis Mai 2017 (März 2007 entspricht 100)



Quelle: ImmobilienScout24. Eigentumswohnungen, unterschieden in Neubau (Fertigstellung maximal ein Jahr vor Indexerstellung) und Bestand sowie Mietwohnungen

wachs zeigte mit 3 Prozent Frankfurt. Nahezu unverändert blieben die Angebotsmieten in Hamburg. München hat damit den Status als Stadt der teuersten Angebotsmieten mit im Mittel 18,70 EUR gefestigt. Mit weitem Abstand folgt Frankfurt mit 13,70 EUR. Hamburg stagnierte bei 11,55 EUR. Köln entwickelte sich dynamisch auf 11,50 EUR und platzierte sich erneut vor Düsseldorf mit 11 EUR. Berlin bleibt trotz 12,8 Prozent Steigerung und höchstem jährlichen Zuwachs seit 2004 mit 10,80 EUR im Metropolenvergleich noch moderat. JLL wie auch PROJECT Research gehen von weiter steigenden Kauf- und Mietpreisen im Segment Wohnen in den führenden Metropolregionen Deutschlands aus.

4.4 WOHNUNGSPREISE KLETTERN IM ZWEITEN QUARTAL 2017 UM BIS ZU 9,8 PROZENT

Um knapp 10 Prozent verteuerten sich Neubau-Eigentumswohnungen in der Bundeshauptstadt innerhalb eines Jahres, so das Ergebnis der von PROJECT Research erhobenen Studie »Wohnungsmarktanalyse Neubauwohnungen in ausgewählten Metropolregionen Q2/2017«. Berlin verzeichnet damit nicht nur den stärksten Kaufpreisanstieg unter allen Metropolregionen in Deutschland, sondern mit 19.028 EUR pro Quadratmeter auch die höchsten Angebotspreise. In der österreichischen Hauptstadt Wien wurde für den maximal

angebotenen Quadratmeterpreis ein Wert von 18.767 EUR ermittelt. Damit liegt Wien knapp hinter Berlin. München folgt an dritter Stelle mit einem Spitzenpreis von 18.217 EUR. In allen anderen untersuchten Metropolregionen zogen die Verkaufspreise weiter an: Berlin (+9,8 Prozent), München (+3,6 Prozent), Hamburg (+1,5 Prozent), Frankfurt am Main (+4,3 Prozent), Nürnberg (+5,5 Prozent), Stadtgebiet Düsseldorf ohne Krefeld (+5,8 Prozent) und Köln (+8,3 Prozent). Analysiert wurde ausschließlich frei finanzierten Geschosswohnungsneubau für Eigentumswohnungen. Auch der »IMX Wohnungen Deutschland« des Immobilienportals ImmobilienScout24 bestätigt den Trend anhaltender Preissteigerungen in den Bereichen Neubau, Bestand sowie Mietwohnungen. Seit 2007 steigen Neubau- und Mietindex kontinuierlich, der Bestandsindex klettert seit der Erhebung im Mai 2009 und hat im Mai 2017 das Niveau des Neubauindex erreicht. Wie sich die Fundamentaldaten der Metropolregionen entwickelt haben, ist Gegenstand des folgenden Kapitels.

4.5 WOHNUNGSMARKT BERLIN



Facettenreiche Stadt im stetigen Wandel

Berlin ist politisches und kulturelles Zentrum sowie gleichzeitig mit rund 3,6 Mio. Einwohnern die bevölkerungsreichste und flächengrößte Stadt Deutschlands. Daneben präsentiert sie sich als bedeutender Forschungs- und Bildungsstandort. Gleichzeitig entwickelt sich Berlin auch international als attraktiver Immobilienstandort. Im Städteranking des Urban Land Institute und PWC für 2017 belegt Berlin unter den europäischen Metropolen wiederholt den Spitzenplatz mit besten Investitions- und Entwicklungschancen. Mittlerweile haben die Preise bei Eigentumswohnungen das Niveau von westdeutschen Städten wie Düsseldorf und Köln erreicht bzw. überschritten. Gleichzeitig ist jedoch aus internationaler Perspektive das Preisniveau bei Eigentumswohnungen nach wie vor gering, was den Berliner Wohnungsmarkt insbesondere auch für internationale Investoren weiterhin attraktiv macht.

Die Nachfrageschwerpunkte auf dem Berliner Wohnungsmarkt sind in Bewegung. Deutlich stärker geworden ist der Nachfragedruck in Innenstadtrandlagen und in gut angelegten Quartieren außerhalb des Zentrums sowie in Richtung der äußeren Stadtbezirke. Die höchsten Preisniveausteigerungen in 2016 waren z. B. in Bezirken wie Spandau oder Reinickendorf zu verzeichnen. Das Neubaufvolumen hält nach wie vor nicht mit dem Nachfragewachstum Schritt. Die Wohnungsmarktprognose des Bundesinstitutes für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) geht für Berlin in den nächsten fünf Jahren von einem Neubaubedarf von rund 80.000 Wohnungen und damit von rund 16.000 Wohnungen pro Jahr aus.

Einwohner	ca. 3,58 Mio. (2016)
Bevölkerungsdichte	ca. 4.015 Einwohner je km ² (2016)
Bevölkerungsentwicklung	ca. +7,7% (2011–2016)
Wohnungsbestand	ca. 1,94 Mio. (2016) +2,1% (2011–2016)
Haushaltsbestand	ca. 2,06 Mio. (2016) +6,5% (2011–2016)
Ø Einwohner pro Wohnung	1,8 (2016)
Ø Wohnfläche je Einwohner	38,2 m ² (2016)
Leerstandsquote	1,2% (2015)
Ø Preis ETW Neubau	ca. 4.750 EUR/m ² (2016)
Kaufkraft pro Kopf	19.990 EUR (2016)

Dagegen liegen die Wohnungsfertigstellungen bisher weit darunter. Seit 2011 hat sich der Wohnungsbestand um rund 40.000 Wohnungen erhöht. Dem steht im gleichen Zeitraum ein Bevölkerungsanstieg von über 250.000 Einwohnern gegenüber. Im Neubaubereich sind die Preise von Eigentumswohnungen in 2016 um fast 10,5 Prozent gestiegen. Die positive wirtschaftliche Entwicklung der Stadt, gepaart mit dem Zuzug von zahlungskräftigen Wohnungssuchenden sowie internationale Investoren werden die Nachfragesituation in Berlin auch weiter mitbestimmen.

4.6 WOHNUNGSMARKT FRANKFURT



Europäisches Bankenzentrum

Frankfurt ist bedeutendes Industrie-, Dienstleistungs- und Messezentrum sowie einer der wichtigsten internationalen Finanzplätze. Die Stadt ist Zentrum des Ballungsraums Frankfurt/Rhein-Main mit über 2,3 Millionen Einwohnern. Die Mainmetropole weist einen weiterhin steigenden jährlichen Bevölkerungszuwachs aus. So ergab sich in den letzten fünf Jahren ein Zuwachs von über 60.000 Einwohnern. In den nächsten Jahren wird mit einem weiteren Anstieg gerechnet. Die Haushaltszahlen haben sich in 2016 ähnlich wie in 2015 entwickelt. Dem gegenüber hat sich die Wohnungsanzahl im abgelaufenen Jahr lediglich um circa ein Prozent erhöht, bei signifikant geringer Leerstandsquote. Obwohl ein Anstieg der Baufertigstellungen mit über 4.500 Wohnungen in 2016 registriert wird, werden unter Berücksichtigung der aktuellen Bevölkerungsentwicklung weiterhin mehr Wohnungen benötigt. Indessen ist auf dem Markt für Eigentumswohnungen ein moderater Anstieg der Marktpreise in 2016 zu verzeichnen. Gleichzeitig lag das Mietpreiswachstum im Neubausegment bei rund 2,5 Prozent in 2016.

Bereits jetzt ist die Mainmetropole eine der führenden deutschen Wirtschaftsstandorte, ein Magnet für Firmen und Arbeitnehmer mit attraktiven Arbeitsmarktbedingungen sowie der höchsten Arbeitsplatzdichte unter deutschen Städten. In den bisherigen Prognosen noch nicht berücksichtigtes Wachstumspotential für Frankfurt liegt in den möglichen positiven Auswirkungen durch Arbeitsplatz- und Firmenverla-

Einwohner	ca. 0,73 Mio. (2016)
Bevölkerungsdichte	ca. 2.938 Einwohner je km ² (2016)
Bevölkerungsentwicklung	ca. +9,4% (2011–2016)
Wohnungsbestand	ca. 0,38 Mio. (2016) +4,9% (2011–2016)
Haushaltsbestand	ca. 0,41 Mio. (2016) +10,1% (2011–2016)
Ø Einwohner pro Wohnung	1,9 (2016)
Ø Wohnfläche je Einwohner	36,0 m ² (2016)
Leerstandsquote	0,5% (2015)
Ø Preis ETW Neubau	ca. 4.840 EUR/m ² (2016)
Kaufkraft pro Kopf	25.248 EUR (2016)

gerungen vom Finanzplatz London im Zuge des in 2016 beschlossenen Austritts Großbritanniens aus der EU. Hieraus können sich weitere Nachfrage- und Preisentwicklungen für den Wohnungsmarkt ableiten.

Im Segment Wohnen ist das Projektentwicklungsvolumen in 2016 auf rund 11 Mrd. EUR gestiegen und es ist von einer fortgesetzt regen Projektentwicklungstätigkeit in der Rhein-Main-Metropole auszugehen.

4.7 WOHNUNGSMARKT HAMBURG



Das Hafentor zur Welt

Die Hansestadt Hamburg ist das verkehrsgeografische Zentrum Norddeutschlands und einer der begehrtesten deutschen Wohn- und Wirtschaftsstandorte. Mit über 1,8 Millionen Einwohnern ist Hamburg die zweitgrößte Stadt Deutschlands. Die Stadt ist einer der wichtigsten Medientandorte des Landes und mit dem drittgrößten Hafen Europas wird der wichtige Wirtschafts- und Handelsstandort unterstrichen.

Das positive Image der Stadt lässt die Einwohnerzahlen kontinuierlich wachsen. Allein seit 2011 bis Ende 2016 ist ein Bevölkerungsanstieg von 5,6 Prozent und damit von rund 96.000 Einwohnern zu verzeichnen. Die Anzahl der Privathaushalte ist im gleichen Zeitraum um 5,9 Prozent gestiegen, bei geringerem Anstieg der Wohnungszahlen und einer deutlich zu niedrigen Leerstandsquote unter der Ein-Prozent-Marke. Damit herrscht in der Stadt kaum noch marktaktiver Wohnungsleerstand. Zwar lassen die Baugenehmigungszahlen einen Anstieg der zukünftigen Wohnungsfertigstellungen erwarten, jedoch werden die aktuellen Fertigstellungszahlen der herrschenden Nachfrage nicht gerecht.

