

'k-mi'-Prospekt-Checks stellen eine Bewertung der angebotenen Objekte durch das 'k-mi'-Experten-Team ausschließlich aufgrund der allgemein zugänglichen Prospektunterlagen dar. Dabei stehen **Konzeption und Wirtschaftlichkeit** im Vordergrund, also die **Wahrscheinlichkeit des angenommenen Erfolgs der Investition bei Annahme der prospektierten Daten**. Entscheidend für Anleger wie für Vertrieb ist nämlich, **ob das Objekt auf der Grundlage der Prospektangaben langfristig den versprochenen wirtschaftlichen Erfolg erwarten lässt**. – Heute im Check:

PROJECT Metropolen 22. Beteiligung an einer gewerblich geprägten geschlossenen Investmentkommanditgesellschaft, die im Bereich der Immobilienentwicklung investiert. Dazu beteiligt sich der geschlossene Publikums-AIF an der eigens gegründeten **PROJECT M 22 Beteiligungs GmbH & Co. KG**, "deren Tätigkeit hauptsächlich in dem unmittelbaren und/oder mittelbaren Erwerb, Halten, Verwalten, Entwickeln und Veräußern von bebauten und unbebauten Grundstücken und/oder Beteiligungen im Bereich der Immobilienentwicklung besteht". Die Platzierung des Gesellschaftskapitals endet spätestens am 30.06.2024 bzw. zu einem früheren Zeitpunkt, sollte das Zielkapital erreicht sein. Das vollständig aus Eigenkapital zu erbringende Fondsvolumen beläuft sich auf mindestens 15 Mio. €, liegt plangemäß bei 50 Mio. € und kann auf bis zu 250 Mio. € erhöht werden; die Mindestbeteiligung beträgt 10.000 € – jeweils zzgl. 5 % Agio.



Beteiligungsgesellschaft: **PROJECT Metropolen 22 geschlossene Investment GmbH & Co. KG** (Kirschäckerstr. 25, 96052 Bamberg). Kapitalverwaltungsgesellschaft: **PROJECT Investment AG** (gleiche Anschrift). Komplementärin und Geschäftsführerin der Beteiligungsgesellschaft: **PROJECT Fonds Reale Werte GmbH** (gleiche Anschrift). Eigenkapitalbeschaffer und Platzierungsgarant: **PROJECT Vermittlungs GmbH** (gleiche Anschrift). Treuhandkommanditist: **PW AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft** (Jungfernstieg 49, 20354 Hamburg). Verwahrstelle: **CACEIS Bank S. A. Germany Branch** (Lilienthalallee 36, 80939 München).

Unsere Meinung: ● Die 1995 gegründete **PROJECT-Gruppe** hat bisher 37 Immobilienfonds aufgelegt und Stand Ende 2021 von knapp 31.000 Anlegern rd. 1,4 Mrd. € Eigenkapital eingeworben. Dabei lag der Fokus immer auf der Immobilienprojektentwicklung, so dass sehr langjährige Erfahrung vorliegt ● Die 2013 gegründete gruppeneigene KVG verwaltet insgesamt 20 AIF, davon elf Publikums- und neun Spezial-AIF mit einem Investitionskapital von insgesamt rd. 1,4 Mrd. €, so dass das notwendige konzeptionelle Know-how vorhanden ist ● Der Publikums-AIF beabsichtigt, über die eigens gegründete Beteiligungsgesellschaft **PROJECT M 22 Beteiligungs GmbH & Co. KG** in mehrere Objektgesellschaften und eine Vielzahl von Immobilien zu investieren. Die Investition kann mittelbar und/oder unmittelbar in Immobilien in Deutschland sowie Mitgliedsstaaten der EU bzw. dem EWR und der Schweiz erfolgen, die zu wohnwirtschaftlichen, gewerblichen, gemischt ge-

nutzten und/oder Zwecken der Immobilienprojektentwicklung nutzbar sind. Dabei soll der Fokus auf Wohnimmobilien in attraktiven Lagen mit hohem Wertschöpfungspotential in Deutschland liegen.

● **PROJECT** entwickelt aktuell in den Metropolregionen Berlin, Hamburg, München, Nürnberg, Rheinland, Rhein-Main und Wien Immobilien. Die Gruppe ist dort jeweils mit eigenen Standorten vor Ort vertreten und entwickelt derzeit in diesen Metropolregionen über 125 Immobilienprojekte mit einem Wert von über 3,4 Mrd. € ● Von den 74 komplett abgewickelten Objekten konnte jedes erfolgreich abgeschlossen werden. Die durchschnittliche Rendite auf Objektenebene betrug dabei über 11 % p. a. auf das eingesetzte Kapital ● Im Immobilienzyklus konzentriert sich **PROJECT** auf die besonders ertragsstarken Phasen Neubau und Sanierung bzw. Aufwertung. Den in diesen Phasen typisch höheren Risiken tritt man konzeptionell mit vielen Maßnahmen

entgegen, wie z. B. der Reduzierung der Haftsumme der Kommanditisten auf lediglich 1 % der Einlage sowie der weitreichenden Eigenkapitalstrategie

- PROJECT erweitert bei diesem Angebot die Investitionsstrategie stärker auch um ökologische und gesellschaftliche Aspekte wie z. B. den Bau von öffentlich oder sozial geförderten Wohnungen, energetische Sanierungsmaßnahmen etc., verbunden mit der Möglichkeit entsprechende Förderdarlehen bzw. -maßnahmen in Anspruch zu nehmen. Das erschließt gerade in Metropolregionen zusätzliche Chancen und ermöglicht eine breitere Streuung.

