

# PROJECT

## Leistungsbilanz erstes Halbjahr 2011

Die PROJECT Gruppe hat heute Immobilien mit einem Volumen von über 300 Millionen Euro in der Entwicklung. Bis Jahresende soll durch weitere Objekteinkäufe das Volumen auf über 400 Millionen Euro ansteigen und parallel sollen zehn der aktuell 26 Objekte bis zum kommenden Frühjahr vollständig verkauft und fertig gestellt sein. Mit den erzielten Erlösen aus dem Verkauf der Objekte, welche zurück in die Fonds fließen, werden wieder neue Investitionen getätigt.

Die neuen PROJECT REAL EQUITY Fonds 9 und 10 haben seit ihrem Verkaufstart im Dezember letzten Jahres eine fulminante Einkaufstour absolviert und den ursprünglichen Blindpool-Charakter abgelegt:

### Aktuelle Anlageangebote:

#### PROJECT REAL EQUITY

##### Fonds 10

Einmalanlage

Renditeerwartung 8–12 % p. a.

Anlagedauer ab 10 Jahre

Mehrere Ausschüttungsvarianten, z. B.

8 % im Jahr oder 50 % nach 5 Jahren

##### PROJECT REAL EQUITY Fonds 9

Ansparfonds mit Erstzahlung von 15 %

Renditeerwartung 7–10 % p.a.

Anlagedauer ab 12 Jahre

Sonderkündigungs- und Zuzahlungsrechte

#### PROJECT PRIVATE

##### PLACEMENT I

Einmalanlage ab 500.000 Euro

Anlagedauer 6 Jahre

Ausschüttung wählbar

### Objektankäufe erstes Quartal

Bereits 17 Tage nach Start wurde bereits in das erste Grundstück im Legiendamm investiert – eine gewachsene Wohnlage in Berlin Mitte. Hier wird ein Ensemble von 20 Wohnungen mit mehreren Stadthäusern errichtet. Im Januar steigt der PROJECT REAL EQUITY Fonds 10 in das kürzlich erworbene Objekt Schönhauser Allee am Prenzlauer Berg, Berlin ein. Das exponierte Eckgrundstück erhält einen fünfstöckigen Gewerbebau. Schon einen Monat später investiert der PROJECT REAL EQUITY Fonds 9 in das Objekt Buddestraße in Berlin-Tegel. Hier errichtet PROJECT auf der direkten Verbindung zwischen der S-Bahn Station Tegel und der Fußgängerzone im Erdgeschoss Einzelhandelsflächen, darüber Büros, Praxen und 46 Wohnungen.

### Objektankäufe zweites Quartal

Im April 2011 kaufen die Fonds das ruhig gelegene Grundstück Tharandter Straße in Berlin-Wilmersdorf, auf dem 22 Wohnungen erstellt werden, Ende des gleichen Monats beteiligen sie sich am Wassergrundstück Goslarer Ufer in Berlin-Charlottenburg. Direkt an der Spree entstehen 100 wunderschöne Wohnungen mit einzigartigem Wasserblick.

Im Juni kaufen die Fonds vier neue Objekte: Das Grundstück Mecklenburgische Strasse in zentraler Verkehrslage in Berlin-Wilmersdorf, auf dem neben der Restaurierung der schönen historischen Substanz 29 neue Wohnungen gebaut werden. Das Grundstück Heilstättenstraße im attraktiven Wohnbezirk Fürth-Oberführberg mit

102 attraktiven Wohnungen direkt am Waldrand, in München-Pasing das zentral gelegene Grundstück Gottfried-Keller-Straße, eingebettet in ein etabliertes Villengebiet: Die 111 Wohnungen sollen innerhalb der nächsten zwei Jahre entstehen und verkauft werden. Und schließlich steigen die Fonds in das im Oktober erworbene Objekt in der Herrnstraße, Fürth ein, wo 111 Wohnungen in Stadtmittenlage entstehen.

### Drei Entwicklungsphasen, in denen sich die Objekte befinden

Doch nicht nur der Einkauf läuft bei PROJECT auf vollen Touren. Mit den oben dargestellten Objekteinkäufen sind aktuell elf der insgesamt 26 Objekte in der Planungsphase. Sobald die Detailplanungen abgeschlossen sind, kommt das jeweilige Objekt in die nächste Phase und wird über die eigenen Verkaufsteams vor Ort – aufgeteilt auf einzelne Wohnungen – möglichen Eigennutzern angeboten. Natürlich gibt es zwischendurch auch die Möglichkeit, dass ein Objekt gesamt einem interessierten Käufer präsentiert wird, dies ist aber eher die Ausnahme. Durch die aktuelle Marktentwicklung suchen allerdings große Investoren interessante Gesamtobjekte gerade in den von PROJECT ausgewählten Metropolregionen. In dieser sogenannten ersten Verkaufsphase befinden sich aktuell vier Objekte.