Auch für die Zukunft bestimmen die positiv prognostizierte Bevölkerungsentwicklung und der einhergehende Anstieg der Privathaushalte, auch unter Berücksichtigung der jüngsten Zuzugsentwicklungen, die Wohnungsnachfrage. Auf dem Markt der Eigentumswohnungen steigen die Preise im Gegensatz zum Mietwohnungsmarkt weiterhin kräftiger.

Einwohner	ca. 1,81 Mio. (2016)
Bevölkerungsdichte	ca. 2.402 Einwohner je km ² (2016)
Bevölkerungsentwicklung	ca. +5,6 % (2011–2016)
Wohnungsbestand	ca. 0,93 Mio. (2016) +3,7 % (2011–2016)
Haushaltsbestand	ca. 1,03 Mio. (2016) +5,9 % (2011–2016)
Ø Einwohner pro Wohnung	2,0 (2016)
Ø Wohnfläche je Einwohner	36,9 m ² (2016)
Leerstandsquote	0,6 % (2015)
Ø Preis ETW Neubau	ca. 4.630 EUR/m ² (2016)
Kaufkraft pro Kopf	24.023 EUR (2016)

War in 2016 bei den Mietwohnungspreisen im Neubau ein leichter Anstieg von etwa 1,5 Prozent zu beobachten, so stieg der Preis für neue Eigentumswohnungen um durchschnittlich fast sieben Prozent. Nach Preissteigerungen in den letzten drei Jahren von insgesamt nahezu 15 Prozent wird auch in diesem Eigentumssegment mittelfristig mit moderaterem Preiswachstum zu rechnen sein.

4.8 WOHNUNGSMARKT NÜRNBERG



Verbindung aus Tradition und High-Tech

Nürnberg bildet mit seinen beiden direkten Nachbarstädten Fürth und Erlangen das Zentrum der größten Wirtschaftsregion Nordbayerns und zählt zu den demografischen und ökonomischen Wachstumsregionen in Deutschland. Die Stadt weist in 2016 eine leicht steigende Bevölkerungsentwicklung von 0,5 Prozent auf. Für die Zukunft wird mit einer weiterhin positiven Wachstumsbilanz gerechnet. Attraktive Arbeitsbedingungen und die ausgezeichnete Lebensqualität begünstigen den Zuzug in die Stadt und die Region.

Diese Rahmenbedingungen führen zu einer starken Nachfrage auf dem Nürnberger Wohnungsmarkt, die durch das bestehende Angebot nicht gedeckt ist. Der zusätzliche Neubaubedarf an Wohnungen für Nürnberg liegt nach aktueller Prognose der Stadt Nürnberg bis 2030 bei jährlich rund 2.400 Wohnungen. Demgegenüber sind in den vergangenen Jahren deutlich weniger Wohnungen tatsächlich realisiert worden. Nach dem Tiefpunkt in 2010 mit rund 1.000 Wohnungen lag das Fertigstellungsvolumen in 2016 bei gerade 1.900 neuen Wohnungen. Dies führte bereits in der Vergangenheit zu deutlich steigenden Miet- und Kaufpreisen. Seit dem letzten Jahr sind die Wohnungsmieten um insgesamt über 11 Prozent gestiegen. Einen kräftigen Anstieg verzeichneten auch die allgemeinen Preise für Eigentumswohnungen. Im Neubausegment sind seit 2011 ebenfalls deutliche Preissteigerungen von über 44 Prozent zu beobachten. Neben den steigenden Bevölkerungszahlen setzt sich auch der Trend zu

Einwohner	ca. 0,51 Mio. (2016)
Bevölkerungsdichte	ca. 2.750 Einwohner je km ² (2016)
Bevölkerungsentwicklung	ca. +4,6% (2011–2016)
Wohnungsbestand	ca. 0,27 Mio. (2016) +2,8% (2011–2016)
Haushaltsbestand	ca. 0,27 Mio. (2016) +5,4% (2011–2016)
Ø Einwohner pro Wohnung	1,9 (2016)
Ø Wohnfläche je Einwohner	40,0 m ² (2016)
Leerstandsquote	1,0% (2015)
Ø Preis ETW Neubau	ca. 3.900 EUR/m ² (2016)
Kaufkraft pro Kopf	22.754 EUR (2016)

kleineren Haushaltsgrößen fort, was zugleich einen Anstieg an benötigtem Wohnraum mit sich bringt. Seit 2012 betragen die Ein-Personen-Haushalte mehr als 50 Prozent, gemessen am Gesamthaushaltsbestand von Nürnberg. Die Wohnungsnachfrage wird neben Eigennutzern auch von Kapitalanlegern in Nürnberg bestimmt, die die Wertstabilität und gute Vermietbarkeit am Standort schätzen. Hieraus ergeben sich weiterhin positive Entwicklungspotentiale am Nürnberger Wohnimmobilienmarkt.

4.9 WOHNUNGSMARKT MÜNCHEN



Mondäne Landesmetropole an den Alpen

Die bayerische Landeshauptstadt ist als Zentrum der Metropolregion München eines der wichtigsten Wirtschafts-, Verkehrs- und Kulturzentren der Bundesrepublik und eine der prosperierendsten Städte Europas. Die Beschäftigtenzahlen steigen kontinuierlich. So spiegelt sich der starke Münchener Arbeitsmarkt in der geringen Arbeitslosenquote von aktuell rund 4,2 Prozent (Stand 12/2016) wider, dem niedrigsten Wert im Vergleich der deutschen Großstädte.

München als drittgrößte Stadt Deutschlands wächst weiter. Die Einwohnerzahl ist allein in 2016 um über 21.000 gestiegen, was einem Jahreszuwachs von rund 1,4 Prozent entspricht. Bis 2035 wird ein weiterer Anstieg der Einwohnerzahl auf rund 1,7 Millionen Einwohner prognostiziert. Zu verdanken hat München den Bevölkerungsboom steigenden Geburtenzahlen sowie der Zuwanderung von gut ausgebildeten und jungen Menschen und Familien aus dem In- und Ausland. Nach der Prognose des Bundesinstitutes für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) wird in den nächsten Jahren von einem zusätzlichen Wohnungsbedarf von jährlich rund 10.000 Wohnungen ausgegangen. Dem stehen stagnierende Baugenehmigungszahlen und zu wenige Wohnungsfertigstellungen bis 2016 gegenüber. In 2016 wurden nur circa 7.800 Wohnungen fertiggestellt. Das verschärft weiterhin die Wohnknappheit in der Stadt und begründet die verschwindend geringe Leerstandsquote von marktaktivem Wohnraum. Die begrenzte Verfügbarkeit von Bauflächen im Stadtgebiet führt zum weiteren Überschwappen des ange-

Einwohner	ca. 1,54 Mio. (2016)
Bevölkerungsdichte	ca. 4.966 Einwohner je km ² (2016)
Bevölkerungsentwicklung	ca. +9,4 % (2011–2016)
Wohnungsbestand	ca. 0,78 Mio. (2016) +4,0 % (2011–2016)
Haushaltsbestand	ca. 0,84 Mio. (2016) +9,2 % (2011–2016)
Ø Einwohner pro Wohnung	2,0 (2016)
Ø Wohnfläche je Einwohner	34,7 m ² (2016)
Leerstandsquote	0,2 % (2015)
Ø Preis ETW Neubau	ca. 7.220 EUR/m ² (2016)
Kaufkraft pro Kopf	29.580 EUR (2016)

spannten Münchener Wohnungsmarktes auf das Umland. Diese Rahmenbedingungen befördern einen anhaltenden Mietpreisanstieg, der in 2016 bei über 11 Prozent lag. Im Eigentumswohnungsmarkt sind in 2016 die Neubaupreise durchschnittlich um 6,8 Prozent gestiegen. Begünstigt durch die stabile Beschäftigungs- und Kaufkraftentwicklung sowie das ungebrochene Bevölkerungswachstum ist auch für die Zukunft mit einer anhaltend hohen Wohnungsnachfrage zu rechnen.

4.10 WOHNUNGSMARKT DÜSSELDORF



Kosmopolitische Messestadt

Die nordrhein-westfälische Landeshauptstadt ist die zweitgrößte Stadt des Bundeslandes und als Bestandteil der Metropolregion Rhein-Ruhr einer der bedeutendsten nationalen Wirtschaftsstandorte. Auch international besitzt Düsseldorf eine entsprechende Reputation und ist als Messestandort mit einer Vielzahl an internationalen Leitmessen sowie als Sitz namhafter Hochschulen bekannt. Das günstige Standortklima ist prädestiniert für Unternehmensgründungen und Direktinvestitionen aus dem In- und Ausland. Namhafte Firmenniederlassungen und etablierte Start-up-Unternehmen begründen eine attraktive Arbeitsmarktsituation. Für die Stadt wird eine weiterhin positive Bevölkerungsentwicklung prognostiziert. Da es sich beim Einwohnerzuwachs u. a. um Bildungszuwanderungen von Menschen zwischen 18 und 30 Jahren handelt und die demografische Entwicklung eine anteilige Erhöhung von älteren Haushaltstypen und Alleinstehenden voraussetzt, wird auch zukünftig eine erhöhte Wohnungsnachfrage von Ein- bis Zwei-Personen-Haushalten erwartet.

Die Anzahl der Wohnungsbaufertigstellungen hat sich seit dem Tiefpunkt in 2011 wieder deutlich erhöht und lag in 2016 bei rund 1.700 Wohnungen. Unter Berücksichtigung des aus der Vergangenheit resultierenden Nachholbedarfes im Wohnungsneubau ist eine gleichbleibend hohe Neubautätigkeit auch für die kommenden Jahre notwendig. Daher ist weiterhin mit einem angespannten Wohnungsmarkt mit tendenziell zu wenig fertiggestellten Wohnungen zu rechnen. Vor allem der kontinuierlich steigende Bedarf an neuen

Einwohner	ca. 0,62 Mio. (2016)
Bevölkerungsdichte	ca. 2.848 Einwohner je km ² (2016)
Bevölkerungsentwicklung	ca. +4,8% (2011–2016)
Wohnungsbestand	ca. 0,33 Mio. (2016) +2,2% (2011–2016)
Haushaltsbestand	ca. 0,33 Mio. (2016) +4,0% (2011–2016)
Ø Einwohner pro Wohnung	1,9 (2016)
Ø Wohnfläche je Einwohner	39,0 m ² (2016)
Leerstandsquote	1,5% (2015)
Ø Preis ETW Neubau	ca. 4.680 EUR/m ² (2016)
Kaufkraft pro Kopf	26.102 EUR (2016)

Wohnungen, insbesondere im Einzugsgebiet um Düsseldorf, begründet den nach wie vor anhaltenden Nachfrageüberhang. Die Kaufpreise für Neubau-Eigentumswohnungen verzeichnen positive Zuwachsraten (rund 4,3 Prozent in 2016) und es wird eine weiterhin stabile Entwicklung in diesem Segment erwartet. In Verbindung mit der überdurchschnittlich hohen Kaufkraft in Düsseldorf (GfK-Kaufkraftindex 119,3 für 2016, bei Index Deutschland = 100) und der steigenden Nachfrageentwicklung ergeben sich für die kommenden Jahre gute Investitionsmöglichkeiten.

