



# PROJECT aktuell

Ausgabe 02 – 2019

*Liebe PROJECT-Partner,*

*in ihrem Frühjahresgutachten sind sich die Immobilienweisen einig: Obwohl es speziell in den A-Städten, in ihrem Umland sowie diversen weiteren stark nachgefragten Städten zu partiellen Preisüberreibungen kommt, die entsprechende Korrekturen nach sich ziehen können, ist für den deutschen Gesamtmarkt keine Immobilienblase zu erkennen. Hierfür spricht, dass typische Anzeichen wie ein übermäßiges Kreditwachstum oder eine ausufernde Bautätigkeit in Deutschland nicht zu beobachten sind. Gleichzeitig attestieren die Immobilienweisen von Bulwiengesa, GfK, Empirica, GEWOS und der Universität Freiburg eine anhaltende Angebotsknappheit, die auch 2019 Preissteigerungen am deutschen Wohnimmobilienmarkt sehr wahrscheinlich machen. Insbesondere in den Ballungsräumen sei daher von weiteren deutlichen Kaufpreissteigerungen auszugehen.*

*Hierzu und über weitere Neuigkeiten zu PROJECT und zum Markt lesen Sie im Folgenden:*

## 1 PROJECT realisiert weitere Immobilienentwicklungen in Berlin und Frankfurt im Wert von rund 77 Millionen Euro

Im Berliner Büro- und Gewerbepark »Am Borsigturm« wird ein neues Bürogebäude mit einem Verkaufsvolumen von über 32 Millionen Euro entstehen. In der Mainmetropole plant unser Asset Manager die Errichtung eines Wohnareals in der Frankenallee 98–102. Das Verkaufsvolumen beläuft sich auf rund 45 Millionen Euro. Auf dem 3.604 m<sup>2</sup> großen Baugrundstück »Am Borsigturm 74« im Berliner Bezirk Reinickendorf sieht PROJECT den Neubau eines mehrgeschossigen Bürogebäudes vor, das im Erdgeschoss Fläche für produktionsnahe Gewerbe bereitstellt. Der Komplex wird mit vier Geschossen geplant und bietet eine Mietfläche von rund 7.500 m<sup>2</sup>. Außerdem ist eine Tiefgarage mit 95 Pkw-Stellplätzen vorgesehen. Das trapezförmige Grundstück ist unbebaut und wird derzeit als Pkw-Abstellflä-

che genutzt. Es befindet sich auf einer Teilfläche des früheren Produktionsareals der Borsigwerke. In den 1990er Jahren wurde hier durch die Sanierung denkmalgeschützter Industriearchitektur und Neubauten der Büro- und Gewerbepark »Am Borsigturm« geschaffen, der auch ein Einkaufszentrum, ein Gesundheitszentrum sowie ein Hotel umfasst.

Zeitgleich konnte die PROJECT Immobilien Gruppe das Baugrundstück Frankenallee 98–102 zum Ankauf durch



mehrere PROJECT Fonds sichern. Das 3.389 m<sup>2</sup> große Areal liegt zentrumsnah im prosperierenden Stadtteil Galus. Die PROJECT-Architekten planen die Errichtung einer Wohnanlage, die als Lückenschluss entlang der Frankenallee ausgeführt werden soll. Auf diese Weise wird ein verkehrsberuhigter und begrünter Innenhof geschaffen. Gegenwärtig wird das Grundstück als Autohaus mit angeschlossener Werkstatt verwendet.

## 2 Metropolen 18 erhöht Streuungsbreite auf 14 Objekte, Metropolen 17 auf 21 Objekte

Die beiden Neuankäufe in Berlin und Frankfurt werden unter anderem von den PROJECT Beteiligungsangeboten Metropolen 17 und 18 getragen. Die nach Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) regulierten alternativen Investmentfonds (AIF) erhöhen ihre Streuungsbreite auf 21 Objekte im

Teilzahlungs-AIF Metropolen 17 und 14 Immobilienentwicklungen im Einmalanlage-AIF Metropolen 18. Letzterer hat binnen acht Monaten seit Platzierungsstart den konzeptionsbedingten »Blind Pool« planungsgemäß abgelegt und die Mindeststreuungsquote von zehn Objekten überschritten. Inzwischen haben über 700 Anleger mehr als 30 Millionen Euro Eigenkapital investiert. In den Metropolen 17 haben ebenfalls mehr als 700 Investoren über 24 Millionen Euro eingebracht.

