

## ●● Prospekt-Checks ●● Prospekt-Checks ●● Prospekt-Checks ●●

'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 21. Beteiligung an einer gewerblich geprägten geschlossenen Investmentkommanditgesellschaft gemäß KAGB, die im Bereich der Immobilienentwicklung investiert. Dazu beteiligt sich der geschlossene Publikums-AIF an der eigens gegründeten **PROJECT M21 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 30.06.2023 bzw. zu einem früheren Zeitpunkt, sollte das Zielkapital erreicht sein. Das vollständig aus Eigenkapital zu erbringende Fondsvolumen liegt bei mindestens 10 Mio. €, plangemäß bei 35 Mio. € und kann auf bis zu 100 Mio. € erhöht werden, die Mindestbeteiligung beträgt 10.010 € – jeweils zzgl. 5 % Agio. Da es sich um einen Teilzahlungsfonds handelt, beläuft sich die anfängliche Einmalzahlung auf das 23fache einer monatlichen Teilzahlung und das Agio. Danach wird die Beteiligungssumme in monatlichen Teilzahlungen, die mindestens 70 € betragen müssen, über einen Zeitraum von 120 Monaten erbracht.

Beteiligungsgesellschaft: **PROJECT Metropolen 21 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 36 Immobilienfonds aufgelegt und mit fast 30.000 Zeichnungen bislang über 1,3 Mrd. € Eigenkapital eingeworben. Dabei lag der Fokus immer auf der Immobilienprojektentwicklung, so dass sehr langfristige Erfahrung vorliegt ● Die gruppeneigene KVG verwaltet inkl. des aktuellen Angebots bereits 20 AIF, davon zehn Publikums- und zehn Spezial-AIF mit einem Investitionskapital von insgesamt über 1,1 Mrd. €, so dass das notwendige konzeptionelle Know-how in hohem Maße vorhanden ist ● Der Publikums-AIF beabsichtigt, über die eigens gegründete Beteiligungsgesellschaft **PROJECT M 21 Beteiligungs GmbH & Co. KG** in mehrere Objektgesellschaften und eine Vielzahl von Immobilien zu investieren. Die Investition kann mittelbar oder unmittelbar in Immobilien erfolgen, die zu wohnwirtschaftlichen, ge-

werblichen, gemischt genutzten oder Zwecken der Immobilienprojektentwicklung nutzbar sind. Generell sind Investitionen im Europäischen Wirtschaftsraum, der Schweiz und Großbritannien möglich, so dass die **PROJECT-Gruppe** dem AIF ein breiteres Investitionsspektrum öffnet. Dabei soll der Investitionsfokus klar auf Wohnimmobilien in Deutschland liegen.

● Die **PROJECT-Gruppe** entwickelt aktuell in den Metropolregionen Berlin, Hamburg, München, Nürnberg, Rheinland, Rhein-Main und Wien Immobilien und ist dort mit eigenen Standorten vor Ort vertreten. Zum 31.03.2021 befanden sich in diesen Metropolregionen 131 Immobilienprojekte mit einem Wert von rund 3,2 Mrd. € in der Durchführung ● Von den 58 komplett abgewickelten Projekten konnte jedes einzelne erfolgreich abgeschlossen werden. Die durchschnittliche Rendite auf Objektebene betrug dabei

über 12 % p. a. auf das eingesetzte Kapital ● PROJECT konzentriert sich im Immobilienzyklus auf die besonders ertragsstarken Phasen Neubau und Sanierung bzw. Aufwertung und den raschen Abverkauf der Immobilien. Daher sind während der Laufzeit mehrere Investitionsrunden vorgesehen. Den dadurch bedingt typischen höheren Risiken tritt man konzeptionell mit einer Reihe von Maßnahmen entgegen, wie z. B. der Reduzierung der Haftsumme der Kommanditisten auf lediglich 1 % der Einlage sowie der Eigenkapitalstrategie ● Als Reaktion auf die **EU-Offenlegungsverordnung** erweitert PROJECT mit Auflage des neuen Teilzahlungsfonds den Investitionsfokus. So fließen neben dem bereits länger angewandten **KfW 55 Standard** für energieeffizientes Bauen weitere ökologische und gesellschaftliche Aspekte ein. So kann der Asset Manager erstmals auch staatlich geförderte Wohnimmobilienprojekte unter Einbindung von Förderprogrammen der öffentlichen Hand realisieren und dabei auch Fremdkapital in begrenztem Umfang aufnehmen. Das erschließt gerade in Metropolregionen zusätzliche Chancen und eine breitere Streuung.