4.11 WOHNUNGSMARKT KÖLN



Domstadt am Rhein

Die am Rhein gelegene Großstadt zählt zu den bevölkerungsreichsten Städten Deutschlands und hat national wie international ihren Stellenwert als Kultur- und Wirtschaftszentrum nachhaltig etabliert. Jährlich zieht sie zahlreiche Besucher aus aller Welt an. Köln ist größter Bildungs- und Forschungsstandort in der Metropolregion Rhein-Ruhr und stellt sich daneben als einer der wichtigsten deutschen Medienstandorte dar. Die Kölner Bevölkerungsentwicklung verläuft positiv. Allein in 2016 hat sich die Einwohnerzahl um rund 1,2 Prozent erhöht. Bis zum Jahr 2020 wird mit einem Zuwachs der Einwohnerzahlen auf über 1,1 Mio. gerechnet. Neben der Zuwanderung hat die demografische Entwicklung entscheidenden Einfluss auf die Wohnungsmarktnachfrage. Die zunehmende Anzahl an älteren Haushalten und die erhöhte Anzahl an Singlehaushalten führen zu einer steigenden Wohnflächennutzung je Einwohner und damit zu einem erhöhten Wohnraumbedarf. Bereits jetzt sind über 50 Prozent der Haushalte in Köln Ein-Personen-Haushalte, mit anhaltender Tendenz.

Die in Köln fertiggestellten Neubauwohnungen zeigen eine steigende Entwicklungstendenz mit fast 3.700 Fertigstellungen in 2016. Dennoch bleibt die Fertigstellungsquote hinter dem prognostizierten Bedarf durch das BBSR von circa 4.700 Wohnungen in 2016 deutlich zurück. Vor dem Hintergrund der Bevölkerungszuwächse in 2016 nimmt auch der Nachfrage- druck auf dem Wohnungsmarkt weiter zu. Die steigende Nachfrage gepaart mit steigenden Einkommen und das zu geringe Neubauvolumen schlagen sich im Preisniveau am Woh-

Einwohner	ca. 1,08 Mio. (2016)
Bevölkerungsdichte	ca. 2.672 Einwohner je km ² (2016)
Bevölkerungsentwicklung	ca. +4,4 % (2011–2016)
Wohnungsbestand	ca. 0,54 Mio. (2016) +2,6 % (2011–2016)
Haushaltsbestand	ca. 0,58 Mio. (2016) +5,6 % (2011–2016)
Ø Einwohner pro Wohnung	2,0 (2016)
Ø Wohnfläche je Einwohner	36,6 m ² (2016)
Leerstandsquote	1,1 % (2015)
Ø Preis ETW Neubau	ca. 4.450 EUR/m ² (2016)
Kaufkraft pro Kopf	23.739 EUR (2016)

nungsmarkt nieder. Seit 2011 sind die Mietpreise in der Stadt um fast 30 Prozent gestiegen, was einem durchschnittlichen Wachstum von fünf Prozent pro Jahr entspricht. Nach den hohen Preisaufschlägen der letzten Jahre im Neubausegment für Eigentumswohnungen und der etwas gemäßigteren Preisentwicklung in 2015 sind die Verkaufspreise in 2016 wieder deutlich um knapp 13 Prozent angestiegen. Unter Berücksichtigung der Markt- und Standortsituation präsentiert sich die Domstadt damit weiterhin als attraktiver Investitionsplatz im Wohnimmobilienbereich.

4.12 WOHNUNGSMARKT WIEN



Europäische Kulturmetropole

Die Hauptstadt Österreichs ist die einwohnerstärkste und gleichzeitig flächengrößte Stadt des Landes. Sie bindet in ihrem Ballungsraum nahezu ein Viertel der österreichischen Gesamtbevölkerung. Die Bedeutung als wirtschaftliches und kulturelles Zentrum von internationalem Rang wird sich auch im Hinblick auf das prognostizierte Bevölkerungswachstum zunehmend verstärken. Allein in den letzten zwei Jahren wuchs die Bevölkerung um rund 70.500 Einwohner (+3,9 Prozent) und bis 2030 wird mit mehr als zwei Millionen Einwohnern gerechnet. Vor allem für jüngere Menschen wird die Stadt immer attraktiver. Diese Entwicklung resultiert unter anderem aus der hohen Lebensqualität des Wohnstandortes Wien und den hervorragenden wirtschaftlichen Möglichkeiten, die sich der zunehmend jüngeren Bevölkerung dort bieten.

Mit der wachsenden Einwohnerzahl geht auch eine nachhaltige Veränderung der Art der Wohnungsnachfrage einher. In Wien ist derzeit ein hoher Anteil an Ein-Personen-Haushalten von 46 Prozent im Verhältnis zu den Mehrpersonenhaushalten zu beobachten. Dieser Trend verschärft die Wohnraumsituation Wiens noch, was sich nicht zuletzt in den Preisanstiegen am freien Wohnungsmarkt niederschlägt. Dem gegenüber steht eine steigende Zahl an Baufertigstellungen, welche jedoch nicht ausreichen, um den Nachfrageüberhang an Wohneigentum zu befriedigen. So wurden in 2016 rund 6.900 Wohnungen fertiggestellt, denen im gleichen Jahr ein Zuwachs von rund 27.700 Einwohnern gegenüberstand. Wie auch in anderen Großstädten nimmt im Ballungsraum Wien der Grad

Einwohner	ca. 1,87 Mio. (2016)
Bevölkerungsdichte	ca. 4.502 Einwohner je km ² (2016)
Bevölkerungsentwicklung	ca. +8,8% (2011–2016)
Wohnungsbestand	ca. 1,0 Mio. (2016) +2,9% (2011–2016)
Haushaltsbestand	ca. 0,93 Mio. (2016) +6,2% (2011–2016)
Ø Einwohner pro Wohnung	1,9 (2016)
Ø Wohnfläche je Einwohner	36,3 m ² (2016)
Leerstandsquote	3,0% (2015)
Ø Preis ETW Neubau	ca. 4.871 EUR/m ² (2016)
Kaufkraft pro Kopf	22.469 EUR (2016)

der Verstädterung zu und die Einkommen steigen, so dass der Wunsch nach entsprechendem Wohneigentum langfristig verstärkt wird. Dem in Wien traditionell vorhandenen sozial geförderten Wohnungsbau steht ein deutlich wachsender Anteil im frei finanzierten Wohnungsbau gegenüber, auf den immer mehr Menschen bei der Suche nach neuwertigem Wohnraum ausweichen. Die positiven Marktentwicklungen sowie das prosperierende Umfeld sorgen damit für attraktive Chancen im Immobilienentwicklungsbereich.

Den angegebenen Daten zu den Wohnungsmärkten liegen folgende Quellen zugrunde: FER/JJL/BulwienGesa/destatis/BBSR/statistische Landesämter/empirica/GfK



ANLAGE UND OBJEKTBEISPIELE

ERFOLG BRAUCHT SICHERHEIT



Objekt Gottfried-Keller-Straße, München

05 DIE ANLAGESTRATEGIE



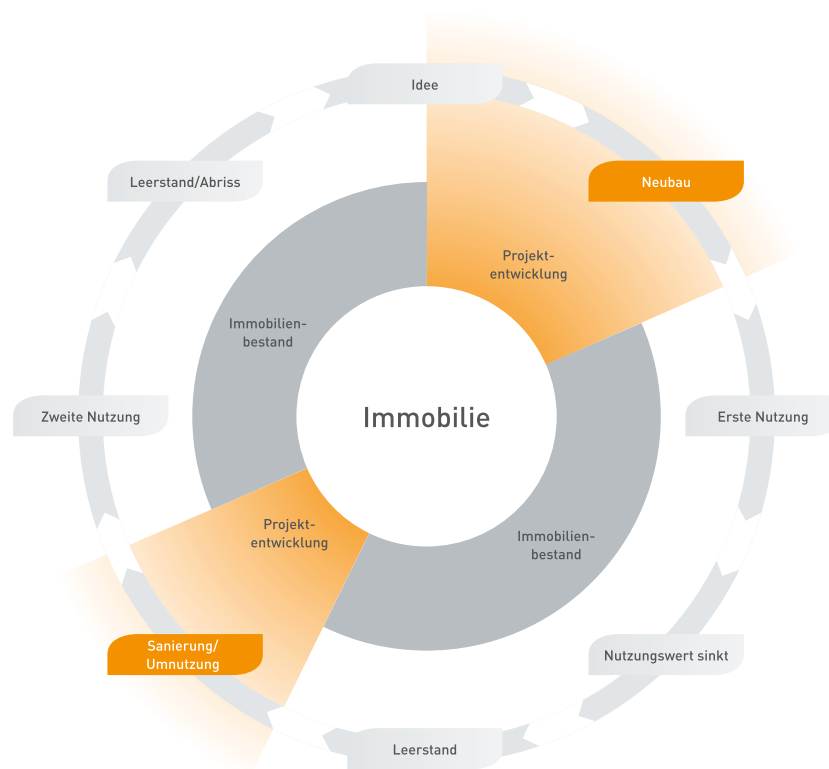
»Wir bieten Investoren die Wertschöpfung an der Quelle.«

Alexander Schlichting
Geschäftsführender Gesellschafter der PROJECT Vermittlungs GmbH

5.1 KONZENTRATION AUF NEUBAU UND SANIERUNG

Immobilien durchlaufen bestimmte Entwicklungs- und Lebensphasen. Das Schaubild zeigt den gesamten Immobilienzyklus mit den beiden Investitionsphasen von PROJECT: Neubau und Sanierung. Die Konzentration auf diese Phasen bringt

mehrere Vorteile: Kurze, überschaubare Investitionszeiten, hohe Unabhängigkeit von der generellen Entwicklung des Immobilienmarktes und höhere Renditechancen.



Während bei sogenannten »Core«-Immobilien (siehe graue Phase des Immobilienzyklus) die Renditen meist vier bis fünf Prozent im Jahr nicht übersteigen, erzielen Projektentwickler in den Phasen Neubau und Sanierung deutlich höhere Ergebnisse: Nach den Erfahrungen der PROJECT Immobilien Gruppe erwartet der Publikumsfonds Metropolen 16 auf Objektebene eine Zielrendite von etwa 12 Prozent p. a. auf das eingesetzte Kapital. Kein von PROJECT entwickeltes Objekt wurde jemals negativ abgeschlossen. So kann für die Anleger des Publikumsfonds Metropolen 16 nach allen Fondskosten eine IRR-Rendite von 6 Prozent p. a. oder mehr erzielt werden.

