



Leistungsbilanz PROJECT Investment Gruppe

1. Januar 2015





Wichtiger Hinweis: Diese Leistungsbilanz stellt kein Beteiligungsangebot dar. Die ausführliche Darstellung eines Beteiligungsangebotes einschließlich verbundener Chancen und Risiken sind dem allein verbindlichen Verkaufsprospekt zu entnehmen, der in deutscher Sprache zusammen mit den wesentlichen Anlegerinformationen auf der Website der PROJECT Investment Gruppe zur Verfügung steht.

INHALTSVERZEICHNIS

01	VORWORT DER GESCHÄFTSLEITUNG	4
	Eckdaten, Bewertung durch Experten, Presse	
02	INVESTMENTHAUS UND IMMOBILIENENTWICKLER	12
	Die beiden PROJECT Unternehmensgruppen im 20. Jahr	
03	DEUTSCHE WOHNIMMOBILIEN	30
	Metropolregionen im Fokus	
04	INVESTITIONSSTANDORTE	36
	Berlin, Frankfurt, Hamburg, Nürnberg, München, Düsseldorf, Köln, Wien	
05	ANLAGESTRATEGIE	48
	Investitionsablauf, Investitionskriterien, Performance	
06	DIE PROJECT IMMOBILIEN	58
	Bilder zu den Objektentwicklungen	
07	ÜBERBLICK ÜBER PROJECT FONDS UND IMMOBILIENENTWICKLUNGEN	66
	Übersicht zu den einzelnen Objektentwicklungen, Nachhaltigkeit Berichte zu den Fonds	
08	EINZELDARSTELLUNG IMMOBILIENENTWICKLUNGSFONDS NACH KAGB	74
	Berichte zu den Fonds	
09	EINZELDARSTELLUNG IMMOBILIENENTWICKLUNGSFONDS NACH VermAnlG	82
	Berichte zu den Fonds	
10	EINZELDARSTELLUNG SONSTIGE FONDS NACH VermAnlG	102
	Berichte zu den Fonds	
	GESELLSCHAFTSDATEN	112
	WIRTSCHAFTSPRÜFERTESTAT	116
	IMPRESSUM	118

VORWORT DER GESCHÄFTSLEITUNG



v. l. n. r. Alexander Schlichting, Wolfgang Dippold, Mathias Dreyer,
Jürgen Uwira, Ralf Cont, Matthias Hofmann und Thomas Lück

SEHR GEEHRTE DAMEN UND HERREN,

in jüngster Vergangenheit gab es neue Turbulenzen an den Finanzmärkten, die den Immobilienmarkt in seiner Entwicklung fördern. Unsere Branche war einer starken Regulierung und einem härteren Wettbewerb im Einkauf guter Objekte ausgesetzt. Diese Herausforderungen haben wir im 20. Jahr unseres Bestehens erfolgreich gemeistert.

Das erste Mal stellen wir in dieser Leistungsbilanz sowohl Fonds dar, die von unserer Kapitalverwaltungsgesellschaft nach dem neuen Kapitalanlagegesetz verwaltet werden, wie auch nach dem Vermögenanlagegesetz aufgelegte Fonds, die von unseren bisherigen Fondsgesellschaften verantwortet werden.

Der Markt für die Entwicklung von Immobilien bietet weiter gute Perspektiven. Dennoch hat PROJECT sein Verkaufskonzept so auf- und ausgebaut, dass bei künftigen Marktschwankungen Exits weiterhin möglichst stabil realisiert werden. Aufgrund des verstärkten Zuflusses von Investitionen erweitern wir die Metropolregionen von PROJECT und verstärken den Bereich der gewerblichen Immobilienentwicklung. Wir sind überzeugt, dass wir für unsere weitere Entwicklung gut aufgestellt sind.

Unseren Investoren danken wir für das gegebene Vertrauen und unseren Partnern und Mitarbeitern für ihr Engagement. Mit dieser Unterstützung können wir die Zukunft weiter aktiv gestalten.

Bamberg, im September 2015

Ihre PROJECT Investment Gruppe
Geschäftsleitung



Mathias Dreyer



Ralf Cont



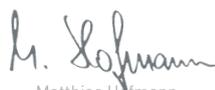
Thomas Lück



Wolfgang Dippold



Alexander Schlichting



Matthias Hofmann



Jürgen Uwira

01

ECKDATEN DER PROJECT GRUPPE ¹

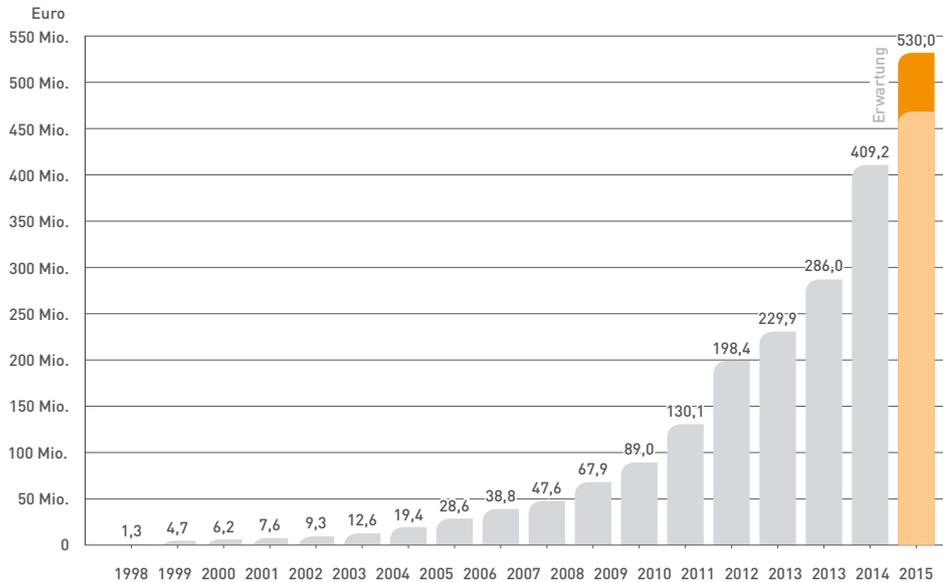
Gründungsjahr	1995										
Standorte	Nürnberg, Bamberg, Berlin, Frankfurt, Hamburg, München, Köln, Düsseldorf und Wien										
Gliederung	<p>PROJECT Investment Gruppe PROJECT Beteiligungen GmbH (Holding) PROJECT Investment AG PROJECT Fonds GmbH PROJECT Fondsverwaltung GmbH PROJECT Vermittlungs GmbH PROJECT Real Estate Trust GmbH</p> <p>PROJECT Immobilien Gruppe PROJECT Real Estate AG (Holding) PROJECT Immobilien Wohnen AG PROJECT Immobilien Gewerbe AG PROJECT PM Management GmbH & Co. KG PROJECT PI Real Estate CEE AG</p>										
Mitarbeiter	357 Mitarbeiter										
Fonds	23 erfolgreich aufgelegte Immobilien- bzw. Immobilienentwicklungsfonds im Publikumsbereich, semi-professionelle und institutionelle Fonds, Private Placements										
Fondsvolumen	Über 470 Mio. EUR platziertes Eigenkapital										
Anzahl der Investoren	11.832										
Erzielte Objektrenditen	Über 12% p. a. im Durchschnitt auf das eingesetzte Kapital										
Objektvolumen	Über 1,2 Mrd. EUR mit mehr als 3.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten										
Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> ■ Spezialisierung auf Wohnimmobilien für Eigennutzer mit planbarem Exit ■ Vollintegrierter Projektentwickler mit kompletter Abdeckung der Wertschöpfungskette ■ Vollständige Eigenkapitalbasis auf allen Ebenen ■ In der Unternehmenshistorie wurde keine Objektentwicklung negativ abgeschlossen 										
Transparenz	<ul style="list-style-type: none"> ■ Eigene Kapitalverwaltungsgesellschaft nach Kapitalanlagegesetzbuch ■ Die laufende Mittelverwendungskontrolle erfolgt bei aktuellen Fonds durch die Depotbank, bei Vorgängerfonds in regelmäßigen Abständen durch externe Wirtschaftsprüfer ■ Das Fondsmanagement berichtet quartalsweise ■ Auf allen Beteiligungsebenen erfolgt die Prüfung der Jahresabschlüsse durch unabhängige Wirtschaftsprüfungsgesellschaften 										
Anzahl Immobilienentwicklungen	57, davon <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">Metropolregion Berlin</td> <td style="text-align: right;">24</td> </tr> <tr> <td>Metropolregion Nürnberg</td> <td style="text-align: right;">11</td> </tr> <tr> <td>Metropolregion München</td> <td style="text-align: right;">5</td> </tr> <tr> <td>Metropolregion Frankfurt</td> <td style="text-align: right;">7</td> </tr> <tr> <td>Metropolregion Hamburg</td> <td style="text-align: right;">10</td> </tr> </table>	Metropolregion Berlin	24	Metropolregion Nürnberg	11	Metropolregion München	5	Metropolregion Frankfurt	7	Metropolregion Hamburg	10
Metropolregion Berlin	24										
Metropolregion Nürnberg	11										
Metropolregion München	5										
Metropolregion Frankfurt	7										
Metropolregion Hamburg	10										
Volumen Metropolregionen	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">Metropolregion Berlin</td> <td style="text-align: right;">741 Mio. EUR</td> </tr> <tr> <td>Metropolregion Nürnberg</td> <td style="text-align: right;">184 Mio. EUR</td> </tr> <tr> <td>Metropolregion München</td> <td style="text-align: right;">94 Mio. EUR</td> </tr> <tr> <td>Metropolregion Frankfurt</td> <td style="text-align: right;">90 Mio. EUR</td> </tr> <tr> <td>Metropolregion Hamburg</td> <td style="text-align: right;">146 Mio. EUR</td> </tr> </table>	Metropolregion Berlin	741 Mio. EUR	Metropolregion Nürnberg	184 Mio. EUR	Metropolregion München	94 Mio. EUR	Metropolregion Frankfurt	90 Mio. EUR	Metropolregion Hamburg	146 Mio. EUR
Metropolregion Berlin	741 Mio. EUR										
Metropolregion Nürnberg	184 Mio. EUR										
Metropolregion München	94 Mio. EUR										
Metropolregion Frankfurt	90 Mio. EUR										
Metropolregion Hamburg	146 Mio. EUR										

¹ Stand September 2015

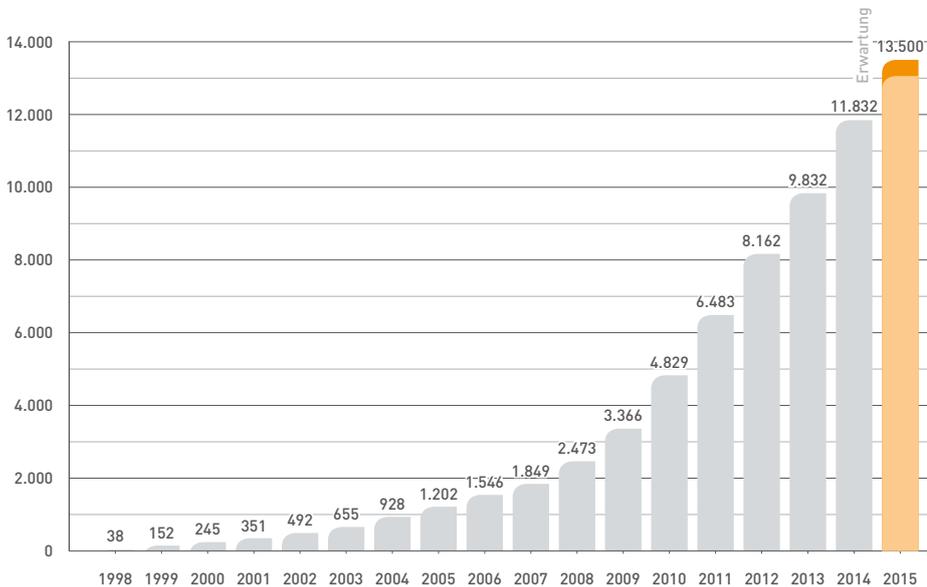
Im 20. Jahr ihres Bestehens hat die PROJECT Gruppe ihre erfolgreiche Investmentstrategie auf die Standorte Düsseldorf, Köln und Wien ausgedehnt. Die neuen Märkte bieten attraktive Rahmenbedingungen für Immobilienentwicklungen und sind unter Renditegenerierungsgesichtspunkten eine sinnvolle Ergänzung der bisherigen PROJECT Investitionsmärkte in Deutschland.

GESCHÄFTSENTWICKLUNG

Entwicklung des Eigenkapitalvolumens



Entwicklung der Investoren



Das Eigenkapitalvolumen hat im Jahr 2014 insgesamt 409,2 Millionen Euro erreicht und die Zahl der Investoren ist von 9.832 auf 11.832 angewachsen. Das florierende Marktumfeld mit anhaltend hoher Nachfrage nach Qualitätsimmobilien bei gleichzeitig attraktiven Renditen motiviert weiterhin Investoren in PROJECT Immobilienfonds zu investieren. Die reine Eigenkapitalausstattung, die hohe Risikostreuung und die durch einen lückenlos positiven Track Record nachgewiesene Expertise in der Immobilienentwicklung sind entscheidende Erfolgsfaktoren bei der Eigenkapitalakquisition.

BEWERTUNG DURCH EXPERTEN

Die Qualität der PROJECT Beteiligungsangebote bemisst sich nicht nur am kontinuierlich steigenden Eigenkapitalvolumen und der weiter wachsenden Investorenzahl, sondern auch an der Bewertung durch neutrale, erfahrene Marktbeobachter, darunter unabhängige Analysehäuser und Fachjournalisten der Finanz- und Immobilienbranche.

Mehrfach wurde die PROJECT Gruppe für ihre ausgewiesene Managementqualität ausgezeichnet. Unter anderem erhielt der fränkische Kapitalanlage- und Immobilienspezialist die Auszeichnung »Goldener Bulle« für die Wahl zum Fondsinitiator des Jahres 2014, den Cash Financial Advisors Award 2014 in der Kategorie »Sachwertanlagen Immobilien« und den Deutschen Beteiligungspreis 2014 in der Kategorie »Managementseriosität«. Transparenz, Stabilität, das erprobte Investitionskonzept sowie Verbesserungen zu den Vorgängerfonds sind Auszeichnungsmerkmale des aktuell in Platzierung befindlichen Angebotes Wohnen 14, das von den Analysehäusern FERI, TKL, Dextro und dem Branchenexperten kapital-markt intern sehr gut gerated wird.

Im Folgenden eine Auflistung der aktuellen Ratings und Auszeichnungen in Form von Kurzauszügen. Die vollständigen Bewertungen inklusive der Risikohinweise können auf der Website der PROJECT Investment Gruppe heruntergeladen werden.

FERI EURORATING: IMMOBILIENMANAGER RATING PROJECT INVESTMENT AG



»Die Prozesse der PROJECT Investment AG sind sehr effizient strukturiert, hervorragend integriert und das Resultat eines kontinuierlichen Optimierungsprozesses unter Berücksichtigung der sich im Wandel befindlichen regulatorischen Rahmenbedingungen. [...]

Durch die vollständige Eigenfinanzierung der Projekte besteht bei Entscheidungsprozessen eine hohe Unabhängigkeit von Finanzdienstleistern, was zum einen die Flexibilität erhöht und zum anderen schnelle Entscheidungsprozesse ermöglicht. Ebenso wird dadurch der Gedanke des Sicherheitsaspekts nicht nur auf Ebene der operativen Projektentwicklung, sondern auch auf der Finanzierungsebene konsequent fortgeführt.«

SCOPE: ASSET MANAGEMENT-RATING PROJECT INVESTMENT GRUPPE



»Positiv beeinflusst wurde das Ratingurteil insbesondere durch den spezialisierten Investitionsfokus auf Investitionen in Projektentwicklungen von Wohnimmobilien. [...] Das Unternehmen verfügt mit der PROJECT Immobilien Gruppe über ausgebaute Inhouse-Kompetenz, die sich in der sehr hohen Qualität der Steuerung von Projektentwicklungen sowie den Instrumenten der Risikokontrolle zeigt. Erste Ergebnisse aus Veräußerungen und laufenden Fonds bestätigen die erklärten Performanceziele.«



€URO UND FONDS & CO.: FONDSINITIATOR DES JAHRES 2014

»Das Unternehmen macht die Entwicklung von Wohnimmobilien beherrschbar, denn es folgt klaren Prinzipien: ein verlässlicher Exklusiv-Partner, null Fremdkapital, regional keine Experimente.«

CASH: FINANCIAL ADVISORS AWARD

Die PROJECT Investment AG erhält die Auszeichnung für den Publikumsfonds Wohnen 14 in der Kategorie »Sachwertanlagen Immobilien«. Die Beurteilung der eingereichten Produkte erfolgt durch eine Fachjury nach dem Maßstab besonderer Leistungen in den Kriterien »innovativ«, »transparent«, »anlegerfreundlich« und »vermittlerorientiert«.



BETEILIGUNGSREPORT UND DEUTSCHES BETEILIGUNGS-FORUM: DEUTSCHER BETEILIGUNGSPREIS

Der Deutsche Beteiligungspreis wird im November 2014 vom Fachmagazin BeteiligungsReport und dem Branchenclub »Deutsches Beteiligungs-Forum« verliehen. PROJECT Investment erhält die Auszeichnung in der Kategorie »Managementseriosität«.



TKL.FONDS: PROJECT FONDS WOHNEN 14

»Insgesamt handelt es sich um ein sehr gutes Angebot mit einem in der Projektentwicklung sehr erfahrenen Fondsmanagement, das über sehr ausgeprägtes Immobilien-Know-how verfügt. [...]

Konkrete Investitionskriterien sind verbindlich festgelegt, was das Managementrisiko für den Fonds senkt. Positiv hervorzuheben ist die Regelung, die den wechselseitigen Verkauf von Objekten innerhalb der PROJECT Publikumsfonds verbietet und somit potenzielle Interessenskonflikte mindert.«



DEXTRO GROUP: PROJECT FONDS WOHNEN 14

»Die angebotene Vermögensanlage ist ein weiteres Angebot der auf dem Markt der Immobilienprojektentwicklungen erfahrenen Anbieterin. [...] Die Höhe der Vertriebs- und Fondsnebenkosten sowie die Höhe der laufenden Kosten können als angemessen bewertet werden. [...] Die Desinvestitionsstrategie sieht unter anderem Verkäufe von Immobilien an Privatpersonen vor. Diese Verkaufsstrategie hat eine wesentlich geringere Volatilität im Vergleich zum Verkauf an Kapitalanleger.«



KAPITAL-MARKT INTERN PROSPEKTCHECK: PROJECT FONDS WOHNEN 14

»Die bewährte Anlagestrategie der Vorgängerfonds u. a. mit der rein eigenkapitalbasierten Investition ausschließlich in Metropolregionen bleibt erhalten, so dass sich das vorliegende Angebot durch eine gelungene Kombination attraktiver Ertragschancen mit einem noch weiter verstärkten Sicherheitskonzept auszeichnet.«



FERI EURORATING: PROJECT FONDS WOHNEN 14

»Durch die lokale Expertise und Marktkenntnis kann der Portfoliomanager die Schritte der Wertschöpfungskette in der Wohnimmobilienprojektentwicklung optimal abdecken.«



DER WACHSTUMSMARKT

Der durch den demografischen Wandel und die Zuwanderung begünstigte hohe Nachfrageüberhang nach hochwertigen Eigentumswohnungen in den Metropolregionen befeuert weiterhin den Markt für Immobilienentwicklungen. Wie das Institut der deutschen Wirtschaft Köln (IW) in seiner im August 2015 veröffentlichten Studie »Der künftige Bedarf an Wohnungen« herausgestellt hat, profitieren nahezu ausschließlich die großstädtischen Wohnungsmärkte, während vor allem die ländlichen Regionen vom Wohnungsleerstand betroffen sind. Paradoxerweise werde jedoch gerade am Land über den Bedarf hinausgehend gebaut und in den Metropolregionen darunter, so das IW. Aufgrund der beständigen Nachfrage und den eigenen Verbindungen vor Ort konzentriert sich PROJECT als Immobilienentwickler ausschließlich auf Metropolregionen.

Die Finanz- und Immobilienpresse ist sich einig: Die Immobilienmärkte in den Metropolregionen haben Hochkonjunktur und bieten weiterhin attraktive Renditechancen für Anleger.

»Die Mietpreisbremse kann den deutschen Immobilienboom nicht stoppen. Die Profi-Investoren erwarten weiterhin steigende Mieten und Preise.«	Handelsblatt online vom 19.06.2015
»Die Zinsen sind niedrig, Aktien sind vielen zu riskant. Immer mehr Anleger stecken deshalb ihr Geld in Immobilien: Wohnungen in Hamburg und Frankfurt bleiben beliebt, kleine Städte wie Leipzig und Münster holen aber auf.«	FAZ.net vom 24.03.2015
»Allein in den vergangenen drei Jahren ist die Zahl der Berliner laut Einwohnerregister um 130.000 gestiegen. Doch erst jetzt hat die Bauindustrie in der Hauptstadt so richtig Fahrt aufgenommen. 226 Bauvorhaben mit insgesamt rund 17.600 Wohnungen sind nach Angaben des Wohnmarkt-reports 2015 derzeit in Bau oder der konkreten Planung. Damit deckt das Neubaufkommen zwar noch immer nicht den Bedarf, denn die Zahl der Haushalte steigt jedes Jahr um mehr als 20.000. Gemessen an dem Bauvolumen der Vorjahre ist die aktuelle Bauquote jedoch eine beachtliche Steigerung. Und der positive Trend wird anhalten.«	Berliner Morgenpost online vom 30.08.2015
»In München werden für Wohnungen Mondpreise gezahlt, in der Lausitz fällt ihr Wert ins Bodenlose – Immobilienexperten erwarten, dass es die Deutschen weiter in die Metropolen und ihr Umland treibt.«	Spiegel online vom 31.08.2015

PRESSEECHO

Nicht die Renditemaximierung steht im Vordergrund der PROJECT Immobilienfonds, sondern die Stabilität des Angebotes. Die vielfach in der Fachpresse herausgestellte Sicherheitsarchitektur fußt auf mehreren Säulen: erstens die reine Eigenkapitalbasis, zweitens die breite Risikostreuung in mindestens zehn Objekte je Fonds im Publikumsbereich sowie drittens die hohe Asset-Kompetenz im Bereich der Immobilienentwicklung.

Das Investmentkonzept mit Fokussierung auf die Entwicklung hochwertiger Immobilien mit Schwerpunkt Wohnen in den führenden Metropolregionen sowie deren zielgerichteter Verkauf ist seit 20 Jahren erfolgreich erprobt. Noch nie wurde ein Objekt negativ abgeschlossen – eine lückenlos positive Erfolgsbilanz, die auch in der Fachpresse Anerkennung findet.

» Anleger investieren über rein eigenkapitalbasierte und breit gestreute Immobilienfonds in den Bau von gehoben ausgestatteten Wohnungen, darunter vereinzelt auch gewerblich geprägte Mischobjekte mit Flächen für Einzelhandel und Büro.««

Cash Special
Immobilien 9/2015

» Project betreibt das Geschäft schon seit 20 Jahren und verfügt über einen deutlichen Erfahrungsvorsprung gegenüber anderen Anbietern.«

Das Investment
20.08.2015

» Der Initiator investiert ausschließlich in Projektentwicklungen. Die damit verbundenen Risiken werden durch die Fokussierung auf Eigenkapital auf sämtlichen Ebenen der Investition sowie der seit Jahren erfolgreich praktizierten Exitstrategie des Einzelverkaufs der entwickelten Wohnungen kompensiert.«

Immobilienbrief
Nr. 347 vom 08.05.2015

» Aufgrund der Tatsache, dass das Angebot rein eigenkapitalbasiert ist, wird ein hohes Sicherheitsniveau erreicht.«

Handelsblatt online
31.03.2015

» Die in Bamberg ansässige Project Investment Gruppe wird in diesem Jahr erheblich mehr Umsatz mit dem Verkauf von Wohnungen in Deutschland machen als im bisherigen Rekordjahr 2014.«

Immobilien Zeitung
online 31.08.2015

» Jahr für Jahr demonstrieren die von einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft testierten Leistungsbilanzen die Performance der inzwischen über 20 aufgelegten Immobilienfonds (...). Der Track Record ist lückenlos positiv: Noch nie wurde ein Objekt negativ abgeschlossen.«

Mein Geld 3/2015



PROJECT

Zentrale der PROJECT Investment Gruppe, Bamberg

INVESTMENTHAUS UND IMMOBILIENENTWICKLER

EFFIZIENZ DURCH SPEZIALISIERUNG

02



02 INVESTMENTHAUS UND ASSET MANAGER



»Wir setzen weiterhin auf hohe Stabilität statt auf höhere Gewinne.«

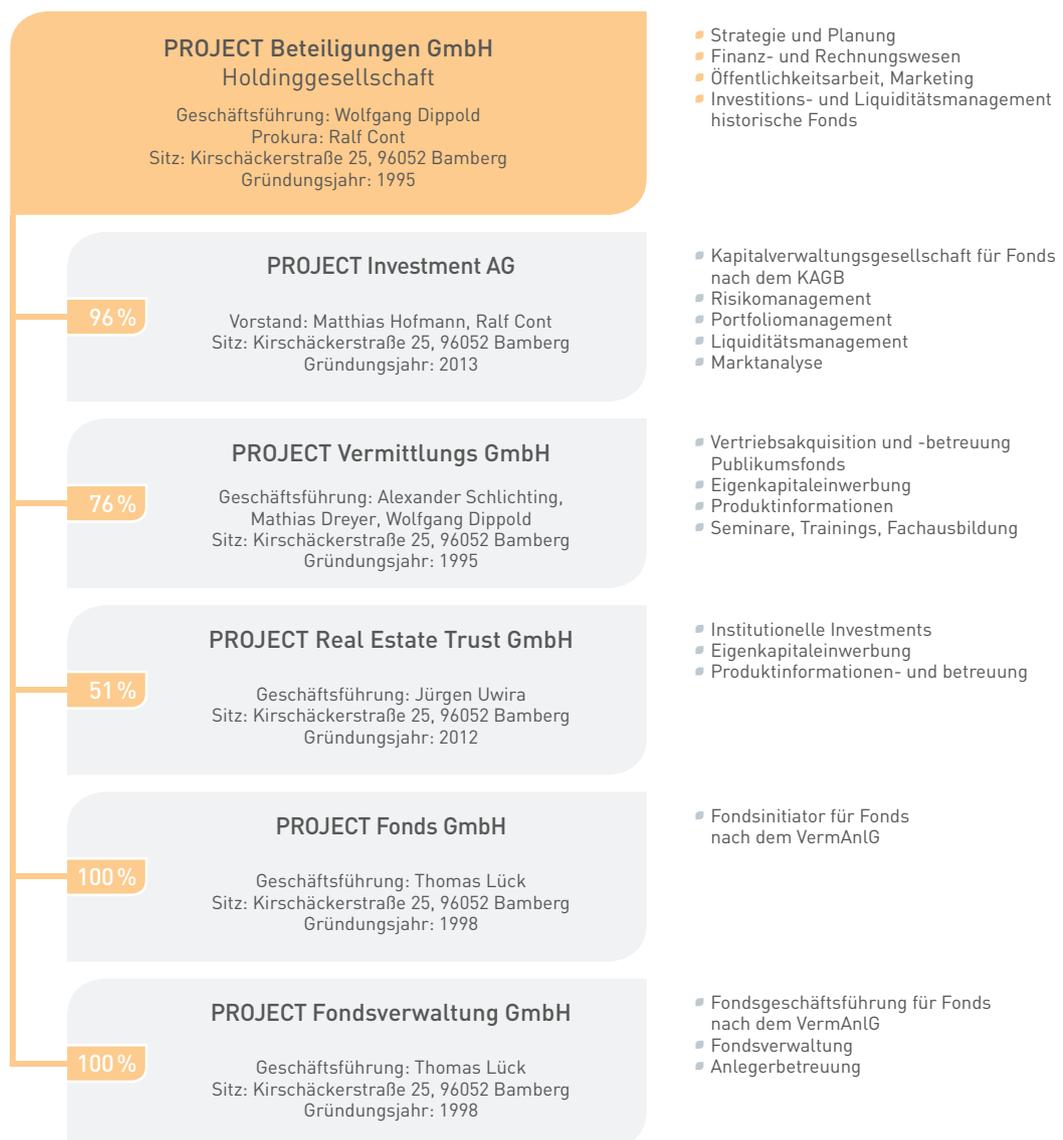
Wolfgang Dippold
Gründer der PROJECT Investment Gruppe
Geschäftsführender Gesellschafter der PROJECT Beteiligungen GmbH
und Geschäftsführer der PROJECT Vermittlungs GmbH

2.1 DIE PROJECT GRUPPE

PROJECT ist seit Gründung im Jahre 1995 auf Immobilienentwicklungen spezialisiert. Die PROJECT Gruppe gliedert sich in zwei Unternehmensbereiche, die PROJECT Investment Gruppe und die PROJECT Immobilien Gruppe. Beide haben sich zu gegenseitiger Exklusivität verpflichtet und sind wechselseitig beteiligt. Alle Bereiche des Fonds- und Asset Managements werden innerhalb beider Gruppen abgedeckt. Die PROJECT Investment Gruppe ist als Fondsmanager für Marktresearch, Entwicklung und Verwaltung der Anlageprodukte, Controlling des Asset Managements sowie für Risikomanagement und Eigenkapitalbeschaffung verantwortlich. Bisher wurde ein Anlagekapital von über 470 Millionen EUR eingeworben und ein Immobilienentwicklungsvolumen in Höhe von rund 1,2 Milliarden EUR verwaltet. Die PROJECT Investment Gruppe besitzt inzwischen eine zwanzigjährige Erfahrung in Anlageprodukten der Immobilienentwicklung. Im Jahr 2014 wurde ihr durch die Ratingagenturen FER1 und SCOPE jeweils eine hohe Management-Qualität mit der Note A bescheinigt.

