

PROJECT METROPOLEN 19

# Rendite-Plus fürs Anleger-Portfolio

Immobilieninvestments mit monatlichen Teilzahlungen



▲ **PROJECT** – Immobilienentwicklung Tegeler Straße, Berlin

Was in der Geldanlage früher als sicher galt, steht heute auf dem Prüfstand. Klassische Investments wie Staatsanleihen werfen angesichts historisch niedriger Zinsen kaum noch Rendite ab. Wer sein Geld aufs Tagesgeldkonto legt, dem drohen aufgrund von Minuszinsen demnächst wohl traurige Ergebnisse. Hinzu kommt ein sich veränderndes makroökonomisches Umfeld. Aufkommende Handelskriege, unberechenbare Staatslenker, ein nicht enden wollendes Brexit-Debakel – all dies sorgt für zunehmende Unsicherheit auf den Finanzmärkten. Viele Anleger wenden sich deshalb Sachwerten zu. Vor allem Immobilien sind beliebt, denn

sie gelten als besonders wertbeständig. Trotz teils hoher Preise stehen die Zeichen auf dem deutschen Immobilienmarkt weiter auf Wachstum. Von einer Immobilienblase kann nicht die Rede sein, das konstatierte bereits das Frühjahrsgutachten der Wirtschaftsweisen<sup>1</sup>. Es gibt weder eine auffällig hohe oder ausufernde Kreditvergabe noch ist die Bautätigkeit besonders stark. Zudem wurde nachweislich in der Vergangenheit in den Metropolregionen zu wenig gebaut. Dies besagt eine aktuelle Studie des Instituts der deutschen Wirtschaft Köln, der zufolge in Deutschland bis 2020 jährlich über 340.000 Wohnungen<sup>2</sup> fehlen. Privatanleger, die am Wachstum im Wohn-

bau partizipieren und gleichzeitig ihr Portfolio mit einer indirekten Beteiligung an mehreren Immobilienentwicklungen diversifizieren möchten, können in einen sogenannten Immobilien-AIF (Alternativer Investmentfonds) investieren.

## WOHNIMMOBILIEN IN METROPOLREGIONEN SIND WACHSTUMSTREIBER

So platzierte die PROJECT Investment AG mit dem PROJECT Metropolen 19 geschlossene Investment GmbH & Co. KG – kurz „Metropolen 19“ – in diesem Sommer ihren 34. Immobilien-AIF auf dem Markt für Kapitalanlagen. Investitionsschwerpunkt des Fonds ist der Wohnungsneubau in den großen Metropolregionen Berlin, Hamburg, München, Nürnberg, Rheinland, Rhein-Main sowie Wien. Der auf Immobilienkapitalanlagen und -entwicklungen spezialisierte PROJECT Unternehmensverbund, bestehend aus der PROJECT Investment Gruppe und der PROJECT Immobilien Gruppe, entwickelt an diesen Standorten derzeit 130 Objekte mit einem Gesamtverkaufsvolumen von mehr als 3,4 Milliarden Euro. In der fast 25-jährigen Unternehmensgeschichte des Unternehmensverbunds konnte PROJECT für seine Investoren auf Objektebene eine durchschnittliche Rendite von über zwölf Prozent auf das eingesetzte Kapital erwirtschaften. Bislang wurden alle der insgesamt über 50 abgeschlossenen Investments positiv beendet.

## „METROPOLEN 19“: BLIND POOL-CHARAKTER BEREITS NACH ACHT WOCHEN ABGELEGT

Der Startschuss für den neuen AIF „Metropolen 19“ fiel am 1. Juli direkt nach Schließung des Vorgängerfonds. Die Chancen, dass das Beteiligungsangebot die durchgängig positive Bilanz der älteren PROJECT Teilzahlungsfonds fortführt, stehen gut. Bereits Anfang September, acht Wochen nach der Platzierung des neuen AIF, konnte die PROJECT Immobilien Gruppe, Asset Manager des Unternehmensverbunds, drei vielversprechende Grundstücke in Berlin, Hamburg und Düsseldorf ankaufen und den konzeptionsbedingten Blind Pool-Charakter des Fonds damit ablegen. Anleger haben somit Klarheit über die Mittelverwendung und können Planung und bauliche Umsetzung bis zum Verkauf verfolgen.