5.2 DIE PROJECT IMMOBILIENENTWICKLUNG

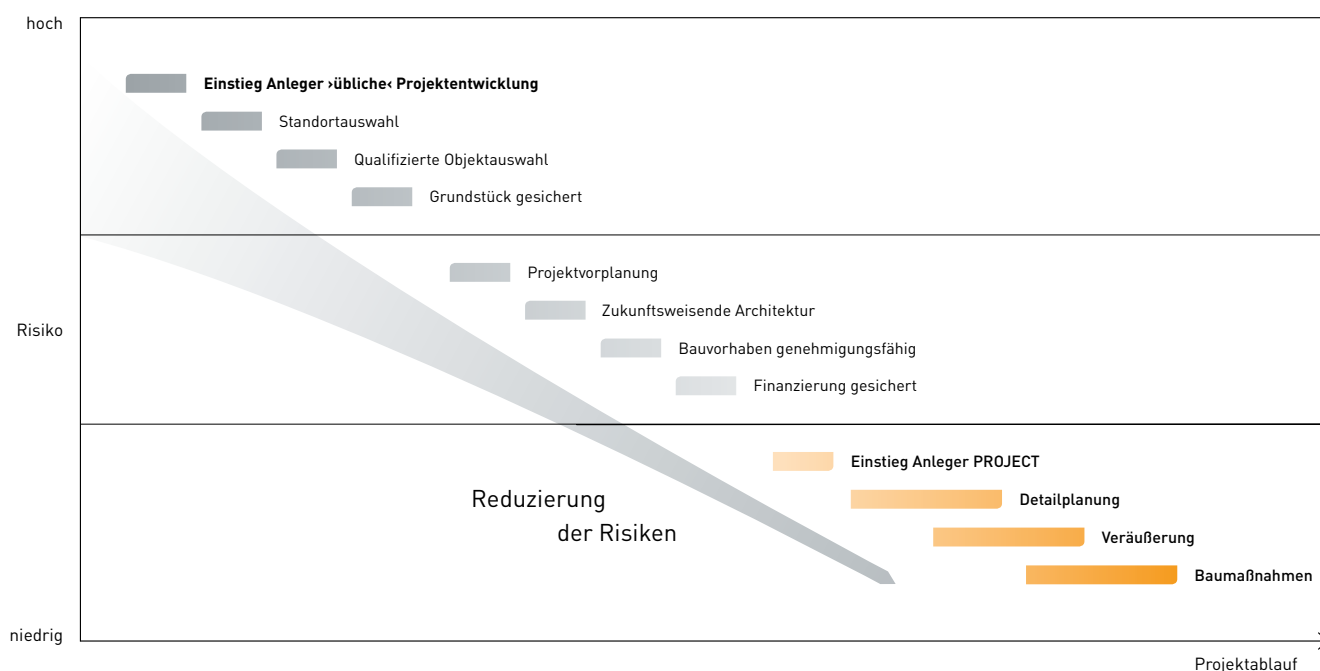
Die Wertschöpfungskette der PROJECT Publikumsfonds besteht aus den folgenden, bis ins letzte Detail geplanten Schritten:

Zuerst wird das Investitionskapital durch die Anleger gesichert. Aufgrund der festgelegten Eigenkapitalstrategie werden Objekte erst angekauft, wenn das nötige Kapital vorhanden und die Entwicklungskosten sichergestellt sind. Die Objektauswahl erfolgt nach Prüfung umfangreicher Kriterien (Due Diligence) und Einhaltung der Investitionskriterien. Sie

kann deshalb zügig erfolgen, da die PROJECT Immobilien Gruppe eine hohe Anzahl an Objekten vorselektiert hat: Im Frühjahr 2018 befanden sich Objekte mit einem Volumen von etwa 3,6 Milliarden EUR in der PROJECT Prüfungspipeline.

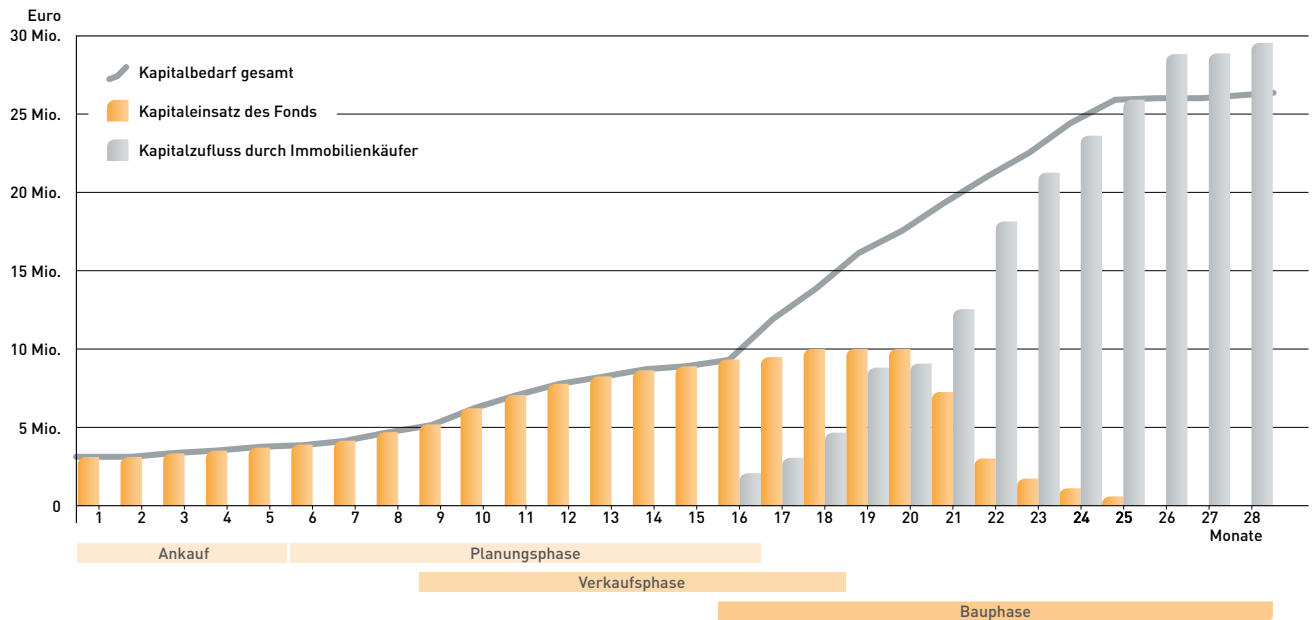
Danach wird die Detailplanung optimiert und die endgültige Baugenehmigung herbeigeführt. Im Anschluss erfolgt der Verkaufsstart der einzelnen Wohnungen über die eigenen regionalen Verkaufsteams vorrangig an Eigennutzer. Mit ausgefeilten Strategien und Informationen wird ein frühzeitiger Abverkauf erreicht. Unabhängig kann das gesamte Objekt auch frühzeitig verkauft werden, wenn sich dadurch entsprechende Gewinnmöglichkeiten für den Fonds ergeben. Erst nach einem entsprechenden Verkaufsstand startet die PROJECT Immobilien Gruppe die Bauphase und orientiert sich in der baulichen Umsetzung an ökologischen Anforderungen. Alle angefallenen Kosten auf Ebene der Projektentwicklung liegen innerhalb der anerkannten Honorar- und Gebührenstruktur für Immobilienentwicklung. Durch den frühzeitigen Verkauf wird der Kapitalbedarf für den Fonds geringer, wodurch sich die Gewinne für die Anleger steigern. Nach Abschluss der Bauarbeiten werden die Wohnungen an die Käufer übergeben.

Phasen einer Projektentwicklung



Durch die Vorgehensweise der PROJECT Immobilien Gruppe stehen auch Verkaufskanal und Verkaufsstrategie vor Objekteinkauf fest

Beispielhafter Kapitalbedarf des Fonds für eine Objektentwicklung



Durch den zügigen Verkauf vor Beginn der Bauphase wird im Laufe der Objektentwicklung weniger Kapital der Fondsanleger benötigt, da frühzeitig Zahlungen der Immobilienkäufer zufließen: die Rendite steigt.

Erste Kapitalrückflüsse an den Fonds entstehen oft schon während des Verkaufs, die restlichen Rückflüsse fließen nach Abschluss des Objektes. Diese werden wieder gewinnbringend investiert.

Gemeinsame Investitionsstrategie

Übliche Immobilienfondskonzepte setzen auf einzelne oder wenige Investitionen. Zur Diversifizierung und Erhöhung der Stabilität investieren die PROJECT Publikumsfonds plangemäß gemeinsam mit anderen PROJECT Fonds in mindestens zehn unterschiedliche Immobilienobjekte. Das mögliche Reinvestitionskonzept in Teilen erhöht die Streuung, da durch einen weiteren Investitionszyklus die Anzahl der Objekte vervielfacht wird.

Investitionskriterien und Due Diligence

Die Investitionskriterien der Fonds sind im Gesellschaftsvertrag klar festgelegt, um bei unterschiedlichen Marktentwicklungen und Objektbeschaffenheiten eine hohe Sicherheit zu gewährleisten und die geplanten Ergebniserwartungen zu erreichen. Die Due Diligence-Prüfung beinhaltet die systematische SWOT-Analyse (Stärken-Schwächen-Analyse) des Objektes.

Im Rahmen der Analyse erfolgt die fundierte Bewertung des Objektes sowie möglicher Risiken für die Entwicklung. Die Prüfungspunkte der PROJECT Due Diligence sind unter anderem die Standortanalyse, die Marktanalyse, die Objekt- und Wirtschaftlichkeitsprüfung, die Prüfung aller Verträge und öffentlich-rechtlicher Belange sowie die bautechnische und umwelttechnische Bewertung.

Ökologie und Ethik, Werterhalt und Umweltschutz

Die PROJECT Immobilien Gruppe verpflichtet sich beim Bau zu einer gesunden Mischung aus Umweltschutz, wirtschaftlichen Überlegungen und sozial verträglichem Handeln. Schadstoffe in Gebäuden sowie thermische Mängel und Schimmelbildung beeinträchtigen die Gesundheit der Bewohner und müssen sowohl im Neubau als auch in der Sanierung vermieden werden. Der effiziente Energieverbrauch wird bei Planung der Immobilienobjekte berücksichtigt. Alle aktuellen Neubauwohnungen werden im KfW-70-Standard errichtet. Bei der Wärmeversorgung werden Systeme mit einem möglichst hohen Wirkungsgrad wie Blockheizkraftwerke und Fernwärme bevorzugt. Für die Warmwasserversorgung werden Sonnenkollektoren installiert. Ein weiterer Aspekt der Unternehmensphilosophie ist ethisch geprägtes Handeln. Der Einkauf der Objekte basiert nicht auf gezielter Nutzung von Zwangsversteigerungen oder Ausnutzen von Notsituationen.