Erst wenn etwa ein Drittel an Wohnungen in einem Objekt verkauft sind, fängt PROJECT das Bauen an und bietet parallel die weiteren Wohnungen Interessenten an. Mit besonderen Strategien wird ein frühzeitiger Abverkauf erreicht, der zum großen Teil schon



**Eindrücke Berliner Objekte der PROJECT Gruppe (Goslarer Ufer 1–5, Legiendamm 22, Mecklenburgische Straße 94, Buddestraße 14/Gorkistraße 26a, Schönhauser Allee 112)**



**Die PROJECT Gründer im Gespräch mit MEIN GELD:**

**MG:***Sie fahren eine eiserne Eigenkapitalstrategie – würden Sie diese aufweichen, könnten Sie bereits zu Beginn den „Blindpool“ aufheben ...*

Dippold: „ Wir werden diese auch in Zukunft so konsequent weiterführen. Ich möchte an dieser Stelle bewusst machen, dass es keine „ideale“ Anlage gibt. Jede Anlage auf dieser Welt hat sowohl Stärken als auch begrenzte Aspekte. Bei uns sind die Stärken Stabilität und gute Rendite. Die begrenzenden Aspekte, dass ich bei einer Immobilieninvestition nicht täglich über mein Geld verfügen und bei Fondsstart nicht schon ein Objekt fixieren kann. Denn damit würden wir Verpflichtungen eingehen oder eine Finanzierung benötigen. Und diese Risiken schließen wir vollständig aus. Dennoch investieren unsere Fonds heute, gerade mal ein halbes Jahr nach dem Vertriebsstart, in jeweils sieben oder acht sehr attraktive Objektbeteiligungen.

**Können Sie weitere Steigerungen an Kapitalzuflüssen in gleichbleibend guter Qualität abbilden?**

Seeberger: Ja – dafür gehen wir seit Jahren in die Vorinvestition. Für unser heutiges Volumen und auch für weitere Steigerungen reichen unsere zwei ursprünglichen Metropolregionen in Nürnberg und Berlin völlig aus. Wir haben uns dennoch frühzeitig entschlossen, auch in Hamburg und München zu starten und bis Jahresende auch in Frankfurt zu sein. Damit sind wir auch bei schwächeren oder begrenzten Entwicklungsmöglichkeiten in einer Region in der Lage, auf vier weitere Regionen auszuweichen. Insofern werden unsere Investitionen auch bei weiter steigenden Zuflüssen so hochwertig wie bisher bleiben. Im Gegenteil, wir haben mit den Steigerungen der letzten zwei Jahre unsere Qualität nachweislich nochmals verbessert.

stattfindet, ohne dass der Käufer die Wohnung in der Realität sehen kann. Dennoch erhält er von PROJECT ein klares Bild, wie seine Wohnung und das gesamte Objekt später aussehen werden und welche Ausstattung an welchen Stellen gewählt wird. In dieser dritten Phase Bau und Verkauf befinden sich aktuell weitere elf Objekte. In dieser Phase wird die Rendite des Anlegers erhöht, wenn ein guter und zügiger Abverkauf stattfindet. Und genau hier unterscheidet sich die PROJECT Gruppe von vielen anderen Beteiligungskonzepten. Der planbare Verkauf hat im Sinne der Fondsanleger eine sehr hohe Priorität.

PROJECT erwartet innerhalb der nächsten neun Monate den vollständigen Verkauf und die vollständige Fertigstellung von zehn Objekten. Die

Kapitalrückflüsse aus diesen Exits werden wieder in neue Objektentwicklungen angelegt, um die Rendite für den Anleger zu steigern.

**Stabilität geht vor Rendite**

Die Anforderungen von PROJECT sind klar definiert: Interessante Renditen mit einer inflationsstabilen Anlage bieten und gleichzeitig Stabilität liefern. Hier präsentiert PROJECT ein am Markt einmaliges Investitionskonzept: Angefangen bei der reinen Eigenkapitalbasis der Fonds auf allen Ebenen über den Verzicht des Anbieters auf Zwischengewinne beim Objekteinkauf bis zum vorgeplanten und zügigen Verkauf der Wohnungen, hauptsächlich an Eigennutzer. Die fünf PROJECT Standorte überzeugen: Die Hauptstadt Berlin,

die Frankenmetropolregion Nürnberg, München mit internationalem Preisniveau, Hamburg mit immens hohem Nachholbedarf für Wohnungen und Frankfurt als europäisch ausgerichtete Bankenmetropole. Den Verkauf hat PROJECT unabhängig von der Entwicklung des Immobilienmarktes fest im Griff. Während bei Projektentwicklern üblicherweise Paketverkäufe angestrebt werden, die nur in steigenden Märkten funktionieren, verkauft PROJECT planbar die einzelnen Wohnungen hauptsächlich an Eigennutzer: Deren Bedarf ist auch in schwachen Märkten vorhanden. Über alle Objekte, die sich bereits in der dritten Phase – der Bauphase – befinden, liegt der aktuelle Verkaufsstand von PROJECT bei über 70 Prozent. Deutlicher kann man nicht zeigen, dass der Exit funktioniert.



Objekteindrücke der PROJECT Gruppe aus Nürnberg (Humboldtstraße 114–118, Nürnberg; Herrnstraße 45, Fürth; Rollnerstraße 23, Nürnberg) sowie München (Gottfried-Keller-Straße)