

Investment Report 08/2019

PROJECT Metropolen 18



PROJECT Immobilienentwicklung Rothenburger Straße, Nürnberg
Verkehrsgünstig und unweit vom Naherholungsgebiet Rednitzgrund
gelegene Wohnanlage im Nürnberger Süden

Sehr geehrte Anlegerin, sehr geehrter Anleger,

2018 wurden gemäß Statistischem Bundesamt nur 0,4 Prozent mehr Wohnungen errichtet als im Vorjahr, das sind absolut 285.900 Wohnungen. Das Ziel der Bundesregierung von 375.000 neuen Wohnungen pro Jahr wurde demnach abermals deutlich verfehlt. Um die große Nachfrage nach Immobilien zu bedienen, müssen nach Einschätzung von Politik und Bauwirtschaft jährlich 350.000 bis 400.000 Wohnungen fertiggestellt werden. Die Nachfrage in den deutschen Metropolregionen bleibt damit weiterhin hoch.

Allein nach Berlin ziehen aktuell jährlich rund 20.000 Menschen. Dem Mietpreisanstieg in der Bundeshauptstadt begegnet die Berliner Landesregierung mit dem Mitte Juni beschlossenen Rahmenplan eines Mietpreisdeckels für Bestandswohnungen. Statt an die Wurzel des Problems (zu wenig verfügbarer Wohnraum) zu gehen und den Wohnungsbau nachhaltig zu fördern, wird das Symptom der Mietpreissteigerungen behandelt. Diese ist jedoch nur eine logische Konsequenz der marktwirtschaftlichen Gesetzmäßigkeit, wonach Angebot und Nachfrage den Preis regeln. Für Bestandsinvestoren sind das keine günstigen Voraussetzungen, in die Bundeshauptstadt zu investieren. Dementsprechend dürften anstehende Revitalisierungs-

maßnahmen in Berlin eher zurückgestellt werden, um den voraussichtlich ab Jahresbeginn 2020 auf fünf Jahre geltenden Mietpreisdeckel auszusitzen – wohl zum Leidwesen der Mieter.

So oder so bleibt die Nachfrage nach selbst genutztem Wohnraum auch bei einem Mietpreisdeckel, insbesondere unter der von Mario Draghi angekündigten Ausweitung der Niedrigzinspolitik, weiterhin sehr hoch und lässt keine Preisentspannung für Käufer oder Mieter erwarten. Da die Wertschöpfungsstrategie Ihres PROJECT Fonds auf den Neubau mit direktem Verkauf der entwickelten Wohnungen vornehmlich an Eigennutzer ausgerichtet ist, profitieren Sie mit Ihrer Beteiligung weiterhin von der hohen Nachfrage nach attraktivem Wohnraum in den deutschen Metropolregionen.

Wussten Sie schon, dass ...

das PROJECT Management vom unabhängigen Analyseexperten Scope im Mai 2019 erneut mit einem sehr guten Rating bewertet wurde (AA-)?

Übersicht aktuelle Immobilienentwicklungen

Metropolregion Berlin			Eingekauft und in Planung	im Verkauf	in Bau und Verkauf	Verkaufs- stand ¹	Bauten- stand ¹
	Alfred-Kowalke-Straße 29	Berlin Lichtenberg	🏠				
	Am Borsigturm 74	Berlin Reinickendorf	🏠				
	Babelsberger Straße West	Potsdam	🏠				
	Baruther Straße 5	Berlin Friedrichshain-Kreuzberg	🏠				
	Baseler Straße 125/127	Berlin Steglitz-Zehlendorf	✓	🏠		0 %	
	Berliner Straße 70 a	Berlin Reinickendorf	🏠				
	Hochschulring 25	Wildau	🏠				
	Jahnstraße 7	Teltow	🏠				
	Leipziger Straße 9D-10A, 61	Potsdam	🏠				
	Oranienamm 1-3	Berlin Reinickendorf	✓	🏠		20 %	
	Rembrandtstraße 20-21	Berlin Tempelhof-Schöneberg	🏠				
	Roelckestraße 13	Berlin Pankow	🏠				
	Tempelhofer Damm 156	Berlin Tempelhof-Schöneberg	🏠				
	Waidmannsluster Damm 161/163	Berlin Reinickendorf	🏠				
	Wiesenstraße 11	Berlin Mitte	🏠				
Metropolregion München							
	Gutstraße 2-3	Krailling-Penternried	🏠				
	Landsberger Straße 459	München Pasing-Obermenzing	🏠				
Metropolregion Nürnberg							
	Maximilianstraße 43	Nürnberg Bärenschanze	🏠				
Metropolregion Rheinland							
	Dillenburger Weg 34-40,50	Düsseldorf Eller	🏠				
	Heerdter Landstraße	Düsseldorf Heerdth	🏠				
	Jägerstraße 46	Düsseldorf Eller	🏠				
	Ludwigshafener Straße 14-16	Düsseldorf Eller	🏠				
Metropolregion Rhein-Main							
	Frankenallee 98-102	Frankfurt Innenstadt	🏠				