Das Leistungsspektrum der PROJECT Immobilien Gruppe

5.3 DIE PROJECT LIFE STIFTUNG

Zur Philosophie der PROJECT Unternehmensgruppen gehört auch soziales Engagement. Die im Jahr 2007 von Verantwortlichen beider Gruppen ins Leben gerufene PROJECT Life Stiftung unterstützt gemeinnützige Organisationen und förderungswürdige Hilfsprojekte vorwiegend an den Standorten der Immobilienaktivitäten. Die PROJECT Life Stiftung wird aus festgelegten Abgaben von PROJECT Gesellschaften finanziert. In bestimmten Phasen der baulichen Umsetzung, zum Beispiel beim Spatenstich, stimmt die Stiftung mit der jeweiligen Stadtverwaltung die Projekte ab und überreicht die Hilfeleistung bei der Feierlichkeit. Auf diese Weise wird nicht nur der Erfolg in der Region zurückgegeben, es entstehen vielfältige Verbindungen innerhalb der Städte, die für zukünftige erfolgreiche Immobilienentwicklungen vor Ort und somit auch für die Anleger hilfreich sind.



Spendenübergabe der PROJECT Life Stiftung an die Pestalozzi-Stiftung auf dem Grundstück der »QuellentälGärten«, v.l.: Agnieszka Nyszler, Jörg Röskam, Britt Lemke, Markus Pithan, Konstantin Klein, Andreas Arndt und Eric Laugell Hamburg, Oktober 2016



Ralf Cont
Vorstand PROJECT Investment AG

»Unser Anleger investiert in die Immobilienobjekte, nicht in unsere Firmen. Somit ist dessen Kapital durch schuldenfreie Grundbücher gesichert.«

5.4 DAS EIGENKAPITALPRINZIP

Schon weit vor Beginn der Finanzmarktkrise 2008 verfolgte die PROJECT Gruppe ausschließlich Eigenkapitalinvestitionen in ihren Fonds. Nur ohne Fremdkapital ist sichergestellt, dass in schwierigen Phasen die Verfügungsgewalt über die Immobilien beim Fonds und damit beim Anleger verbleibt. Darüber hinaus sparen sich die Anleger finanzierungsbedingte Zusatzkosten und Gebühren und sind unabhängig von Zinsschwankungen.

Eine Studie von Professor Andrew Baum¹ mit 169 Immobilienfonds mit Fokus auf Europa (70 Core Fonds, 38 Value Added Fonds und 61 Opportunity Fonds, Untersuchungszeitraum von 2001 bis 2011) hat festgestellt, dass der Einsatz von Fremdkapital einer der wesentlichsten negativen Einflussfaktoren auf die Performance darstellte. Er hat den Effekt, dass die negativen Auswirkungen der Finanzierung in schwierigen Märkten größer ist als die positiven Auswirkungen des Finanzierungshebels bei steigenden Märkten, als »Black Leverage Effekt« bezeichnet.

¹ Prof. Andrew Baum hält den Lehrstuhl Land Management an der Henley Business School, University of Reading and Honorary, inne und ist Professor für Real Estate Investment an der Universität Cambridge. Er ist Chairman für Property Funds Research und unabhängiger Berater für CBRE Investoren sowie weitere internationale Investoren

Dieser entscheidende Sicherheitsaspekt bei Kapitalanlagen wurde ebenfalls von Professor Dr. Karl-Georg Loritz² untersucht und bestätigt. In der Praxis haben sich weitere Vorteile der Eigenkapitalstrategie für PROJECT bestätigt: Günstigere Einkaufspreise beim Objekteinkauf und bessere Handwerkerkonditionen.

5.5 ERFAHRUNGSWERTE – TRACK RECORD

Renditen mit Immobilienentwicklungen am Markt
Sicherheit kostet Rendite. Dies gilt auch im Bereich der Immobilienentwicklung. Viele Immobilienentwickler am Markt versuchen Maximalrenditen zu erzielen, was im Wesentlichen durch drei Strategien erreicht wird:

1. Ein Finanzierungshebel erhöht die Rendite auf das eingesetzte Kapital, kann allerdings bei nicht planmäßigem Verlauf zu massiven Verlusten führen.

² Prof. Dr. Karl-Georg Loritz gehört zu den führenden Kapitalmarktexperten. Er ist Inhaber des Lehrstuhls für Zivilrecht, Steuerrecht und Arbeitsrecht an der Universität Bayreuth und Leiter der Forschungsstelle für deutsches und internationales Unternehmenssteuer- und Kapitalanlagerecht

2. Gewerbeimmobilien bieten im Allgemeinen höhere Renditen als Wohnimmobilien – bei höheren Wertschwankungen, oft schwierigerem Verkauf und schwierigerer Vermietung.
3. Objektlagen außerhalb der Metropolregionen oder Objekte mit Schwachstellen können weit billiger eingekauft werden, der Wiederverkauf kann sich aber erheblich verzögern.

Die durchschnittlichen Renditen in der Projektentwicklung im Neubaubereich – üblicherweise erzielt mit Finanzierungshebel – liegen in Metropolregionen auf Objektebene bei etwa 14 bis über 20 Prozent im Jahr (vergleiche Prequin Real Estate, »The 2010 Private Equity Real Estate Review«, McGurk; Diplomarbeit Alexander Murer 2003 »Fondsklassifizierung und Erfolgsfaktoren für Real Estate Private Equity Fonds«).

Renditen PROJECT Immobilien Gruppe

Aufgrund der festgelegten Investitionskriterien verfolgt die PROJECT Immobilien Gruppe eine andere Strategie. Sie arbeitet mit einem spezifischen Verkaufsansatz und verzichtet auf die oben genannten Verfahren. Nicht maximale Rendite, sondern höhere Stabilität steht bei PROJECT im Vordergrund. Dadurch liegen die Zielrenditen im Durchschnitt bei etwa 9 bis 16 Prozent im Jahr auf Objektebene (siehe auch unten dargestellte Objektbeispiele). Es wurde bisher kein Objekt negativ abgeschlossen. Eine Gewinnbeteiligung der PROJECT Investment AG erfolgt erst oberhalb einer Anlegerrendite von 6 Prozent im Jahr und dann in Höhe von maximal 20 Prozent der übersteigenden Gewinne. Die Renditeerwartung für Anleger auf das durchschnittlich investierte Kapital nach Kosten auf AIF-Ebene beträgt 6 Prozent oder mehr im Jahr.

OBJEKTABSCHLÜSSE 2016/2017 (AUSZUG)



Brandenburgische Straße 10–12, Berlin
 Projektdauer 53 Monate
 18,91% Rendite p. a.³



Hechtseestraße 62, München
 Projektdauer 44 Monate
 14,66% Rendite p. a.³



Buddestraße 14, Berlin
 Projektdauer 76 Monate
 15,07% Rendite p. a.³



Heilstättenstraße, Fürth
 Projektdauer 78 Monate
 8,58% Rendite p. a.³



Heschredder 7, Hamburg
 Projektdauer 48 Monate
 7,49% Rendite p. a.³



Curtiusstraße 28–34, Berlin
 Projektdauer 75 Monate
 25,56% Rendite p. a.³

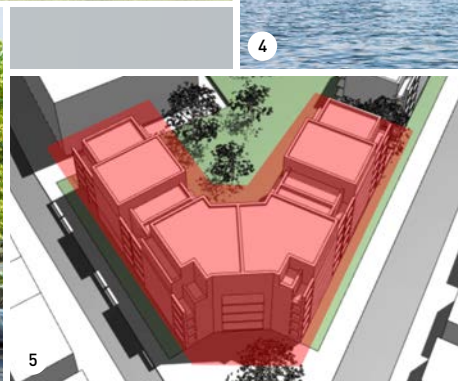
³ auf Objektebene auf investiertes Kapital, vor Gewinnbeteiligung PROJECT

06 INVESTITIONSBEISPIELE

6.1 AKTUELLE PROJECT INVESTITIONEN

Für die PROJECT Fonds werden aktuell mehr als 90 Objekte entwickelt, die sich in einer der drei Objektphasen Planung – Verkauf – Bau und Verkauf befinden. Eindrücke zu diesen Objekten sehen Sie auf den folgenden Seiten. Die Objekte befinden sich in entwicklungsfähigen Lagen innerhalb der

Metropolregionen Berlin, Frankfurt am Main, Hamburg, Nürnberg und München. Insgesamt stellen die Objekte ein Verkaufsvolumen von über 2,5 Milliarden EUR dar und mehr als 5.000 Wohneinheiten beziehungsweise Gewerbeeinheiten. Der Schwerpunkt liegt im Wohnbereich.





9



12



10



13



11

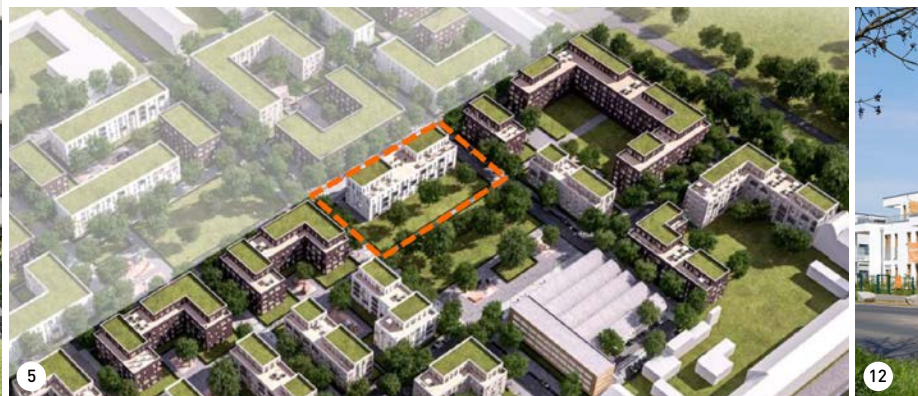
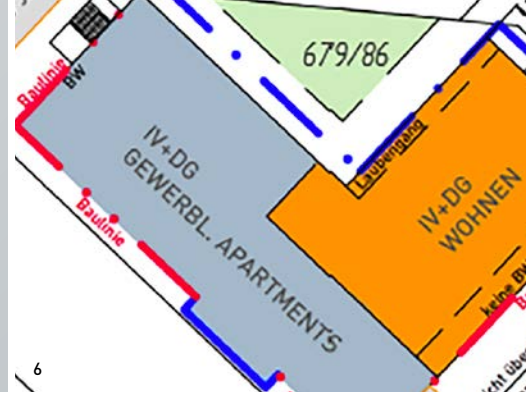


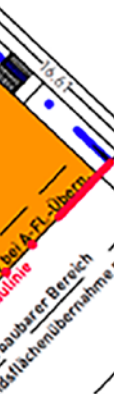
14



15

- 1 Diestelstraße 30/30a, Hamburg
- 2 Bargtheider Straße 138, Hamburg
- 3 Heilstättenstraße, Fürth
- 4 Hugo-Cassirer-Straße, Berlin
- 5 Eschollbrücker Straße 12, Darmstadt
- 6 Schönwalder Straße 61, Berlin
- 7 Walkmühltalanlagen 2/
Aarstraße 41 und 43, Wiesbaden
- 8 Hansaallee 242, Düsseldorf
- 9 Provinzstraße 67/68, Berlin
- 10 Mertensstraße 13, Berlin
- 11 Goosacker 1, 3, Hamburg
- 12 Badstraße 40, Fürth
- 13 Aspelohe 27, Hamburg
- 14 Hasengartenstraße 19, Wiesbaden
- 15 Goslarer Ufer 1-5, Berlin





- 1 Marienfelder Allee 25-29, Berlin
- 2 Wilhelmshavener Straße 10, Nürnberg
- 3 Auhofstraße 66a, Wien
- 4 Niederräder Landstraße 78, Frankfurt
- 5 Düsseldorfer Straße BF 10, Neuss
- 6 Münchner Straße 227, Karlsfeld
- 7 Berner Straße 9, Berlin
- 8 Euckenstraße 27, München
- 9 Rothenburger Straße 463-465, Nürnberg
- 10 Thomas-Mann-Straße 33, Hamburg
- 11 Herrnstraße 45, Fürth
- 12 Sylter Straße/Juister Straße 1-11, Wiesbaden
- 13 Sellhopsweg 3-11, Hamburg
- 14 Flurstraße 217a/219, Hamburg
- 15 Durlacher Straße 5, Kufsteiner Straße, Wexstraße 15, Berlin



6.2 INVESTITIONSBEISPIELE

Zur stärkeren Diversifizierung der Kapitalinvestition beteiligen sich die PROJECT Fonds gemeinsam anteilig an ausgewählten Immobilienentwicklungsgesellschaften nach einem

festgelegten Investitionsplan. Auf den folgenden Seiten sind jüngere Entwicklungsbeispiele gezeigt, in die Vorgängerfonds bereits investiert sind.