Inhaber der PROJECT Beteiligungen GmbH als Holdinggesellschaft der PROJECT Investment Gruppe sind Wolfgang Dippold mit seiner Familiengesellschaft zu 51 Prozent und Jürgen Seeberger mit dessen Familiengesellschaft zu 49 Prozent. Die gleichen Gesellschafter – nur in umgekehrter Gewichtung – halten die Anteile an der PROJECT Real Estate AG als Holdinggesellschaft der PROJECT Immobilien Gruppe. In der Vergangenheit wurde dem Management einzelner Tochtergesellschaften die Möglichkeit einer Minderheitsbeteiligung an diesen Gesellschaften eingeräumt. Beide Inhaber, Jürgen Seeberger und Wolfgang Dippold, führen die Gruppe gemeinsam seit 1995. Im Januar 2010 erfolgte die Aufteilung in Investment Gruppe und Immobilien Gruppe. Der zweifache Familienvater Wolfgang Dippold, verantwortlich für die Investment Gruppe, ist seit 1984 in der Finanzbranche tätig und war schon immer von Immobilien begeistert. Er hat mit einem vermittelten Anlagevolumen von über einer Milliarde EUR die Firma VMS in Bamberg 24 Jahre lang erfolgreich geführt. In dieser Zeit war Wolfgang Dippold auch zehn Jahre lang Vorstand im Bundesverband VOTUM. 1995 riefen er und

Jürgen Seeberger die PROJECT Bauträger GmbH und heutige PROJECT Beteiligungen GmbH ins Leben, die seit Anfang 2011 Mitglied im Bundesverband VOTUM Verband unabhängiger Finanzdienstleistungsunternehmen in Europa e.V. ist. Alle Fonds nach dem Vermögensanlagegesetz werden von deren Töchtern PROJECT Fonds GmbH und PROJECT Fondsverwaltung GmbH unter Leitung von Thomas Lück verantwortet. Der gebürtige Berliner verfügt über 30 Jahre Berufserfahrung, darunter 20 Jahre in der Immobilienbranche sowie 10 Jahre im Rechnungswesen/Controlling und war unter anderem bei der BEB Verwaltungs GmbH, der Gestrim-Gruppe und der Askanisches Quartier GmbH beschäftigt. Dabei ist er als Fondsmanager mit Spezialisierung auf geschlossene Immobilienfonds sowie als Leiter Rechnungswesen und Controlling in verschiedenen Führungspositionen tätig gewesen und hat sich unter anderem profunde Kenntnisse in der Projektentwicklung aneignen können. Als aktiver Hobbyfußballer ist er überzeugt und fasziniert vom enormen Synergiepotenzial eines funktionierenden Teams.





Geschäftsführer bzw. Vorstände der PROJECT Investment Gruppe
v. l. n. r. Ralf Cont, Alexander Schlichting, Thomas Lück, Wolfgang Dippold,
Matthias Hofmann, Mathias Dreyer und Jürgen Uwira

2.2 DIE KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT: PROJECT INVESTMENT AG

Die PROJECT Investment AG wurde im Mai 2013 von der PROJECT Beteiligungen GmbH gegründet, um die kollektive Vermögensverwaltung im Sinne des Kapitalanlagegesetzbuches für regulierte PROJECT Fonds zu übernehmen. Sie ist für das Portfolio-, Liquiditäts- und Risikomanagement der PROJECT Publikumsfonds



»DURCH
NACHHALTIGKEIT
GESTALTEN
WIR ZUKUNFT.«

und der PROJECT Spezialfonds für semi-professionelle sowie institutionelle Investoren verantwortlich. Über ihre Schwestergesellschaften wurden bisher 18 geschlossene Publikumsfonds für über 11.800 zufriedene Anleger aufgelegt und erfolgreich verwaltet. Die beiden Vorstände waren viele Jahre für diese Schwestergesellschaften tätig. Matthias Hofmann, Diplom-Betriebswirt FH, hatte durch das elterliche Bauunternehmen schon früh Berührungspunkte zu Bau und Immobilien. Er besitzt seit über 15 Jahren Leitungs- und Konzeptionserfahrung im

Bereich von Immobilienkapitalanlagen. Seit 1997 war er als Geschäftsführer für das eigene Bauträger- und Baubetreuungsunternehmen tätig und wechselte 2001 zur IBV Immobilien Beteiligungs- und Vertriebsgesellschaft als Fondsmanager für geschlossene Immobilienfonds. Seit 2002 ist er in verschiedenen Positionen mit der Fondskonzeption und -verwaltung für die PROJECT Investment Gruppe betraut. In der Kapitalverwaltungsgesellschaft verantwortet er den Bereich Risikomanagement sowie Compliance. Für das Portfolio- und Liquiditätsmanagement ist der weitere Vorstand Ralf Cont zuständig. Herr Cont, Steuerberater, bringt in diese Aufgabe seine über zehnjährige Erfahrung in den Bereichen Controlling, Liquiditätssteuerung und Wirtschaftsprüfung ein. Er studierte Rechtswissenschaften und war nach dem zweiten Staatsexamen als Steuerberater in größeren Kanzleien tätig. Seit 2007 sammelte er Erfahrungen im internationalen Immobilienhandel. Für die PROJECT Beteiligungen GmbH war er seit 2009 in verschiedenen Positionen tätig. Seine großen Hobbies sind Familie und Fußball. Als Verwahrstelle für die Kapitalverwaltungsgesellschaft fungiert die CACEIS Bank Deutschland GmbH.

2.3 EIGENKAPITALBESCHAFFUNG: PROJECT VERMITTLUNGS GMBH UND PROJECT REAL ESTATE TRUST GMBH

Über die PROJECT Vermittlungs GmbH wird das für die stabile Anlageentwicklung nötige Eigenkapital im Publikumsbereich und bei semi-professionellen Investoren eingeworben. Den Vertrieb verantwortet Alexander Schlichting, der gerne mit Menschen arbeitet und mehr als 15 Jahre Vertriebs- und Leitungserfahrung nachweisen kann. Seit 1995 war er für ein Finanzdienstleistungsunternehmen in Führungsposition tätig, bis er 1999 überregionale Vertriebsaufgaben für ein Emissionshaus übernahm – später mit Prokura auch über Deutschland hinaus. Bei PROJECT steuert er seit 2007 den bundesweiten Vertrieb, seit 2009 als Geschäftsführer und inzwischen als geschäftsführender Gesellschafter. Alexander Schlichting ist seit 2003 im AfW Bundesverband Finanzdienstleistungen e. V. aktiv. Seit 2011 hat die PROJECT Vermittlungs GmbH eine Mitgliedschaft im Verband inne. Als weiterer Geschäftsführer innerhalb der PROJECT Vermittlungs GmbH verantwortet Mathias Dreyer den Bereich Bankenvertrieb seit dem 01.02.2015. Der gebürtige Osnabrücker bringt über 20 Jahre Branchenerfahrung ein, darunter 10 Jahre in leitender Position. Mathias Dreyer war von 2004 bis 2010 für die MPC Capital AG tätig. Zuletzt verantwortete er dort als Prokurist den Gesamtvertrieb für Sparkassen und Genossenschaftsbanken. 2010 wechselte der studierte Bankfachwirt als Vertriebsleiter für den Bereich Banken und Sparkassen zur Deutschen Fonds Holding AG. Seit 2013 war er als Vertriebsdirektor Banken und Sparkassen bei der Hannover Leasing GmbH & Co. KG tätig. Mathias Dreyer ist verheiratet und Familienvater von zwei Kindern.

Seit Anfang 2013 ist die PROJECT Real Estate Trust GmbH mit der Eigenkapitaleinwerbung bei institutionellen Investoren, insbesondere bei Versicherungsgesellschaften, Pensionskassen und Versorgungswerken betraut. Der Geschäftsführer Jürgen Uwira sammelte seit 1992 Managementenerfahrung bei KGAL im Bereich von Beteiligungskonzepten in Sachwerte für private und institutionelle Investoren. Mit seinem Wechsel zur SachsenFonds Gruppe in 2008 war er als Geschäftsführer zweier Tochtergesellschaften für das Resort »Institutionelle Investoren und institutionelle Fonds« zuständig. Der verheiratete Familienvater von zwei Kindern hat von Beginn an die erfolgreiche Gewinnung institutioneller Investoren verantwortet.

2.4 DER ASSET MANAGER: PROJECT IMMOBILIEN GRUPPE

Die PROJECT Immobilien Gruppe übernimmt als Asset Manager alle Aufgaben, die mit der Umsetzung der Anlagestrategie auf Immobilienebene anfallen: ein ergänzendes mehrstufiges Marktresearch, die Vorauswahl, den Einkauf, die Planung, die Vergabe, die Bauleitung und Bauüberwachung, das Projektcontrolling und den erfolgreichen Verkauf der Immobilien. Die im Jahr 1995 gegründete Immobilien



Weiterhin bestehen weitere Gesellschaften in Deutschland und Österreich wie je eine Gesellschaft für Serviceleistungen im Immobilienbereich und für Gewerbeimmobilienentwicklung.



Jürgen Seeberger,
Vorstand und Gründer der PROJECT Real Estate AG

Gruppe ist mit etwa 290 Mitarbeitern an den ausgewählten Metropolstandorten als ganzheitlicher Dienstleister im Bereich der Entwicklung von schwerpunktmäßig Wohnimmobilien sowie Gewerbeimmobilien tätig. Eine Besonderheit ist der Verkauf der Objekte, aufgeteilt in einzelne Wohnungen, direkt an Eigennutzer vor Ort. Durch diese Strategie verringert sich die Abhängigkeit von Marktentwicklungen im Vergleich zum üblichen Verkauf an Kapitalanleger deutlich, da Eigennutzer andere Prioritäten beim Kauf als Wertentwicklung und Mieteinnahmen setzen.

Qualifizierte Verkäufer, die bei PROJECT angestellt sind, gewährleisten den Verkauf in den einzelnen Regionen. Über die eigene Akademie werden die Verkäufer an ein hohes Erfolgsniveau herangeführt. Vorstand und leitende Mitarbeiter verfügen über umfangreiche Erfahrung im deutschen Immobilienmarkt. Die PROJECT Immobilien Gruppe weist eine stabile Leistungsbilanz mit erfolgreichen Objektabschlüssen nach – kein einziges Objekt wurde jemals negativ abgeschlossen. Das aktuelle Immobilienentwicklungsvolumen beträgt über 1,2 Milliarden EUR.

Jürgen Seeberger, Architekt und Kaufmann ist Gründer der PROJECT Immobilien Gruppe und Vorstand der Muttergesellschaft PROJECT PI Immobilien AG. Durch den Vater zur Bauplanung gekommen, stieg er 1986 in das väterliche Architekturbüro in Erlangen ein und führte fünf Jahre später alleine die Geschäfte. Für Dritte entwickelten er und sein Team vor der Gründung der heutigen PROJECT Beteiligungen GmbH im Jahr 1995 Projekte von über 400 Millionen EUR. Später gründete er die PROJECT PI Immobilien AG, die er zur heutigen PROJECT Immobilien Gruppe erweiterte. Den



Der Vorstand der PROJECT Immobilien Wohnen AG, bestehend aus Dominik Zapf, Juliane Mann, Henning Niewerth und Agnieszka Nyszler (v. l. n. r.)

vierköpfigen Vorstand der PROJECT Immobilien Wohnen AG bilden Juliane Mann (Vertrieb/Marketing), Henning Niewerth (Personal/ Recht/ IT), Agnieszka Nyszler (Projektentwicklung) und Dominik Zapf (Finanzen/Controlling) – jeder von ihnen mit langjähriger Expertise auf seinem Gebiet. Juliane Mann führt ihre bisherige Funktion als Vorstand Vertrieb der PROJECT PI Immobilien AG fort, die sie seit 2011 innehat. Ebenso nahtlos knüpft Henning Niewerth als Leiter der Bereiche Recht, Personal, IT, Softwareentwicklung und Facility Management an seine Tätigkeit an, die er in der PROJECT Immobilien Gruppe seit 2009 als Geschäftsführer verschiedener Unternehmensgesellschaften ausübt. Mit mehr als 15 Jahren Berufserfahrung als Projektmanagerin obliegt Agnieszka Nyszler seit August 2014 die Führung des Bereichs Projektentwicklung, während Dominik Zapf bereits 2009 die Leitung der Bereiche Finanzen und Controlling für die gesamte PROJECT Immobilien Gruppe übernommen hat und vorher in ähnlicher Funktion seit 2004 für die PROJECT Investment Gruppe tätig war.

Die PROJECT Immobilien Gewerbe AG führt ein erfahrenes Management-Team bestehend aus Patrick Will (Vorstand Globalverkauf und Vermietung), Cornelia Sorge (Leiterin Projektentwicklung), Henning Niewerth (Vorstand Personal, Recht und IT) und Dominik Zapf (Vorstand Finanzen und Controlling). Mit mehr als 20 Jahren Berufserfahrung im gewerblichen Immobilienbereich ist Patrick Will im April 2015 in das Unternehmen eingetreten und zeitgleich in die Vorstandschaft bestellt worden. Ebenfalls im April wechselte Cornelia Sorge nach mehrjähriger Tätigkeit in der Entwicklung von Großprojekten in Hamburg und Berlin zur



Die weitere Geschäftsleitung der PROJECT Immobilien Gewerbe AG, Patrick Will und Cornelia Sorge

PROJECT Immobilien Gewerbe AG und übernahm die Leitung der Projektentwicklung. Henning Niewerth ist seit Dezember 2014 Vorstand der Unternehmensbereiche Recht, Personal und IT der PROJECT Immobilien Gewerbe AG sowie der PROJECT Immobilien Wohnen AG. Dominik Zapf wurde ebenfalls Ende 2014 zum Vorstand für den Bereich Finanzen und Controlling der beiden Gesellschaften bestellt.

2.5 INVESTITIONSKRITERIEN UND INVESTITIONSAUSSCHUSS

Die Auswahl der einzelnen Immobilienobjekte erfolgt auf Basis von gesellschaftsvertraglich verankerten und klar festgelegten Investitionskriterien. Diese müssen vor der Ankaufsentscheidung vollständig erfüllt sein. Die Einhaltung der Investitionskriterien wird durch den einstimmigen Ankaufsbeschluss des Investitionsausschusses der PROJECT Immobilien Gruppe dokumentiert. Nach Freigabe durch den Investitionsausschuss muss im Bereich der Publikumsfonds das Investmentkomitee der PROJECT Investment Gruppe, im Bereich der institutionellen Fonds der Anlageausschuss der Investoren, generell zudem die Kapitalverwaltungsgesellschaft und die Depotbank die Ankaufsempfehlung gesondert freigeben.



Das Leistungsspektrum der PROJECT Immobilien Gruppe

2.6 NACHHALTIGKEIT, ÖKOLOGIE UND ETHIK

Die PROJECT Gruppe orientiert sich und ihre Investments an einem langfristig tragfähigen Umgang mit Partnern, Ressourcen und der Umwelt. Im Fokus der Entscheidungen und des wirtschaftlichen Handelns steht die Summe vieler einzelner Maßnahmen mit ökonomischer, ökologischer und vor allem sozialer Wirkung. Alle Investments und Handlungen der PROJECT-Gesellschaften erfolgen im Einklang mit einem Nachhaltigkeitskatalog. Dieser orientiert sich an Umwelt-, Sozial- und Sicherheitsstandards. Dazu gehört auch die Pflege einer transparenten und langfristig ausgerichteten Beziehung der PROJECT-Verantwortlichen zu Investoren, Partnern und sonstigen Interessensgruppen. Als Leitwerk gilt der Deutsche Corporate Governance Kodex, der die in Deutschland geltenden Regeln für die Unternehmensleitung und -überwachung für deutsche und internationale Investoren transparent macht. Ethisch geprägtes Handeln ist zentraler Bestandteil der Unternehmensphilosophie. Diese Maxime schließt den Einkauf von Objekten auf gezielter Nutzung von Zwangsversteigerungen oder Ausnutzen von Notsituationen kategorisch aus.

INVESTOREN UND KAPITALGEBER

An PROJECT Immobilienentwicklungsfonds beteiligen sich private, semi-professionelle und institutionelle Investoren und stellen den Fonds Finanzmittel zu treuen Händen zur Verfügung. Anspruch ist es, für die Kapitalgeber eine ausreichend attraktive Rendite ihres Kapitals zu generieren und gleichzeitig langfristige Werte zu schaffen. PROJECT will ein realistisches und detailliertes Bild der Fonds, des Unternehmens, deren Lage und der zukünftigen Entwicklung vermitteln.

GESCHÄFTSPARTNER

PROJECT versteht sich als langfristiger Partner. Eine ökonomisch solide und dauerhaft ausgerichtete Unternehmenskultur mit nachhaltigen, klaren und fairen Strukturen bildet für PROJECT Geschäftspartner die Grundlage der vertrauensvollen Zusammenarbeit.

MITARBEITER

Die unternehmerischen Ziele des Unternehmens können nur mit qualifizierten und motivierten Mitarbeitern erreicht werden, die sich langfristig mit dem Unternehmen verbunden fühlen. PROJECT leistet seinen gesellschaftspolitischen Beitrag durch Unterstützung von Mitarbeitern zum Beispiel durch flexible Arbeitszeitmodelle auch nach der Elternzeit und durch die fundierte Ausbildung junger Menschen.

ÖFFENTLICHKEIT

Die Immobilienentwicklungen von PROJECT haben Auswirkungen auf die Entwicklung der jeweiligen Stadt und ihre Bevölkerung. Neben nachhaltigen Aspekten legt das Asset Management besonderen Wert auf Qualität und Funktionalität der Bausubstanz und Ausstattung wie auch auf die Auswirkungen auf die Umgebung.



Objekt Finckensteinallee 137/139, Gütlingstraße 20, Berlin Steglitz-Zehlendorf

ÖKONOMIE

Als wirtschaftlich arbeitendes Unternehmen mit langfristiger Ausrichtung sichert die PROJECT Gruppe nachhaltige Werte und Stabilität für Investoren, Mitarbeiter und Geschäftspartner. Die ökonomische Nachhaltigkeit soll durch Investitionen in dauerhafte Wertschöpfungen, stabile und langfristige Cashflows, diversifizierte Portfolios sowie eine solide auf Eigenkapital basierte Finanzstruktur gesichert werden.

SOZIALES

Zur Philosophie von PROJECT gehört aktives soziales Engagement. Die in 2007 gegründete PROJECT Life Stiftung unterstützt gemeinnützige Organisationen und förderungswürdige Hilfsprojekte, vorwiegend an den Standorten der Immobilienaktivitäten von PROJECT. In diesen Städten will die PROJECT Gruppe Armut lindern, Bildung und Ausbildung fördern und Menschen in Notlagen unterstützen.

ÖKOLOGIE UND ETHIK

PROJECT verpflichtet sich beim Bau zu einer gesunden Mischung aus Umweltschutz, wirtschaftlichen Überlegungen und sozial verträglichem Handeln. Noch fehlen in der Immobilienwirtschaft internationale Standards, mit denen Nachhaltigkeit quantitativ und qualitativ erfassbar und vergleichbar wird. Die Entwicklung gestaltet PROJECT mit und definiert Nachhaltigkeit durch folgende Anforderungen:

- Grundstückslagen mit Anschluss an öffentlichen Personennahverkehr
- KfW 70-Bauweise
- Objekte mit Gas-Blockheizkraftwerke oder Fernwärme
- Vergabe überwiegend an regionale Unternehmen
- nachhaltig gefragte Grundrissgestaltung
- Schaffung gesunder Wohnverhältnisse
- Einhaltung von Schallschutzkriterien
- Materialien und Details, die später nicht wartungsintensiv sind
- günstige Betriebskosten
- kommunikationsfördernde Gestaltung der Außenanlagen
- Dachbegrünung, Regenwasserversickerung
- barrierefreie Zugänge
- kein Tropenholz

Ein weiterer Aspekt der Unternehmensphilosophie ist ethisch geprägtes Handeln. Der Einkauf der Objekte basiert nicht auf gezielter Nutzung von Zwangsversteigerungen oder Ausnutzen von Notsituationen.

2.7 MITGLIEDSCHAFTEN

Die Gesellschaften der PROJECT Investment Gruppe sind in verschiedenen Branchenverbänden und -organisationen engagiert. Als Mitglied im zentralen Immobilien Ausschuss e.V. (ZIA) unterstützt die PROJECT Investment AG die Interessensvertretung der Immobilienwirtschaft und bekennt sich zu dessen klaren Corporate-Governance-Regeln. Sie ist ebenfalls Mitglied bei der europäischen Vereinigung von Investoren in nicht-börsenorientierte Immobilienfonds (INREV), welche insbesondere die Transparenz und Professionalität in diesem Sektor verbessern will.

Die PROJECT Beteiligungen GmbH ist Mitglied in der Bundesarbeitsgemeinschaft mittelständischer Investmentpartner (BMI), im VOTUM Verband unabhängiger Finanzdienstleistungsunternehmen in Europa e.V. und in der Stiftung Finanzbildung gemeinnützige UG, die PROJECT Vermittlungs GmbH im AfW Bundesverband Finanzdienstleistungen e.V. Das damit verbundene Engagement betrifft sowohl die Interessen von Finanzdienstleistern, Beratern und Vermittlern, wie auch die von Investmenthäusern. Transparenz und Qualität stehen für die PROJECT Unternehmen im Vordergrund.



Animation Objekt Badstraße 40, Fürth Innenstadt



Mitglied im ZIA,
Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.



Mitglied bei INREV,
der Europäischen Vereinigung
von Investoren in nicht-börsen-
notierten Immobilienfonds



Mitglied in der Bundesarbeits-
gemeinschaft mittelständischer
Investmentpartner



Mitglied im AfW Bundesverband
Finanzdienstleistungen e.V.



Mitglied im Bundesverband
VOTUM Verband unabhängiger
Finanzdienstleistungsunterneh-
men in Europa e.V.



Fördermitglied der
Stiftung Finanzbildung

2.8 DIE PROJECT LIFE STIFTUNG

Zur Philosophie der PROJECT Unternehmensgruppen gehört auch soziales Engagement. Die im Jahr 2007 von Verantwortlichen beider Gruppen ins Leben gerufene PROJECT Life Stiftung unterstützt gemeinnützige Organisationen und förderungswürdige Hilfsprojekte vorwiegend an den Standorten der Immobilienaktivitäten. Die PROJECT Life Stiftung wird aus Abgaben von PROJECT Gesellschaften finanziert. Seit Anfang 2008 hat sich die Stiftung bei 65 Hilfsprojekten engagiert.



- 1 Spendenübergabe an das Sprachförderzentrum Berlin-Mitte sowie das Projekt Kiezpatenschaften des WIR GESTALTEN e.V. Berlin-Mitte, Juni 2015
- 2 Unterstützung für die Jugendkunstschule Charlottenburg-Wilmersdorf, den Pfadfinderstamm Normannen und das Flüchtlingswohnheim Soorstraße Berlin-Charlottenburg, September 2014
- 3 Spendenübergabe an die Kindertagesstätte Moggerla e.V. für ein Gartenhaus sowie die DJK Concordia Fürth 1920 e.V. für neue Prellbalken der Eisstockbahn Fürth, Juli 2014
- 4 Spendenübergabe an den Sozialdienst katholischer Frauen e.V., das Kinderhaus Floßmannstraße e.V. sowie das Caritas-Zentrum München West und Würmtal München-Pasing, August 2014
- 5 Spendenempfänger: Kinder- und Beratungszentrum Sauerland Wiesbaden-Dotzheim, Juli 2015

2.9 20 JAHRE PROJECT – GESTERN, HEUTE, MORGEN

Die PROJECT Gruppe hat sich als ein partnerschaftliches Unternehmen entwickelt, in dem die Geschäftsführer und Vorstände ihre Verantwortung mit Überzeugung und Begeisterung für die Aufgabe tragen. Von Anfang an wurde der Fokus auf Stabilität und Kontinuität ausgerichtet: Alle Unternehmen verzichten auf Bankdarlehen oder externe Geldgeber zur Finanzierung des Unternehmenswachstums. Dieses wird ausschließlich über eigene Mittel der PROJECT Firmen oder ihrer Gesellschafter getragen. So kann die Geschäftsentwicklung ohne Druck seitens externer Kapitaleigner oder Geldgeber geplant und entschieden werden. Langfristigkeit steht bei allen Entscheidungen im Fokus – auf kurzfristige Trends verzichtet PROJECT bewusst. Der wesentliche Teil der Führungskräfte ist bereits seit vielen Jahren für die Unternehmensgruppen tätig und prägt diese Handlungs- und Denkweise mit.

Durch die Vorgaben der Regulierung hat die PROJECT Führung einen neuen Kompromiss gefunden zwischen den erhöhten Anforderungen an Vertretungsregelungen, Dokumentation und Risikomanagement und dem PROJECT-spezifischen mittelständischen Unternehmergeist mit schnellen Entscheidungen und direkter, kurzer und klarer Kommunikation. PROJECT hat die Regulierung durch das Kapitalanlagegesetzbuch von Anfang an als Chance gesehen und war bereit, mit dem Gesetzgeber und der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) in Dialog zu treten, den Prozess als einer der First Mover mit zu gestalten und Verantwortung für die Zukunft der Branche zu übernehmen.

Tradition und Kontinuität sind für uns kein Widerspruch zu Anpassungsfähigkeit und Flexibilität. Die Unternehmensgruppen konzentrieren sich seit 20 Jahren auf die Immobilienentwicklung als die eigene Kernkompetenz. Diese Konzentration wird auch die nächsten 20 Jahre prägen. Gleichzeitig reagiert PROJECT frühzeitig auf Marktentwicklungen und bereitet sich auf mögliche Veränderungen vor. Seit Jahren wurde ein aufwändiges Verkaufskonzept mit eigenen angestellten Verkäufern und dem Fokus auf Eigennutzer von Wohnungen entwickelt und ausgebaut. Dies schafft dem Unternehmen bei schwächer werdenden Immobilienmärkten einen entscheidenden Wettbewerbsvorteil und eine deutlich höhere Exit-Stabilität. Seit einiger Zeit wachsen die Marktchancen im Bereich der gewerblichen Immobilienentwicklung. PROJECT hat auch hier seit Jahren seine Erfahrungen ausgebaut und kann inzwischen auf mehrere erfolgreiche Abschlüsse von Büro- und Handelsimmobilien verweisen. Diesen Bereich werden die PROJECT Gruppen in den nächsten Jahren als strategische Ergänzung zu den Aktivitäten der Wohnimmobilienentwicklung verstärken. Für das weitere Wachstum in der Entwicklung von Wohnungen sieht PROJECT die privaten Verkaufsvolumen in den Metropolregionen als natürliche Wachstumsgrenze. Deshalb werden seit Jahren neue Metropolregionen geprüft. Aktuell wurden die Marktaktivitäten in Düsseldorf, Köln und Wien gestartet. Hilfreich hierfür ist das auf neue Regionen multiplizierbare Unternehmenskonzept. Weitere europäische Regionen sind in der Prüfung.







DEUTSCHE WOHNIMMOBILIEN

METROPOLREGIONEN IM FOKUS

03



03 DER WOHNIMMOBILIENMARKT IN DEUTSCHLAND



»Die Entwicklung von Wohnungen
bietet attraktive Renditeperspektiven.«

Matthias Hofmann
Vorstand PROJECT Investment AG

3.1 NEUBAUBEDARF IN METROPOLREGIONEN NICHT GEDECKT

Das Institut der deutschen Wirtschaft Köln (IW) hat im Sommer 2015 den deutschen Wohnungsmarkt über alle 402 Kreise hinweg analysiert und eine sehr unterschiedliche Entwicklung festgestellt. In einigen Städten steigt die Nachfrage aufgrund von Zuwanderung aus dem In- und Ausland stark. In anderen Regionen schrumpft sie deutlich. Unter Einbeziehung aller demografischen Entwicklungsfaktoren müssen in Deutschland im Zeitraum 2015 bis 2020 jährlich etwa 266.000 Wohnungen gebaut werden. Mit etwa 245.000 Wohnungen liegt die aktuelle Bautätigkeit jedoch darunter. Im langfristigen Mittel bis 2030 werden jährlich 237.000 Wohnungen benötigt, so das IW.