### 3 Martin Neumann tritt in den Vorstand der PROJECT Immobilien Gewerbe AG ein

Rückwirkend zum 1. Januar 2019 hat der Aufsichtsrat der PROJECT Immobilien Gewerbe AG Martin Neumann in den Vorstand berufen. Gemeinsam mit Cornelia Sorge und Patrick Will leitet er die Gewerbesparte des Projektentwicklers und Bauträgers PROJECT Immobilien. Neben Patrick Will (Globalverkauf) und Cornelia Sorge (Projektentwicklung) verantwortet Martin Neumann ab sofort den Bereich Vermietung. Die Erweiterung des Vorstands trägt dem steigenden Trans-



Martin Neumann, Vorstand PROJECT Immobilien Gewerbe AG

aktionsvolumen sowie der geplanten Ausweitung des Gewerbebereichs auf weitere Standorte Rechnung. »Gewerbeimmobilien sind gefragter denn je. Wir wollen uns hier weiter am Markt etablieren und diesen auch weiter ausbauen. Ich freue mich, dass wir mit der Verstärkung und dem Knowhow durch Martin Neumann unseren erfolgreichen Weg konsequent fortsetzen können«, betont Jens Müller, Aufsichtsratsvorsitzender der PROJECT Immobilien Gewerbe AG. Der 39-jährige Martin Neumann ist seit Juni 2018 bei PROJECT Immobilien tätig und übernahm bislang die Leitung Vermietung Deutschland. Davor arbeitete er über zehn Jahre bei verschiedenen Unternehmen im Bereich der Gewerbevermietung.

### 4 Michael Weniger wird Vorstandssprecher der PROJECT Real Estate AG

Der Aufsichtsrat der PROJECT Real Estate AG hat Michael Weniger zum Sprecher des Holdingvorstands ernannt. Gemeinsam mit Jens Müller, Henning Niewerth, Karen Rieck, Dr. Matthias Schindler und Michael Seeberger leitet er die PROJECT Immobilien Unternehmensgruppe mit über 600 Mitarbeitern.

Der 33-jährige Michael Weniger ist bereits seit 2011 im Unternehmen und verfügt über viel Erfahrung aus den verschiedenen Unternehmensbereichen. Im Vorstand, dem er seit 2016 angehört, verantwortet er die Ressorts Planung und Bau. Nach der Erweiterung des Vorstands durch Michael Seeberger, ältester Sohn von Firmengründer Jürgen Seeberger, im vergangenen November ist die Ernennung eines Vorstandssprechers nun der nächste Entwicklungsschritt im Holdingvorstand. »Ich freue mich, dass wir mit Michael Weniger nun einen langjährigen Weggefährten an der Unternehmensspitze

haben. Mit seinem Wissen und seiner Erfahrung können wir unsere bald 25-jährige Firmengeschichte weiter erfolgreich voranbringen«, sagt Jürgen Seeberger, Aufsichtsratsvorsit-



Michael Weniger, Vorstandssprecher PROJECT Real Estate AG

zender der PROJECT Real Estate AG. »Gerne nehme ich die Aufgabe als Sprecher des Vorstands der PROJECT Real Estate AG wahr und freue mich, gemeinsam mit meinen Vorstandskollegen die weiteren Entwicklungsschritte umzusetzen«, so Weniger.

### 5 Letzte Wohneinheit im Neubauensemble »MEIN PANKOW« in Berlin verkauft

Der Verkauf der 73 Eigentumswohnungen des Neubauensembles »MEIN PANKOW« im Berliner Stadtteil Pankow-Niederschönhausen ist erfolgreich abgeschlossen. Ende Januar beurkundete unser Asset Manager die letzte Wohneinheit.

Mit der Beurkundung der letzten verfügbaren Einheit, einer 73,9 m<sup>2</sup> großen Erdgeschosswohnung, ist der Verkauf des in zwei Bauabschnitte gegliederten Neubauquartiers »MEIN PANKOW« vollendet. Insgesamt entstehen der-

zeit in der Provinzstraße 67/68 auf 4.685 m<sup>2</sup> Grundfläche 73 Wohneinheiten in gehobener Ausstattung im KfW-55-Standard. Das Gesamtverkaufsvolumen liegt bei rund 25,4 Mio.