HUGO-CASSIRER-STRASSE 11, 13587 BERLIN SPANDAU



Auf einer Halbinsel direkt am Ufer der Havel gelegen besticht das Grundstück in der Hugo-Cassirer Straße Ecke An der Havelspitze mit einer exklusiven Wasserlage im westlichen Berliner Bezirk Spandau und dort im Ortsteil Hakenfelde. Er gehört zu den grünsten und wasserreichsten Stadtteilen Berlins. Dies macht ihn zu einem zunehmend nachgefragten und attraktiven Wohnstandort. Das Grundstück befindet sich im neu entstandenen Wohnviertel Wasserstadt und die unmittelbare Nachbarschaft ist durch moderne mehrgeschossige Mehrfamilienhäuser mit kleinen Gewerbeeinheiten im Erdgeschossbereich geprägt. Der Standort ist infrastrukturell gut gelegen. In unmittelbarer Nähe befinden sich alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Die Nahversorgungsmöglichkeiten mit mehreren fußläufig erreichbaren Supermärkten, Bäckereien, Ärzten und Apotheken sind sehr gut, ebenso die Verfügbarkeit öffentlicher Einrichtungen wie Kindergärten und Schulen. Mit naheliegenden Buslinien, die nächste Bushaltestelle ist nur rund 90 m vom Grundstück entfernt, ist die Anbindung an den ÖPNV und damit in die nahegelegene Spandauer Altstadt sowie an das regionale und überregionale Verkehrsnetz und in die Berliner Innenstadt bestens gewährleistet. Mit dem PKW ist die Stadtautobahn in wenigen Minuten erreichbar. Die begehrte und zugleich ruhige Wasserlage in naturnaher Nachbarschaft zum Naherholungsgebiet Spandauer Forst und dem Maselakepark, die vielfältigen Wander- und Radwege rund um die Havel und die anliegenden Gewässer sowie die umfangreichen Wassersportmöglichkeiten bieten Anwohnern zudem ein äußerst attraktives Erholungs- und Freizeitangebot.

Metropolregion	Berlin
Standort	Hugo-Cassirer-Straße 11, 13587 Berlin Spandau
Grundstücksgröße	2.635 m ²
Geplante Wohnfläche	5.822 m ²
Geplantes Projektvolumen (Verkaufswert)	25.100.000 EUR
Projektankauf	18.12.2014
Voraussichtliche Projektdauer	48 Monate

Das Planungskonzept sieht auf dem freiliegenden Grundstück die Errichtung eines modernen 17-geschossigen Hochhauses mit markanter Architektur, geprägt von runden Formen, vor. Hier werden insgesamt 76 Eigentumswohnungen mit vielfältigen und außergewöhnlichen Grundrissen sowie eine Tiefgarage mit 25 PKW-Stellplätzen entstehen. Die geplante Gesamtwohnfläche von rund 5.822 m² verteilt sich auf 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen mit gehobener Ausstattung und Wohnflächen zwischen 55 bis 120 m². Die Wohnungen werden je nach Lage über Gärten, sonnige Balkone, geschützte Loggien und exklusive Dachterrassen mit unverbaubarem Wasserblick verfügen. Für das Bauvorhaben wurde die Baugenehmigung erteilt und der Vertriebsstart ist erfolgt.

THOMAS-MANN-STRASSE 33, 22175 HAMBURG BRAMFELD



Das für eine Wohnbebauung vorgesehene Objektgrundstück befindet sich im Hamburger Stadtteil Bramfeld. Dieser liegt nordöstlich der Hamburger Innenstadt und gehört zum Bezirk Wandsbek. Der Stadtteil stellt sich als nachgefragter Wohnstandort dar, mit einer Mischung aus vielfältiger dichter Besiedelung und sehr ruhigen grünen Lagen. Das Stadtbild wird geprägt von alten Villen neben neuen Einfamilienhäusern, Mietshäusern sowie modernen Stadthäusern und ökologischen Wohnprojekten. Das infrastrukturell gut gelegene Objektgrundstück ist Teil eines ehemaligen gewerblich genutzten kleinen Areals inmitten ausgedehnter Wohngebiete. Die Thomas-Mann-Straße ist eine typische Wohn- bzw. Anliegerstraße. Das direkte Objektumfeld ist neben wenigem Kleingewerbe hauptsächlich von kleinteiligem Geschosswohnungsbau und aufgelockerter Einfamilienhausbebauung dominiert. Im nordöstlichen Umfeld schließt sich ein Kleingartenareal an. Mit einem direkt angrenzendem Supermarkt sowie weiteren teilweise fußläufig erreichbaren Einkaufsmöglichkeiten, Geschäften und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs ist die Versorgung am Standort sehr gut gewährleistet. Bramfeld verfügt zudem über mehrere nahegelegene Grund- und Hauptschulen, Gymnasien sowie Kindertagesstätten. Die durch den Stadtteil fließende begrünte Berner Au mit ihren Wanderwegen und der in wenigen Gehminuten entfernte Berner Wald bieten vielfältige Möglichkeiten zur Naherholung. Auch das beliebte Strandbad Farmsen liegt nur rund 1,7 km entfernt. Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über naheliegende Busverbindungen. Eine der Haltestellen befindet sich wenige Meter vom Grundstück entfernt. Die mit Bus schnell erreichbaren Bahnstationen der Linie U1 und der Linien S1 und S11 verbinden Bramfeld mit der Hamburger City und dem Hamburger Hauptbahnhof.

Metropolregion	Hamburg
Standort	Thomas-Mann-Straße 33, 22175 Hamburg Bramfeld
Grundstücksgröße	2.747 m ²
Geplante Wohnfläche	2.818 m ²
Geplantes Projektvolumen (Verkaufswert)	13.300.000 EUR
Projektankauf	04.06.2015
Voraussichtliche Projektdauer	39 Monate

Auf dem Grundstück ist die Errichtung eines modernen Neubauensembles bestehend aus zwei Mehrfamilienhäusern mit jeweils drei Vollgeschossen und einer gemeinsamen Tiefgarage mit 36 PKW-Stellplätzen geplant. Es werden voraussichtlich insgesamt 36 Eigentumswohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von rund 2.818 m² entstehen. Neben einer hochwertigen Ausstattung werden die geplanten 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen nach Süden oder Westen ausgerichtet sein, so dass die Hauptwohnräume, Balkone und Dach- bzw. Gartenterrassen möglichst lange besonnt sind. Die auf dem Grundstück befindliche bereits freigezogene Gewerbehalle mit Büro- und Sozialflächen wird im Zuge der Umnutzung abgerissen. Die Baugenehmigung für das Bauvorhaben liegt bereits vor und die Vorbereitungen für den Vertriebsbeginn laufen.

07 WESENTLICHE RISIKEN DER VERMÖGENSANLAGE

7.1 VORBEMERKUNG UND MAXIMALRISIKO

Die vorliegende Informationsbroschüre gibt lediglich einen kurzen Überblick über die wesentlichen Risiken und kann somit keinen vollständigen Überblick über die Risiken der vorliegenden Vermögensanlage geben. Eine ausführliche Darstellung der Risiken erfolgt im allein hierfür maßgeblichen Verkaufsprospekt, der zusammen mit den wesentlichen Anlegerinformationen im Internet unter www.project-investment.de in der Rubrik Angebote abgerufen werden oder alternativ über die PROJECT Vermittlungs GmbH, Kirschäckerstraße 25, 96052 Bamberg angefordert werden kann. Insofern wird ausdrücklich auf die Lektüre des Verkaufsprospekts des jeweiligen Publikumsfonds verwiesen. Für eine umfassende Beurteilung der Vermögensanlage ist das sorgfältige Lesen des gesamten Verkaufsprospekts unverzichtbar.

Mit dem Erwerb eines Anteils an der jeweiligen Investmentgesellschaft geht der Anleger eine unternehmerische Beteiligung ein, deren wirtschaftlicher Verlauf von einer Vielzahl nicht vorhersehbarer und zum Teil nicht beeinflussbarer Faktoren abhängt. Diese nicht absehbaren Ereignisse und nicht beeinflussbaren Entwicklungen können die Anlagestrategie der Investmentgesellschaft und infolge die eingegangenen Immobilienentwicklungen nachteilig beeinträchtigen. Die prinzipielle Möglichkeit von Verlusten ist daher nicht ausschließbar. Die vom Anleger aus der Beteiligung erzielbare Rendite sowie das investierte Kapital inklusive des Ausgabeaufschlags ist erheblich höheren Risiken ausgesetzt als andere Anlageformen mit vom Anfang an feststehenden oder gar garantierten Renditen.

Die nachfolgend auszugsweise aus dem Verkaufsprospekt dargestellten wesentlichen Risiken, die zum Zeitpunkt der Aufstellung des Verkaufsprospekts identifiziert sind, können das wirtschaftliche Ergebnis der Investmentgesellschaft verschlechtern.

Diese können für sich genommen nur geringe Auswirkungen entfalten. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass Risiken gehäuft auftreten oder sich auch gemeinsam realisieren und sich gegenseitig verstärken. Dies kann für den Anleger zu bedeutend geringeren Auszahlungen als angestrebt führen. Im Ergebnis besteht das Risiko eines Totalverlustes des investierten Kapitals inklusive Ausgabeaufschlag.