Auffällig ist ein signifikantes regionales Ungleichgewicht zwischen Bautätigkeit und dem tatsächlichen Bedarf (vgl. Grafik »Bautätigkeit und Baubedarf fallen auseinander«). »Während in den Großstädten und vielen Mittelzentren zu wenig gebaut wird, liegt die Bautätigkeit in vielen ländlichen Regionen und schrumpfenden Städten über dem Bedarf«, bemerkt das Kölner Institut. Gemessen am generellen Bedarf müssten rund 20.000 Wohnungen mehr pro Jahr bis 2020 vorzugsweise in den stark nachgefragten Metropolregionen errichtet werden (vgl. Grafik »Vergleich von Bautätigkeit 2014 und Baubedarf«). Erst ab 2020 könnte der Bedarf wieder sinken, was jedoch durch die aktuellen Zuwanderungs- und Flüchtlingswellen immer stärker zu hinterfragen ist (vgl. Grafik »Wohnungsbau und Wohnungsbaubedarf in Deutschland«). Verantwortlich für die zu geringe Bautätigkeit in den Großstädten ist laut IW vor allem das knappe Baulandangebot. »Trotz der gestiegenen Nachfrage in den letzten Jahren ist das Angebot an Bauflächen kaum gestiegen, weswegen sich die Preise für Bauland teilweise drastisch erhöht haben«. Das daraus resultierende Entwicklungspotential bietet gerade in Zeiten der Nullzinsphase und stark turbulenter Aktienmärkte stabile Anlagechancen für alle Investorengruppen.

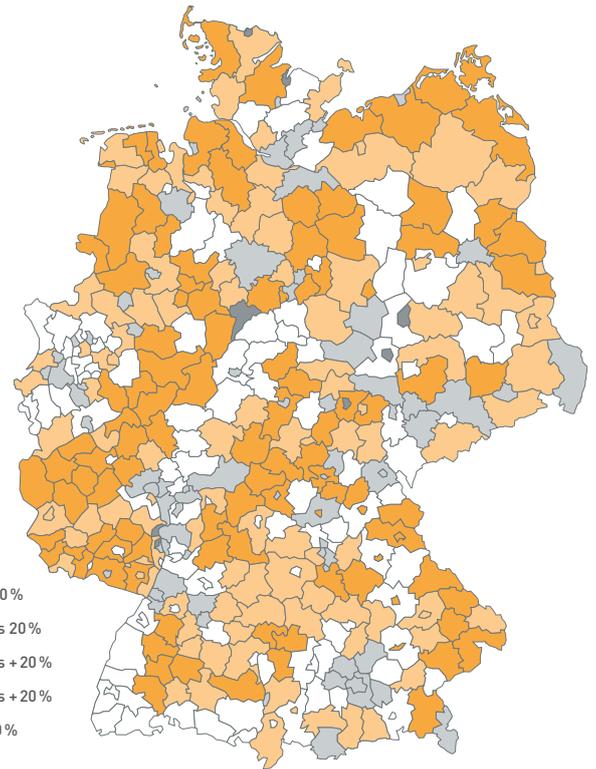
3.2 PROJEKTENTWICKLUNGSMARKT WÄCHST NACHHALTIG

Die steigende Bautätigkeit lässt sich auch am wachsenden Projektentwicklungsmarkt nachweisen. Mit einem monetären Projektentwicklungsvolumen von rund 27 Mrd. Euro rangiert Berlin an erster Stelle vor München (rund 24 Mrd. Euro), Hamburg (rund 20 Mrd. Euro) und Frankfurt (rund 18 Mrd. Euro). Dahinter liegen Düsseldorf (rund 10 Mrd. Euro), Köln (rund 7,5 Mrd. Euro) und Stuttgart (rund 4 Mrd. Euro), wie der Branchenexperte BulwienGesa in seiner Projektentwicklerstudie 2015 beziffert (vgl. Grafik »Projektentwicklungsvolumen 2015 in Mrd. Euro«). Gegenüber dem monetären Vorjahresvolumen haben die Analysten einen Gesamtzuwachs von rund 10 Mrd. Euro auf 110 Mrd. Euro ermittelt.

3.3 MIETPREISBREMSE FÜR NEUBAU OHNE AUSWIRKUNG AUF DIE RENDITEN

Damit Wohnraum in Städten mit einem angespannten Wohnungsmarkt bezahlbar bleibt, hat die Bundesregierung den Ländern besondere Rechte eingeräumt. Für die Dauer von fünf Jahren können sie in Gebieten mit nachgewiesenen angespannten Wohnungsmärkten bei Wiedervermietung von Wohnraum die Mieterhöhungsmöglichkeiten auf maximal zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete beschränken. Dies hat nach Auswertung von knapp 20.000 aktuellen Mietobjekten in Berlin und Hamburg durch das Immobilienportal Immobilienscout24 (8/2015) bereits in den ersten Monaten zu stagnierenden Angebotsmieten in Berlin und sogar sinkenden Angebotsmieten in Hamburg geführt. In der Hansestadt, in der das Gesetz seit Juli gilt, sind die Medianmieten im Monat August 2015 um 3,44 Prozent gesunken und liegen bei 10,12 €/m². Und auch Berlin, wo die Angebotsmieten mit Inkrafttreten der Mietpreisbremse im Juni 2015 deutlich gesunken sind, verzeichnet im August 2015 einen weiteren leichten Rückgang auf 8,46 €/m².

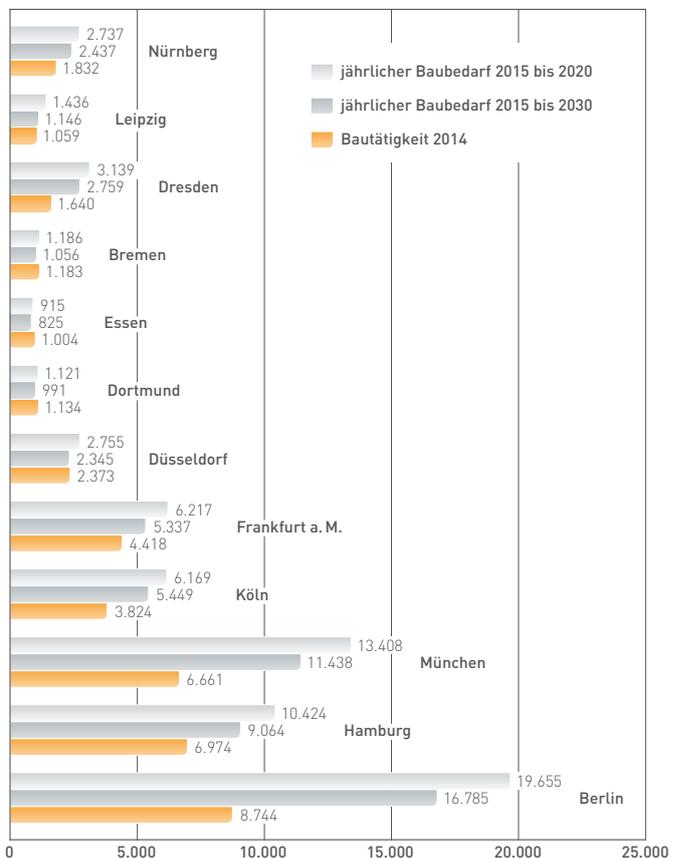
Die sogenannte Mietpreisbremse gilt explizit nicht für Neubauten und auch nicht bei umfassender Modernisierung bei der Erstvermietung. Somit bleibt die Attraktivität für Kapitalanleger sowohl beim direkten Erwerb einer neu gebauten oder modernisierten Wohnimmobilie als auch bei indirekter Investition z. B. über einen Immobilienentwicklungsfonds erhalten. Dies ist ein richtungsweisendes Signal für den Immobilienmarkt Deutschland, der auch weiterhin investorenfreundlich ausgerichtet ist. Bei PROJECT Fonds werden zudem die entwickelten Wohnungen nicht an Kapitalanleger verkauft und somit nicht vermietet – der Exit konzentriert



Bautätigkeit und Baubedarf fallen auseinander

Fertigstellungen 2014 im Vergleich zum jährlichen Baubedarf 2015 bis 2030.
Quelle: IW Köln, Karte: ArcGIS

Vergleich von Bautätigkeit 2014 und Baubedarf



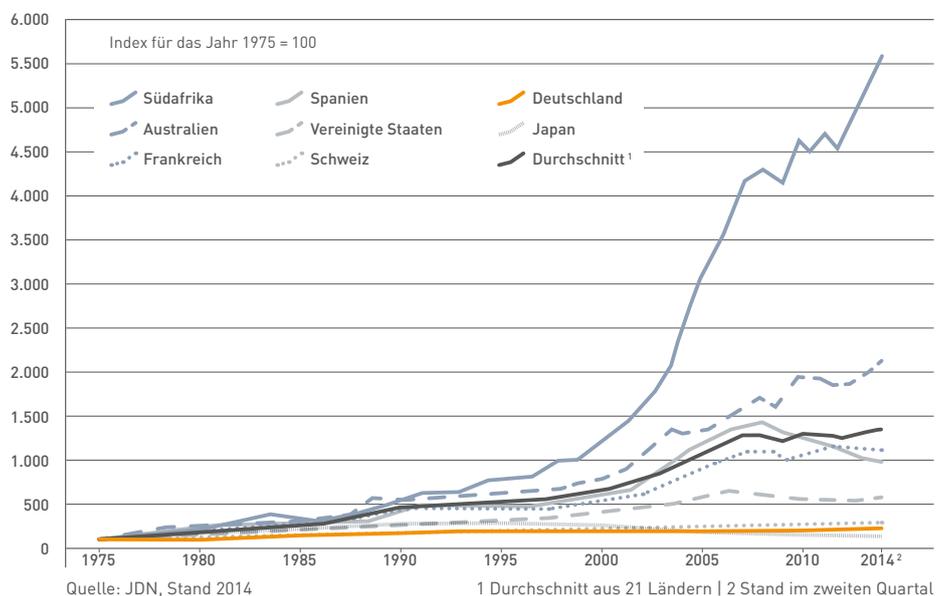
Quelle: Fertigstellungen: Statistisches Bundesamt, 2015c, Baubedarf: IW Köln

sich auf Eigennutzer, die selbst einziehen. Die Mietpreisbremse hat hier keine Auswirkung. Private, semi-professionelle und institutionelle Investoren im In- und Ausland suchen im anhaltenden Nullzinsumfeld nach stabilen Wertanlagen und finden eine Lösung in der deutschen Wohnimmobilie, weil sie generell weiterhin Renditen über der Inflationsgrenze von rund 2 Prozent pro Jahr ermöglicht. Dies bringt für den Wohnbau dringend benötigtes Investitionskapital nach Deutschland. Mit der Beteiligung an einem Immobilienentwicklungsfonds sind nach Fondskosten Renditen von 6 Prozent und mehr pro Jahr realisierbar. Dies bestätigt der German Property Index (GPI) von BulwienGesa (siehe Grafik »German Property Index nach Segmenten«).

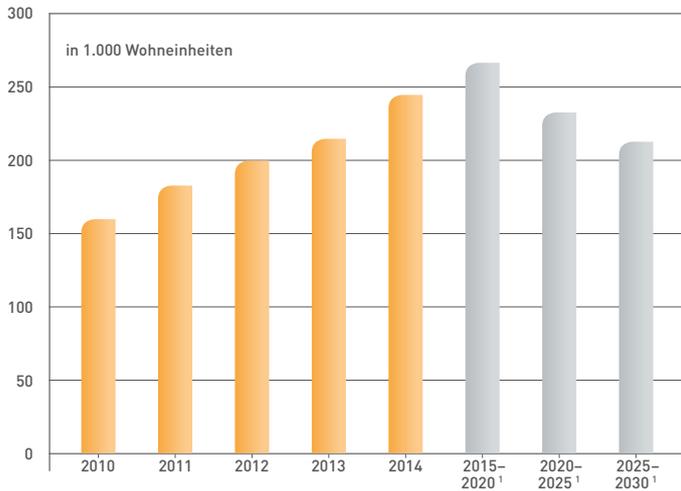
3.4 KEINE BLASENBILDUNG, ABER VEREINZELT ÜBERBEWERTUNGEN

Einer repräsentativen Umfrage von TNS Infratest im Auftrag der Wüstenrot & Württembergischen Gruppe (Sommer 2015) zufolge wollen 93 Prozent der Deutschen auch im Alter selbstständig wohnen, 67 Prozent möchten in den eigenen vier Wänden alt werden. Der ausgeprägte Wunsch nach eigenem Wohnraum ist bezeichnend für die Entwicklung des traditionellen Mietermarkts Deutschland. Das mangelnde Angebot macht Wohnraum vor allem in bestimmten Lagen der Metropolregionen Berlin, Hamburg, Frankfurt am Main, Köln, Düsseldorf, Stuttgart und München teuer. In diesen sogenannten A-Städten verzeichnet die Bundesbank die höchsten Preissteigerungen und geht zum Teil auch von einzelnen »Überbewertungen« aus. Ihre Berechnungen zeigen, dass die Preise in den städtischen Wohnungsmärkten in wenigen Lagen bis zu 10 Prozent über dem mit demografischen und ökonomischen Faktoren erklärbaren Niveau liegen. In besonders attraktiven Großstädten betragen einzelne Abweichungen nach oben gemäß Bundesbank bis zu 20 Prozent. Gleichzeitig wird darauf hingewiesen, dass diese Erkenntnisse mit erheblichen Unsicherheiten verbunden sind. Der Vergleich der Kaufpreise mit anderen Ländern zeigt, dass der Miet- und Preisanstieg weiterhin als moderat zu bewerten ist. Einer Marktanalyse von JDN zufolge liegt Deutschland bei den Immobilienpreisen weit un-

Die Immobilienpreise in der Welt

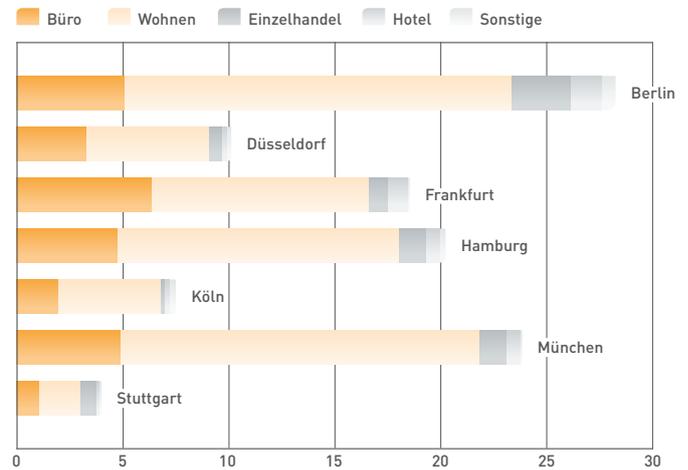


Bisherige Wohnungsfertigstellungen und künftiger Neubaubedarf in Deutschland



Quelle: Fertigstellungen: Statistisches Bundesamt, 2015c | 1 Baubedarf: IW Köln

Projektentwicklungsvolumen 2015 in Mrd. Euro



Anmerkung: Das monetäre Projektentwicklungsvolumen ist auf Basis verschiedener Annahmen aus dem erfassten Flächenvolumen kalkuliert.

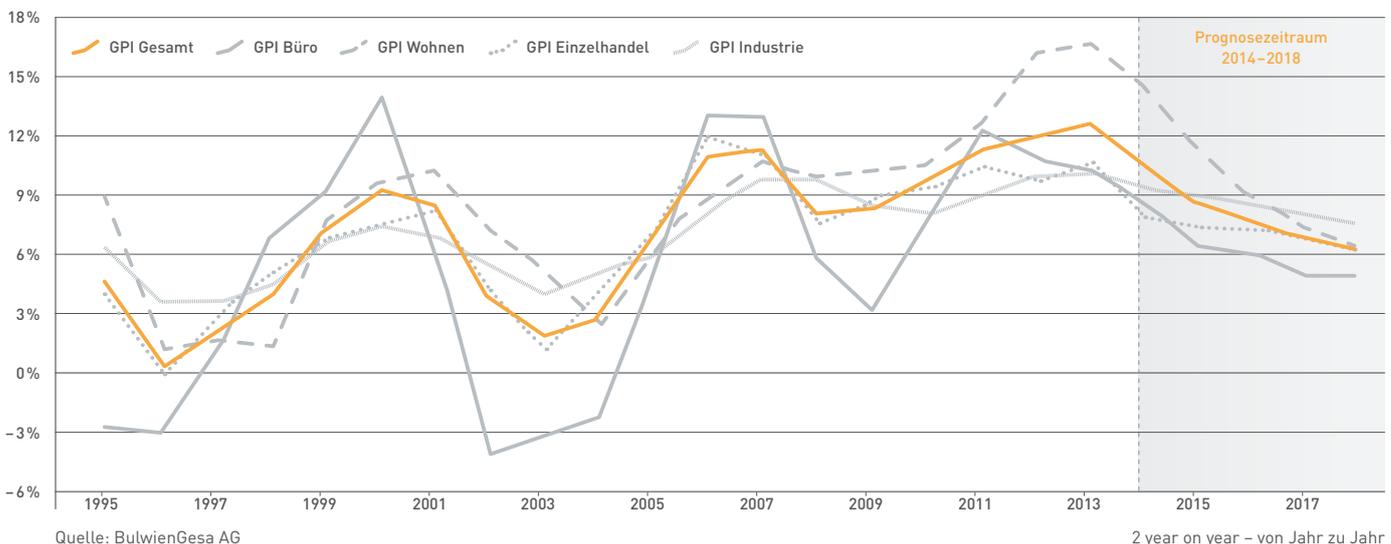
Quelle: BulwienGesa AG, Projektentwicklerstudie 2015

ter dem Durchschnitt aus 21 untersuchten Ländern (Auszüge siehe Grafik »Die Immobilienpreise in der Welt«). Die Kreditvergabepraxis der Banken ist zudem weiterhin restriktiv – ein zusätzlicher Beleg dafür, dass in Deutschland mit Ausnahme weniger Überhitzungstendenzen in bestimmten 1A-Lagen der A-Städte keine Blase wahrgenommen wird. In den von PROJECT fokussierten Metropolregionen Berlin, Hamburg, Frankfurt am Main, Nürnberg, München – und künftig auch Düsseldorf, Köln und Wien – weisen die Marktprognosen auf

einen weiteren moderaten Anstieg der Kaufpreise und Mieten in den nächsten Jahren hin. Die Nachfrage wird sich aufgrund des gestiegenen Preisniveaus verstärkt in den noch bezahlbaren Speckgürteln um die Großstädte entwickeln. Volatile Aktienmärkte, der anhaltende Niedrigzins und die bereits mancherorts renditelimitierende Mietpreisbremse machen für Investoren indirekte Investitionen in die Entwicklung von Wohn- und ausgesuchten Gewerbeimmobilien zunehmend attraktiver.

German Property Index (GPI) nach Segmenten

Durchschnittlicher Total Return $y-o-y^2$ in Prozent, 1995–2018



Quelle: BulwienGesa AG

2 year on year – von Jahr zu Jahr



INVESTITIONSSTANDORTE

HOHE REGIONALE KOMPETENZ

04



04 HOHE REGIONALE KOMPETENZ



»Der Verkauf an Eigennutzer erfolgt frühzeitig und planbar.«

Alexander Schlichting
Geschäftsführender Gesellschafter der PROJECT Vermittlungs GmbH

4.1 ZUZUG IN DIE METROPOLREGIONEN

Der Trend beim Wohnen geht zurück in die Städte. Das höhere Angebot an Arbeitsplätzen, Einkaufsmöglichkeiten, Bildung und Kultur ist ebenso Magnet wie eine flächendeckende medizinische Grundversorgung - sowohl für junge als auch für ältere Menschen. Mehrere Untersuchungen und Umfragen bestätigen, dass Miet- oder Kaufinteressenten von Wohnungen und Häusern verstärkt in die Städte ziehen wollen. Anfang des Jahres 2015 hat beispielsweise ImmobilienScout24 das Nachfrageverhalten von Miet- und Kaufinteressenten untersucht: Über 40 Prozent der Suchenden aus ländlichen Regionen wollen in die Stadt ziehen. Von den Suchenden in den Städten wollen bis zu 70 Prozent in ihrer Stadt bleiben. Auch die Zahlungsbereitschaft für Eigentumswohnungen sowohl was Mietzahlungen als auch Kaufpreise betrifft, ist angestiegen. Dieser Trend, in die Stadt zu ziehen oder dort zu bleiben, bleibt trotz hoher und weiter steigender Miet- und Kaufpreise unverändert hoch.

Eine weitere Erkenntnis aus der Umfrage war, dass sich die Nachfrage nach Eigentumswohnungen noch stärker auf Metropolen und Ballungszentren konzentriert als die Mietwohnungsnachfrage. In Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt, Stuttgart und Düsseldorf ist die Nachfrage nach Kaufwohnungen besonders groß. In den Metropolen suchen bis zu 71 Prozent der dortigen Bewohner nach einer Eigentumswohnung. Durchschnittlich 60 Prozent suchen sogar innerhalb ihres aktuellen Wohnbezirks. Wie auch bei Mietwohnungen werden insbesondere zentrale innenstadtnahe Lagen gesucht, auch wenn diese in den vergangenen Jahren die größten Preissteigerungen erfahren haben.

4.2 DIE ACHT PROJECT METROPOLREGIONEN

Für PROJECT ist Immobilienentwicklung nur mit ständiger Präsenz vor Ort und langjähriger Erfahrung in der Region ein dauerhaft stabil zu steuerndes Investitionskonzept. Die PROJECT Immobilien Gruppe wird deshalb aktuell nur in den gemeinsam mit der PROJECT Investment Gruppe festgelegten Metropolregionen Berlin, Frankfurt, Hamburg, Nürnberg, München, Düsseldorf, Köln und Wien tätig. Hier kennen die PROJECT-Spezialisten nicht nur den Markt, sondern auch die Qualität und Details der einzelnen Lagen. Sie verfügen über die entscheidenden Netzwerke – im Einkauf, für Baugenehmigungen, zu Planern, zu Handwerkern und für den Verkauf. Durch die verschiedenen Metropolregionen kann das Kapital der PROJECT Fonds dauerhaft gewinnbringend investiert werden, auch wenn in einzelnen Regionen ungünstigere Einkaufsbedingungen entstehen. Auch bei möglichen Marktschwankungen von Immobilienpreisen ist die Aufteilung der Investitionen auf verschiedene Regionen ein Stabilisierungsfaktor. Für die Zukunft ist eine sukzessive Erweiterung auf europäische Metropolen in der Prüfung. PROJECT wird dann seine Metropolen ausbauen, wenn aufgrund steigender Kapitalzuflüsse die Markt-, insbesondere die Einkaufs- und Absatzpotentiale der bisherigen Regionen zu deutlichen Begrenzungen führen.

Die Entwicklung von Wohnungen wird von PROJECT in allen ausgewählten acht Metropolen umgesetzt. Im Bereich der Entwicklung von Gewerbeimmobilien mit dem Fokus auf Büro- und Geschäftshäuser konzentriert sich der Asset Manager auf den Teil dieser Standorte, der für den gewerblichen Entwicklungsbereich die besten Perspektiven liefert. Dies sind aktuell Berlin und Hamburg sowie demnächst München.

Anforderungen an von PROJECT definierte Metropolregionen:

- Die Regionen sind Wachstumszentren mit sehr guten Perspektiven
- Die Regionen haben eine ausreichende Größe mit einem hohen und dauerhaften Potenzial an Käufern für Wohnungen
- Die regionalen Charakteristika sind den PROJECT-Spezialisten vor Ort gut bekannt, einschätzbar und vor allem proaktiv nutzbar
- Die PROJECT Immobilien Gruppe hat in den Regionen langjährige Verbindungen mit hoher Zuverlässigkeit und Kompetenz
- Die PROJECT Immobilien Gruppe entwickelt oder besitzt in der Region ein eigenes Verkaufsteam für die Veräußerung der einzelnen Wohnungen an Einnutzer

In den festgelegten Regionen betreibt die PROJECT Immobilien Gruppe ihr eigenes Research und eigene Marktumfragen. Das multiplizierbare Konzept der regionalen Tochtergesellschaften wurde so entwickelt, dass dies auch auf weitere Metropolstandorte übertragbar ist. Für die Gewinnung der geeigneten Partner vor Ort und die Vorbereitung der Tochtergesellschaft wird aus Erfahrung eine Vorlaufzeit von etwa zwei Jahren benötigt. In den Regionen der PROJECT Gruppe engagiert sich auch die PROJECT Life Stiftung. Auf den folgenden Seiten werden die Entwicklungen und Trends der PROJECT Metropolregionen näher beschrieben.

4.3 WOHNUNGSMARKT BERLIN



Facettenreiche Hauptstadt im stetigen Wandel

Berlin ist politisches und kulturelles Zentrum sowie gleichzeitig die bevölkerungsreichste und flächengrößte Stadt Deutschlands. Daneben präsentiert sie sich als bedeutender Forschungs- und Bildungsstandort. Gleichzeitig gewinnt Berlin als Immobilienstandort international weiter an Attraktivität. Im Städteranking des Urban Land Institute und PWC für 2015 belegt Berlin unter den europäischen Metropolen derzeit den Spitzenplatz. Auf Berlins Wohnungsmarkt steigt die Nachfrage von Nutzern und Investoren weiter an. Der Anstieg basiert bei Ersteren auf dem Wachstum der Einwohner- und Haushaltszahlen. Ausschlaggebend für Investoren sind die guten Fundamentaldaten und die positiven Erwartungen in die Stadt, bei nach wie vor vergleichsweise günstigem Preisniveau.

Die Nachfrageschwerpunkte auf dem Berliner Wohnungsmarkt verändern sich. In den vergangenen Jahren konzentrierte sich der Preisanstieg insbesondere auf gefragte Innenstadtquartiere. Jetzt verlagert sich der Nachfragedruck von den Spitzenlagen in die Breite. Deutlich stärker geworden ist er in Innenstadtrandlagen und in gut angebundenen Quartieren außerhalb des Zentrums. Das Neubaufvolumen hält nach wie vor nicht mit dem Nachfragewachstum Schritt. Die aktuelle Wohnungsmarktprognose des BBSR geht für Berlin bis 2020 von einem Neubaubedarf von über 103.000 Wohnungen und damit von rund 17.200 Wohnungen pro Jahr aus. Dagegen liegen die Wohnungsfertigstellungen bisher weit darunter. Seit 2011 hat sich der Wohnungsbestand um rund 23.000 Wohnungen erhöht. Dem steht im gleichen Zeitraum ein Be-

Einwohner	ca. 3,47 Mio. (2014)
Bevölkerungsdichte	ca. 3.887 Einwohner je km ² (2014)
Bevölkerungsentwicklung	ca. + 4,2% (2011–2014)
Wohnungsbestand	ca. 1,92 Mio. (2014) + 1,2% (2011–2014)
Haushaltsbestand	ca. 2,10 Mio. (2014) + 4,5% (2011–2014)
Ø Einwohner pro Wohnung	1,8 (2014)
Ø Wohnfläche je Einwohner	39,1 m ² (2014)
Leerstandsquote	1,8% (2013)
Ø Preis ETW Neubau	3.810 EUR/m ² (2014)
Kaufkraft pro Kopf	19.423 EUR (2014)

völkerungsanstieg von über 80.000 Einwohnern gegenüber. Diese Entwicklung erhöht den bestehenden Nachfrageüberhang und die Preise. In Berlin stiegen in 2014 die Neuvertragsmieten um durchschnittlich 9,1 Prozent. Im Wohneigentumsbereich sind in 2014 die Preise im Durchschnitt um 12,8 Prozent angestiegen, wobei im Neubaubereich ein Anstieg von 7,6 Prozent verzeichnet wird. Die Stadt holt wirtschaftlich weiter auf und auch der Zuzug von zahlungskräftigen Wohnungssuchenden sowie internationale Investoren werden die Nachfragesituation in Berlin weiter mitbestimmen.