PROJECT Immobilienentwicklung »MEIN PANKOW«

Euro. Im Eckgebäude entlang der Provinzstraße und dem Fußweg der Buddestraße befinden sich derzeit auf fünf Geschossen plus Staffelgeschoss insgesamt 57 Eigentumswohnungen im Bau. Ergänzend wird an der Grenze zur Straße vor Schönholz ein viergeschossiges Haus mit 16 weiteren Eigentumswohnungen errichtet. Das Angebot auf 5.575 m<sup>2</sup> Wohnfläche umfasst 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen mit Wohnflächen von rund 54 bis 100 m<sup>2</sup> mit Gärten, Balkonen und Dachterrassen rund um einen grünen Innenhof, in dem auch 27 Pkw- und zwei Motorradstellplätze geplant sind. Das Neubauensemble wird im ersten Bauabschnitt Ende 2019 sowie im zweiten Bauabschnitt Mitte 2020 bezugsfertig.

## 6 PROJECT Immobilien feiert Baubeginn am Schlosspark in Biebrich

Startschuss für den Bau des »Schlosspark Ensembles« in Wiesbaden-Biebrich: Beim offiziellen Spatenstich der PROJECT Immobilien Wohnen AG am 10. Februar 2019 haben Anika Schwarz, Vertriebsleiterin Rhein-Main, Peter

Bitsch, Geschäftsführer Architekturbüro Bitsch+Bienstein, Vertriebsmitarbeiter und einige Eigentümer und Interessenten der entstehenden Wohnungen die Bauarbeiten Am Parkfeld 6 symbolisch auf den Weg gebracht. »Es ist immer ein toller Moment, wenn wir mit den Bauarbeiten loslegen und die Wohnungseigentümer ab sofort beobachten können, wie ihr neues Zuhause Woche für Woche wächst«, sagt Anika Schwarz. »Das ‚Schlosspark Ensemble‘ ist Teil des städtebaulichen Rahmenplans ‚Wohnen westlich des Schlossparks‘ und bereits unser viertes Objekt, das wir in Wiesbaden erfolgreich realisieren.« Insgesamt



PROJECT Immobilienentwicklung »Schlosspark Ensembles«

entstehen auf dem 3.544 m<sup>2</sup> großen Grundstück fünf Mehrfamilienhäuser mit 30 Eigentumswohnungen und einer Gesamtwohnfläche von knapp 2.300 m<sup>2</sup>. Zwei der Häuser werden direkt am Schlosspark, die drei anderen zurückversetzt in zweiter Reihe zur Straße errichtet. Der Entwurf des Neubauensembles stammt vom Architekturbüro Bitsch+Bienstein aus Wiesbaden.

Die offen gestalteten Wohnräume sind mit Parkett, Fußbodenheizung und bodentiefen Fenstern hochwertig ausgestattet, bodengleiche Duschen und Aufzüge sorgen für Wohnkomfort. Die energieeffiziente KfW-55-Bauweise ermöglicht umweltfreundliches Wohnen. In der geplanten Tiefgarage wer-

den fünf der insgesamt 34 Pkw- und Motorradstellplätze mit E-Ladestationen für Elektrofahrzeuge ausgestattet.

## 7 PROJECT Immobilien baut 30 Eigentumswohnungen in Hamburg-Bergedorf

Wohnen im Hamburger Speckgürtel: Im Bezirk Bergedorf errichtet PROJECT Immobilien das Neubauensemble »Die Bleichertwiete«. Der Verkauf der insgesamt 30 Eigentumswohnungen hat bereits begonnen. In der Bleichertwiete 12,14 und 16 entstehen zwei parallel zueinander liegende viergeschossige Mehrfamilienhäuser inklusive Tiefgarage mit einer Gesamtwohnfläche von rund 2.010 m<sup>2</sup>. Die Fassade fällt vor allem durch elegante Fensterfronten und Zick-Zack-Verläufe auf. Im Innenhof steht den künftigen Bewohnern eine ruhige Gartenanlage zur Verfügung. Die 1- bis 4-Zimmer-Wohnungen mit Garten, Balkon oder Dachterrasse sowie Wohnflächen von 33 bis 104 m<sup>2</sup> eignen sich für Singles, Paare und Familien. Echtholzparkett,