Zeichenerklärung: ✓ = Phase abgeschlossen 🏠 = aktuelle Phase

¹ Gesamtobjekte

Entwicklung

Der PROJECT Metropolen 18 konnte im ersten Halbjahr 2019 Investitionen in zehn neue Immobilienengagements vornehmen. Somit ist die in der Platzierung befindliche Investmentgesellschaft zum 30.06.2019 bereits an 23 Immobilienentwicklungen beteiligt. Damit wurde das Investitionsspektrum gezielt erweitert und auf fünf wachstumsorientierte Metropolregionen ausgebaut. Mit dieser breitgefächerten Investitionsverteilung wird frühzeitig eine angemessene Risikostreuung gewährleistet. Für die neuen Investitionen wurde in der Metropolregion Rhein-Main der Neubau einer Eigentumswohnanlage an der Frankenallee in attraktiver Wohnlage in Frankfurt am Main ausgewählt. Weiterhin werden in Düsseldorf in gewachsener Wohnlage an der Ludwigshafener Straße ein Wohnneubau sowie in der Jägerstraße ein Büroneubau entwickelt. In der Metropolregion Nürnberg ist bestens angebunden an der Maximilianstraße eine neue Wohn- und Apartmentanlage geplant. In Berlin erfolgte die Beteiligung an sechs neuen Objekten. An nachgefragten etablierten Gewerbestandorten entstehen innovative Büroneubauobjekte in der Berliner Straße und Am Borsigturm im Berliner Bezirk Reinickendorf. Zusätzlich ist im Technologie- und Wissenschaftspark Wildau mit dem Objekt am Hochschulring ein weiterer Gewerbekomplex am südöstlichen Berliner Stadt-

rand in Planung. In der Baruther Straße ist in attraktiver urbaner Lage im Berliner Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg ein Mehrfamilienhaus in der Entwicklung. Darüber hinaus sind in der Rembrandtstraße in Tempelhof-Schöneberg und in der Wiesenstraße im Bezirk Mitte zwei moderne Wohn- und Geschäftshäuser geplant.

Der überwiegende Teil der Objekte befindet sich aktuell noch in der Planungsphase und an der zügigen Realisierungsreife wird intensiv gearbeitet. Nach Abschluss der Planungs- und Baugenehmigungsphase war in der ersten Hälfte des Jahres 2019 der Vermarktungsbeginn für das Berliner Wohnbauvorhaben Oraniendamm in Reinickendorf. Im Sommer folgte ebenfalls in Berlin der Verkaufsstart für die geplante Wohnanlage Baseler Straße in Steglitz-Zehlendorf. Bei den in Planung befindlichen Objekten Landsberger Straße in München sowie Roelckestraße und Waidmannsluster Damm in Berlin ist der Vermarktungsstart in Vorbereitung. Das Portfolio und die Investitionsverteilung wird in Zukunft weiter ausgebaut. Sie bilden mit der zunehmenden Projektreife der einzelnen Immobilienvorhaben die Grundlage für eine erfolgreiche Entwicklung der Investmentgesellschaft.