4.4 WOHNUNGSMARKT FRANKFURT



Europäisches Bankenzentrum

Frankfurt ist Zentrum des Ballungsraums Frankfurt/Rhein-Main mit knapp 2,2 Millionen Einwohnern. Die jährliche Wachstumsrate der Frankfurter Bevölkerung liegt seit zwei Jahren nahezu unverändert bei 2,2 Prozent und mit einem aktuellen Plus von jährlich rund 15.200 Einwohnern auf deutlich höherem Niveau als in den Jahren zuvor. In den nächsten Jahren wird mit einem weiteren Anstieg gerechnet. Noch deutlicher fällt das Wachstum der privaten Haushalte aus, wobei die Einpersonen-Haushalte mit derzeit 54,2 Prozent der Gesamthaushalte am stärksten wachsen. Dem gegenüber hat sich die Wohnungsanzahl im abgelaufenen Jahr lediglich um circa 1 Prozent erhöht, bei signifikant geringer Leerstandsquote. Obwohl ein Anstieg der Baufertigstellungen mit über 3.000 Wohnungen in 2014 registriert wird, werden unter Berücksichtigung der aktuellen Bevölkerungsentwicklung weitaus mehr Wohnungen benötigt.

Als einer der führenden deutschen Wirtschaftsstandorte bietet die Rhein-Main-Metropole attraktive Arbeitsmarktbedingungen. Sie verfügt über die höchste Arbeitsplatzdichte unter deutschen Städten und verzeichnet eine stetig steigende Anzahl von sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätzen. Frankfurt ist und bleibt einer der stärksten Wirtschaftsmagneten für Firmen und Arbeitnehmer innerhalb Deutschlands. Die positiven sozio-demografischen Rahmenbedingungen in Frankfurt, gepaart mit dem positiven Finanzierungsumfeld führen zu einem deutlichen Zufluss an Kapital in den Wohnungsmarkt und auch Mieter weichen zunehmend auf Eigentum aus. Die

Einwohner	ca. 0,71 Mio. (2014)
Bevölkerungsdichte	ca. 2.853 Einwohner je km ² (2014)
Bevölkerungsentwicklung	ca. + 6,2 % (2011–2014)
Wohnungsbestand	ca. 0,37 Mio. (2014) + 2,5 % (2011–2014)
Haushaltsbestand	ca. 0,41 Mio. (2014) + 7,0 % (2011–2014)
Ø Einwohner pro Wohnung	1,9 (2014)
Ø Wohnfläche je Einwohner	36,2 m ² (2014)
Leerstandsquote	0,7 % (2013)
Ø Preis ETW Neubau	4.410 EUR/m ² (2014)
Kaufkraft pro Kopf	24.920 EUR (2014)

Wohnungsmieten verzeichnen in 2014 einen Anstieg von rund 2,8 Prozent, wobei sich im gleichen Zeitraum die Mieten bei Neubauwohnungen überdurchschnittlich um 4,2 Prozent verteuert haben. Die hohe Bevölkerungsdynamik und die noch zu geringe Bautätigkeit sprechen auch zukünftig für ansteigende Mietpreise. Einen kräftigen Preisanstieg verzeichnet der Eigentumswohnungsmarkt. Seit 2008 haben sich hier die Preise um 75 Prozent erhöht. Allein in 2014 war im Neubausegment ein Preisanstieg von über 10 Prozent zu beobachten. Auch zukünftig ist eine hohe Nachfrage nach Wohnraum zu erwarten.

4.5 WOHNUNGSMARKT HAMBURG



Das Hafentor zur Welt

Die Hansestadt Hamburg ist das verkehrsgeografische Zentrum Norddeutschlands und einer der begehrtesten deutschen Wohn- und Wirtschaftsstandorte. Mit circa 1,76 Millionen Einwohnern ist Hamburg die zweitgrößte Stadt Deutschlands. Die Stadt ist einer der wichtigsten Medienstandorte des Landes und mit dem zweitgrößten Hafen Europas wird der wichtige Wirtschafts- und Handelsstandort unterstrichen.

Das positive Image der Stadt lässt die Einwohnerzahlen kontinuierlich wachsen. Allein in den letzten drei Jahren war eine Bevölkerungszunahme von 2,3 Prozent und damit von über 40 Tausend Einwohnern zu verzeichnen. Die Anzahl der Privathaushalte ist im gleichen Zeitraum um 3,4 Prozent gestiegen, bei geringerem Anstieg der Wohnungszahlen und einem deutlichen Absinken der Leerstandsquote unter die 1 Prozent-Marke. Damit herrscht in der Stadt kaum noch marktaktiver Wohnungsleerstand. Stattdessen herrscht ein akuter Nachfrageüberhang im Wohnbereich, der derzeit nicht gedeckt ist. Zwar lässt ein Anstieg der Baugenehmigungszahlen einen Anstieg der zukünftigen Wohnungsfertigstellungen erwarten, schätzungsweise müssten jedoch aktuell jährlich circa 10.000 Wohnungen neu gebaut werden, um der Nachfrage gerecht zu werden. Auch für die Zukunft bestimmen die positiv prognostizierte Bevölkerungsentwicklung und der einhergehende Anstieg der Privathaushalte die Wohnungsnachfrage. So wird in Hamburg z. B. bis 2020 ein Anwachsen der privaten Haushalte um circa 11,7 Prozent erwartet. Auf dem Markt der Eigentumswohnungen steigen die Preise im

Einwohner	ca. 1,76 Mio. (2014)
Bevölkerungsdichte	ca. 2.328 Einwohner je km ² (2014)
Bevölkerungsentwicklung	ca. +2,3 % (2011–2014)
Wohnungsbestand	ca. 0,91 Mio. (2014) +2,1 % (2011–2014)
Haushaltsbestand	ca. 1,04 Mio. (2014) +3,4 % (2011–2014)
Ø Einwohner pro Wohnung	1,9 (2014)
Ø Wohnfläche je Einwohner	37,5 m ² (2014)
Leerstandsquote	0,7 % (2013)
Ø Preis ETW Neubau	4.210 EUR/m ² (2014)
Kaufkraft pro Kopf	23.469 EUR (2014)

Gegensatz zum Mietwohnungsmarkt weiterhin kräftiger. Nach Jahren des starken Mietpreiswachstums (circa 4,7 Prozent pro Jahr) entwickelt sich der Mietpreisanstieg auf dem Hamburger Wohnungsmarkt derzeit moderat und weist in 2014 ein Wachstum von circa + 1,4 Prozent aus. Dem steht ein Preisanstieg für neue Eigentumswohnungen von rund 4,5 Prozent in 2014 gegenüber. Nach Preissteigerungen in den letzten drei Jahren von insgesamt rund 17 Prozent wird auch in diesem Eigentumssegment mittelfristig mit moderaterem Preiswachstum zu rechnen sein.

4.6 WOHNUNGSMARKT NÜRNBERG



Verbindung aus Tradition und High-Tech

Nürnberg bildet mit seinen beiden direkten Nachbarstädten Fürth und Erlangen das Zentrum der größten Wirtschaftsregion Nordbayerns und zählt zu den demografischen und ökonomischen Wachstumsregionen in Deutschland. Die Stadt weist ein stabiles Bevölkerungswachstum auf (rund 1 Prozent in 2014) und auch für die Zukunft wird mit einer positiven Wachstumsbilanz gerechnet. Attraktive Arbeitsbedingungen und die ausgezeichnete Lebensqualität begünstigen den Zugang in die Stadt. Über 50 Prozent der in Nürnberg Beschäftigten sind Einpendler, was die wirtschaftliche Bedeutung des Nürnberger Arbeitsmarktes bestätigt.

Diese Rahmenbedingungen führen zu einer steigenden Nachfrage auf dem Nürnberger Wohnungsmarkt, die durch das bestehende Angebot nicht gedeckt ist. Dies drückt sich auch in der sehr geringen Leerstandsquote von 1 Prozent aus. Der zusätzliche Neubaubedarf an Wohnungen für Nürnberg liegt nach aktueller Prognose des Bundesinstitutes für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) bei jährlich rund 2.150 Wohnungen. Demgegenüber sind in den vergangenen Jahren deutlich weniger Wohnungen tatsächlich realisiert worden. Nach dem Tiefpunkt in 2010 mit rund 1.000 Wohnungen lag das Fertigstellungsvolumen in 2013 bei gerade 1.360 neuen Wohnungen. Dies führte bereits in der Vergangenheit zu deutlich steigenden Miet- und Kaufpreisen. In den letzten 5 Jahren sind die Mieten um insgesamt 25 Prozent konstant gestiegen. Einen kräftigen Anstieg verzeichneten auch die allgemeinen Preise für Eigentumswohnungen. Seit Anfang 2010 haben sich diese um mehr

Einwohner	ca. 0,50 Mio. (2014)
Bevölkerungsdichte	ca. 2.697 Einwohner je km ² (2014)
Bevölkerungsentwicklung	ca. + 2,6 % (2011–2014)
Wohnungsbestand	ca. 0,27 Mio. (2014) + 1,4 % (2011–2014)
Haushaltsbestand	ca. 0,28 Mio. (2014) + 3,2 % (2011–2014)
Ø Einwohner pro Wohnung	1,9 (2014)
Ø Wohnfläche je Einwohner	40,2 m ² (2014)
Leerstandsquote	1,0 % (2013)
Ø Preis ETW Neubau	3.500 EUR/m ² (2014)
Kaufkraft pro Kopf	22.351 EUR (2014)

als 70 Prozent erhöht. Im Neubausegment sind in den letzten Jahren ebenfalls deutliche Preissteigerungen zu verzeichnen.

Neben den steigenden Bevölkerungszahlen setzt sich auch der Trend zu kleineren Haushaltsgrößen fort und damit der Anstieg an benötigten Wohnungen. Es zeigt sich u. a. die Tendenz, dass (kaufkräftige) Ein- und Zweipersonen-Haushalte verstärkt größere Wohnungen und damit mehr Wohnfläche pro Person nachfragen. Damit bietet der Nürnberger Wohnungsmarkt auch für die Zukunft Entwicklungspotentiale.

4.7 WOHNUNGSMARKT MÜNCHEN



Mondäne Landesmetropole an den Alpen

Die bayerische Landeshauptstadt ist als Zentrum der Metropolregion München eines der wichtigsten Wirtschafts-, Verkehrs- und Kulturzentren der Bundesrepublik und eine der prosperierendsten Städte Europas. Die Beschäftigtenzahlen steigen. So haben sich diese allein in den vergangenen zwei Jahren um rund 40.000 Beschäftigte erhöht. Der starke Münchener Arbeitsmarkt spiegelt sich auch in der vergleichsweise niedrigsten Arbeitslosenquote (von 4,8 Prozent, Stand Mai 2015) unter den deutschen Großstädten wider.

München ist die drittgrößte Stadt Deutschlands und wächst weiter. Die Einwohnerzahl ist in den letzten drei Jahren um rund 80.000 gestiegen. Bis 2030 wird ein weiterer Anstieg der Einwohnerzahl um circa 15 Prozent prognostiziert. Zu verdanken hat München den Bevölkerungsboom steigenden Geburtenzahlen sowie der Zuwanderung von gut ausgebildeten und jungen Menschen und Familien aus dem In- und Ausland. Nach aktueller Prognose des Bundesinstitutes für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) wird in den nächsten Jahren von einem zusätzlichen Wohnungsbedarf von jährlich rund 10.000 Wohnungen ausgegangen. Dem stehen bei sinkenden Baugenehmigungen seit 2011 derzeit ebenfalls leicht sinkende Wohnungsfertigstellungen gegenüber. Im letzten Jahr wurden nur rund 7.000 Wohnungen fertiggestellt. Das verschärft die Wohnknappheit in der Stadt und begründet die verschwindend geringe Leerstandsquote von marktaktivem Wohnraum und das Überschwappen des angespannten Münchener Wohnungsmarktes auf das Umland. Diese Rah-

Einwohner	ca. 1,49 Mio. (2014)
Bevölkerungsdichte	ca. 4.798 Einwohner je km ² (2014)
Bevölkerungsentwicklung	ca. +5,7% (2011–2014)
Wohnungsbestand	ca. 0,77 Mio. (2014) +2,3% (2011–2014)
Haushaltsbestand	ca. 0,84 Mio. (2014) +5,9% (2011–2014)
Ø Einwohner pro Wohnung	1,9 (2014)
Ø Wohnfläche je Einwohner	35,3 m ² (2014)
Leerstandsquote	0,4% (2013)
Ø Preis ETW Neubau	6.160 EUR/m ² (2014)
Kaufkraft pro Kopf	28.920 EUR (2014)

menbedingungen führen zu einem anhaltenden Mietpreisanstieg, der in 2014 bei circa 4,4 Prozent lag. Im Eigentumswohnungsmarkt sind in 2014 die Preise durchschnittlich um 9 Prozent und mit Blick auf die Vorjahre leicht abgeschwächt gestiegen. Im Neubausegment fiel der Preisanstieg mit 4,9 Prozent vergleichsweise moderat aus. Begünstigt durch die stabile Beschäftigungs- und Kaufkraftentwicklung sowie das ungebrochene Bevölkerungswachstum ist auch für die Zukunft mit einer anhaltend hohen Wohnungsnachfrage zu rechnen. Eine Trendwende ist für die kommenden Jahre nicht absehbar.

4.8 WOHNUNGSMARKT DÜSSELDORF



Kosmopolitische Messestadt

Die nordrhein-westfälische Landeshauptstadt ist die zweitgrößte Stadt des Bundeslandes und als Bestandteil der Metropolregion Rhein-Ruhr einer der bedeutendsten Wirtschaftsstandorte auf nationaler Ebene. Auch international besitzt Düsseldorf eine entsprechende Reputation und ist als Messestandort mit 25 internationalen Leitmesse sowie als Sitz namhafter Hochschulen bekannt. Das günstige Standortklima ist prädestiniert für Unternehmensneugründungen und Direktinvestitionen, auch aus dem Ausland. Neben namhaften Firmenniederlassungen werden mit Düsseldorf unter anderem etablierte Startup-Unternehmen verbunden. Dementsprechend gut ist die Arbeitsmarktsituation, welche in Verbindung mit der hohen Lebensqualität, die Einwohnerzuwanderung verstärkt. Für die Stadt wird eine anhaltend positive Bevölkerungsentwicklung prognostiziert. Bis zum Jahr 2040 wird ein weiterer Anstieg von 13 Prozent erwartet. Da es sich beim Einwohnerzuwachs insbesondere um sogenannte Bildungszuwanderungen von Menschen zwischen 18 und 30 Jahren handelt und die demografische Entwicklung eine anteilige Erhöhung von älteren Haushaltstypen und Alleinstehenden voraussieht, wird zukünftig eine erhöhte Wohnungsnachfrage von Ein- bis Zweipersonen-Haushalten erwartet. Hieraus lassen sich wieder erhöhte Haushaltszuwächse ableiten. Zwar hat sich die Anzahl an Baugenehmigungen und Baufertigstellungen von Wohnungen bereits erhöht. Diese decken jedoch nicht die bestehende Nachfrage. Bis 2020 sieht das Düsseldorfer Stadtentwicklungskonzept einen zusätzlichen Bedarf von circa 28.000 Wohnungen.

Einwohner	ca. 0,60 Mio. (2014)
Bevölkerungsdichte	ca. 2.775 Einwohner je km ² (2014)
Bevölkerungsentwicklung	ca. + 2,1 % (2011–2014)
Wohnungsbestand	ca. 0,33 Mio. (2014) + 1,2 % (2011–2014)
Haushaltsbestand	ca. 0,32 Mio. (2014) + 2,9 % (2011–2014)
Ø Einwohner pro Wohnung	1,8 (2014)
Ø Wohnfläche je Einwohner	40,9 m ² (2014)
Leerstandsquote	3,4 % (2011)
Ø Preis ETW Neubau	4.250 EUR/m ² (2014)
Kaufkraft pro Kopf	25.563 EUR (2014)

Die Kaufpreise für Neubau-Eigentumswohnungen verzeichnen durchweg positive Entwicklungen und es wird eine weiterhin stabile Entwicklung in diesem Segment erwartet. In Verbindung mit der überdurchschnittlich hohen Kaufkraft in Düsseldorf (GfK-Kaufkraftindex 120,7 für 2014, bei Index Deutschland = 100) und der steigenden Nachfrageentwicklung ergeben sich für die kommenden Jahre hervorragende Investitionsmöglichkeiten. Standen in den vergangenen Jahren eher Top-Lagen im Fokus, so findet jetzt wieder eine breitere Streuung des Wohnungsneubaus in Düsseldorf statt.

4.9 WOHNUNGSMARKT KÖLN



Domstadt am Rhein

Die am Rhein gelegene Großstadt zählt zu den bevölkerungsreichsten Städten Deutschlands und hat national wie international ihren Stellenwert als Kultur- und Wirtschaftszentrum nachhaltig etabliert. Jährlich zieht sie zahlreiche Besucher aus aller Welt an. Köln ist größter Bildungs- und Forschungsstandort in der Metropolregion Rhein-Ruhr und stellt sich daneben als einer der wichtigsten deutschen Medienstandorte sowie als bedeutender Verkehrsknotenpunkt dar. Die Bevölkerungsentwicklung verläuft seit 2009 durchweg positiv. Allein in 2014 hat sich die Einwohnerzahl von Köln um rund 1 Prozent erhöht. Bis zum Jahr 2025 wird mit einem weiteren Zuwachs der Einwohnerzahlen auf deutlich über 1,1 Millionen gerechnet. Neben der Zuwanderung hat die demografische Entwicklung entscheidenden Einfluss auf die Wohnungsmarktnachfrage. Die zunehmende Anzahl an älteren Haushalten und die erhöhte Anzahl an Singlehaushalten führen zu einer steigenden Wohnflächennutzung je Einwohner und damit zu einem erhöhten Wohnraumbedarf in der Stadt. Bereits jetzt sind über 50 Prozent der Haushalte in Köln Einpersonenhaushalte mit steigender Tendenz.

Das Kölner Stadtentwicklungskonzept sieht vor dem Hintergrund der Bevölkerungsentwicklung einen jährlichen Bedarf von rund 3.900 zusätzlichen Wohnungen vor. Nach einer kurzen Hochphase von rund 3.000 fertiggestellten Neubauwohnungen in 2013 wird seit 2014 wieder mit sinkenden Fertigstellungszahlen gerechnet. Vor dem Hintergrund der Bevölkerungszuwächse von derzeit rund 10.000 Einwohnern

Einwohner	ca. 1,05 Mio. (2014)
Bevölkerungsdichte	ca. 2.602 Einwohner je km ² (2014)
Bevölkerungsentwicklung	ca. +1,7% (2011–2014)
Wohnungsbestand	ca. 0,54 Mio. (2014) +1,4% (2011–2014)
Haushaltsbestand	ca. 0,57 Mio. (2014) +3,2% (2011–2014)
Ø Einwohner pro Wohnung	2,0 (2014)
Ø Wohnfläche je Einwohner	37,1 m ² (2014)
Leerstandsquote	2,5% (2014)
Ø Preis ETW Neubau	ca. 3.800 EUR/m ² (2014)
Kaufkraft pro Kopf	23.233 EUR (2014)

pro Jahr nimmt damit der Nachfragedruck auf dem Wohnungsmarkt weiter zu. Die steigende Nachfrage gepaart mit steigenden Einkommen und das zu geringe Neubauvolumen schlagen sich im Preisniveau am Wohnungsmarkt nieder. Seit 2009 sind die Mietpreise in der Stadt um durchschnittlich 3 Prozent pro Jahr gestiegen. Deutlich höhere Preiszuwächse im zweistelligen Bereich gab es in den Vorjahren auf dem Wohneigentumsmarkt. So stiegen allein in 2014 die Preise im Neubausegment um rund 400 EUR/m². Ein deutliches Zeichen des nicht gedeckten Nachfragebedarfs.

4.10 WOHNUNGSMARKT WIEN



Europäische Kulturmetropole

Die Hauptstadt Österreichs ist die einwohnerstärkste und gleichzeitig flächengrößte Stadt des Landes. Sie bindet in ihrem Ballungsraum nahezu ein Viertel der österreichischen Gesamtbevölkerung. Die Bedeutung als wirtschaftliches und kulturelles Zentrum von internationalem Rang wird sich auch im Hinblick auf das prognostizierte Bevölkerungswachstum zunehmend verstärken. Allein in 2014 wuchs die Einwohnerzahl um rund 26.700 und bis 2030 wird mit mehr als 2 Millionen Einwohnern für Wien gerechnet. Vor allem für jüngere Menschen wird die Stadt immer attraktiver. Diese Entwicklung resultiert unter anderem aus der hohen Lebensqualität des Wohnstandortes Wien und den hervorragenden wirtschaftlichen Möglichkeiten, die sich der zunehmend jüngeren Bevölkerung dort bieten.

Mit der kontinuierlich wachsenden Einwohnerzahl geht auch eine nachhaltige Veränderung der Art der Wohnungsnachfrage einher. Insbesondere ist ein Anstieg der Einpersonenhaushalten zu beobachten. Damit steigt auch die Wohnflächeninanspruchnahme pro Person und verschärft die Wohnraumsituation Wiens, was sich nicht zuletzt in den Preisanstiegen am freien Wohnungsmarkt niederschlägt. Dem gegenüber steht eine steigende Zahl an Baufertigstellungen, welche jedoch nicht ausreichen, um den Nachfrageüberhang an Wohneigentum zu befriedigen. So wurden in 2013 rund 8.200 Wohnungen fertiggestellt, denen im gleichen Jahr ein Zuwachs von rund 24.200 Einwohnern gegenüberstand. Wie auch in anderen Großstädten nimmt im Ballungsraum Wien der Grad der Verstädterung rapide zu und die Einkommen

Einwohner	ca. 1,77 Mio. (2014)
Bevölkerungsdichte	ca. 4.259 Einwohner je km ² (2014)
Bevölkerungsentwicklung	ca. + 3,8% (2011–2014)
Wohnungsbestand	ca. 0,99 Mio. (2014) + 1,8% (2011–2014)
Haushaltsbestand	ca. 0,90 Mio. (2014) + 3,2% (2011–2014)
Ø Einwohner pro Wohnung	1,8 (2014)
Ø Wohnfläche je Einwohner	38,1 m ² (2014)
Leerstandsquote	3% (2014)
Ø Preis ETW Neubau	ca. 4.586 EUR/m ² (2014)
Kaufkraft pro Kopf	22.187 EUR (2014)

steigen, sodass der Wunsch nach entsprechendem Wohneigentum langfristig verstärkt wird. Dem in Wien traditionell vorhandenen sozial geförderten Wohnungsbau steht ein deutlich wachsender Anteil im freifinanzierten Wohnungsbau gegenüber, auf den immer mehr Menschen bei der Suche nach neuwertigem Wohnraum ausweichen. Die positiven Marktentwicklungen sowie das prosperierende Umfeld sorgen damit für attraktive Chancen im Projektentwicklungsbereich.

Den angegebenen Daten zu den Wohnungsmärkten liegen folgende Quellen zugrunde: BulwienGesa/FERI/JJL/destatis/BBSR/emprica/GfK/eigenes Research



ANLAGESTRATEGIE

PLANBARE ERGEBNISSE

05



05 ANLAGESTRATEGIE



»PROJECT Investoren bieten wir exklusiv
unsere Verbindungen und Erfahrungen«

Jürgen Seeberger
Jürgen Seeberger, Gründer der PROJECT Immobilien Gruppe,
Vorstand der PROJECT Real Estate AG

5.1 KONZENTRATION AUF NEUBAU UND SANIERUNG

Immobilien durchlaufen bestimmte Entwicklungs- und Lebensphasen. Das Schaubild auf Seite 51 zeigt den gesamten Immobilienzyklus mit den beiden Investitionsphasen von PROJECT: Neubau und Sanierung. Die Konzentration – aktuell auf Neubau – bringt mehrere Vorteile: Kurze, überschaubare Investitionszeiten, hohe Unabhängigkeit von der generellen Entwicklung des Immobilienmarktes und höhere Renditechancen.

Während bei Core Immobilien (siehe graue Phase des Immobilienzyklus Seite 51) die Renditen meist 2 bis 4 Prozent im Jahr nicht übersteigen, erzielen Projektentwickler deutlich höhere Ergebnisse: Nach den Erfahrungen der PROJECT Immobilien Gruppe ist eine Rendite von 7 bis über 15 Prozent p. a. auf das eingesetzte Kapital auf Objektebene möglich.

So kann für die Anleger der PROJECT Fonds nach Fondskosten eine Rendite von sechs Prozent p. a. und darüber erzielt werden. Durch die breite Streuung an Objekten werden einzelne Schwankungen ausgeglichen. Kein PROJECT-Objekt wurde bisher negativ abgeschlossen.

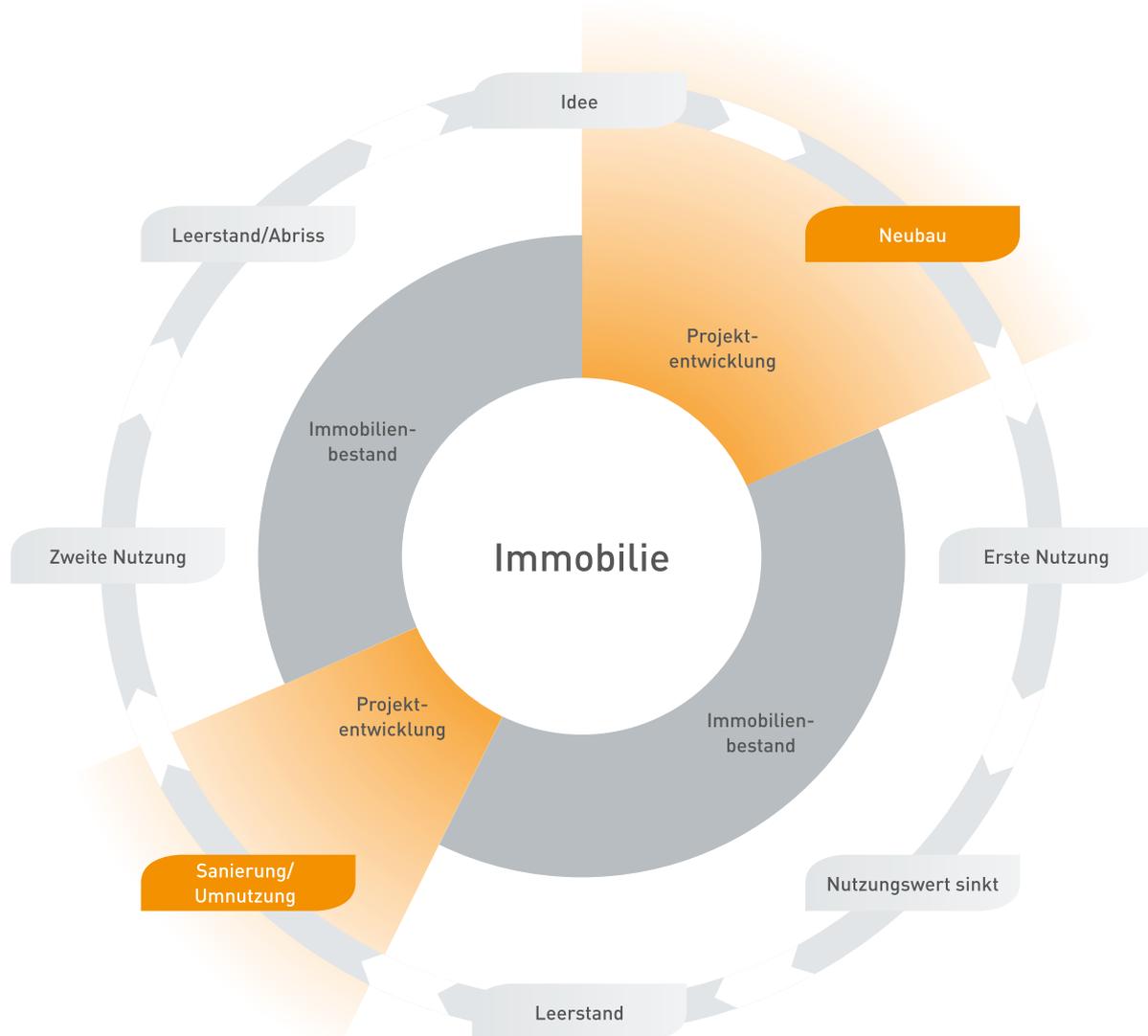
5.2 DER STRUKTURIERTE INVESTITIONSABLAUF

Die Wertschöpfungskette der PROJECT Fonds besteht aus den folgenden Schritten (siehe auch Schaubild auf Seite 52):

Zuerst wird das Investitionskapital durch die Anleger gesichert. Aufgrund der festgelegten Eigenkapitalstrategie werden Objekte erst dann angekauft, wenn das nötige Kapital vorhanden und die Entwicklungskosten sichergestellt sind. Die Objektauswahl erfolgt nach Prüfung umfangreicher Kriterien (Due Diligence) und Einhaltung der Investitionskriterien. Sie kann deshalb zügig erfolgen, da die PROJECT Immo-

bilien Gruppe eine hohe Anzahl an Objekten vorselektiert hat: Im Sommer 2015 befinden sich Objekte mit einem Volumen von knapp 3 Milliarden Euro in der PROJECT Prüfungspipeline. Der Objekteinkauf erfolgt, wenn sowohl der Investitionsausschuss der PROJECT Immobilien Gruppe, das Investitionskomitee der PROJECT Investment Gruppe bzw. der Anlageausschuss als auch die Kapitalverwaltungsgesellschaft und die Verwahrstelle ihre Freigabe erteilt haben.