PROJECT Immobilienentwicklung »Die Bleichertwiete«

Fußbodenheizung sowie Fliesen und Sanitäranlagen namhafter Hersteller gehören zur Standardausstattung. Der Baubeginn für »Die Bleichertwiete« auf dem knapp 1.700 m<sup>2</sup> großen Grundstück ist für das dritte Quartal 2019

geplant. Ruhige Lage nur 20 Kilometer südöstlich vom Zentrum Hamburgs. Der Bezirk Bergedorf bietet die ruhige Atmosphäre einer Kleinstadt und ist dank guter Infrastruktur trotzdem gut an die Hamburger Innenstadt angebunden. Mit dem Auto liegt sie lediglich eine halbe Stunde von den neuen Mehrfamilienhäusern entfernt. Der Bergedorfer Bahnhof ist in 15 Minuten fußläufig erreichbar. In der historischen Bergedorfer Altstadt finden sich Cafés, Restaurants und verschiedene Einkaufsmöglichkeiten. Zur Erholung im Grünen eignen sich unter anderem der nahe gelegene Rathauspark sowie die Naturschutzgebiete Allermöher Wiesen und Alter Holzhafen.

## 8 Rat der Immobilienweisen erkennt keine Immobilienblase

Im Februar haben die fünf Immobilienweisen ihr Frühjahresgutachten veröffentlicht. Die wichtigsten Erkenntnisse für den Wohnungsmarkt lassen sich wie folgt zusammenfassen:

1. Eine grundlegende Trendumkehr ist auch im elften Jahr des aktuellen Zyklus nicht absehbar.
2. In Anbetracht der anhaltenden Angebotsknappheit dürfte sich der Preisauftrieb am deutschen Wohnimmobilienmarkt 2019 fortsetzen.
3. Insbesondere in den Ballungsräumen ist von weiteren deutlichen Kaufpreissteigerungen auszugehen.
4. Speziell in den A-Städten, in ihrem Umland sowie diversen weiteren stark nachgefragten Städten sind mittlerweile partielle Preisübertreibungen zu beobachten, die entsprechende Korrekturen nach sich ziehen können.

Fazit: »Eine den deutschen Gesamtmarkt betreffende Immobilienblase

ist aber nicht festzustellen. Hierfür spricht, dass typische Anzeichen wie ein übermäßiges Kreditwachstum oder eine ausufernde Bautätigkeit in Deutschland nicht zu beobachten sind.«

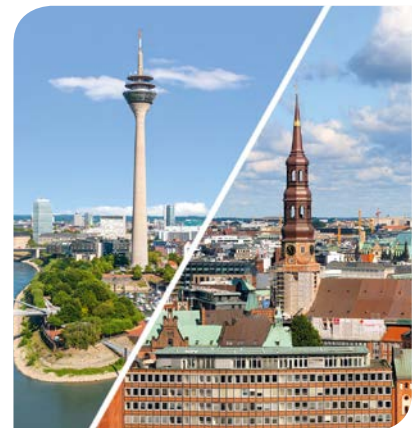
Die Kurzfassung des Frühjahresgutachtens kann durch Klick auf die nachfolgende Grafik heruntergeladen werden:



## 9 Wohnungspreisanstieg: Düsseldorf weiterhin spitze, Hamburg verlängert Pause

Im vierten Quartal 2018 sind die Neubauwohnungpreise in Düsseldorf abermals im zweistelligen Prozentbereich gestiegen. So verzeichneten die Research-Experten des Kapitalanlage- und Immobilienspezialisten PROJECT im Stadtgebiet Düsseldorf innerhalb eines Jahres einen Anstieg um 19,2 Prozent auf 6.568 EUR/m<sup>2</sup>. Bei Einbeziehung der Metropolregion wurde ein Plus von 18,4 Prozent gegenüber dem vergleichbaren Vorjahresquartal ermittelt. Hamburg indessen setzt seine Preisentwicklungspause auf hohem Kaufpreisniveau fort. Sowohl im Stadtgebiet als auch in der Metropolregion sind die Preise für Eigentumswohnungen im Geschosswohnungsbau