● Da noch keine konkreten Investitionen durch die Beteiligungsgesellschaft getätigt werden konnten, handelt es sich um einen Blind-Pool. Die damit verbundenen typischen Risiken werden durch sinnvollerweise in den Anlagebedingungen verankerte konkrete Investitionskriterien erheblich reduziert, 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 neben den üblichen Anforderungen auch den prognostizierten Verkaufserlös und die Renditeerwartung enthält ++ für jedes Objekt ein Wertgutachten eines öffentlich vereidigten Sachverständigen einzuholen ist ++ eine Risikostreuung durch die Investition in mindestens drei Metropolregionen und ++ mindestens zehn verschiedene Immobilienentwicklungen erfolgt. Damit werden die typischen Blind-Pool-Risiken erheblich reduziert ● Zudem rechnen wir aufgrund der Erfahrungen mit den Vorgängerfonds sowie der gut gefüllten Objektpipeline mit dem raschen Einkauf der ersten Immobilienbeteiligungen. So war der PROJECT Metropolen 19 zum 31.03.2021 noch in der Platzierungsphase und trotz der Coronapandemie bereits an 13 Projektentwicklungen in sechs Metropolregionen breit diversifiziert investiert.

● Es ist geplant, auf Ebene der Immobilienprojektentwicklungsgesellschaften die PROJECT Immobilien Gruppe als Asset Manager einzubinden. Sie betreibt das Marktresearch, trifft die Vorauswahl der Immobili-

en und nimmt – nach der finalen Auswahl durch die KVG – den Einkauf, die Planung, die Vergabe, die Bauleitung, das Projektcontrolling und die Vermarktung der i. d. R. aufgeteilten Objekte an zumeist Eigentümer vor. Insgesamt arbeiten in den beiden Zweigen der PROJECT-Gruppe aktuell über 600 Personen. Die Partner arbeiten seit rund 25 Jahren zusammen, haben langjährige beidseitige Exklusivverträge und sind wechselseitig beteiligt, so dass sie sich genau kennen.

● Der konzeptionell vergleichbare **PROJECT Metropolen 19** hat Stand Ende Juni rund 28 Mio. € Eigenkapital platziert. Da die PROJECT Vermittlungs GmbH zudem für den PROJECT Metropolen 21 eine Platzierungsgarantie in Höhe des Mindestkapitals von 10 Mio. € gegeben hat, dürfte die Realisierung gesichert sein ● Die Laufzeit der Beteiligungsgesellschaft ist bis zum 30.06.2036 geplant und kann durch Gesellschafterbeschluss einmalig oder in mehreren Schritten um je ein Jahr und insgesamt bis zu vier Jahre verlängert werden. Plangemäß beginnt ab 2033 die Deinvestitionsphase mit Rückflüssen an die Anleger, zuvor werden die Rückflüsse aus den Projekten thesauriert.

● Gemäß Investitionsplan fallen neben dem Agio weitere einmalige Initialkosten von 9,89 % an, so dass sich für den AIF eine sehr gute Investitionsquote von 90,11 % (ohne Ausgabeaufschlag) ergibt. Auch die laufenden Kosten fallen für einen Teilzahlungsfonds moderat aus ● Da die Investitionsobjekte noch nicht feststehen und Re-Investitionen geplant sind, wird auf eine konkrete Prognoserechnung im Prospekt verzichtet. Mit geplanten Rückführungen ab 2033 und der Auflösung zum 30.06.2036 werden im Mid-Case Gesamtrückflüsse vor Steuern von insgesamt 154,4 % prognostiziert, so dass entsprechende Anreize für eine Beteiligung vorliegen. Bei einem höheren Ergebnis wird das Fondsmanagement ab der Hurdle Rate von 7 % an darüber hinausgehenden Erträgen mit 20 % beteiligt, jedoch insgesamt höchstens mit bis zu 6 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des AIF, so dass eine hohe Interessenidentität besteht.

**'k-mi'-Fazit:** Das Angebot ist die Teilzahlungsvariante eines langjährig erfahrenen Anbieters, bei dem die bewährte Anlagestrategie mit Schwerpunkt auf Wohnimmobilien-Projektentwicklungen ausschließlich in Metropolregionen fortgeführt wird. Die erweiterte Option zur Nutzung bspw. von KfW-Förderdarlehen für Projekte im Bereich des sozialen Wohnungsbaus stellt die konsequente Anpassung des erprobten Konzepts an die aktuelle Marktentwicklung dar. So zeichnet sich Metropolen 21 durch eine gelungene Kombination attraktiver Ertragschancen mit einem starken Sicherheitskonzept aus und ist zur Beimischung sehr gut geeignet.