Die endgültige Baugenehmigung wird nach Detailplanung und Optimierung der Ausnutzung von Grundstück und Immobilie herbeigeführt. Im Anschluss erfolgt der Verkaufsstart der einzelnen Wohnungen über die regionalen PROJECT Verkaufsteams vorrangig an Eigennutzer. Mit dieser Verkaufsstrategie sollen Abhängigkeiten von Marktentwicklungen gegenüber dem marktüblichen Verkauf an Kapitalanleger verringert werden. Eigennutzer setzen beim Kauf ihre Prioritäten auf andere Aspekte als auf mögliche Miet- und Kaufpreisentwicklungen. Erst nach







Objekt Humboldtstraße 114–118, Nürnberg Südstadt

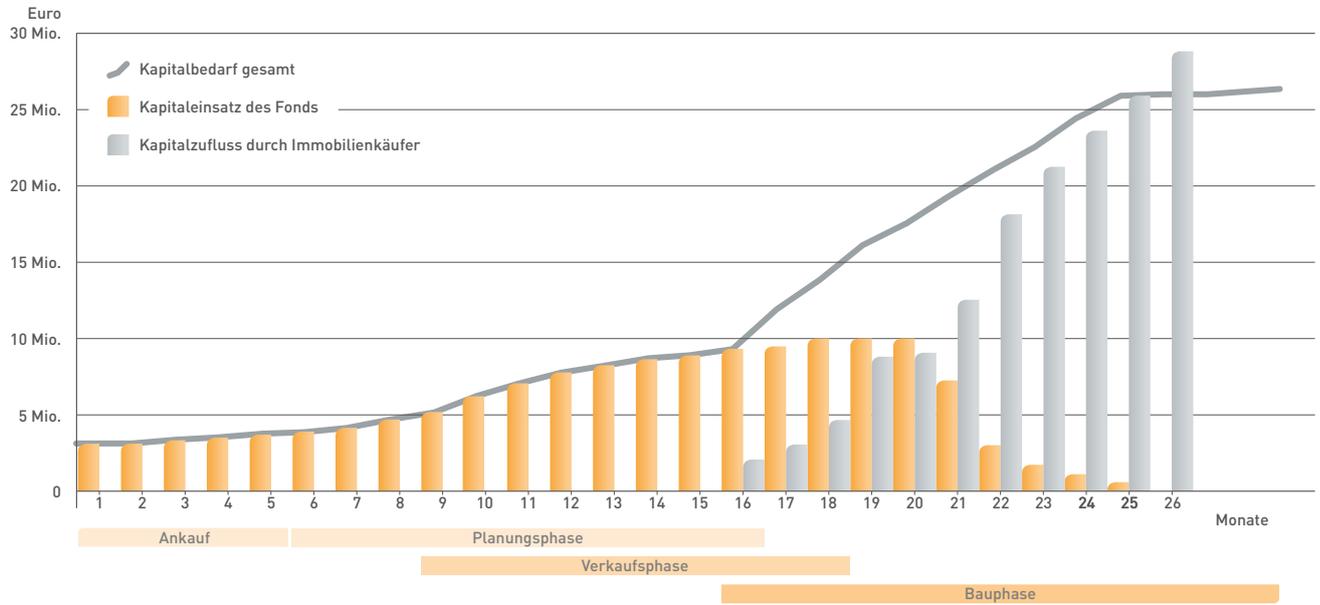
dem entsprechenden Verkaufsstand startet die PROJECT Immobilien Gruppe die Bauphase. Alle angefallenen Kosten auf Ebene der Projektentwicklung liegen innerhalb der anerkannten Honorar- und Gebührenstruktur für Projektentwicklung.

Durch den frühzeitigen Verkauf wird der Kapitalbedarf aus den Mitteln der Fonds geringer und die Rendite steigt. Nach Abschluss der Bauarbeiten werden die Wohnungen an die Käufer übergeben. Erste Kapitalrückflüsse an die Beteiligungsgesellschaften entstehen oft schon während des Verkaufs, die restlichen Rückflüsse nach Abschluss des Objektes. Diese werden im Bereich der Publikumsfonds wieder gewinnbringend investiert.

Entwicklung in drei Objektphasen

Die Objekte durchlaufen drei Entwicklungsphasen: Nach dem Objektankauf startet die erste Phase mit der Detailplanung. Sobald diese abgeschlossen ist, folgt mit dem Verkaufsstart der einzelnen Wohnungen die zweite Phase. Für die meisten Immobilienentwicklungen wird deshalb nur ein Teil des erforderlichen Gesamtkapitals von den Investoren benötigt – in dem auf der Folgeseite grafisch dargestellten Beispiel etwa 30 Prozent. Mit dieser Strategie wird die Renditeperspektive erhöht, ohne das Risiko anzuheben. Erst wenn etwa ein Viertel bis ein Drittel der Wohnungen

Beispielhafter Kapitalbedarf aus den Fonds für eine Objektentwicklung



Durch den zügigen Verkauf vor Beginn der Bauphase wird im Laufe der Objektentwicklung weniger Kapital der Fondsanleger benötigt, da frühzeitig Zahlungen der Immobilienkäufer zufließen: die Rendite steigt.

eines Objektes verkauft wurden, beginnt der Asset Manager in Phase Drei mit dem Bau und bietet parallel die restlichen Wohnungen zum Verkauf an. Die dritte Phase ist dann abgeschlossen, wenn alle Wohnungen verkauft, das Objekt fertiggestellt und alle Wohnungen übergeben sind.

Unabhängig von diesen drei Objektphasen kann das gesamte Objekt auch frühzeitig verkauft werden, wenn sich dadurch entsprechende Gewinnmöglichkeiten für den Fonds ergeben.

Gemeinsame Investitionsstrategie

Übliche Immobilienfondskonzepte setzen auf einzelne oder wenige Investitionen. Zur Diversifizierung investieren PROJECT Fonds gemeinsam in mindestens zehn unterschiedliche Immobilienobjekte. Die Wahrnehmung der Interessen der einzelnen Fonds wird durch eine klar festgelegte Investitionssteuerung auf Beteiligungsgesellschaftsebene gewährleistet.

Unternehmerische Risiken

Durch die vorgenannten Maßnahmen können unternehmerische Risiken zwar reduziert, aber nicht aufgehoben werden. Die Risiken der PROJECT Fonds sind in den jeweiligen Verkaufsprospekten ausführlich beschrieben.

»Schuldenfreie Grundbücher sichern das Kapital unserer Investoren.«



Ralf Cont
Vorstand der PROJECT Investment AG

5.3 DIE INVESTITIONSKRITERIEN

Die Investitionskriterien der PROJECT Fonds sind im jeweiligen Gesellschaftsvertrag klar festgelegt. Hinter diesen Investitionskriterien und der Due Diligence stecken hohe Detailanforderungen. Im Folgenden die Investitionskriterien eines aktuellen PROJECT Fonds (Sommer 2015) als Beispiel:

1. Alle Investitionen erfolgen ausschließlich im Bereich der Projektentwicklung mit Schwerpunkt auf Wohnimmobilien.
2. Die Investitionen dürfen nur innerhalb der abgestimmten Metropolregionen erfolgen. Als Metropolregionen in diesem Sinne gelten Regionen mit einem Einzugsbereich von mehr als 400.000 Einwohnern.
3. Die Investitionen finden in mindestens drei verschiedenen Metropolregionen statt.
4. Die Investitionen finden in mindestens zehn verschiedenen Immobilienentwicklungen statt.
5. Für alle Projektentwicklungen ist vor Ankauf eine detaillierte Due Diligence zu erstellen, die neben generellen Anforderungen auch den prognostizierten Verkaufserlös und die Renditeerwartung beinhaltet.
6. Die Aufnahme von Fremdkapital auf Fonds-, Beteiligungsgesellschafts- und Objektebene ist untersagt.
7. Für jedes Investitionsobjekt ist ein Wertgutachten eines öffentlich vereidigten Sachverständigen einzuholen.
8. Der wechselseitige Verkauf von Immobilien innerhalb der PROJECT Publikumsfonds ist nicht zulässig.



»Unser Asset Manager deckt alle wesentlichen Prozesse selbst ab.«

Thomas Lück
Geschäftsführer der PROJECT Fonds GmbH
und PROJECT Fondsverwaltung GmbH

9. Ein vorgeschalteter Immobilienhandel durch Gesellschaften der PROJECT Gruppe einschließlich deren Organe und Gesellschafter ist ausgeschlossen.

5.4 DUE DILIGENCE – AUSWAHLPROZESS

Die Due Diligence-Prüfung beinhaltet die systematische SWOT-Analyse (Stärken-Schwächen-Analyse) des Objektes: Es erfolgt die fundierte Bewertung des Objektes sowie möglicher Risiken für die Entwicklung. Prüfungspunkte der PROJECT Due Diligence sind unter anderem die Standortanalyse, die Marktanalyse, die Objekt- und Wirtschaftlichkeitsprüfung, die Prüfung aller Verträge und öffentlich-rechtlicher Belange sowie die bautechnische und umwelttechnische Bewertung.

Makro- und Mikrostandort werden ebenso in die Prüfung einbezogen wie die quantitativen und qualitativen Aspekte des Marktes. Die Due Diligence wird über interne und externe Researchleistungen, eigene Spezialisten der PROJECT Immobilien Gruppe und weitere Spezialisten wie Bausachverständige, Planer, Architekten und Gutachter umgesetzt. Das Wertgutachten eines öffentlich vereidigten Sachverständigen fließt ebenfalls in den Prüfungsprozess ein. Die Due Diligence bildet die entscheidende Grundlage für die Freigabe durch mehrere voneinander unabhängige Gremien, die für die Ankaufsentscheidung benötigt wird.

5.5 DAS EIGENKAPITALPRINZIP

Seit dem Jahr 2000 verfolgt die PROJECT Gruppe ausschließlich Eigenkapitalinvestitionen in ihren Fonds. Ohne Fremdkapital ist sichergestellt, dass die Verfügungsgewalt über die Immobilien in schwierigen Phasen beim Fonds und damit beim Anleger verbleibt. Darüber hinaus sparen sich die Investoren finanzierungsbedingte Zusatzkosten und Gebühren und sind unabhängig von Zinsschwankungen.

Das Urban Land Institute Europe (ULI), eine gemeinnützige Organisation für Immobilienresearch und Ausbildung, die von ihren weltweit 30.000 Mitgliedern finanziert wird, hat im Juni 2012 die folgende Studie präsentiert: Professor Andrew Baum untersuchte 169 Immobilienfonds mit Fokus auf Europa in ihrer Performanceentwicklung im Zeitraum 2001 bis 2011. Darunter waren 70 Core Fonds (niedrigste Risikoklasse), 38 Value Added Fonds und 61 Opportunity Fonds (höchste Risikoklasse). Im Ergebnis war der Einsatz von Fremdkapital einer der wesentlichsten negativen Einflussfaktoren auf die Performance und die negativen Auswirkungen der Finanzierung in schwierigen Märkten waren größer als die positive Auswirkung des Finanzierungshebels in steigenden Märkten. Dieses Phänomen, das als »Black Leverage Effect« bezeichnet wird, soll durch das Eigenkapitalprinzip der PROJECT Fonds ausgeschlossen werden.

5.6 PERFORMANCE

Projektentwicklungsrenditen am Markt

Sicherheit kostet Rendite. Dies gilt auch im Bereich der Projektentwicklung. Viele Projektentwickler am Markt versuchen Maximalrenditen zu erzielen, was im Wesentlichen durch zwei Strategien erreicht wird:

1. Ein Finanzierungshebel erhöht die Rendite auf das eingesetzte Kapital, kann allerdings bei nicht planmäßigem Verlauf zu massiven Verlusten führen.
2. Objektlagen außerhalb der Metropolregionen oder Objekte mit Schwachstellen können weit billiger eingekauft werden, der Wiederverkauf kann sich aber erheblich verzögern bzw. schlechter entwickeln.

Die durchschnittlichen Renditen in der Projektentwicklung im Neubaubereich – üblicherweise erzielt mit Finanzierungshebel – liegen in Metropolregionen auf Objektebene bei etwa 14 bis über 20 Prozent im Jahr (vgl. Prequin Real Estate, »The 2010 Private Equity Real Estate Review«, McGurk, Diplomarbeit Alexander Murer 2003 »Fondsklassifizierung und Erfolgsfaktoren für Real Estate Private Equity Fonds«).

Renditeerfahrungen PROJECT Immobilien Gruppe

Aufgrund der festgelegten Investitionskriterien verfolgt die PROJECT Immobilien Gruppe einen anderen Ansatz. Sie arbeitet mit einem spezifischen Verkaufsansatz und verzichtet auf die oben genannten Strategien. Nicht maximale Rendite, sondern höhere Stabilität steht bei PROJECT im Vordergrund. Dadurch liegen die Renditeerfahrungen bei durchschnittlich zwölf Prozent im Jahr auf Objektebene, sie werden aber von Projektentwicklung zu Projektentwicklung schwanken (siehe dargestellte Objektbeispiele auf Seite 69 bis 72).

Es wurde bisher kein Objekt negativ abgeschlossen. Eine Gewinnbeteiligung des Managements erfolgt im Bereich der Publikumsfonds erst oberhalb einer festgelegten Anlegerrendite nach allen Kosten und dann in Höhe von maximal 20 Prozent der Gewinne. Nach Kosten auf Fondsebene entsteht eine Renditeerwartung für Anleger auf das eingesetzte Kapital in Höhe von sechs Prozent im Jahr und darüber.



Objekt Finckensteinallee 137/139, Gütlingstraße 20, Berlin Steglitz-Zehlendorf

DIE PROJECT IMMOBILIEN

ATTRAKTIVEN LEBENSRAUM SCHAFFEN

06



06 PROJECT IMMOBILIEN

6.1 AKTUELLE PROJECT INVESTITIONEN

Gegenwärtig befinden sich 57 Objekte für PROJECT Fonds in der Entwicklung. Diese werden jeweils einer der drei Objektphasen »Planung«, »Verkauf« oder »Bau und Verkauf« zugeordnet. Der Bau erfolgt erst, wenn mindestens ein Viertel bis ein Drittel der Wohnungen verkauft wurde. Durch den frühzeitigen Verkauf über eigene fest angestellte Verkäufer erfolgen schnelle Kapitalrückflüsse an die investierten Fonds. Dieser interne Kapitalhebel wirkt sich renditesteigernd aus.

Impressionen der von PROJECT entwickelten Objekte sind auf den folgenden Seiten abgebildet. Die Immobilienentwicklungen befinden sich in guten bis sehr guten Lagen innerhalb der jeweiligen Metropolregion. Insgesamt stellen sie ein Verkaufsvolumen von rund 1,2 Milliarden Euro mit über 3.000 Wohn- beziehungsweise Gewerbeeinheiten. Der Schwerpunkt liegt im Wohnbereich.





7



11



8



12



9



13



14



10

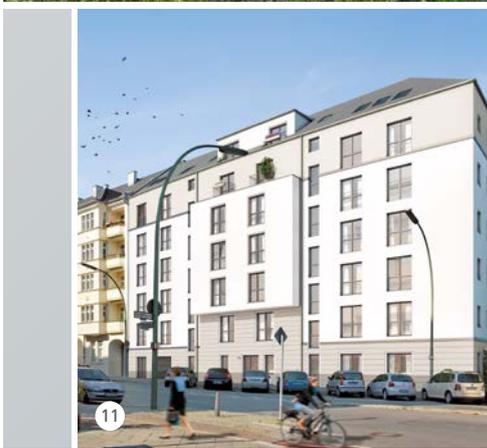


15

- 1 Albrechtstraße 112 a, 113, Berlin
- 2 Franz-Ehrlich-Straße/
Ernst-Augustin-Straße, Berlin
- 3 Finckensteinallee 137/139,
Gütlingstraße 20, Berlin
- 4 Herrnstraße 45, Fürth
- 5 Rothenburger Straße 463–465,
Nürnberg
- 6 Schlettstadter Straße/
Sundgauer Straße, Berlin
- 7 Legienamm 22, Berlin
- 8 Alexander-Meißner-Straße 1, Berlin
- 9 Diestelstraße 30/30 a, Hamburg
- 10 Sylter Straße, Juister Straße 1–11,
Wiesbaden
- 11 Volmerstraße 10, Berlin
- 12 Walddörferstraße 292–29, Hamburg
- 13 Finkenstraße 6, Fürth
- 14 Buddestraße 14, 14 a–e, Berlin
- 15 Heinrich-Heine-Straße 74–76,
Berlin

AKTUELLE PROJECT INVESTITIONEN





- 1 Heschredder 7, Hamburg
- 2 Görzer Straße 99, München
- 3 Gottfried-Keller-Straße, München
- 4 Brandenburgische Straße 10-12, Berlin
- 5 Hechtseestraße 62, München
- 6 Humboldtstraße 114-118, Nürnberg
- 7 Durlacher Straße 5, Kufsteiner Straße, Wexstraße 15, Berlin
- 8 An der Heilstättenstraße, Fürth
- 9 Badstraße 40, Fürth
- 10 Walkmühlaltanlagen 2/ Aarstraße 41 und 43, Wiesbaden
- 11 Mecklenburgische Straße 94, Blissestraße 22/24, Berlin
- 12 Rollnerstraße 23, Nürnberg
- 13 Schwabacher Straße 45, Fürth

AKTUELLE PROJECT INVESTITIONEN





- 1 Fuchstanzstraße 30, Frankfurt
- 2 Brabandstraße 51, Hamburg
- 3 Von-Kahr-Straße 31, München
- 4 Delsenbachweg 20, Nürnberg
- 5 Goslarer Ufer 1-5, Berlin
- 6 Kalbacher Hauptstraße 37/37a, Kalbach-Riewdberg
- 7 Hasengartenstraße 19a, Wiesbaden
- 8 Euckenstraße 27, München
- 9 Wilhelmshavener Straße 10, Nürnberg
- 10 Curtiusstraße 20-26, Berlin
- 11 Curtiusstraße 28-34, Berlin
- 12 Rungstraße 21, Berlin





ÜBERBLICK ÜBER PROJECT FONDS UND IMMOBILIENENTWICKLUNGEN

07



ECKDATEN PROJECT PUBLIKUMSFONDS

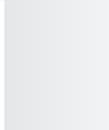
Für die bessere Einschätzung der Entwicklung der PROJECT Publikumsfonds ist die nachfolgende Übersicht zu den einzelnen Objekten, in die die Fonds investiert sind beziehungsweise waren, hilfreich. Diese Übersicht ist auf den Seiten 69 bis 72 dargestellt. Es werden sowohl abgeschlossene Immobilienentwicklungen dargestellt als auch Objekte, die sich noch in der Entwicklung befinden. Bei diesen Objekten können sich die Planwerte und Ergebnisse noch verändern.

Die Fonds im Bereich der Immobilienentwicklung werden weiter hinten im Detail dargestellt. Die Tabelle auf dieser Seite schafft eine erste Übersicht zu den Fonds.

	Fondskonzept	Beteiligungs- möglichkeit Einmaleinlage/ monatliche Teilzahlungen	Auflage- jahr	Zeichnungskapital Fondsvolumen in EUR	eingezahltes Kapital in EUR	Tilgung
PROJECT Wohnen 15	Investition in Projektentwicklungen	monatliche Teilzahlungen	2015	in Platzierung	in Platzierung	kein Fremdkapital
PROJECT Wohnen 14	Investition in Projektentwicklungen	Einmaleinlage	2014	in Platzierung	in Platzierung	kein Fremdkapital
PROJECT REALE WERTE 12	Investition in Projektentwicklungen	Einmaleinlage	2012	90,67 Mio.	90,67 Mio.	kein Fremdkapital
PROJECT REALE WERTE 11	Investition in Projektentwicklungen	monatliche Teilzahlungen	2012	36,61 Mio.	9,99 Mio. ¹	kein Fremdkapital
PROJECT REAL EQUITY 10	Investition in Projektentwicklungen	Einmaleinlage	2010	41,60 Mio.	41,60 Mio.	kein Fremdkapital
PROJECT REAL EQUITY 9	Investition in Projektentwicklungen	monatliche Teilzahlungen	2010	22,74 Mio.	7,66 Mio. ¹	kein Fremdkapital
PROJECT REAL EQUITY Fonds 8	Investition in Projektentwicklungen	Einmaleinlage	2009	40,68 Mio.	40,68 Mio.	kein Fremdkapital
PROJECT REAL EQUITY Fonds 7	Investition in Projektentwicklungen	monatliche Teilzahlungen	2009	20,64 Mio.	9,04 Mio. ¹	kein Fremdkapital
PROJECT Fonds STRATEGIE 6	Investition in Projektentwicklungen	Einmaleinlage	2007	9,85 Mio.	9,85 Mio.	kein Fremdkapital
PROJECT Fonds STRATEGIE 5	Investition in Projektentwicklungen	Einmaleinlage oder monatliche Teilzahlungen	2006	19,50 Mio.	11,64 Mio. ¹	kein Fremdkapital
PROJECT Fonds STRATEGIE 4	Investition in Projektentwicklungen	Einmaleinlage	2006	3,41 Mio.	3,41 Mio.	kein Fremdkapital
PROJECT Fonds STRATEGIE 3	Private Placement					
PROJECT Fonds STRATEGIE 2	Investition in Projekt- entwicklungen, Bestandsimmobilien	Einmaleinlage oder monatliche Teilzahlungen	2005	11,18 Mio.	7,24 Mio. ¹	kein Fremdkapital
PROJECT Fonds STRATEGIE 1	Investition in Projekt- entwicklungen, Bestandsimmobilien	Einmaleinlage oder monatliche Teilzahlungen	2003	9,96 Mio.	6,48 Mio. ¹	kein Fremdkapital

¹ Stand 31.12.2014, weiteres Kapital fließt künftig durch monatliche Teilzahlungen zu

ÜBERSICHT ZU DEN EINZELNEN IMMOBILIENENTWICKLUNGEN

Objekte	Stadt		Projekt- dauer (Monate)	Projekt- ab- schluss (Jahr)	Projektvolumen (= Verkaufsvolumen) in TEUR	durchschnittlich investiertes Kapital (EK) in TEUR	Ergebnis/ Gewinn nach Gewerbsteuer in TEUR 31.12.2014 ²	Ergebnis/ Gewinn vor Gewerbsteuer in TEUR 31.12.2014 ²
Albrechtstraße 112 A, 113 ¹	Berlin		59	2016	24.723	2.109	2.505	2.967
Alexander-Meißner-Straße 2-10 ¹	Berlin		128	2021	104.890	5.982	13.071	15.488
Allersbergerstraße 153	Nürnberg		48	2011	1.726	494	121	139
Alt Nowawes 45 a	Potsdam		77	2007	1.215	295	129	131
Aspeloh 27 ¹	Hamburg		49	2018	36.383	3.941	3.069	3.636
Badstraße 40 ¹	Fürth		34	2017	10.582	1.485	781	923
Baldstraße 4	Nürnberg		32	2011	1.095	272	25	29
Borussiastraße 10	Berlin		52	2014	10.401	1.304	1.200	1.433
Brabandstraße 51 ¹	Hamburg		43	2016	6.585	1.270	749	885
Brandenburgische Straße 10-12 ¹	Berlin		45	2016	7.752	799	674	796
Buddestraße 14 ¹	Berlin		81	2017	20.992	1.889	2.941	3.493
Curtiusstraße 20-26 ¹	Berlin		71	2017	23.902	2.775	2.290	2.712
Curtiusstraße 28-34 ¹	Berlin		88	2019	28.400	2.077	2.839	3.363
Delsenbachweg 20 ¹	Nürnberg		35	2017	4.706	451	461	544
Dieselstraße 7	Potsdam		58	2010	590	220	142	163
Diestelstraße 30/30 a ¹	Hamburg		59	2017	13.676	3.272	1.150	1.361
Dortusstraße 18	Potsdam		28	2007	1.100	656	452	452
Durlacher Straße 5 ¹	Berlin		88	2020	98.323	6.255	12.109	14.169
Eichendorffstraße 114	Nürnberg		36	2012	3.096	710	209	247

Objekte	Stadt		Projekt- dauer (Monate)	Projekt- ab- schluss (Jahr)	Projektvolumen (= Verkaufsvolumen) in TEUR	durchschnittlich investiertes Kapital (EK) in TEUR	Ergebnis/ Gewinn nach Gewerbesteuer in TEUR 31.12.2014 ²	Ergebnis/ Gewinn vor Gewerbesteuer in TEUR 31.12.2014 ²
Euckenstraße 27 ¹	München		34	2016	15.705	3.553	1.691	2.002
Finckensteinallee 137/139, Gütlingstraße 20 ¹	Berlin		44	2015	9.685	2.046	696	822
Finkenstraße 6 ¹	Fürth		84	2015	6.565	1.326	122	161
Franz-Ehrlich-Straße ¹	Berlin		70	2020	55.062	3.624	5.094	6.325
Friedrich-Ebert-Straße 4-4b ¹	Hamburg		33	2017	14.296	2.910	1.436	1.699
Fuchstanzstraße 30 ¹	Frankfurt		43	2018	6.304	623	528	624
Görzer Straße 99 ¹	München		38	2017	8.258	1.719	704	832
Goslarer Ufer 1-5 ¹	Berlin		92	2017	46.540	3.206	9.768	11.681
Gottfried-Keller-Straße ¹	München		58	2016	44.111	5.511	8.897	10.544
Großbeerenstraße 29	Potsdam		37	2005	3.104	601	279	326
Großbeerenstraße 3	Potsdam		31	2008	1.180	213	44	46
Großbeerenstraße 56	Potsdam		39	2008	1.062	260	111	120
Gutenbergstraße 106-108	Potsdam		83	2013	9.553	897	427	597
Hasengartenstraße 19 ¹	Wiesbaden		40	2017	11.705	2.173	1.081	1.279
Hechtseestraße 62 ¹	München		48	2017	14.782	2.359	1.662	1.968
Heilstättenstraße (I. BA) ¹	Fürth		66	2016	14.560	1.753	2.143	2.540
Heilstättenstraße (II. BA) ¹	Fürth		74	2017	18.925	2.104	2.573	3.048
Herrnstraße 45 (I. BA) ¹	Fürth		56	2015	9.540	805	1.291	1.531
Herrnstraße 45 (II. BA) ¹	Fürth		66	2016	8.394	639	1.025	1.214

Objekte	Stadt		Projekt- dauer (Monate)	Projekt- ab- schluss (Jahr)	Projektvolumen (= Verkaufsvolumen) in TEUR	durchschnittlich investiertes Kapital (EK) in TEUR	Ergebnis/ Gewinn nach Gewerbsteuer in TEUR 31.12.2014 ²	Ergebnis/ Gewinn vor Gewerbsteuer in TEUR 31.12.2014 ²
Herrnstraße 45 (III. BA) ¹	Fürth		83	2017	17.920	1.289	2.066	2.450
Heschredder 7 ¹	Hamburg		43	2017	12.176	1.824	1.206	1.427
Hochstraße 17/ Solgerstraße	Nürnberg		49	2014	3.928	1.012	47	58
Humboldtstraße 114-118 ¹	Nürnberg		98	2015	8.331	1.996	586	677
Kalbacher Hauptstraße 37 ¹	Frankfurt		31	2017	6.094	785	509	600
Krummestraße 39	Berlin		37	2012	5.332	825	708	823
Kutzerstraße 105 c/d	Fürth		34	2012	2.844	416	264	309
Legiendamm 22 ¹	Berlin		60	2015	9.245	1.400	307	358
Lenbachstraße 5	Berlin		40	2012	3.258	587	246	292
Lindenstraße 40	Potsdam		54	2006	1.100	260	28	28
Mecklenburgische Straße 94/Blissestraße 24 a ¹	Berlin		52	2015	8.659	1.373	883	1.044
Meistersingerstraße 16	Potsdam		64	2011	2.164	312	201	231
Metzer Straße 9	Berlin		63	2014	2.492	835	45	68
Mühlenstraße 56	Berlin		61	2014	3.510	370	69	98
Neumannstraße 78	Fürth		84	2014	9.268	1.200	415	457
Prinzregentenstraße 11/ Tharandter Straße 5-6	Berlin		41	2014	7.835	887	903	1.068
Rollnerstraße 23-27 ¹	Nürnberg		77	2015	8.108	1.085	477	550
Rothenburger Straße 465 ¹	Nürnberg		41	2018	11.711	1.885	1.011	1.195
Rungestraße 21 ¹	Berlin		68	2018	57.922	6.614	15.728	18.642

Objekte	Stadt		Projekt- dauer (Monate)	Projekt- ab- schluss (Jahr)	Projektvolumen (= Verkaufsvolumen) in TEUR	durchschnittlich investiertes Kapital (EK) in TEUR	Ergebnis/ Gewinn nach Gewerbesteuer in TEUR 31.12.2014 ²	Ergebnis/ Gewinn vor Gewerbesteuer in TEUR 31.12.2014 ²
Schlettstadter Straße/ Sundgauer Straße (I. BA) ¹	Berlin		52	2016	13.137	910	1.626	1.927
Schlettstadter Straße/ Sundgauer Straße (II. BA) ¹	Berlin		52	2016	10.588	698	1.248	1.479
Schlettstadter Straße/ Sundgauer Straße (III. BA) ¹	Berlin		68	2017	19.049	1.337	2.389	2.832
Schlettstadter Straße/ Sundgauer Straße (IV. BA) ¹	Berlin		77	2018	13.565	1.037	1.852	2.194
Schönhauser Allee 112	Berlin		52	2014	18.683	4.513	4.714	5.584
Schwabacher Straße 45 ¹	Fürth		108	2016	4.742	1.355	897	1.110
Sellhopsweg 3-11 ¹	Hamburg		42	2018	16.680	2.217	1.410	1.669
Sylter Straße/ Juister Straße 1-11 ¹	Wiesbaden		56	2017	17.604	2.378	2.013	2.383
Treskowstraße 5	Berlin		41	2012	8.909	1.219	996	1.135
Volmerstraße (I. BA)	Berlin		42	2013	7.783	1.491	1.843	2.204
Volmerstraße (II. BA) ¹	Berlin		63	2015	9.010	1.159	1.482	1.980
Von-Kahr-Straße 31 ¹	München		57	2016	11.026	1.898	1.627	1.926
Walddörferstraße 292-296 ¹	Hamburg		37	2017	11.258	2.067	1.059	1.252
Walkmühltalanlagen 2/ Aarstraße 21 und 48 ¹	Wiesbaden		39	2017	7.077	1.086	641	757
Weddigenweg 68, 69 a	Berlin		58	2014	7.494	1.317	471	566
Wilhelmshavener Straße10 ¹	Nürnberg		80	2018	53.575	6.998	9.516	11.279

¹ geplante Werte, die sich im Laufe der Immobilienentwicklung noch verändern können

² Die Gewerbesteuer ist eine Betriebsausgabe auf Ebene der Objektgesellschaft und kann beim Anleger im Rahmen seiner Einkommensteuerveranlagung zur Anrechnung kommen

Die nach dem 31.12.2014 erworbenen Objekte sind auf dieser Übersicht noch nicht dargestellt.