leicht um -0,4 Prozent auf 5.808 EUR/m<sup>2</sup> im Stadtgebiet beziehungsweise 5.327 EUR/m<sup>2</sup> in der Metropolregion zurückgegangen. Mit Ausnahme von Hamburg sind die Quadratmeterpreise für Neubaueigentumswohnungen in allen von PROJECT Research untersuchten Metropolregionen auch im vierten Quartal 2018 weiter gestiegen. Die Spanne reicht von +0,2 Prozent im Stadtgebiet Köln bis zu +19,2 Prozent im Stadtgebiet Düsseldorf. »Auch Düsseldorf weist in den letzten Monaten Abschwächungstendenzen bei der Preisdynamik auf. Die Zahl der Bauprojekte in Düsseldorf ist weiterhin rückläufig. Aktuell gibt es nur noch 29 Objekte im Stadtgebiet. Die Mietpreise im Bestand stiegen im selben Zeitraum um lediglich 1,4 Prozent. Im sehr volatilen Neubausegment fielen



die Mietpreise dagegen um 3,0 Prozent«, erläutert Dr. Matthias Schindler, Vorstand Projektentwicklung der PROJECT Real Estate AG.

### Frankfurt auf Platz 2

Die Mainmetropole scheint weiter von der durch den bevorstehenden Brexit ausgelösten Unsicherheit in Bezug auf den Finanzplatz London zu profitieren. So sind die Kaufpreise im Stadtgebiet um +11,1 Prozent auf 7.134 EUR/m<sup>2</sup> angestiegen und in der Metropolregion um +7,5 Prozent auf 5.563 EUR/m<sup>2</sup>. »Die Zuwachsraten haben sich in den letzten Monaten etwas abgeschwächt. Die Mietpreise stiegen um 5,7 Prozent

im Neubau und um 6,1 Prozent im Bestand. Vor allem im Neubau sind die Preise mitunter deutlichen Schwankungen unterworfen«, führt Schindler aus. In Nürnberg liegt die jährliche Preissteigerung bei aktuell +5,3 Prozent (4.703 EUR/m<sup>2</sup>). Deutlich höher ist sie in der Metropolregion (+10,2 Prozent bei 4.845 EUR/m<sup>2</sup>). Dies liegt vor allem an einer Zunahme an Bauprojekten in der teureren Nachbarstadt Erlangen sowie einer Abnahme



im günstigeren Fürth. In den letzten zwölf Monaten ist die Zahl an Bauprojekten in Erlangen um zwölf gestiegen. Die Mietpreise in Nürnberg haben im Bestand um +4,4 Prozent zugelegt, im Neubau haben sie sich zuletzt bei 12,43 EUR/m<sup>2</sup> eingependelt.

### München weiterhin teuerste Metropole Deutschlands

Nach wie vor führt die bayerische Landeshauptstadt das Ranking der höchsten Angebotspreise an, das bei 21.821 EUR/m<sup>2</sup> liegt. Berlin belegt mit 19.895 EUR/m<sup>2</sup> den zweiten Rang. In Hamburg lag der im vierten Quartal 2018 ermittelte höchste Angebotspreis für Eigentumswohnungen bei 15.455 EUR/m<sup>2</sup>. Die Markterhebung geht auf die quartalsweise von PROJECT Research erstellte Studie »Wohnungsmarktanalyse Neubauwohnungen in ausgewählten Metropolregionen« zu-

rück. Analysiert werden die Angebotskaufpreise im Geschosswohnungsbau für die Metropolregionen Berlin, Hamburg, Frankfurt am Main, Nürnberg, München, Düsseldorf, Köln und Wien.

## 10 PROJECT Objekteindrücke

Die neuesten Objekteindrücke von in Entwicklung befindlichen PROJECT Objekten mit Stand März 2019 finden Sie hier:



Aktuelle Objekteindrücke  
(ZIP-Datei mit 33 Einzel-PDFs)

## 11 PROJECT im Pressefokus – aktuelle Artikel und Interviews

Das Finanzbusiness-Magazin hat in der aktuellen Ausgabe »Vertriebs-erfolg 2019« ein Interview mit Ottmar Heinen und Alexander Schlichting veröffentlicht. Das Finanzmagazin Euro berichtet unter dem Titel »Das beste Stück Immobilie« über PROJECT und

den Einmalanlage-AIF Metropolen 18. Im Beteiligungsreport ist ein Fachartikel von PROJECT Pressesprecher Christian Blank erschienen, der die neuesten Immobilienmarktdaten unserer Research-Spezialisten sowie Experten-Meinungen u. a. von Werner Rohmert thematisiert. Außerdem berichtet das Anlegermagazin Mein Geld über die Präsenz von PROJECT auf dem Berliner Wohnimmobilienmarkt.