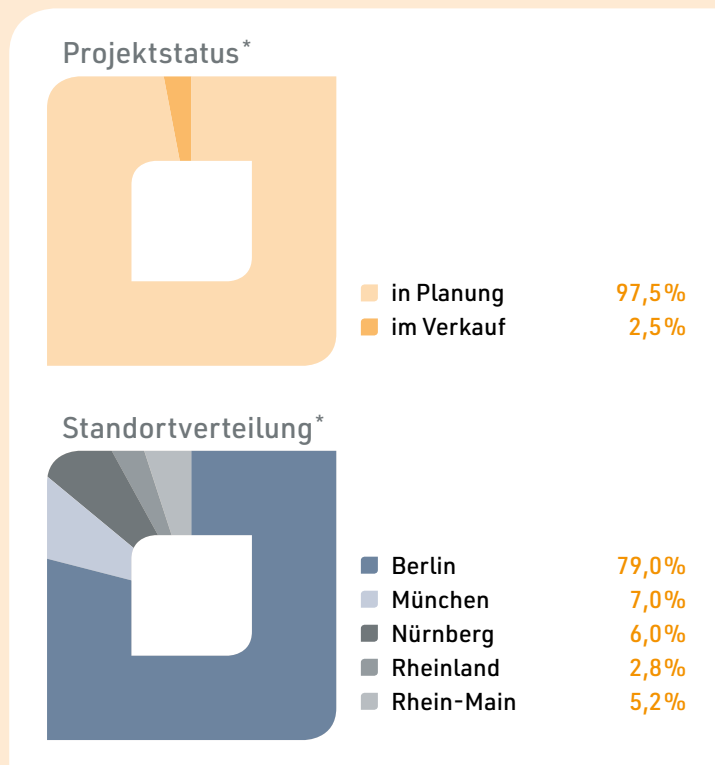


Oraniendamm 1-3, Berlin Reinickendorf



Baseler Straße 125/127, Berlin Steglitz-Zehlendorf

Aktuelle Investitionen des Fonds



PROJECT Investitionsstandorte



* im Verhältnis des per 30.06.2019 investierten Kapitals in den Projektgesellschaften

Aktuelle Pressestimmen

»Die PROJECT Investment-Gruppe hat Ende 2018 die historische Marke von 1 Mrd. EUR an insgesamt platziertem Eigenkapital übertroffen. Dabei ist es dem fränkischen Anbieter mit einem Jahresergebnis von 106,3 Mio. EUR gezeichnetem Eigenkapital in 2018 zum dritten Mal in Folge gelungen, die 100-Mio.-EUR-Grenze in einem Jahr zu überspringen.«

Kapitalmarkt intern 02/19 vom 11.01.2019

»In den 24 Jahren seit Gründung konnten alle 50 bislang entwickelten Immobilien positiv abgeschlossen werden. Das unabhängige Analysehaus Scope bestätigt die hohe Qualität mit einem sehr guten »AA-« Managementrating.

Handelsblatt Nr. 60 vom 26.03.2019

»Fremdkapital ist auf allen Ebenen ausgeschlossen. Weder auf Fondsebene noch auf Ebene der Objektgesellschaft darf es gemäß den verbindlichen Investitionskriterien zum Einsatz kommen. Hintergrund ist der Schutz der Investoren, die damit immer erstrangig grundbuchbesichert sind.«

FONDS professionell 2/2019

»PROJECT hat in der Vergangenheit gezeigt, dass im Umfeld niedriger Zinsen Projektentwicklungen in Wohnimmobilien attraktive Renditen bei überschaubaren Laufzeiten generieren. (...) Veränderte Marktsituationen können bei voller Eigenkapitalfinanzierung ausgesessen werden. Der Blick auf die Historie, Professionalität und Expertise im Bau von Wohnanlagen, erwiesene Expertise in der Privatisierung von Wohnungen im Teileigentum und vollständige Eigenkapitalfinanzierung machen das Investment attraktiv.«

Der Immobilienbrief Nr. 449 vom 22.05.2019

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