## FLEXIBLES EINZAHLUNGS- MODELL MIT MODERATEN MONATLICHEN BEITRÄGEN

Der „Metropolen 19“ unterscheidet sich darüber hinaus von seinen Vorgängern vornehmlich bei den Einzahlungsmodalitäten, die für Anleger nochmals optimiert wurden. Der Mindestzeichnungsbetrag beträgt jetzt 10.010 Euro zuzüglich fünf Prozent Ausgabeaufschlag. Damit beträgt die kleinste monatliche Teilzahlung mindestens 70 Euro. Die Erstzahlung bemisst sich auf das 23-fache der

monatlichen Teilzahlung, mindestens 1.610 Euro. Neben festen monatlichen Ansparbeträgen sind auch jetzt wieder jederzeit flexible Zuzahlungen ab 1.000 Euro möglich. So kann die 120 Monate lange Ansparphase noch einmal verkürzt werden. Das bringt Anlegern die oftmals ersehnte Flexibilität.

## RENDITEERWARTUNG SECHS PROZENT

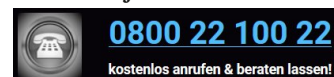
Die angestrebte Investitionsquote des „Metropolen 19“ beträgt 90,11 Prozent. Pro Jahr stellt PROJECT eine Rendite von sechs Prozent und mehr vor Steuer auf das investierte Kapital in Aussicht. Das Renditeplus entsteht dem Management zufolge durch die autonome Abdeckung der gesamten Wertschöpfung in der Immobilienentwicklung und den geplanten Reinvestitionen der erzielten Gewinne sowie auf dem konsequent angewandten Eigenkapitalprinzip des Fonds. Die Anleger erzielen dabei Einkünfte aus Gewerbebetrieb. Weiterer Vorzug: Eine Gewinnbeteiligung des Managements besteht erst ab einer sogenannten Hurdle Rate von sieben Prozent pro Jahr nach allen Kosten. Dies stärkt das gemeinsame Interesse und letztlich das Vertrauen zwischen Anlegern und Fondsinitiator. Für die Einwerbung des Mindestkapitals von zehn Millionen Euro gibt die PROJECT Vermittlungs GmbH eine Platzierungsgarantie ab. Die Haftungssumme für den Anleger ist auf ein Prozent begrenzt. Eine Nachschussverpflichtung ist ausgeschlossen. Das Zielkapitalvolumen

## Eckdaten „PROJECT Metropolen 19“

- **Startschuss:**  
1. Juli 2019, direkt nach Schließung des Vorgängerfonds
- **Monatliche Teilzahlung:**  
Mindestbetrag 70 Euro
- **Erstauszahlung:**  
23-fache der monatlichen Teilzahlung, mindestens 1.610 Euro
- **Mindestzeichnung:**  
ab 10.010 Euro Einmalanlage + fünf Prozent Ausgabeaufschlag
- **Investitionsquote:**  
90,11 Prozent
- **Renditeerwartung:**  
sechs Prozent und mehr pro Jahr vor Steuer

des AIF liegt bei 35 Millionen Euro. Die Laufzeit endet am 30.6.2034. Verwaltet wird „Metropolen 19“ von der PROJECT Investment AG, die als Kapitalverwaltungsgesellschaft historisch über eine Milliarde Euro Eigenkapitalvolumen verwaltet.

### Weitere Informationen unter



<sup>1</sup> Gerken, Lavina; Jahn, Manuel; Müller, Peter: Frühjahrgutachten Immobilienwirtschaft 2019 des Rates der Immobilienweisen. Im Auftrag von: ZIA. Berlin, 2019.

<sup>2</sup> IW Köln, Pressemitteilung 22. Juli 2019: „Deutschland muss mehr bauen“