Beteiligungsreport: Auch 2019 attraktive Anlage-Perspektiven mit Immobilienentwicklungen



Euro: Das beste Stück Immobilie



Mein Geld: Die Hauptstadt im Fokus

Einen erfolgreichen Start in den Frühling wünscht Ihnen

Ihr

Alexander Schlichting

### Erfolgreiches Investmentkonzept: Fokussierung auf die Optimierung von Anleger-Erträgen



Interview mit **Ottmar Heinen**  
Vorstand Vertrieb und Marketing  
PROJECT Beteiligungen AG  
und **Alexander Schlichting**  
geschäftsführender Gesellschafter  
PROJECT Vermittlungs GmbH

FBM: PROJECT Investment bietet seit vielen Jahren Immobilienbeteiligungen für Privatanleger an. Hierbei setzt das Unternehmen auf eigenkapitalbasierte Immobilienentwicklungsfonds. Was ist das „Besondere“ an diesem Konzept für Kunden?

**Ottmar Heinen:** Durch das reine Eigenkapitalprinzip werden Finanzierungsrisiken systematisch ausgeschlossen, die üblicherweise durch die Nutzung von Fremdkapital über Banken entstehen. PROJECT-Anleger sind über ihre Beteiligung immer erstanzung grundbesichert. Dadurch wird ein für Immobilienentwicklungen besonders hohes Substitutionsrecht erzielt. Zudem wird die komplette Wertschöpfungskette vom Grundstückskauf, über den Bau, bis hin zum Abverkauf der entwickelten Wohnungen und Gewerkeimmobilien ausschließlich innerhalb der Gruppe mit unserem exklusiven Asset Manager PROJECT Immobilien realisiert. Die Interessensidentität zwischen Investmenthaus und Asset Manager gewährleistet die absolute Fokussierung auf die Optimierung der Erträge im Sinne der Anleger.

FBM: Wie schaffen Sie es in diesen Zeiten attraktive Renditen von 6% und mehr p.a. für Ihre Anleger zu prognostizieren? Viele Marktteilnehmer sehen eine Überhitzung am deutschen Immobilienmarkt?

**Alexander Schlichting:** Unser Asset Manager hat frühzeitig angefangen, geeignete vorbeugende Maßnahmen zu ergreifen. Dazu gehören unter anderem die ca. 30% der Grundstückskaufpreise durch Eigenkapitale ohne Einzahlung von Mäkten

erfüllen. Die Bau- und Genehmigungsprozesse werden regelmäßig überprüft und optimiert. Durch die eigene Vertriebsmensch, die exklusiv mit dem Verkauf der Objekte betraut ist, vermeiden wir die übliche Risikoprüfung durch externe Makler und haben somit einen deutlich schnelleren Komplettabverkauf. Nach wie vor ist im Bereich Wohnimmobilien eine exklusive Unterdeckung in den Metropolregionen erkennbar, die sich aufgrund der zu geringen Bauleistungen in diesem Segment, auch in den nächsten Jahren nicht deutlich verbessern wird und dadurch zu einer für unsere Anleger stabilen Gewinnstruktur führt.

FBM: Gerade bei langfristigen Investments ist der Track Record eines Anbieters für Kunden und Vermittler ein sehr wichtiges Auswahlkriterium. Wie ist Ihre PROJECT Investment als Produktanbieter aufgestellt und welche Rendite haben Ihre Kunden bisher erhalten?

**Ottmar Heinen:** In den fast 25 Jahren unserer Unternehmensgeschichte wurde jedes von uns entwickelte Immobilienprojekt mit positiven Objektrenditen abgeschlossen. In unseren letzten Leistungsbilanz berichten wir jährlich transparent über die Entwicklung der einzelnen Beteiligungsangebote. Bis zu 8,5 % Rendite im Fonds „Strategie 6“ konnten an die Anleger ausgeschüttet werden. Im „Strategie 4“ erreichte die Ausschüttung bis zu 8,5 % und im „Strategie 1“ bis zu 8,1 %. Der aktuelle Publikums-AIF Metropolen 18 hat wie auch sein Vorgänger eine Wertentwicklungserwartung von 6% und mehr pro Jahr.