Objekt Weddigenweg 68, 69 a, Berlin Steglitz-Zehlendorf

INFORMATIONEN ZU DEN EINZELDARSTELLUNGEN

Die aktuelle Leistungsbilanz und die darin enthaltenen Werte für PROJECT Fonds wurden, soweit keine ergänzenden Angaben vorhanden sind, zum Stichtag 31.12.2014 ermittelt. In dieser Leistungsbilanz werden sowohl Fonds nach dem KAGB (verantwortlich PROJECT Investment AG) und nach dem VermAnlG (verantwortlich PROJECT Fonds GmbH) dargestellt – in Anlehnung an die vom BSI Bundesverband Sachwerte und Investmentvermögen e. V. empfohlenen Leitlinien. Sämtliche Jahresabschlüsse der PROJECT Fonds werden von hierfür beauftragten Steuerberatungsgesellschaften erstellt – die wirtschaftlichen Angaben in dieser Leistungsbilanz basieren hierauf und wurden von einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft testiert (siehe Bescheinigung). Die Darstellung der steuerlichen Ergebnisse beginnt jeweils im Jahr der Fondsschließung. Hierdurch sollen Unschärfen aufgrund der individuellen zuzurechnenden Kosten, die im steuerlichen Gesamtergebnis des Fonds in der Platzierungsphase jedoch enthalten

sind, vermieden werden. Einige Anleger des PROJECT Fonds 4 und des PROJECT Fonds Strategie 1 haben ihre Beteiligung zum 31.12.2014 ordentlich aufgelöst. Aufgrund der besseren Vergleichbarkeit mit anderen Fonds wurde die Zeichnungssumme in Abweichung zum jeweiligen Jahresabschluss zunächst unverändert dargestellt (per 30.12.2014).

Aufgrund der Eigenkapitalstrategie ist die Zusammensetzung der Portfolios vor Beginn der Investitionsphase nicht fixiert und wird während der Laufzeit durch Reinvestitionen variieren, ebenso die sich daraus ergebenden Rückflüsse. Daher erfolgt bei Prospektierung keine detaillierte Prognose als Liquiditäts- und Ergebnisrechnung über die Fondslaufzeit. Die Darstellungen zu den Ausschüttungen/Entnahmen beziehen sich auf die Anleger, die zu dieser Variante optiert haben. Die Darstellung der steuerlichen Ergebnisse erfolgt in Relation zum eingezahlten Kapital.



EINZELDARSTELLUNG IMMOBILIEN- ENTWICKLUNGSFONDS NACH KAGB

08



PROJECT WOHNEN 14

FONSDATEN IM ÜBERBLICK

Fondsgesellschaft	PROJECT Wohnen 14 geschlossene Investment GmbH & Co. KG, Kirschäckerstraße 25, 96052 Bamberg															
Rechtsform · Einkunftsart	Kommanditgesellschaft · gewerbliche Einkünfte															
Komplementär	PROJECT Fonds Reale Werte GmbH															
Treuhandkommanditist	PW AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Jungfernstieg 49, 20354 Hamburg															
Kapitalverwaltungsgesellschaft	PROJECT Investment AG															
Verwahrstelle	CACEIS Bank Deutschland GmbH															
Platzierungsjahr(e)	2014 bis 2015															
Beteiligungsdauer/Laufzeit	8 Jahre															
Fremdkapital	keine Fremdmittel															
Anzahl der Investoren	404															
Bestandskräftig veranlagt bis	noch nicht erfolgt															
Fondsdaten	<table border="0"> <tr> <td>Fondsschließung:</td> <td>31.12.2015</td> </tr> <tr> <td>Zeichnungssumme zum 31.12.2014:</td> <td>13.787.700 EUR</td> </tr> <tr> <td>Ausgabeaufschlag:</td> <td>649.635 EUR</td> </tr> <tr> <td>Einbezahltes Kapital zum 31.12.2014:</td> <td>12.993.700 EUR</td> </tr> <tr> <td>Fremdkapital:</td> <td>keine Fremdmittel</td> </tr> <tr> <td>Ausschüttungen kumuliert:</td> <td>4.575 EUR</td> </tr> <tr> <td>Liquidität zum 31.12.2014:</td> <td>2.055.444 EUR</td> </tr> </table>		Fondsschließung:	31.12.2015	Zeichnungssumme zum 31.12.2014:	13.787.700 EUR	Ausgabeaufschlag:	649.635 EUR	Einbezahltes Kapital zum 31.12.2014:	12.993.700 EUR	Fremdkapital:	keine Fremdmittel	Ausschüttungen kumuliert:	4.575 EUR	Liquidität zum 31.12.2014:	2.055.444 EUR
Fondsschließung:	31.12.2015															
Zeichnungssumme zum 31.12.2014:	13.787.700 EUR															
Ausgabeaufschlag:	649.635 EUR															
Einbezahltes Kapital zum 31.12.2014:	12.993.700 EUR															
Fremdkapital:	keine Fremdmittel															
Ausschüttungen kumuliert:	4.575 EUR															
Liquidität zum 31.12.2014:	2.055.444 EUR															
Investitionsübersicht	<table border="0"> <tr> <td>Getätigte Investitionen:</td> <td>1.194.000 EUR</td> </tr> <tr> <td>Liquidität Beteiligungsgesellschaft:</td> <td>8.950.070 EUR</td> </tr> </table>		Getätigte Investitionen:	1.194.000 EUR	Liquidität Beteiligungsgesellschaft:	8.950.070 EUR										
Getätigte Investitionen:	1.194.000 EUR															
Liquidität Beteiligungsgesellschaft:	8.950.070 EUR															

FONDSBESCHREIBUNG

Die Investmentgesellschaft befindet sich seit Juli 2014 in der Platzierungsphase. Zum 31.12.2014 beträgt das gezeichnete Kommanditkapital der Gesellschaft rund 13,8 Millionen EUR und sie war zum selben Zeitpunkt an insgesamt 8 Immobilienentwicklungen beteiligt. Die Beteiligungen erfolgen an verschiedenen Metropolstandorten nach festgelegten Investitionskriterien. Die Immobiliengesellschaften entwickeln bzw. sanieren und veräußern Grundstücke und Gebäude. Der Fokus liegt auf der Errichtung von Wohnimmobilien in attraktiven Lagen mit hohem Wertschöpfungspotenzial. Fremdkapital darf auf keiner Ebene aufgenommen werden.

Da sich die Investmentgesellschaft in 2014 planmäßig in der laufenden Platzierungs- und Investitionsphase befand, ist das steuerliche Ergebnis für 2014 mit – 16,94 Prozent erwartungsgemäß negativ. Dies ist maßgeblich durch die konzeptionell bedingten Aufwendungen in der Platzierungsphase bestimmt.

Die Mittelverwendung gemäß prospektiertem Investitionsplan und den vertraglichen Grundlagen wird durch die CACEIS Bank Deutschland GmbH als Verwahrstelle detailliert kontrolliert. Ebenso erfolgt durch sie die Überwachung der eingegangenen und zukünftig geplanten Investitionen.

Performance (+/- 5%)



Die kumulierten Ausschüttungen/Entnahmen erfolgen prospektgemäß.

INVESTITIONEN

Projektgesellschaft	Standort	Projektvolumen in EUR	Eigenkapitaleinsatz ¹	investiertes Kapital ² in EUR	Kapitalrückfluss ³ in EUR	Status ⁴	Verkaufsstand ⁵	Bautenstand ⁶
Friedrich-Ebert-Straße ⁷	Hamburg	14.296.000	47%	0	0	P	0%	0%
Fuchstanzstraße	Frankfurt	6.304.000	42%	177.500	0	P	0%	0%
Hugo-Cassirer-Straße ⁷	Berlin	25.312.000	38%	0	0	P	0%	0%
Kalbacher Hauptstraße	Frankfurt	6.094.000	46%	113.500	0	P	0%	0%
Rothener Straße	Nürnberg	11.711.000	35%	147.500	0	P	0%	0%
Rungestraße ⁷	Berlin	57.922.000	59%	0	0	B+V	21%	29%
Sellhopsweg	Hamburg	16.680.000	37%	400.000	0	P	0%	0%
Wilhelmshavener Straße	Nürnberg	53.575.000	44%	355.500	0	V	0%	0%

- 1 max. geplanter erforderlicher Eigenkapitaleinsatz bezogen auf Gesamt-Projektkosten
 2 bezogen auf die Fondsgesellschaft zum 31.12.2014
 [Anmerkung: Es besteht eine Investitionsgemeinschaft mit weiteren PROJECT Fonds als Mitgesellschafter]
 3 bereits zurückgeflossenes Eigenkapital der Fondsgesellschaft zum 31.12.2014; steht zur Reinvestition zur Verfügung
 4 Legende: siehe Diagramm. Im Diagramm sind die Statusanteile im Verhältnis zum investierten Kapital dargestellt
 5 in % bezogen auf das Verkaufsvolumen
 6 zum 31.12.2014
 7 Beitritt zur Projektgesellschaft in 2014 erfolgt, Beteiligungsinvestitionen erfolgen ab 2015



Illustration Kalbacher Hauptstraße 37/37a, Kalbach-Riedberg

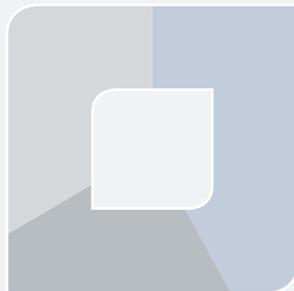


Illustration Wilhelmshavener Straße 10, Nürnberg Thon

Standortverteilung⁸

Metropolregion

Berlin	0,0%
Nürnberg	42,1%
Frankfurt	24,4%
Hamburg	33,5%



Status⁸

P	in Planung	70,2%
V	im Verkauf	29,8%
B+V	in Bau und Verkauf	0,0%



⁸ im Verhältnis des per 31.12.2014 investierten Kapitals in den Projektgesellschaften

PROJECT REALE WERTE FONDS 12

FONDSDATEN IM ÜBERBLICK

Fondsgesellschaft	PROJECT REALE WERTE Fonds 12 geschlossene Investment GmbH & Co. KG, Kirschäckerstraße 25, 96052 Bamberg	
Rechtsform - Einkunftsart	Kommanditgesellschaft · gewerbliche Einkünfte	
Komplementär	PROJECT Fonds Reale Werte GmbH	
Treuhandkommanditist	PW AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Jungfernstieg 49, 20354 Hamburg	
Kapitalverwaltungsgesellschaft	PROJECT Investment AG	
Verwahrstelle	CACEIS Bank Deutschland GmbH	
Platzierungsjahr(e)	2012 bis 2014	
Beteiligungsdauer/Laufzeit	10 bis 12 Jahre	
Fremdkapital	keine Fremdmittel	
Anzahl der Investoren	2.796	
Bestandskräftig veranlagt bis	noch nicht erfolgt	
Fondsdaten	Fondsschließung: 20.07.2014 Zeichnungssumme zum 31.12.2014: 90.669.585 EUR Ausgabeaufschlag: 4.398.489 EUR Einbezahltes Kapital zum 31.12.2014: 90.669.585 EUR Fremdkapital: keine Fremdmittel Ausschüttungen kumuliert: 4.800.451 EUR Liquidität zum 31.12.2014: 301.261 EUR	
Investitionsübersicht	Getätigte Investitionen: 55.499.500 EUR Liquidität Beteiligungsgesellschaft: 15.742.056 EUR	
	Soll	Ist
	2014	
Steuerliche Ergebnisse in %	k. A.	- 9,94
Ausschüttungen in %	8,00	8,00

FONDSBESCHREIBUNG

Zum 31.12.2014 war die Investmentgesellschaft an 29 Objektgesellschaften im Immobilienentwicklungsbereich beteiligt. Auswahl und Entscheidung erfolgt nach festgelegten Investitionskriterien. Die Immobiliengesellschaften entwickeln bzw. sanieren und veräußern Grundstücke und Gebäude. Der Fokus liegt auf der Errichtung von Wohnimmobilien in attraktiven Lagen mit hohem Wertschöpfungspotenzial. Fremdkapital darf auf keiner Ebene aufgenommen werden. Zum 20.07.2014 wurde die Platzierung der Investmentgesellschaft mit einem Zeichnungsvolumen in Höhe von rund 90,7 Millionen EUR beendet. Aufgrund der planmäßigen Platzierungs- und Investitionsphase in 2014 ist das steuerliche Ergebnis für 2014 mit -9,94

Prozent erwartungsgemäß negativ. Dies ist maßgeblich durch die konzeptionell bedingten Aufwendungen in der Platzierungsphase bestimmt. Die zu gewinnunabhängigen Ausschüttungen optierenden Anleger haben in 2014 vertragsgemäße Auszahlungen in Höhe von 8 Prozent auf ihr gezeichnetes Beteiligungskapital erhalten.

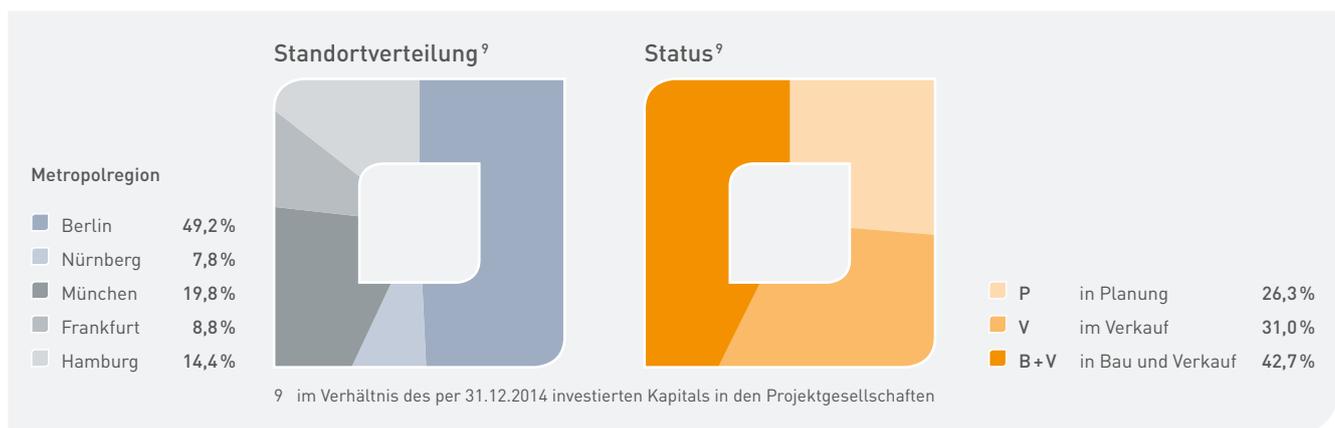
Die Mittelverwendung gemäß prospektiertem Investitionsplan wurde durch die externe Mittelverwendungskontrolleurin bestätigt. Seit Juli 2014 nimmt die CACEIS Bank Deutschland GmbH als Verwahrstelle diese Funktion wahr. Sie überwacht die laufenden und zukünftig geplanten Investitionen.

Performance (+/- 5%)	→	Die kumulierten Ausschüttungen/Entnahmen erfolgen prospektgemäß.
----------------------	---	--

INVESTITIONEN

Projektgesellschaft	Standort	Projektvolumen in EUR	Eigenkapitaleinsatz ¹	investiertes Kapital ² in EUR	Kapitalrückfluss ³ in EUR	Status ⁴	Verkaufsstand ⁵	Bautenstand ⁶
Badstraße	Fürth	10.582.000	34 %	1.010.000	0	P	0%	0 %
Brabandstraße	Hamburg	6.585.000	53 %	708.000	0	B + V	64%	4 %
Brandenburgische Straße	Berlin	7.752.000	27 %	320.500	387.000	B + V	79%	27 %
Curtiusstr. 28-34	Berlin	28.400.000	36 %	2.428.000	0	V	6%	0 %
Delsenbachweg	Nürnberg	4.706.000	37 %	657.500	0	V	14%	0 %
Diestelstraße	Hamburg	13.676.000	50 %	3.123.500	0	P	0%	0 %
Durlacher Straße	Berlin	98.323.000	23 %	5.641.000	0	P	0%	0 %
Euckenstraße	München	15.705.000	51 %	4.805.500	0	V	0%	0 %
Finckensteinallee 137-139	Berlin	9.685.000	38 %	181.000	690.000	B + V	86%	95 %
Franz-Ehrlich-Straße	Berlin	55.062.000	58 %	1.497.500	0	P	0%	0 %
Friedrich-Ebert-Straße ⁷	Hamburg	14.296.000	47 %	0	0	P	0%	0 %
Fuchstanzstraße	Frankfurt	6.304.000	42 %	737.500	0	P	0%	0 %
Görzer Straße	München	8.258.000	49 %	2.306.000	0	V	4%	0 %
Goslarer Ufer	Berlin	46.540.000	37 %	2.535.000	0	B + V	54%	8 %
Hasengartenstraße	Wiesbaden	11.705.000	45 %	1.769.000	0	V	0%	0 %
Hechtseestraße	München	14.782.000	49 %	3.774.000	0	B + V	45%	2 %
Herrnstraße	Fürth	35.853.000	24 %	1.344.000	426.000	B + V	30%	99 % ⁸
Heschredder	Hamburg	12.176.000	42 %	2.491.000	0	V	0%	0 %
Hugo-Cassirer-Straße ⁷	Berlin	25.312.000	38 %	0	0	P	0%	0 %
Kalbacher Hauptstraße	Frankfurt	6.094.000	46 %	60.000	0	P	0%	0 %
Rothener Straße	Nürnberg	11.711.000	35 %	110.000	0	P	0%	0 %
Rungestraße	Berlin	57.922.000	59 %	5.656.000	0	B + V	21%	29 %
Schlettstadter Str./Sundgauer Str.	Berlin	56.339.000	31 %	9.068.500	0	B + V	11%	6 % ⁸
Sellhopsweg	Hamburg	16.680.000	37 %	100.000	0	P	0%	0 %
Sylter Straße	Wiesbaden	17.604.000	35 %	1.545.000	0	V	5%	0 %
Von-Kahr-Straße 31	München	11.026.000	43 %	109.000	303.500	B + V	57%	10 %
Walddörferstraße	Hamburg	11.258.000	45 %	1.575.000	0	P	0%	0 %
Walkmühltalanlagen	Wiesbaden	7.077.000	37 %	769.500	0	P	0%	0 %
Wilhelmshavener Straße	Nürnberg	53.575.000	44 %	1.177.500	0	V	0%	0 %

- 1 max. geplanter erforderlicher Eigenkapitaleinsatz bezogen auf Gesamt-Projektkosten
- 2 bezogen auf die Fondsgesellschaft zum 31.12.2014 (Anmerkung: Es besteht eine Investitionsgemeinschaft mit weiteren PROJECT Fonds als Mitgesellschafter)
- 3 bereits zurückgeflossenes Eigenkapital der Fondsgesellschaft zum 31.12.2014; steht zur Reinvestition zur Verfügung
- 4 Legende: siehe Diagramm. Im Diagramm sind die Statusanteile im Verhältnis zum investierten Kapital dargestellt
- 5 in % bezogen auf das Verkaufsvolumen
- 6 zum 31.12.2014
- 7 Beitritt zur Projektgesellschaft in 2014 erfolgt, Beteiligungsinvestitionen erfolgen ab 2015
- 8 bezogen auf den 1. Bauabschnitt



PROJECT REALE WERTE FONDS 11

FONDSDATEN IM ÜBERBLICK

Fondsgesellschaft	PROJECT REALE WERTE Fonds 11 geschlossene Investment GmbH & Co. KG, Kirschäckerstraße 25, 96052 Bamberg															
Rechtsform · Einkunftsart	Kommanditgesellschaft · gewerbliche Einkünfte															
Komplementär	PROJECT Fonds Reale Werte GmbH															
Treuhandkommanditist	PW AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Jungfernstieg 49, 20354 Hamburg															
Kapitalverwaltungsgesellschaft	PROJECT Investment AG															
Verwahrstelle	CACEIS Bank Deutschland GmbH															
Platzierungsjahr(e)	2012 bis 2014															
Beteiligungsdauer/Laufzeit	12, 15, 18 Jahre															
Fremdkapital	keine Fremdmittel															
Anzahl der Investoren	1.351															
Bestandskräftig veranlagt bis	noch nicht erfolgt															
Fondsdaten	<table border="0"> <tr> <td>Fondsschließung:</td> <td>20.07.2014</td> </tr> <tr> <td>Zeichnungssumme zum 31.12.2014:</td> <td>36.605.234 EUR</td> </tr> <tr> <td>Ausgabeaufschlag:</td> <td>1.808.397 EUR</td> </tr> <tr> <td>Einbezahltes Kapital zum 31.12.2014:</td> <td>9.991.610 EUR</td> </tr> <tr> <td>Ausstehende ratierliche Einzahlungen:</td> <td>26.613.624 EUR</td> </tr> <tr> <td>Fremdkapital:</td> <td>keine Fremdmittel</td> </tr> <tr> <td>Liquidität zum 31.12.2014:</td> <td>387.818 EUR</td> </tr> </table>		Fondsschließung:	20.07.2014	Zeichnungssumme zum 31.12.2014:	36.605.234 EUR	Ausgabeaufschlag:	1.808.397 EUR	Einbezahltes Kapital zum 31.12.2014:	9.991.610 EUR	Ausstehende ratierliche Einzahlungen:	26.613.624 EUR	Fremdkapital:	keine Fremdmittel	Liquidität zum 31.12.2014:	387.818 EUR
Fondsschließung:	20.07.2014															
Zeichnungssumme zum 31.12.2014:	36.605.234 EUR															
Ausgabeaufschlag:	1.808.397 EUR															
Einbezahltes Kapital zum 31.12.2014:	9.991.610 EUR															
Ausstehende ratierliche Einzahlungen:	26.613.624 EUR															
Fremdkapital:	keine Fremdmittel															
Liquidität zum 31.12.2014:	387.818 EUR															
Investitionsübersicht	<table border="0"> <tr> <td>Getätigte Investitionen:</td> <td>4.363.000 EUR</td> </tr> <tr> <td>Liquidität Beteiligungsgesellschaft:</td> <td>801.629 EUR</td> </tr> </table>		Getätigte Investitionen:	4.363.000 EUR	Liquidität Beteiligungsgesellschaft:	801.629 EUR										
Getätigte Investitionen:	4.363.000 EUR															
Liquidität Beteiligungsgesellschaft:	801.629 EUR															
	Soll	Ist														
	2014															
Steuerliche Ergebnisse in %	k. A.	-22,14														

FONDSBESCHREIBUNG

Die Platzierungsphase der Investmentgesellschaft wurde zum 20.07.2014 mit einem Zeichnungsvolumen in Höhe von rund 36,6 Millionen EUR beendet. Zum 31.12.2014 war die Investmentgesellschaft an 25 Objektgesellschaften im Immobilienentwicklungsbereich beteiligt. Auswahl und Entscheidung erfolgt nach festgelegten Investitionskriterien. Die Immobiliengesellschaften entwickeln bzw. sanieren und veräußern Grundstücke und Gebäude. Der Fokus liegt auf der Errichtung von Wohnimmobilien in attraktiven Lagen mit hohem Wertschöpfungspotenzial. Fremdkapital darf auf keiner Ebene aufgenommen werden. Der Kapitalaufbau der Investoren erfolgt über monatliche Teilzahlungen.

Da sich der Fonds in 2014 planmäßig noch in der Platzierungs- und Investitionsphase befand, ist das steuerliche Ergebnis für 2014 mit -22,14 Prozent erwartungsgemäß negativ. Dies ist maßgeblich durch die konzeptionell bedingten Aufwendungen in der Platzierungsphase bestimmt.

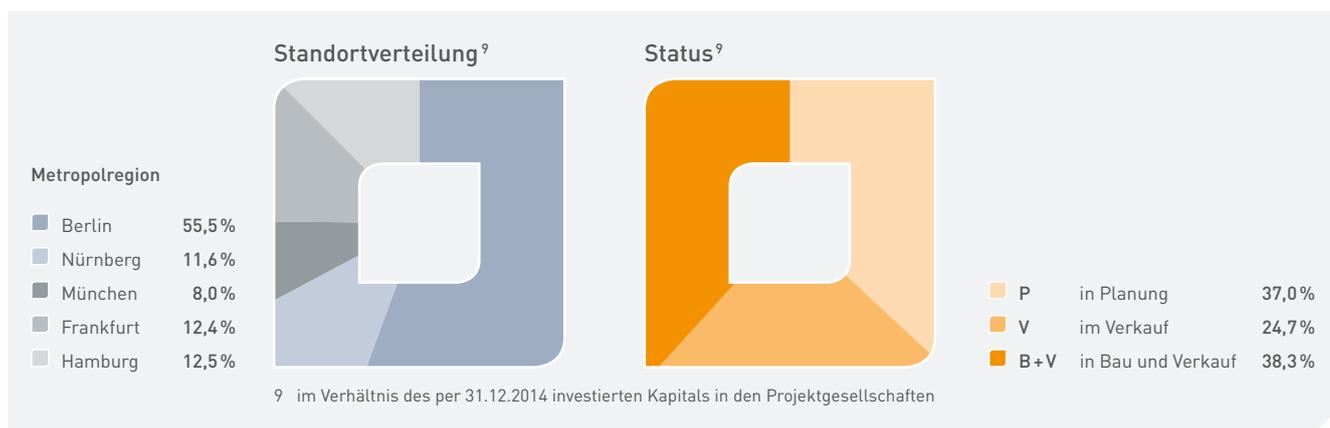
Die Mittelverwendung gemäß prospektiertem Investitionsplan wurde durch die externe Mittelverwendungskontrolleurin bestätigt. Seit Juli 2014 nimmt die CACEIS Bank Deutschland GmbH als Verwahrstelle diese Funktion wahr. Sie überwacht die laufenden und zukünftig geplanten Investitionen.