Das Maximalrisiko für den Anleger ist der Totalverlust des eingesetzten Kapitals sowie aller im Zusammenhang mit

dem Erwerb, der Verwaltung und der Beendigung der Anlage gezahlten Kosten und gegebenenfalls zusätzlich entstehende steuerliche Belastungen. Für den Fall, dass der Anleger seine Beteiligung fremdfinanziert und er den Kapitaldienst beispielsweise bei ausbleibenden Rückflüssen aus der Beteiligung nicht mehr leisten kann, können darüber hinaus weitere Vermögensnachteile eintreten, die im Ergebnis bis zu einer Zahlungsunfähigkeit, Überschuldung und Privatinsolvenz führen können. Entsprechendes gilt für den Fall, dass die Haftung des Anlegers gegenüber den Gläubigern der Investmentgesellschaft maximal bis zur Höhe der für den Anleger in das Handelsregister eingetragenen Haftsumme wiederauflebt, weil der Anleger Auszahlungen erhalten hat und sein Kapitalkonto unter den Betrag seiner Haftsumme abgesunken ist.

7.2 WESENTLICHE RISIKEN

Markt- und Wertentwicklungsrisiko bei Immobilieninvestments/Volatilität

Immobilieninvestments sind Wertschwankungen ausgesetzt und durchlaufen unterschiedliche Marktzyklen. Der Wert von Immobilien ist verschiedenen externen Faktoren ausgesetzt, die weder von der Investmentgesellschaft noch von der Kapitalverwaltungsgesellschaft direkt beeinflusst werden können. Hierzu zählen die Verschlechterung der Konjunktur des Landes, ein höheres Angebot von konkurrierenden Immobilien in einem Gebiet, eine geringere Nachfrage von Kaufinteressenten, die Verschlechterung der Finanzierungsbedingungen, eine geringere Mietnachfrage, die Verschlechterung der finanziellen Situation von Mietern oder ein sinkendes Mietpreinsniveau. Insofern kann die Investmentgesellschaft eine erhöhte Volatilität aufweisen. Diese externen Faktoren können zur Reduzierung des geplanten Anlageergebnisses oder sogar zum teilweisen bis hin zum vollständigen Verlust der Zeichnungssumme inklusive Ausgabeaufschlag führen.

Die vorgesehenen Immobilienentwicklungen der Investmentgesellschaft werden mittelbar über Immobilienbeteiligungen (Immobilienentwicklungsgesellschaften), die zum Zeitpunkt der Erstellung des Verkaufsprospekts noch nicht bekannt sind, durchgeführt. Es besteht das Risiko, dass die Immobilienprojektentwicklungen in ihrer wirtschaftlichen Entwicklung schwach verlaufen und nicht die gewünschte Entwicklung nehmen und daher das Portfolio der Investmentgesellschaft nicht optimal ist. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass die Beteiligungen an den die Immobilienentwicklungen durchführenden Gesellschaften

nicht zu den geplanten Ergebnissen führen und damit die Investmentgesellschaft nicht die erwarteten Ergebnisse erzielt.

Auch eine allgemeine Zurückhaltung auf den Finanzmärkten kann Auswirkung auf die Investition des Anlegers haben. Während oder nach Realisation der Immobilieninvestition und einem sich daran anschließenden Verkauf kann sich für potenzielle Käufer die Darstellbarkeit einer eventuellen Finanzierung des Kaufpreises erschweren, soweit diese zumindest teilweise auf eine Fremdfinanzierung zurückgreifen müssen. Ein späterer und gegebenenfalls schlechterer Abverkauf der entwickelten Immobilienobjekte ist die sich für die Investmentgesellschaft hieraus ergebende Konsequenz mit der Folge, dass die erwarteten Ergebnisse nicht erzielt werden.

Bei dem Investitionskonzept der Investmentgesellschaft können die beschriebenen Risiken vornehmlich auf Ebene der Immobilienentwicklungsgesellschaften unmittelbar zu Tage treten, da die Investmentgesellschaft selbst kein operatives Geschäft betreibt. Wirtschaftlich wirken sich die dargestellten Risiken jedoch in Abhängigkeit von der Höhe der Beteiligungen an der jeweils betroffenen Immobilien-gesellschaft mittelbar auf die Investmentgesellschaft und damit auf den Anleger aus.

Fertigstellungsrisiko

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich die Fertigstellung der von den Immobilienentwicklungsgesellschaften zu errichtenden Immobilien aus diversen Gründen nicht realisieren lässt. Insbesondere können der Realisation einer Immobilie tatsächliche (etwa Insolvenz des Bauunternehmers), rechtliche (etwa Genehmigungen), technische (etwa geologische Verwerfungen) oder sonstige Hemmnisse entgegenstehen. In Folge können diese zu einer Überschreitung der geplanten Bauzeit und/oder zur Minderung der vorgesehenen Qualität bei dem einzelnen Projekt führen. Überdies kann sich in der Umsetzungsphase herausstellen, dass die Bebaubarkeit aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen erschwert ist oder die Bauausführung Qualitätsmängel aufweist. Die Beseitigung solcher Hemmnisse kann sich auf die Wirtschaftlichkeit des jeweiligen Projekts nachteilig auswirken ebenso wie deren Nichtbeseitigung auf den kalkulierten Veräußerungspreis. Hieraus resultiert für den Anleger das Risiko einer Renditeminderung oder auch die Gefährdung des investierten Kapitals inklusive Ausgabeaufschlag.

Standortrisiko

Der angestrebte wirtschaftliche Ertrag der Immobilienentwicklungen hängt auch von der Entwicklung der ausgewählten Standorte, den erzielbaren Mieteinnahmen sowie der Mietentwicklung ab. Die Standortbedingungen können sich nach Beginn der Immobilienentwicklungen nachteilig ändern. So können beispielsweise bei Wohnbauprojekten durch den Wegfall von öffentlichen Nahverkehrs- und/oder sonstigen Versorgungseinrichtungen oder bei Gewerbeobjekten durch Einschränkung des Individualverkehrs die Standortattraktivität gemindert werden. Ebenso kann eine steigende Anzahl von Wettbewerbern oder die Änderung der sozialen Strukturen zu einem Standortnachteil führen. Infolge dessen kann sich dies ungünstig auf die Mietnachfrage und das Mietniveau auswirken. Eine Verzögerung der Vermietung und/oder eine Reduzierung der kalkulierten Mieten ist die Folge. Für den Anleger resultiert hieraus das Risiko, dass das angestrebte Ergebnis verfehlt oder auch das investierte Kapital inklusive Ausgabeaufschlag gefährdet wird.

Investitionsrisiko

Zum Zeitpunkt der Erstellung des Verkaufsprospekts steht noch nicht fest, in welche Projektentwicklungen die Investmentgesellschaft investieren wird. Dementsprechend steht noch nicht fest, wie das Kapital der Höhe und dem Vorhaben nach verteilt wird und wann genau die einzelnen Investitionen erfolgen sollen. Für den Anleger besteht damit bei Unterzeichnung der Beitrittserklärung nicht die Möglichkeit, sich ein Bild über die Zusammensetzung der einzelnen Investments zu machen.

Der Geschäftserfolg der Investmentgesellschaft ist wesentlich davon abhängig, dass sich während der Laufzeit der Beteiligung ausreichend geeignete Investitionsobjekte für die Investmentgesellschaft finden. Die Investmentgesellschaft wird mit anderen Immobilienanlagegesellschaften sowie mit anderen Finanzeinrichtungen, institutionellen Anlegern und Privatanlegern konkurrieren. Sofern das Marktumfeld nicht ausreichende Investitionsmöglichkeiten bereithält, ist es möglich, dass sich die Investmentgesellschaft an weniger Investitionen beteiligen kann, als dies vorgesehen ist und/oder einen höheren Preis hierfür entrichten muss. Zudem besteht die Möglichkeit, dass das von den Anlegern eingezahlte Kapital erst verspätet zum Ankauf von geeigneten Anlageobjekten genutzt werden kann. In diesem Fall kann das eingeworbene Kapital nicht vollständig in Projekte investiert werden. Dies führt zu einem schwächeren Ergebnis als es zur Erreichung der Zielrendite der Beteiligung der Anleger erforderlich ist.

Vertragspartnerrisiko

Das Beteiligungskonzept ist von verschiedenen Verträgen und der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der jeweiligen Vertragspartner abhängig. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die direkten oder indirekten Vertragspartner ihre rechtlichen und vertraglichen Pflichten nicht oder nur unzureichend erfüllen, beispielsweise weil sich ihre wirtschaftliche Situation verändert hat (z. B. Bonitätsschwierigkeiten). Das kann dazu führen, dass die Vertragspartner ausfallen und neue gefunden werden müssen. Auch kann es passieren, dass die Vertragspartner ihre vertraglichen Kündigungsrechte wahrnehmen.

Entsprechende Risiken bestehen bezüglich wesentlicher Vertragspartner der jeweiligen Immobilienentwicklungsgesellschaften, was dazu führen kann, dass die jeweilige Immobilienentwicklungsgesellschaft ihre Verpflichtungen gegenüber der Beteiligungsgesellschaft und mittelbar gegenüber der Investmentgesellschaft nicht erfüllen kann (Assetrisiko). Es besteht zudem das Risiko, dass eventuelle Schadensersatzansprüche aus Bonitätsgründen gegen die Anspruchsgegner nicht durchsetzbar sind. Es besteht das Risiko, dass dadurch nicht kalkulierte oder höhere Kosten anfallen. Die Investmentgesellschaft könnte insolvent werden. Hierdurch kann ein Totalverlust der Beteiligung der Anleger eintreten.

Interessenkonfliktrisiko

Interessenskonflikte können dadurch entstehen, dass die an der Investmentgesellschaft beteiligten Personen, deren Gesellschafter sowie weitere Vertragspartner, insbesondere die Kapitalverwaltungsgesellschaft und der Asset Manager auf Immobilienentwicklungsgesellschaftsebene sowie dessen Gesellschafter und Organe, noch anderweitige Funktionen für die Gesellschaft selbst oder für dritte Gesellschaften oder Vertragspartner der Gesellschaft wahrnehmen. Es ist daher nicht auszuschließen, dass aufgrund der Interessenskollisionen nachteilige Entscheidungen für die Investmentgesellschaft getroffen werden. Auch Informationen über für den Immobilieneinkauf marktrelevante Daten können durch die Interessenskollisionen nicht immer zwangsläufig im Interesse der Investmentgesellschaft genutzt werden. Es kann deshalb sein, dass lukrative Immobilien von Immobilienentwicklungsgesellschaften erworben werden, an denen die Investmentgesellschaft nicht oder nur in geringem Umfang beteiligt ist. Hieraus resultiert für den Anleger das Risiko einer Renditeminderung oder auch die Gefährdung des investierten Kapitals inklusive Ausgabeaufschlag.