- Da noch keine konkreten Investitionen durch die Beteiligungsgesellschaft getätigt werden konnten, handelt es sich um einen Blind-Pool. Die in den Anlagebedingungen entsprechend dem KAGB üblicherweise recht allgemein gefassten Vermögensgegenstände werden bei diesem Angebot durch eine Reihe von sinnvollerweise dort verankerten Investitionskriterien konkretisiert wie, dass ++ alle Investitionen ausschließlich im Bereich der Immobilienentwicklung und ++ nur innerhalb von Metropolregionen mit mindestens einer Kernstadt mit mehr als 200.000 Einwohnern und einem Einzugsbereich von mehr als 500.000 Einwohnern erfolgen dürfen ++ vor Ankauf eine detaillierte Due Diligence erstellt werden muss, die auch den prognostizierten Verkaufserlös und die Renditeerwartung enthält ++ generell für jedes Objekt ein Wertgutachten eines öffentlich vereidigten Sachverständigen einzuholen ist ++ eine Risikostreuung durch die Investition in mindestens drei Metropolregionen und ++ mindestens acht verschiedene Immobilienentwicklungen erfolgt. Damit werden die typischen Blind-Pool-Risiken erheblich reduziert ● Zudem rechnen wir aufgrund der Erfahrungen mit den Vorgängerfonds wie z. B. dem **PROJECT Metropolen 20**, der Stand 13.06.2022 bereits an zwölf Projektentwicklungen in fünf Metropolregionen beteiligt ist, sowie der gut gefüllten Objektpipeline mit dem raschen Einkauf der ersten Immobilienbeteiligungen. Die Wohnimmobilienentwicklungen Wendenschlossstr. in Berlin sowie Deutenbacher Str. 3 in Nürnberg sind erste potentielle Beteiligungen.

- Es ist geplant, auf Ebene der Immobilienprojektentwicklungsgesellschaften die **PROJECT Immobilien Gruppe** als Asset Manager einzubinden. Sie betreibt das Marktresearch, trifft die Vorauswahl der Immobilien und nimmt – nach der finalen Auswahl durch die KVG – Einkauf, Planung, Vergabe, Bauleitung, Projektcontrolling und die Vermarktung der i. d. R. aufgeteilten Objekte an zumeist Eigennutzer vor. Insgesamt arbeiten im PROJECT-Unternehmensverbund rd. 600 Personen. Beide Zweige der PRO-

JECT-Gruppe arbeiten seit über 25 Jahren exklusiv zusammen und sind wechselseitig beteiligt, so dass sich die Partner genau kennen.

- Der konzeptionell vergleichbare Vorgänger-Publikums AIF hat bis Mitte Juni rd. 90 Mio. € Eigenkapital platziert. Da die PROJECT Vermittlungs GmbH zudem für den PROJECT Metropolen 22 eine Platzierungsgarantie in Höhe des Mindestkapitals von 15 Mio. € gegeben hat, dürfte die Realisierung gesichert sein ● Die Laufzeit der Beteiligungsgesellschaft ist bis 30.06.2032 geplant und kann durch Gesellschafterbeschluss einmalig oder in mehreren Schritten um je ein Jahr und insgesamt bis zu vier Jahren verlängert werden, sofern die Laufzeit einer Immobilienentwicklung wider Erwarten über den vorgesehenen Auflösungszeitpunkt hinausgeht. Um eine ausreichende Zeitspanne für die Immobilienverwertung und die Rückführung des Anlegerkapitals zu haben, kann dessen Rückführung ab dem 01.02.2030 beginnen ● Gemäß Investitionsplan fallen neben dem Agio einmalige Initialkosten von 9,98 % an, so dass sich für einen reinen Eigenkapitalfonds eine sehr gute Investitionsquote von 90,02 % (ohne Ausgabeaufschlag) ergibt. Auch die laufenden Kosten fallen moderat aus.

- Da die Investitionsobjekte noch nicht feststehen und Re-Investitionen geplant sind, wird auf eine konkrete Prognoserechnung im Prospekt verzichtet. Ab der Hurdle Rate von 6 % wird das Fondsmanagement an darüberhinausgehenden Erträgen mit 20 % beteiligt, jedoch insgesamt höchstens mit bis zu 8 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des AIF, so dass eine hohe Interessenidentität besteht ● Anleger können unter drei Anteilsklassen mit unterschiedlichen jährlichen Ausschüttungsmöglichkeiten wählen: Von der vollständigen Thesaurierung (Anteilsklasse A) über Entnahmen von 4 % p. a. (Klasse B) oder 6 % p. a. ab dem 36. Monat nach vollständiger Einzahlung (Klasse C) reichen die Varianten. Je nach gewählter Entnahmeregeln variieren die Ergebnisse. Bei der Variante der vollständigen Thesaurierung wird im Mid-Case mit geplanten Rückführungen ab 2030 und der Auflösung zum 30.06.2032 ein Kapitalrückfluss vor Steuern von 165 % prognostiziert, so dass entsprechende Anreize für eine Beteiligung bestehen.

'k-mi'-Fazit: Bei dem aktuellen Angebot eines der führenden Anbieter wird die bewährte Anlagestrategie der Vorgängerfonds u. a. mit der eigenkapitalbasierten Investition in Metropolregionen vielversprechend erweitert, so dass es sich durch eine gelungene Kombination attraktiver Ertragschancen mit einem starken Sicherheitskonzept auszeichnet.