Performance (+/- 5%)		Ausschüttungen/Entnahmen sind nicht vorgesehen, Erträge werden thesauriert.
----------------------	---	---

INVESTITIONEN

Projektgesellschaft	Standort	Projektvolumen in EUR	Eigenkapitaleinsatz ¹	investiertes Kapital ² in EUR	Kapitalrückfluss ³ in EUR	Status ⁴	Verkaufsstand ⁵	Bautenstand ⁶
Albrechtstraße	Berlin	24.723.000	32%	241.000	381.000	B + V	100%	23%
Badstraße	Fürth	10.582.000	34%	75.000	0	P	0%	0%
Brabandstraße	Hamburg	6.585.000	53%	177.000	0	B + V	64%	4%
Brandenburgische Straße	Berlin	7.752.000	27%	50.000	121.000	B + V	79%	27%
Diestelstraße	Hamburg	13.676.000	50%	143.000	0	P	0%	0%
Durlacher Straße	Berlin	98.323.000	23%	660.500	0	P	0%	0%
Euckenstraße	München	15.705.000	51%	123.000	0	V	0%	0%
Finckensteinallee 137-139	Berlin	9.685.000	38%	22.000	92.000	B + V	86%	95%
Franz-Ehrlich-Straße	Berlin	55.062.000	58%	450.000	0	P	0%	0%
Friedrich-Ebert-Straße ⁷	Hamburg	14.296.000	47%	0	0	P	0%	0%
Görzer Straße	München	8.258.000	49%	44.000	0	V	4%	0%
Hasengartenstraße	Wiesbaden	11.705.000	45%	190.000	0	V	0%	0%
Hechtseestraße	München	14.782.000	49%	125.000	0	B + V	45%	2%
Heschredder	Hamburg	12.176.000	42%	118.000	0	V	0%	0%
Hugo-Cassirer-Straße ⁷	Berlin	25.312.000	38%	0	0	P	0%	0%
Kalbacher Hauptstraße	Frankfurt	6.094.000	46%	20.000	0	P	0%	0%
Rothenburger Straße	Nürnberg	11.711.000	35%	31.500	0	P	0%	0%
Rungestraße	Berlin	57.922.000	59%	373.000	0	B + V	21%	29%
Schlettstadter Str./Sundgauer Str.	Berlin	56.339.000	31%	626.000	0	B + V	11%	6% ⁷
Sellhopsweg ⁸	Hamburg	16.680.000	37%	0	0	P	0%	0%
Sylter Straße	Wiesbaden	17.604.000	35%	205.500	0	V	5%	0%
Von-Kahr-Straße 31	München	11.026.000	43%	58.500	151.000	B + V	57%	10%
Walddörferstraße	Hamburg	11.258.000	45%	105.000	0	P	0%	0%
Walkmühltalanlagen	Wiesbaden	7.077.000	37%	127.500	0	P	0%	0%
Wilhelmshavener Straße	Nürnberg	53.575.000	44%	397.500	0	V	0%	0%

- 1 max. geplanter erforderlicher Eigenkapitaleinsatz bezogen auf Gesamt-Projektkosten
 2 bezogen auf die Fondsgesellschaft zum 31.12.2014 (Anmerkung: Es besteht eine Investitionsgemeinschaft mit weiteren PROJECT Fonds als Mitgesellschafter)
 3 bereits zurückgeflossenes Eigenkapital der Fondsgesellschaft zum 31.12.2014; steht zur Reinvestition zur Verfügung
 4 Legende: siehe Diagramm. Im Diagramm sind die Statusanteile im Verhältnis zum investierten Kapital dargestellt
 5 in % bezogen auf das Verkaufsvolumen
 6 zum 31.12.2014
 7 bezogen auf den 1. Bauabschnitt
 8 Beitritt zur Projektgesellschaft in 2014 erfolgt, Beteiligungsinvestitionen erfolgen ab 2015





EINZELDARSTELLUNG IMMOBILIEN- ENTWICKLUNGSFONDS NACH VermAnlG

09



PROJECT REAL EQUITY FONDS 10

FONDSDATEN IM ÜBERBLICK

Fondsgesellschaft	PROJECT REAL EQUITY Fonds 10 GmbH & Co. KG, Kirschäckerstraße 25, 96052 Bamberg					
Rechtsform - Einkunftsart	Kommanditgesellschaft · gewerbliche Einkünfte					
Initiator	PROJECT Fonds GmbH					
Komplementär	PROJECT Fonds GmbH					
Kommanditist/Fondsverwalter	PROJECT Fondsverwaltung GmbH					
Treuhandkommanditist	PW AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Jungfernstieg 49, 20354 Hamburg					
Platzierungsjahr(e)	2010 bis 2012					
Beteiligungsdauer/Laufzeit	10 bis 20 Jahre					
Fremdkapital	keine Fremdmittel					
Anzahl der Investoren	1.525					
Bestandskräftig veranlagt bis	2010					
Fondsdaten	Fondsschließung:		31.03.2012			
	Zeichnungssumme zum 31.12.2014:		41.605.998 EUR			
	Ursprüngliches Agio:		1.853.382 EUR			
	Einbezahltes Kapital zum 31.12.2014:		41.605.998 EUR			
	Fremdkapital:		keine Fremdmittel			
	Ausschüttungen kumuliert:		5.038.117 EUR			
	Liquidität zum 31.12.2014:		8.652 EUR			
Investitionsübersicht	Getätigte Investitionen:		27.465.000 EUR			
	Liquidität Beteiligungsgesellschaft:		1.490.675 EUR			
	Soll	Ist	Soll	Ist	Soll	Ist
	2012		2013		2014	
Steuerliche Ergebnisse in %	k. A.	-8,49	k. A.	-7,03	k. A.	-2,57
Ausschüttungen in %	8,00	8,00	8,00	8,00	8,00	8,00

FONDSBESCHREIBUNG

Die Fondsgesellschaft ist über die eigene Beteiligungsgesellschaft zum 31.12.2014 an 30 Objektgesellschaften im Immobilienentwicklungsbereich nach festgelegten Investitionskriterien beteiligt. Diese Gesellschaften entwickeln bzw. sanieren und veräußern Grundstücke, Gebäude und Eigentumswohnungen. Der Fokus liegt dabei auf der Errichtung von Wohnimmobilien in attraktiven Lagen mit hohem Wertschöpfungspotenzial. Fremdkapital darf auf keiner Ebene aufgenommen werden.

Zum 31.03.2012 wurde der Fonds mit einem Zeichnungsvolumen von rund 41,6 Millionen Euro geschlossen.

Das steuerliche Ergebnis für 2014 ist mit rund -2,57 Prozent erwartungsgemäß negativ, da sich die eingegangenen Immobilienbeteiligungen noch überwiegend in der Investitions- und Umsetzungsphase befanden. Die aufgrund des Reinvestitionskonzeptes noch nicht abgerechneten stillen Reserven der laufenden Immobilienentwicklungen (siehe rechte Seite) sind hierbei noch nicht berücksichtigt. Anleger, die zu gewinnunabhängigen Ausschüttungen optieren, haben in 2014 vertragsgemäße Auszahlungen in Höhe von 8 Prozent auf ihr gezeichnetes Beteiligungskapital erhalten.

Die Mittelverwendung gemäß prospektiertem Investitionsplan wurde durch die externe Mittelverwendungskontrollleurin bestätigt, die auch die weiteren Investitionen regelmäßig überwacht.

Performance (+/- 5%)



Die kumulierten Ausschüttungen/Entnahmen erfolgen prospektgemäß.

INVESTITIONEN

Projektgesellschaft	Standort	Projektvolumen in EUR	Eigenkapitaleinsatz ¹	investiertes Kapital ² in EUR	Kapitalrückfluss ³ in EUR	Status ⁴	Verkaufsstand ⁵	Bautenstand ⁶
Albrechtstraße	Berlin	24.723.000	32%	1.876.000	1.259.500	B + V	100%	23%
Alexander-Meißner-Straße (BBI) ⁷	Berlin	104.890.000	36%	935.000	164.000	P	0%	0%
Aspeloh	Norderstedt	36.383.000	25%	100.000	0	P	0%	0%
Brabandstraße	Hamburg	6.585.000	53%	667.000	0	B + V	64%	4%
Brandenburgische Straße	Berlin	7.752.000	27%	138.500	141.500	B + V	79%	27%
Buddestraße	Berlin	20.992.000	32%	420.000	30.000	B + V	41%	16%
Curtiusstr. 20-26	Berlin	23.902.000	36%	133.500	0	V	6%	0% ⁸
Curtiusstr. 28-34	Berlin	28.400.000	36%	763.000	0	V	6%	0% ⁸
Delsenbachweg	Nürnberg	4.706.000	37%	270.500	0	V	14%	0%
Diestelstraße	Hamburg	13.676.000	50%	360.500	0	P	0%	0%
Euckenstraße	München	15.705.000	51%	188.000	0	V	0%	0%
Finckensteinallee 137-139	Berlin	9.685.000	38%	315.000	627.000	B + V	86%	95%
Franz-Ehrlich-Straße	Berlin	55.062.000	58%	650.000	0	P	0%	0%
Fuchstanzstraße	Frankfurt	6.304.000	42%	50.000	0	P	0%	0%
Goslarer Ufer	Berlin	46.540.000	37%	1.533.500	0	B + V	54%	8%
Gottfried-Keller-Str.	München	44.111.000	40%	411.500	3.805.000	B + V	92%	55%
Hasengartenstraße	Wiesbaden	11.705.000	45%	300.000	0	V	0%	0%
Hechtseestraße	München	14.782.000	49%	137.000	0	B + V	45%	2%
Heilstättenstraße	Fürth	33.484.000	36%	2.829.500	0	B + V	21%	73% ⁸
Herrnstraße	Fürth	35.853.000	24%	264.500	102.000	B + V	30%	99% ⁸
Heschredder	Hamburg	12.176.000	42%	150.500	0	V	0%	0%
Legiendamm	Berlin	9.245.000	34%	10.000	231.000	B + V	100%	99%
Mecklenburgische Straße	Berlin	8.659.000	40%	10.000	912.500	B + V	100%	99%
Rothener Straße	Nürnberg	11.711.000	35%	50.500	0	P	0%	0%
Rungestraße	Berlin	57.922.000	59%	6.770.000	0	B + V	21%	29%
Schlettstadter Str./Sundgauer Str.	Berlin	56.339.000	31%	1.232.000	0	B + V	11%	6% ⁸
Sylter Straße	Wiesbaden	17.604.000	35%	918.000	0	V	5%	0%
Von-Kahr-Straße 31	München	11.026.000	43%	1.255.500	128.500	B + V	57%	10%
Walkmühltalanlagen	Wiesbaden	7.077.000	37%	225.500	0	P	0%	0%
Wilhelmshavener Straße	Nürnberg	53.575.000	44%	4.500.000	0	V	0%	0%

1 geplanter erforderlicher Eigenkapitaleinsatz bezogen auf Gesamt-Projektkosten

2 bezogen auf die Fondsgesellschaft zum 31.12.2014 (Anmerkung: Es besteht eine Investitionsgemeinschaft mit weiteren PROJECT Fonds als Mitgesellschafter)

3 bereits zurückgeflossenes Eigenkapital der Fondsgesellschaft zum 31.12.2014; steht zur Reinvestition zur Verfügung

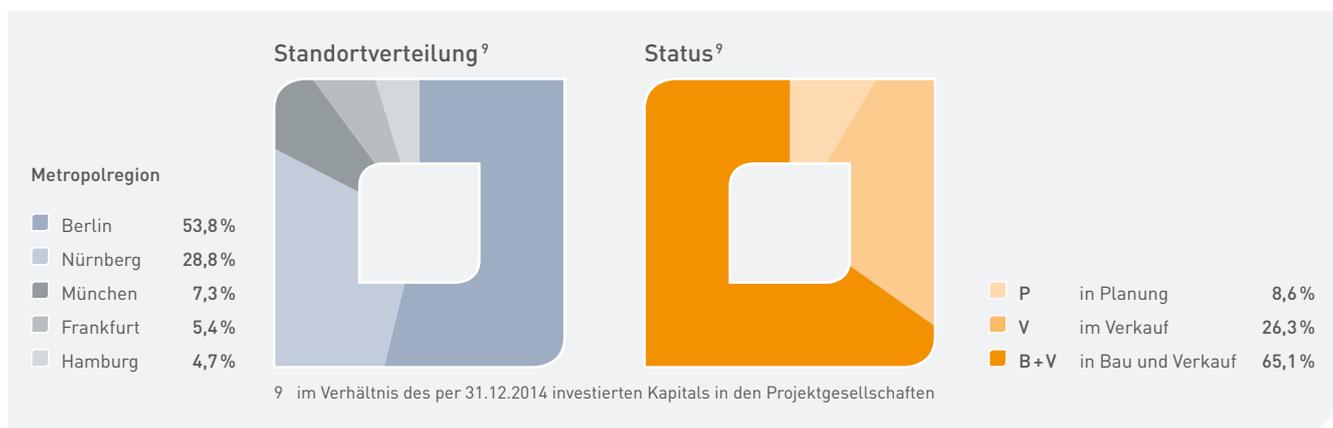
4 Legende: siehe Diagramm unten rechts

5 in % bezogen auf das Verkaufsvolumen

6 zum 31.12.2014

7 es handelt sich um ein Gewerbeobjekt; während der Bauphase erfolgt die Vermietung und anschließend der Objektverkauf

8 bezogen auf den aktuellen Bauabschnitt



PROJECT REAL EQUITY FONDS 9

FONDSDATEN IM ÜBERBLICK

Fondsgesellschaft	PROJECT REAL EQUITY Fonds 9 GmbH & Co. KG, Kirschäckerstraße 25, 96052 Bamberg					
Rechtsform - Einkunftsart	Kommanditgesellschaft - gewerbliche Einkünfte					
Initiator	PROJECT Fonds GmbH					
Komplementär	PROJECT Fonds GmbH					
Kommanditist/Fondsverwalter	PROJECT Fondsverwaltung GmbH					
Treuhandkommanditist	PW AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Jungfernstieg 49, 20354 Hamburg					
Platzierungsjahr(e)	2010 bis 2012					
Beteiligungsdauer/Laufzeit	12, 15, 18 Jahre					
Fremdkapital	keine Fremdmittel					
Anzahl der Investoren	938					
Bestandskräftig veranlagt bis	2010					
Fondsdaten	Fondsschließung:		31.03.2012			
	Zeichnungssumme zum 31.12.2014:		22.744.842 EUR			
	Ursprüngliches Agio:		1.048.933 EUR			
	Einbezahltes Kapital zum 31.12.2014:		9.520.887 EUR			
	Ausstehende rätierliche Einzahlungen:		13.223.955 EUR			
	Fremdkapital:		keine Fremdmittel			
	Liquidität zum 31.12.2014:		29.278 EUR			
Investitionsübersicht	Getätigte Investitionen:		5.421.000 EUR			
	Liquidität Beteiligungsgesellschaft:		866.100 EUR			
	Soll	Ist	Soll	Ist	Soll	Ist
	2012		2013		2014	
Steuerliche Ergebnisse in %	k. A.	-22,77	k. A.	-8,01	k. A.	-1,29

FONDSBESCHREIBUNG

Die Fondsgesellschaft ist über die eigene Beteiligungsgesellschaft zum 31.12.2014 an 30 Objektgesellschaften im Immobilienentwicklungsbereich nach festgelegten Investitionskriterien beteiligt. Diese Gesellschaften entwickeln bzw. sanieren und veräußern Grundstücke, Gebäude und Eigentumswohnungen. Der Fokus liegt dabei auf der Errichtung von Wohnimmobilien in attraktiven Lagen mit hohem Wertschöpfungspotenzial. Fremdkapital darf auf keiner Ebene aufgenommen werden. Der Kapitalaufbau der Zeichner erfolgt über monatliche Teilzahlungen.

Der Fonds beendete am 31.03.2012 seine Platzierungsphase und befindet sich planmäßig in der Investitions- und Umsetzungsphase. Das steuerliche Ergebnis ist für 2014 mit rund -1,29 Prozent erwartungsgemäß noch leicht negativ. Die aufgrund des Reinvestitionskonzeptes noch nicht abgerechneten stillen Reserven der laufenden Immobilienentwicklungen (siehe rechte Seite) sind hierbei noch nicht berücksichtigt.

Die Mittelverwendung gemäß prospektiertem Investitionsplan wurde durch die externe Mittelverwendungskontrollleurin bestätigt, die auch die weiteren Investitionen regelmäßig überwacht.

Performance (+/- 5%)



Ausschüttungen/Entnahmen sind nicht vorgesehen, Erträge werden thesauriert.

INVESTITIONEN

Projektgesellschaft	Standort	Projektvolumen in EUR	Eigenkapitaleinsatz ¹	investiertes Kapital ² in EUR	Kapitalrückfluss ³ in EUR	Status ⁴	Verkaufsstand ⁵	Bautenstand ⁶
Albrechtstraße	Berlin	24.723.000	32%	100.500	179.500	B + V	100%	23%
Alexander-Meißner-Straße (BBI) ⁷	Berlin	104.890.000	36%	330.500	0	P	0%	0%
Aspeloh	Norderstedt	36.383.000	25%	80.000	0	P	0%	0%
Badstraße	Fürth	10.582.000	34%	100.000	0	P	0%	0%
Brandenburgische Straße	Berlin	7.752.000	27%	142.000	144.000	B + V	79%	27%
Buddestraße	Berlin	20.992.000	32%	415.500	30.000	B + V	41%	16%
Curtiusstr. 20-26	Berlin	23.902.000	36%	206.500	0	V	6%	0% ⁹
Curtiusstr. 28-34	Berlin	28.400.000	36%	136.000	0	V	6%	0% ⁹
Diestelstraße	Hamburg	13.676.000	50%	100.000	0	P	0%	0%
Finckensteinallee 137-139	Berlin	9.685.000	38%	19.000	114.000	B + V	86%	95%
Franz-Ehrlich-Straße	Berlin	55.062.000	58%	350.000	0	P	0%	0%
Friedrich-Ebert-Straße ⁸	Hamburg	14.296.000	47%	0	0	P	0%	0%
Goslarer Ufer	Berlin	46.540.000	37%	218.000	0	B + V	54%	8%
Gottfried-Keller-Str.	München	44.111.000	40%	28.500	617.000	B + V	92%	55%
Hasengartenstraße	Wiesbaden	11.705.000	45%	283.000	0	V	0%	0%
Hechtseestraße	München	14.782.000	49%	135.000	0	B + V	45%	2%
Heilstättenstraße	Fürth	33.484.000	36%	945.000	0	B + V	21%	73% ⁹
Herrnstraße	Fürth	35.853.000	24%	151.000	71.000	B + V	30%	99% ⁹
Heschredder	Hamburg	12.176.000	42%	186.000	0	V	0%	0%
Hugo-Cassirer-Straße ⁸	Berlin	25.312.000	38%	0	0	P	0%	0%
Kalbacher Hauptstraße	Frankfurt	6.094.000	46%	149.000	0	P	0%	0%
Legiendamm	Berlin	9.245.000	34%	10.000	196.500	B + V	100%	99%
Mecklenburgische Straße	Berlin	8.659.000	40%	10.000	190.000	B + V	100%	99%
Rothenburger Straße	Nürnberg	11.711.000	35%	20.000	0	P	0%	0%
Rungestraße	Berlin	57.922.000	59%	405.500	0	B + V	21%	29%
Schlettstadter Str./Sundgauer Str.	Berlin	56.339.000	31%	204.000	0	B + V	11%	6% ⁹
Sellhopsweg	Hamburg	16.680.000	37%	200.000	0	P	0%	0%
Von-Kahr-Straße 31	München	11.026.000	43%	26.000	28.000	B + V	57%	10%
Walddörferstraße	Hamburg	11.258.000	45%	170.000	0	P	0%	0%
Wilhelmshavener Straße	Nürnberg	53.575.000	44%	300.000	0	V	0%	0%

1 geplanter erforderlicher Eigenkapitaleinsatz bezogen auf Gesamt-Projektkosten

2 bezogen auf die Fondsgesellschaft zum 31.12.2014 (Anmerkung: Es besteht eine Investitionsgemeinschaft mit weiteren PROJECT Fonds als Mitgesellschafter)

3 bereits zurückgeflossenes Eigenkapital der Fondsgesellschaft zum 31.12.2014; steht zur Reinvestition zur Verfügung

4 Legende: siehe Diagramm unten rechts

5 in % bezogen auf das Verkaufsvolumen

6 zum 31.12.2014

7 es handelt sich um ein Gewerbeobjekt; während der Bauphase erfolgt die Vermietung und anschließend der Objektverkauf

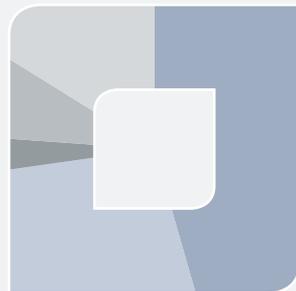
8 Beitritt zur Projektgesellschaft in 2014 erfolgt, Beteiligungsinvestitionen erfolgen ab 2015

9 bezogen auf den aktuellen Bauabschnitt

Standortverteilung¹⁰

Metropolregion

Berlin	47,0%
Nürnberg	27,9%
München	3,5%
Frankfurt	8,0%
Hamburg	13,6%



Status¹⁰

P	in Planung	27,7%
V	im Verkauf	20,5%
B + V	in Bau und Verkauf	51,8%



¹⁰ im Verhältnis des per 31.12.2014 investierten Kapitals in den Projektgesellschaften

PROJECT REAL EQUITY FONDS 8

FONDSDATEN IM ÜBERBLICK

Fondsgesellschaft	PROJECT REAL EQUITY Fonds 8 GmbH & Co. KG, Kirschäckerstraße 25, 96052 Bamberg							
Rechtsform · Einkunftsart	Kommanditgesellschaft · gewerbliche Einkünfte							
Initiator	PROJECT Fonds GmbH							
Komplementär	PROJECT Fonds GmbH							
Kommanditist/Fondsverwalter	PROJECT Fondsverwaltung GmbH							
Treuhandkommanditist	PW AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Jungfernstieg 49, 20354 Hamburg							
Platzierungsjahr(e)	2009 und 2010							
Beteiligungsdauer/Laufzeit	10 bis 20 Jahre							
Fremdkapital	keine Fremdmittel							
Anzahl der Investoren	1.494							
Bestandskräftig veranlagt bis	2010							
Fondsdaten	Fondsschließung: 31.12.2010 Zeichnungssumme zum 31.12.2014: 40.684.240 EUR Ursprüngliches Agio: 1.858.801 EUR Einbezahltes Kapital zum 31.12.2014: 40.684.240 EUR Fremdkapital: keine Fremdmittel Ausschüttungen kumuliert: 9.930.537 EUR Liquidität zum 31.12.2014: 15.422 EUR							
Investitionsübersicht	Getätigte Investitionen: 23.124.000 EUR Liquidität Beteiligungsgesellschaft: 1.895.053 EUR							
	Soll	Ist	Soll	Ist	Soll	Ist	Soll	Ist
	2010		2011		2012		2013	
Steuerliche Ergebnisse in %	k. A.	-17,36	k. A.	-4,96	k. A.	-1,23	k. A.	-4,46
Ausschüttungen in %	8,00	8,00	8,00	8,00	8,00	8,00	8,00/5,00 ¹	8,00/5,00 ¹
	2014							
Steuerliche Ergebnisse in %	k. A.	+7,98						
Ausschüttungen in %	8,00/5,00 ¹	8,00/5,00 ¹						

¹ Ab 2013 erstmalig 5%-Entnahmeoption im Rahmen des Beitritts

FONDSBESCHREIBUNG

Die Fondsgesellschaft ist über die eigene Beteiligungsgesellschaft zum 31.12.2014 an 36 Objektgesellschaften im Immobilienentwicklungsbereich nach festgelegten Investitionskriterien beteiligt. Diese Gesellschaften entwickeln bzw. sanieren und veräußern Grundstücke, Gebäude und Eigentumswohnungen. Der Fokus liegt dabei auf der Errichtung von Wohnimmobilien in attraktiven Lagen mit hohem Wertschöpfungspotenzial. Fremdkapital darf auf keiner Ebene aufgenommen werden.

Zum 31.12.2010 wurde der Fonds mit einem Zeichnungsvolumen von rund 40,7 Millionen Euro geschlossen. Aufgrund einiger Objektabschlüsse fällt das steuerliche Ergebnis für

2014 mit rund +7,98 Prozent positiv aus. Die aufgrund des Reinvestitionskonzeptes noch nicht abgerechneten stillen Reserven der laufenden Immobilienentwicklungen (siehe rechte Seite) sind hierbei noch nicht berücksichtigt. Anleger, die zu gewinnunabhängigen Ausschüttungen optieren, haben in 2014 vertragsgemäße Auszahlungen in Höhe von 5 Prozent bzw. 8 Prozent auf ihr gezeichnetes Beteiligungskapital erhalten.

Die Mittelverwendung gemäß prospektiertem Investitionsplan wurde durch die externe Mittelverwendungskontrollurin bestätigt, die auch die weiteren Investitionen regelmäßig überwacht.

Performance (+/- 5%)	→	Die kumulierten Ausschüttungen/Entnahmen erfolgen prospektgemäß.
----------------------	---	--

INVESTITIONEN

Projektgesellschaft	Standort	Projektvolumen in EUR	Eigenkapitaleinsatz ¹	investiertes Kapital ² in EUR	Kapitalrückfluss ³ in EUR	Status ⁴	Verkaufsstand ⁵	Bautenstand ⁶
Albrechtstraße	Berlin	24.723.000	32%	482.500	413.500	B + V	100%	23%
Alexander-Meißner-Straße (BBI) ⁷	Berlin	104.890.000	36%	765.000	0	P	0%	0%
Aspelohe	Norderstedt	36.383.000	25%	100.000	0	P	0%	0%
Badstraße	Fürth	10.582.000	34%	176.000	0	P	0%	0%
Brandenburgische Straße	Berlin	7.752.000	27%	47.000	86.000	B + V	79%	27%
Buddestraße	Berlin	20.992.000	32%	1.243.500	0	B + V	41%	16%
Curtiusstr. 20–26	Berlin	23.902.000	36%	238.500	0	V	6%	0% ⁸
Curtiusstr. 28–34	Berlin	28.400.000	36%	796.000	0	V	6%	0% ⁸
Delsenbachweg	Nürnberg	4.706.000	37%	270.000	0	V	14%	0%
Diestelstraße	Hamburg	13.676.000	50%	217.500	0	P	0%	0%
Durlacher Straße	Berlin	98.323.000	23%	2.900.500	0	P	0%	0%
Euckenstraße	München	15.705.000	51%	258.000	0	V	0%	0%
Finckensteinallee 137–139	Berlin	9.685.000	38%	301.000	651.000	B + V	86%	95%
Franz-Ehrlich-Straße	Berlin	55.062.000	58%	639.000	0	P	0%	0%
Fuchstanzstraße	Frankfurt	6.304.000	42%	95.000	0	P	0%	0%
Görzer Straße	München	8.258.000	49%	145.000	0	V	4%	0%
Goslarer Ufer	Berlin	46.540.000	37%	2.974.000	0	B + V	54%	8%
Gottfried-Keller-Str.	München	44.111.000	40%	613.000	4.669.500	B + V	92%	55%
Hasengartenstraße	Wiesbaden	11.705.000	45%	300.000	0	V	0%	0%
Heilstättenstraße	Fürth	33.484.000	36%	2.524.000	0	B + V	21%	73% ⁸
Herrnstraße	Fürth	35.853.000	24%	2.946.500	320.500	B + V	30%	99% ⁸
Heschredder	Hamburg	12.176.000	42%	185.000	0	V	0%	0%
Kalbacher Hauptstraße	Frankfurt	6.094.000	46%	454.500	0	P	0%	0%
Legiendamm	Berlin	9.245.000	34%	10.000	1.730.000	B + V	100%	99%
Mecklenburgische Straße	Berlin	8.659.000	40%	10.000	792.500	B + V	100%	99%
Rollnerstraße	Nürnberg	8.108.000	33%	141.000	936.000	B + V	100%	99%
Rothenburger Straße	Nürnberg	11.711.000	35%	60.500	0	P	0%	0%
Rungestraße	Berlin	57.922.000	59%	378.000	0	B + V	21%	29%
Schlettstädter Str./Sundgauer Str.	Berlin	56.339.000	31%	701.000	0	B + V	11%	6% ⁸
Sellhopsweg	Hamburg	16.680.000	37%	375.000	0	P	0%	0%
Sylter Straße	Wiesbaden	17.604.000	35%	95.000	0	V	5%	0%
Volmerstraße ⁷	Berlin	16.793.000	90%	161.000	813.500	B + V	46%	65% ⁸
Von-Kahr-Straße 31	München	11.026.000	43%	1.254.500	232.000	B + V	57%	10%
Walddörferstraße	Hamburg	11.258.000	45%	290.000	0	P	0%	0%
Walkmühlatalanlagen	Wiesbaden	7.077.000	37%	317.500	0	P	0%	0%
Wilhelmshavener Straße	Nürnberg	53.575.000	44%	659.000	0	V	0%	0%

1 geplanter erforderlicher Eigenkapitaleinsatz bezogen auf Gesamt-Projektkosten

2 bezogen auf die Fondsgesellschaft zum 31.12.2014 (Anmerkung: Es besteht eine Investitionsgemeinschaft mit weiteren PROJECT Fonds als Mitgesellschafter)

3 bereits zurückgeflossenes Eigenkapital der Fondsgesellschaft zum 31.12.2014; steht zur Reinvestition zur Verfügung