Kapitalverwaltungsgesellschaftsrisiko (KVG)

Zum Zeitpunkt der Erstellung des Verkaufsprospekts verfügt die Kapitalverwaltungsgesellschaft über die nach dem KAGB erforderliche Erlaubnis zum Geschäftsbetrieb. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass die Verwaltungsgesellschaft ihre Tätigkeit aus aufsichtsrechtlichen Gründen wieder aufgeben muss oder sie ihr untersagt wird (Ausfallrisiko). Dies hätte zur Folge, dass die Geschäftsführung eine neue geeignete KVG finden und beauftragen muss, was zusätzliche Kosten verursachen dürfte. Sollte dies nicht (rechtzeitig) gelingen, müsste die Investmentgesellschaft gegebenenfalls abgewickelt werden, soweit die BaFin nicht im öffentlichen Interesse bestimmt, dass die Verwaltung der Investmentgesellschaft auf eine KVG, die über eine Erlaubnis verfügt und sich zur Übernahme der Verwaltung bereit erklärt, übergeht. Hieraus resultiert für den Anleger das Risiko einer Renditeminderung oder auch die Gefährdung des investierten Kapitals inklusive Ausgabeaufschlag. Zudem bringt es die Beauftragung einer Verwaltungsgesellschaft mit sich, dass die Mitarbeiter des betreffenden Unternehmens nachteilige Entscheidungen treffen könnten, die sich negativ auf die Investmentgesellschaft auswirken (operationelles Risiko). Sollte in diesen Fällen für die Investmentgesellschaft kein vollumfänglicher Schadensersatz erlangt werden können, so hätte dies negative Auswirkungen auf die Ertragslage der Investmentgesellschaft und könnte bis zu einer Insolvenz der Investmentgesellschaft führen. Hieraus resultiert für den Anleger das Risiko einer Renditeminderung oder auch die Gefährdung des investierten Kapitals inklusive Ausgabeaufschlag.

Verwahrstellenrisiko

Nach dem KAGB ist eine Verwahrstelle zu bestellen. Es besteht das Risiko, dass die Verwahrstelle nach ihrer Beauftragung ihre Tätigkeit aus aufsichtsrechtlichen Gründen wieder aufgeben muss (Ausfallrisiko). Dies hätte zur Folge, dass die Investmentgesellschaft eine neue geeignete Verwahrstelle finden und beauftragen muss, was zusätzliche Kosten verursachen dürfte. Sollte dies nicht (rechtzeitig) gelingen, könnte die Investmentgesellschaft abgewickelt werden müssen. Hieraus resultiert für den Anleger das Risiko einer Renditeminderung oder auch die Gefährdung des investierten Kapitals. Zudem bringt es die Beauftragung einer Verwahrstelle mit sich, dass die Mitarbeiter des betreffenden Unternehmens Kenntnisse über die von der Investmentgesellschaft gehaltene Beteiligung an der Beteiligungsgesellschaft bzw. Beteiligung an einer Immobilienentwicklungsgesellschaft erlangen und in diesem Zusammenhang eine Veruntreuung der Vermögensgegen-

stände der Investmentgesellschaft durch diese Personen nicht ausgeschlossen werden kann (operationelles Risiko). Auch können die Mitarbeiter der beauftragten Verwahrstelle nachteilige Entscheidungen treffen, die sich negativ für die Investmentgesellschaft auswirken. Sollte in diesen Fällen für die Investmentgesellschaft kein vollumfänglicher Schadensersatz erlangt werden können, so hätte dies negative Auswirkungen auf die Ertragslage der Investmentgesellschaft und könnte bis zu einer Insolvenz der Investmentgesellschaft führen. Hieraus resultiert für den Anleger das Risiko einer Renditeminderung oder auch die Gefährdung des investierten Kapitals inklusive Ausgabeaufschlag.

Insolvenz der Investmentgesellschaft, keine Kapitalgarantie/Einlagensicherung

Die Anleger tragen das Risiko der Insolvenz der Investmentgesellschaft. Die Ansprüche der Kommanditisten gegenüber der Investmentgesellschaft sind nicht gesichert und in der Insolvenz gegenüber den Forderungen anderer Gläubiger der Investmentgesellschaft nachrangig. Ansprüche der Anleger werden erst befriedigt, nachdem die Ansprüche der anderen Gläubiger beglichen wurden. Dadurch können sich die Auszahlungen an die Anleger vermindern oder sogar entfallen. Für die Anlage in die Investmentgesellschaft gibt es keine Kapitalgarantie oder eine Einlagensicherung. Je nach Eintritt der jeweiligen Risiken kann es deshalb auch zu einem Totalverlust des Anlagebetrags inklusive Ausgabeaufschlag kommen.

Anlegerhaftungsrisiko

Die Anleger beteiligen sich als Treugeber mittelbar über die Treuhandkommanditistin an der Investmentgesellschaft. Die Regelungen der Haftung eines Kommanditisten gegenüber Dritten (§§ 171 ff. HGB) sind vorliegend nach den gesellschaftsvertraglichen Regelungen auf die Haftung des Treugebers entsprechend anwendbar. Der einzelne Anleger haftet der Investmentgesellschaft beziehungsweise den anderen Gesellschaftern gegenüber für die vollständige Erbringung seines gezeichneten Kapitals inklusive Ausgabeaufschlag. Die persönliche Haftung des einzelnen Anlegers im Außenverhältnis kann gemäß § 172 Absatz 4 HGB bis zur Höhe des im Handelsregister eingetragenen Betrages (vorliegend 1 Prozent der gezeichneten Pflichteinlage) wieder aufleben, wenn die Einlage zurückbezahlt wird oder der Anleger Gewinnanteile entnimmt, während sein Kapitalanteil durch Verlust unter den Betrag der geleisteten Hafteinlage herabgemindert ist oder soweit durch Entnahme der Kapitalanteil unter die Hafteinlage herabgemindert wird. Wird der einzelne Anleger deswegen durch Gläubiger der Investmentgesellschaft per-

sönlich in Anspruch genommen, so ist er verpflichtet, die Forderungen der Gläubiger in Höhe der wieder auflebten Haftung bis maximal zur Höhe der im Handelsregister eingetragenen Hafteinlage unmittelbar zu begleichen.

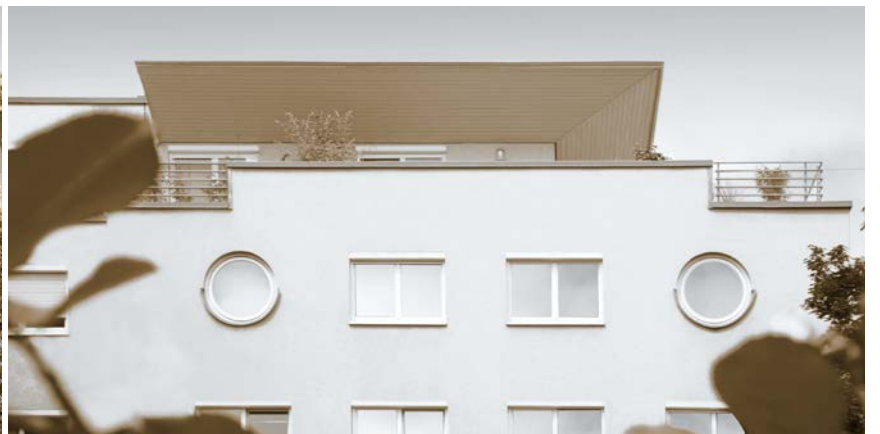
Darüber hinaus kann auch eine Haftung entsprechend §§ 30, 31 GmbHG bis zur Höhe aller erhaltenen Auszahlungen ohne Begrenzung auf die Haftsumme entstehen, wenn Auszahlungen an die Anleger gesellschaftsvertragswidrig geleistet worden sind.

Steuerrechtliche Risiken

Die steuerlichen Annahmen wurden auf der Grundlage der derzeitigen Praxis der Finanzverwaltung, Rechtsprechung und den Steuergesetzen erstellt. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich durch künftige Änderungen in der Steuergesetzgebung, Rechtsprechung oder Praxis der Finanzverwaltung eine ungünstigere steuerliche Belastung für die Investmentgesellschaft oder den Anleger ergibt. Die endgültige Anerkennung der steuerlichen Konzeption bleibt der Betriebsprüfung durch die Finanzverwaltung vorbehalten. Sollte die steuerliche Belastung aus den vorgenannten Gründen für den Anleger höher ausfallen, hätte er unabhängig von den erhaltenen Auszahlungen eine höhere Steuerlast zu tragen.

Allgemeine rechtliche Risiken

Das Beteiligungskonzept beruht auf den rechtlichen Grundlagen zum Zeitpunkt der Erstellung des Verkaufsprospekts. Sollten sich während der Laufzeit des Beteiligungsangebotes Änderungen in der Rechtsprechung, den Gesetzen und der Verwaltungspraxis ergeben, besteht das Risiko zusätzlicher Kostenbelastung auf Ebene der Investmentgesellschaft, Beteiligungsgesellschaft oder der Immobilienentwicklungsgesellschaften (Assetrisiko). Auf dieser Grundlage kann es zur Verringerung der Ertrags- und Liquiditätsentwicklung kommen. Dies kann zu niedrigeren oder keinen Auszahlungen beim Anleger oder zu einem Totalverlust der Investition inklusive Ausgabeaufschlag führen.



Niederlassungen der PROJECT Investment Gruppe und der PROJECT Immobilien Gruppe in Bamberg und Nürnberg

IMPRESSUM

Herausgeber

PROJECT Vermittlungs GmbH
Kirschäckerstraße 25
96052 Bamberg

Geschäftsführung: Alexander Schlichting

Tel. 0951.91 790 330
Fax 0951.91 790 331

info@project-vermittlung.de
www.project-investment.de

Handelsregister: Amtsgericht Bamberg HRB 2992
Umsatzsteuer-Identifikationsnummer: DE 187169998

Erlaubnis nach § 34f Absatz 1 Gewerbeordnung

Gestaltung

Julia Hofmann

Copyright

Nachdruck, auch auszugsweise, nur mit Genehmigung des Herausgebers

Stand: 10.01.2018



Werte für Generationen

Wenn diese Informationsbroschüre Ihr Interesse geweckt hat, fordern Sie bitte das betreffende Verkaufsprospekt an. Diese bietet Ihnen eine ausführliche Darstellung des jeweiligen Beteiligungsangebotes und damit die Grundlage für eine fundierte Investitionsentscheidung.

Wichtige Hinweise

Diese Informationsbroschüre ist unverbindlich und ohne Anspruch auf Vollständigkeit. Sie stellt kein Angebot und keine Anlageberatung dar. Eine Beteiligung an der jeweiligen Vermögensanlage kann alleine auf Basis dieser Informationsbroschüre nicht erfolgen. Aussagen zu Wertentwicklungen basieren auf der Vergangenheit und sind kein verlässlicher Indikator für die Zukunft, weshalb hieraus nicht auf zukünftige Erträge geschlossen werden kann. Die ausführliche Darstellung der Beteiligungsangebote einschließlich verbundener Chancen und Risiken entnehmen Sie bitte den jeweiligen alleine verbindlichen veröffentlichten Verkaufsprospekten, die in deutscher Sprache zusammen mit den wesentlichen Anlegerinformationen im Internet unter www.project-investment.de in der Rubrik Angebote abgerufen werden oder alternativ über die PROJECT Investment AG, Kirschäckerstraße 25, 96052 Bamberg angefordert werden können. Bitte beachten Sie die darin enthaltenen Verkaufsbeschränkungen.

Januar 2018