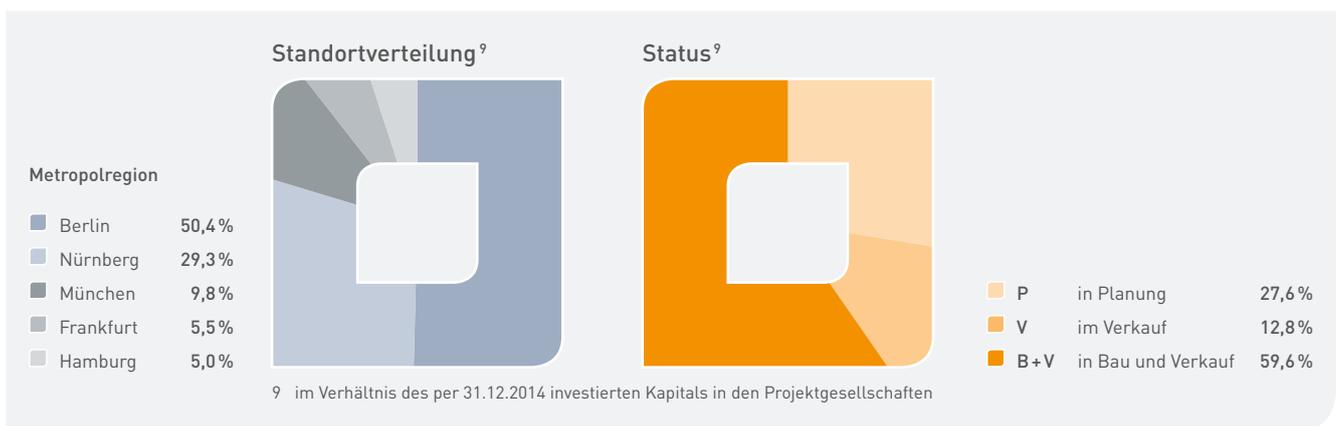
4 Legende: siehe Diagramm unten rechts

5 in % bezogen auf das Verkaufsvolumen

6 zum 31.12.2014

7 es handelt sich um ein Gewerbeobjekt; während der Bauphase erfolgt die Vermietung und anschließend der Objektverkauf

8 bezogen auf den aktuellen Bauabschnitt



PROJECT REAL EQUITY FONDS 7

FONDSDATEN IM ÜBERBLICK

Fondsgesellschaft	PROJECT REAL EQUITY Fonds 7 GmbH & Co. KG, Kirschäckerstraße 25, 96052 Bamberg							
Rechtsform - Einkunftsart	Kommanditgesellschaft · gewerbliche Einkünfte							
Initiator	PROJECT Fonds GmbH							
Komplementär	PROJECT Fonds GmbH							
Kommanditist/Fondsverwalter	PROJECT Fondsverwaltung GmbH							
Treuhandkommanditist	PW AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Jungfernstieg 49, 20354 Hamburg							
Platzierungsjahr(e)	2009 und 2010							
Beteiligungsdauer/Laufzeit	12, 15, 18 Jahre							
Fremdkapital	keine Fremdmittel							
Anzahl der Investoren	836							
Bestandskräftig veranlagt bis	2010							
Fondsdaten	Fondsschließung:		31.12.2010					
	Zeichnungssumme zum 31.12.2014:		20.641.411 EUR					
	Ursprüngliches Agio:		1.004.225 EUR					
	Einbezahltes Kapital zum 31.12.2014:		10.592.173 EUR					
	Ausstehende ratierliche Einzahlungen:		10.049.238 EUR					
	Fremdkapital:		keine Fremdmittel					
	Liquidität zum 31.12.2014:		13.839 EUR					
Investitionsübersicht	Getätigte Investitionen:		5.406.500 EUR					
	Liquidität Beteiligungsgesellschaft:		856.986 EUR					
	Soll	Ist	Soll	Ist	Soll	Ist	Soll	Ist
	2010		2011		2012		2013	
Steuerliche Ergebnisse in %	k. A.	-64,78	k. A.	-6,40	k. A.	-3,71	k. A.	-4,03
	2014							
Steuerliche Ergebnisse in %	k. A.	-0,76						

FONDSBESCHREIBUNG

Die Fondsgesellschaft ist über die eigene Beteiligungsgesellschaft zum 31.12.2014 an 32 Objektgesellschaften im Immobilienentwicklungsbereich nach festgelegten Investitionskriterien beteiligt. Diese Gesellschaften entwickeln bzw. sanieren und veräußern Grundstücke, Gebäude und Eigentumswohnungen. Der Fokus liegt dabei auf der Errichtung von Wohnimmobilien in attraktiven Lagen mit hohem Wertschöpfungspotenzial. Fremdkapital darf auf keiner Ebene aufgenommen werden. Der Kapitalaufbau der Zeichner erfolgt über monatliche Teilzahlungen.

In 2014 befanden sich die eingegangenen Immobilienbeteiligungen überwiegend in der Investitions- und Umsetzungs- wie auch Abrechnungsphase, wodurch ein steuerlich nahezu ausgeglichenes Ergebnis erzielt wurde. Die aufgrund des Reinvestitionskonzeptes noch nicht abgerechneten stillen Reserven der laufenden Immobilienentwicklungen (siehe rechte Seite) sind hierbei noch nicht berücksichtigt.

Die Mittelverwendung gemäß prospektiertem Investitionsplan wurde durch die externe Mittelverwendungskontrollurin bestätigt, die auch die weiteren Investitionen regelmäßig überwacht.

Performance (+/- 5%)



Ausschüttungen/Entnahmen sind nicht vorgesehen, Erträge werden thesauriert.

INVESTITIONEN

Projektgesellschaft	Standort	Projektvolumen in EUR	Eigenkapitaleinsatz ¹	investiertes Kapital ² in EUR	Kapitalrückfluss ³ in EUR	Status ⁴	Verkaufsstand ⁵	Bautenstand ⁶
Albrechtstraße	Berlin	24.723.000	32%	139.000	211.000	B + V	100%	23%
Alexander-Meißner-Straße (BBI) ⁷	Berlin	104.890.000	36%	322.500	0	P	0%	0%
Aspeloh	Norderstedt	36.383.000	25%	200.000	0	P	0%	0%
Badstraße	Fürth	10.582.000	34%	25.000	0	P	0%	0%
Brandenburgische Straße	Berlin	7.752.000	27%	106.000	90.000	B + V	79%	27%
Buddestraße	Berlin	20.992.000	32%	420.000	30.000	B + V	41%	16%
Curtiusstr. 20–26	Berlin	23.902.000	36%	212.500	0	V	6%	0% ⁹
Curtiusstr. 28–34	Berlin	28.400.000	36%	84.000	0	V	6%	0% ⁹
Delsenbachweg	Nürnberg	4.706.000	37%	30.000	0	V	14%	0%
Diestelstraße	Hamburg	13.676.000	50%	96.000	0	P	0%	0%
Durlacher Straße	Berlin	98.323.000	23%	559.000	0	P	0%	0%
Euckenstraße	München	15.705.000	51%	250.000	0	V	0%	0%
Finckensteinallee 137–139	Berlin	9.685.000	38%	21.000	129.000	B + V	86%	95%
Franz-Ehrlich-Straße	Berlin	55.062.000	58%	150.500	0	P	0%	0%
Friedrich-Ebert-Straße ⁸	Hamburg	14.296.000	47%	0	0	P	0%	0%
Görzer Straße	München	8.258.000	49%	220.000	0	V	4%	0%
Goslarer Ufer	Berlin	46.540.000	37%	333.000	0	B + V	54%	8%
Gottfried-Keller-Str.	München	44.111.000	40%	27.500	439.500	B + V	92%	55%
Hechtseestraße	München	14.782.000	49%	85.000	0	B + V	45%	2%
Heilstättenstraße	Fürth	33.484.000	36%	865.000	0	B + V	21%	73% ⁹
Herrnstraße	Fürth	35.853.000	24%	172.000	47.000	B + V	30%	99% ⁹
Hugo-Cassirer-Straße ⁸	Berlin	25.312.000	38%	0	0	P	0%	0%
Kalbacher Hauptstraße	Frankfurt	6.094.000	46%	92.000	0	P	0%	0%
Legiendamm	Berlin	9.245.000	34%	10.000	102.000	B + V	100%	99%
Mecklenburgische Straße	Berlin	8.659.000	40%	10.000	162.000	B + V	100%	99%
Rollnerstraße	Nürnberg	8.108.000	33%	66.000	74.000	B + V	100%	99%
Rungestraße	Berlin	57.922.000	59%	233.000	0	B + V	21%	29%
Sylter Straße	Wiesbaden	17.604.000	35%	59.000	0	V	5%	0%
Volmerstraße ⁷	Berlin	16.793.000	90%	239.500	458.000	B + V	46%	65% ⁹
Von-Kahr-Straße 31	München	11.026.000	43%	84.000	16.000	B + V	57%	10%
Walddörferstraße	Hamburg	11.258.000	45%	220.000	0	P	0%	0%
Walkmühltalanlagen	Wiesbaden	7.077.000	37%	75.000	0	P	0%	0%

1 geplanter erforderlicher Eigenkapitaleinsatz bezogen auf Gesamt-Projektkosten

2 bezogen auf die Fondsgesellschaft zum 31.12.2014 (Anmerkung: Es besteht eine Investitionsgemeinschaft mit weiteren PROJECT Fonds als Mitgesellschafter)

3 bereits zurückgeflossenes Eigenkapital der Fondsgesellschaft zum 31.12.2014; steht zur Reinvestition zur Verfügung

4 Legende: siehe Diagramm unten rechts

5 in % bezogen auf das Verkaufsvolumen

6 zum 31.12.2014

7 es handelt sich um ein Gewerbeobjekt; während der Bauphase erfolgt die Vermietung und anschließend der Objektverkauf

8 Beitritt zur Projektgesellschaft in 2014 erfolgt, Beteiligungsinvestitionen erfolgen ab 2015

9 bezogen auf den aktuellen Bauabschnitt

Standortverteilung¹⁰

Status¹⁰

Metropolregion

Berlin	52,5%
Nürnberg	21,4%
München	12,3%
Frankfurt	4,2%
Hamburg	9,6%



P	in Planung	32,2%
V	im Verkauf	15,8%
B+V	in Bau und Verkauf	52,0%

¹⁰ im Verhältnis des per 31.12.2014 investierten Kapitals in den Projektgesellschaften

PROJECT FONDS STRATEGIE 6

FONDSDATEN IM ÜBERBLICK

Fondsgesellschaft	PROJECT Fonds STRATEGIE 6 GmbH & Co. KG, Kirschäckerstraße 25, 96052 Bamberg							
Rechtsform · Einkunftsart	Kommanditgesellschaft · gewerbliche Einkünfte							
Initiator	PROJECT Fonds GmbH							
Komplementär	PROJECT Fonds GmbH							
Kommanditist/Fondsverwalter	PROJECT Fondsverwaltung GmbH							
Treuhandkommanditist	PW AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Jungfernstieg 49, 20354 Hamburg							
Platzierungsjahr(e)	2007 und 2008							
Beteiligungsdauer/Laufzeit	10 bis 25 Jahre							
Fremdkapital	keine Fremdmittel							
Anzahl der Investoren	449							
Bestandskräftig veranlagt bis	2010							
Fondsdaten	Fondsschließung: 31.12.2008 Zeichnungssumme zum 31.12.2014: 9.858.265 EUR Ursprüngliches Agio: 489.313 EUR Einbezahltes Kapital zum 31.12.2014: 9.858.265 EUR Fremdkapital: keine Fremdmittel Ausschüttungen kumuliert: 4.117.182 EUR Liquidität zum 31.12.2014: 6.888 EUR							
Investitionsübersicht	Getätigte Investitionen: 4.402.000 EUR Liquidität Beteiligungsgesellschaft: 321.200 EUR							
	Soll	Ist	Soll	Ist	Soll	Ist	Soll	Ist
	2008		2009		2010		2011	
Steuerliche Ergebnisse in %	k. A.	-23,93	k. A.	+0,43	k. A.	-4,66	k. A.	+2,82
Ausschüttungen in %	8,00	8,00	8,00	8,00	8,00	8,00	8,00	8,00
	2012		2013		2014			
Steuerliche Ergebnisse in %	k. A.	+9,75	k. A.	-1,71	k. A.	+0,48		
Ausschüttungen in %	8,00	8,00	8,00	8,00	8,00	8,00		

FONDSBESCHREIBUNG

Die Fondsgesellschaft ist über die eigene Beteiligungsgesellschaft zum 31.12.2014 an 26 Objektgesellschaften im Immobilienentwicklungsbereich nach festgelegten Investitionskriterien beteiligt. Diese Gesellschaften entwickeln bzw. sanieren und veräußern Grundstücke, Gebäude und Eigentumswohnungen. Der Fokus liegt dabei auf der Errichtung von Wohnimmobilien in attraktiven Lagen mit hohem Wertschöpfungspotenzial. Fremdkapital darf auf keiner Ebene aufgenommen werden.

In 2014 befanden sich die eingegangenen Immobilienbeteiligungen überwiegend in der Investitions- und Umsetzungs- wie auch Abrechnungsphase, wodurch ein steuerlich leicht positives Ergebnis erzielt wurde. Die aufgrund des Reinvesti-

tionskonzeptes noch nicht abgerechneten stillen Reserven der laufenden Immobilienentwicklungen (siehe rechte Seite) sind hierbei noch nicht berücksichtigt. Anleger, die zu gewinnunabhängigen Ausschüttungen optieren, haben in 2014 vertragsgemäße Auszahlungen in Höhe von 8 Prozent auf ihr gezeichnetes Beteiligungskapital erhalten. Zukünftige steuerlich ertragswirksame Realisierungen weiterer Immobilienentwicklungen werden sich entsprechend positiv auswirken.

Die Mittelverwendung gemäß prospektiertem Investitionsplan wurde durch die externe Mittelverwendungskontrollurin bestätigt, die auch die weiteren Investitionen regelmäßig überwacht.

Performance (+/- 5%)



Die kumulierten Ausschüttungen/Entnahmen erfolgen prospektgemäß.

INVESTITIONEN

Projektgesellschaft	Standort	Projektvolumen in EUR	Eigenkapitaleinsatz ¹	investiertes Kapital ² in EUR	Kapitalrückfluss ³ in EUR	Status ⁴	Verkaufsstand ⁵	Bautenstand ⁶
Albrechtstraße	Berlin	24.723.000	32%	175.500	74.500	B + V	100%	23%
Alexander-Meißner-Straße (BBI) ⁷	Berlin	104.890.000	36%	136.000	67.000	P	0%	0%
Aspelohe	Norderstedt	36.383.000	25%	200.000	0	P	0%	0%
Brabandstraße	Hamburg	6.585.000	53%	168.500	0	B + V	64%	4%
Brandenburgische Straße	Berlin	7.752.000	27%	33.500	106.500	B + V	79%	27%
Buddestraße	Berlin	20.992.000	32%	178.500	0	B + V	41%	16%
Curtiusstr. 20-26	Berlin	23.902.000	36%	87.500	0	V	6%	0% ⁹
Curtiusstr. 28-34	Berlin	28.400.000	36%	84.000	0	V	6%	0% ⁹
Euckenstraße	München	15.705.000	51%	210.000	0	V	0%	0%
Finkenstraße	Fürth	6.565.000	32%	11.500	85.500	B + V	100%	99%
Finckensteinallee 137-139	Berlin	9.685.000	38%	23.000	117.000	B + V	86%	95%
Goslarer Ufer	Berlin	46.540.000	37%	913.000	0	B + V	54%	8%
Gottfried-Keller-Str.	München	44.111.000	40%	13.500	332.500	B + V	92%	55%
Heilstättenstraße	Fürth	33.484.000	36%	742.000	0	B + V	21%	73% ⁹
Herrnstraße	Fürth	35.853.000	24%	100.000	101.000	B + V	30%	99% ⁹
Hugo-Cassirer-Straße ⁸	Berlin	25.312.000	38%	0	0	P	0%	0%
Legiendamm	Berlin	9.245.000	34%	10.000	171.000	B + V	100%	99%
Mecklenburgische Straße	Berlin	8.659.000	40%	10.000	188.000	B + V	100%	99%
Rollnerstraße	Nürnberg	8.108.000	33%	81.500	719.500	B + V	100%	99%
Rungestraße	Berlin	57.922.000	59%	219.000	0	B + V	21%	29%
Schlettstadter Str./Sundgauer Str.	Berlin	56.339.000	31%	487.000	0	B + V	11%	6% ⁹
Sylter Straße	Wiesbaden	17.604.000	35%	67.000	0	V	5%	0%
Volmerstraße ⁷	Berlin	16.793.000	90%	71.500	589.500	B + V	46%	65% ⁹
Von-Kahr-Straße 31	München	11.026.000	43%	33.500	19.500	B + V	57%	10%
Walkmühlal Anlagen	Wiesbaden	7.077.000	37%	106.000	0	P	0%	0%
Wilhelmshavener Straße	Nürnberg	53.575.000	44%	240.000	0	V	0%	0%

1 geplanter erforderlicher Eigenkapitaleinsatz bezogen auf Gesamt-Projektkosten

2 bezogen auf die Fondsgesellschaft zum 31.12.2014 (Anmerkung: Es besteht eine Investitionsgemeinschaft mit weiteren PROJECT Fonds als Mitgesellschafter)

3 bereits zurückgeflossenes Eigenkapital der Fondsgesellschaft zum 31.12.2014; steht zur Reinvestition zur Verfügung

4 Legende: siehe Diagramm unten rechts

5 in % bezogen auf das Verkaufsvolumen

6 zum 31.12.2014

7 es handelt sich um ein Gewerbeobjekt; während der Bauphase erfolgt die Vermietung und anschließend der Objektverkauf

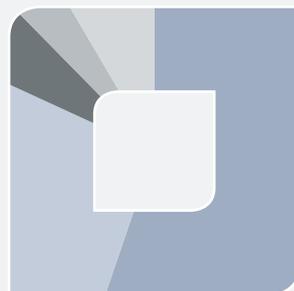
8 Beitritt zur Projektgesellschaft in 2014 erfolgt, Beteiligungsinvestitionen erfolgen ab 2015

9 bezogen auf den aktuellen Bauabschnitt

Standortverteilung¹⁰

Metropolregion

Berlin	55,2%
Nürnberg	26,7%
München	5,8%
Frankfurt	3,9%
Hamburg	8,4%



Status¹⁰

P	in Planung	10,1%
V	im Verkauf	15,6%
B + V	in Bau und Verkauf	74,3%



¹⁰ im Verhältnis des per 31.12.2014 investierten Kapitals in den Projektgesellschaften

PROJECT FONDS STRATEGIE 5

FONDSDATEN IM ÜBERBLICK

Fondsgesellschaft	PROJECT Fonds STRATEGIE 5 GmbH & Co. KG, Kirschäckerstraße 25, 96052 Bamberg		
Rechtsform · Einkunftsart	Kommanditgesellschaft · gewerbliche Einkünfte		
Initiator	PROJECT Fonds GmbH		
Komplementär	PROJECT Fonds GmbH		
Kommanditist/Fondsverwalter	PROJECT Fondsverwaltung GmbH		
Treuhandkommanditist	PW AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Jungfernstieg 49, 20354 Hamburg		
Platzierungsjahr(e)	2006 bis 2008		
Beteiligungsdauer/Laufzeit	10 bis 25 Jahre		
Fremdkapital	keine Fremdmittel		
Anzahl der Investoren	564		
Bestandskräftig veranlagt bis	2010		
Fondsdaten	Fondsschließung: 31.12.2008 Zeichnungssumme zum 31.12.2014: 19.506.667 EUR Ursprüngliches Agio: 974.630 EUR Einbezahltes Kapital zum 31.12.2014: 12.673.737 EUR Ausstehende ratierliche Einzahlungen: 6.832.930 EUR Fremdkapital: keine Fremdmittel Ausschüttungen kumuliert: 178.132 EUR Liquidität zum 31.12.2014: 10.066 EUR		
Investitionsübersicht	Getätigte Investitionen: 8.266.000 EUR Liquidität Beteiligungsgesellschaft: 821.765 EUR		

	Soll	Ist	Soll	Ist	Soll	Ist	Soll	Ist
	2008		2009		2010		2011	
Steuerliche Ergebnisse in %	k. A.	-43,73	k. A.	-3,59	k. A.	-2,60	k. A.	-0,02
Ausschüttungen in %	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00
	2012		2013		2014			
Steuerliche Ergebnisse in %	k. A.	-0,83	k. A.	+1,15	k. A.	+3,20		
Ausschüttungen in %	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00		

FONDSBESCHREIBUNG

Die Fondsgesellschaft ist über die eigene Beteiligungsgesellschaft zum 31.12.2014 an 29 Objektgesellschaften im Immobilienentwicklungsbereich nach festgelegten Investitionskriterien beteiligt. Diese Gesellschaften entwickeln bzw. sanieren und veräußern Grundstücke, Gebäude und Eigentumswohnungen. Der Fokus liegt dabei auf der Errichtung von Wohnimmobilien in attraktiven Lagen mit hohem Wertschöpfungspotenzial. Fremdkapital darf auf keiner Ebene aufgenommen werden. Der Kapitalaufbau der Zeichner erfolgt über einmalige Zahlung beziehungsweise monatliche Teilzahlungen.

In 2014 befanden sich die eingegangenen Immobilienbeteiligungen zum Teil in der Phase der Gewinnrealisierung, woraus mit rund +3,2 Prozent das positive steuerliche Ergebnis resultiert.

Die aufgrund des Reinvestitionskonzeptes noch nicht abgerechneten stillen Reserven der laufenden Immobilienentwicklungen (siehe rechte Seite) sind hierbei noch nicht berücksichtigt. Anleger, die zu gewinnunabhängigen Ausschüttungen optieren, haben in 2014 vertragsgemäße Auszahlungen in Höhe von 4 Prozent auf ihr gezeichnetes Beteiligungskapital erhalten. Zukünftige steuerlich ertragswirksame Realisierungen weiterer Immobilienentwicklungen werden sich entsprechend positiv auswirken.

Die Mittelverwendung gemäß prospektiertem Investitionsplan wurde durch die externe Mittelverwendungskontrollleurin bestätigt, die auch die weiteren Investitionen regelmäßig überwacht.

Performance (+/- 5%)	→	Die kumulierten Ausschüttungen/Entnahmen erfolgen prospektgemäß.
----------------------	---	--

INVESTITIONEN

Projektgesellschaft	Standort	Projektvolumen in EUR	Eigenkapitaleinsatz ¹	investiertes Kapital ² in EUR	Kapitalrückfluss ³ in EUR	Status ⁴	Verkaufsstand ⁵	Bautenstand ⁶
Alexander-Meißner-Straße (BBI) ⁷	Berlin	104.890.000	36 %	517.500	0	P	0 %	0 %
Aspelohe	Norderstedt	36.383.000	25 %	175.000	0	P	0 %	0 %
Buddestraße	Berlin	20.992.000	32 %	399.000	30.000	B + V	41 %	16 %
Curtiusstr. 20-26	Berlin	23.902.000	36 %	317.500	0	V	6 %	0 % ⁹
Durlacher Straße	Berlin	98.323.000	23 %	689.500	0	P	0 %	0 %
Euckenstraße	München	15.705.000	51 %	160.000	0	V	0 %	0 %
Finkenstraße	Fürth	6.565.000	32 %	162.500	611.500	B + V	100 %	99 %
Franz-Ehrlich-Straße	Berlin	55.062.000	58 %	340.000	0	P	0 %	0 %
Friedrich-Ebert-Straße ⁸	Hamburg	14.296.000	47 %	0	0	P	0 %	0 %
Görzer Straße	München	8.258.000	49 %	300.000	0	V	4 %	0 %
Goslarer Ufer	Berlin	46.540.000	37 %	327.500	0	B + V	54 %	8 %
Gottfried-Keller-Str.	München	44.111.000	40 %	28.000	505.000	B + V	92 %	55 %
Hasengartenstraße	Wiesbaden	11.705.000	45 %	249.000	0	V	0 %	0 %
Hechtseestraße	München	14.782.000	49 %	100.500	0	B + V	45 %	2 %
Heilstättenstraße	Fürth	33.484.000	36 %	1.636.000	0	B + V	21 %	73 % ⁹
Herrnstraße	Fürth	35.853.000	24 %	366.000	292.000	B + V	30 %	99 % ⁹
Heschredder	Hamburg	12.176.000	42 %	210.000	0	V	0 %	0 %
Hugo-Cassirer-Straße ⁸	Berlin	25.312.000	38 %	0	0	P	0 %	0 %
Humboldtstraße	Nürnberg	8.331.000	42 %	896.000	17.500	B + V	100 %	100 %
Legiendamm	Berlin	9.245.000	34 %	10.000	239.500	B + V	100 %	99 %
Mecklenburgische Straße	Berlin	8.659.000	40 %	10.000	118.000	B + V	100 %	99 %
Rollnerstraße	Nürnberg	8.108.000	33 %	34.000	246.000	B + V	100 %	99 %
Schwabacher Straße	Fürth	4.742.000	42 %	286.000	39.000	B + V	0 %	3 %
Sylter Straße	Wiesbaden	17.604.000	35 %	114.000	0	V	5 %	0 %
Volmerstraße ⁷	Berlin	16.793.000	90 %	174.000	1.028.000	B + V	46 %	65 % ⁹
Von-Kahr-Straße 31	München	11.026.000	43 %	57.500	56.500	B + V	57 %	10 %
Walddörferstraße	Hamburg	11.258.000	45 %	177.500	0	P	0 %	0 %
Walkmühltalanlagen	Wiesbaden	7.077.000	37 %	141.000	0	P	0 %	0 %
Wilhelmshavener Straße	Nürnberg	53.575.000	44 %	388.000	0	V	0 %	0 %

1 geplanter erforderlicher Eigenkapitaleinsatz bezogen auf Gesamt-Projektkosten

2 bezogen auf die Fondsgesellschaft zum 31.12.2014 (Anmerkung: Es besteht eine Investitionsgemeinschaft mit weiteren PROJECT Fonds als Mitgesellschafter)

3 bereits zurückgeflossenes Eigenkapital der Fondsgesellschaft zum 31.12.2014; steht zur Reinvestition zur Verfügung

4 Legende: siehe Diagramm unten rechts

5 in % bezogen auf das Verkaufsvolumen

6 zum 31.12.2014

7 es handelt sich um ein Gewerbeobjekt; während der Bauphase erfolgt die Vermietung und anschließend der Objektverkauf

8 Beitritt zur Projektgesellschaft in 2014 erfolgt, Beteiligungsinvestitionen erfolgen ab 2015

9 bezogen auf den aktuellen Bauabschnitt

Standortverteilung¹⁰

Metropolregion

Berlin	33,7 %
Nürnberg	45,6 %
München	7,8 %
Frankfurt	6,1 %
Hamburg	6,8 %



Status¹⁰

P	in Planung	24,7 %
V	im Verkauf	21,0 %
B + V	in Bau und Verkauf	54,3 %



¹⁰ im Verhältnis des per 31.12.2014 investierten Kapitals in den Projektgesellschaften

PROJECT FONDS STRATEGIE 4

FONDSDATEN IM ÜBERBLICK

Fondsgesellschaft	PROJECT Fonds STRATEGIE 4 GmbH & Co. KG, Kirschäckerstraße 25, 96052 Bamberg																																																															
Rechtsform - Einkunftsart	Kommanditgesellschaft - gewerbliche Einkünfte																																																															
Initiator	PROJECT Fonds GmbH																																																															
Komplementär	PROJECT Fonds GmbH																																																															
Kommanditist/Fondsverwalter	PROJECT Fondsverwaltung GmbH																																																															
Treuhandkommanditist	Berthold R. Metzger, Wirtschaftsprüfer und Steuerberater Jungfernstieg 49, 20354 Hamburg																																																															
Platzierungsjahr(e)	2006 und 2007																																																															
Beteiligungsdauer/Laufzeit	10 bis 30 Jahre																																																															
Fremdkapital	keine Fremdmittel																																																															
Anzahl der Investoren	112																																																															
Bestandskräftig veranlagt bis	2010																																																															
Fondsdaten	<table border="0"> <tr> <td>Fondsschließung:</td> <td colspan="7">30.06.2007</td> </tr> <tr> <td>Zeichnungssumme zum 31.12.2014:</td> <td colspan="7">3.413.231 EUR</td> </tr> <tr> <td>Ursprüngliches Agio:</td> <td colspan="7">201.374 EUR</td> </tr> <tr> <td>Einbezahltes Kapital zum 31.12.2014:</td> <td colspan="7">3.413.231 EUR</td> </tr> <tr> <td>Fremdkapital:</td> <td colspan="7">keine Fremdmittel</td> </tr> <tr> <td>Ausschüttungen kumuliert:</td> <td colspan="7">1.830.055 EUR</td> </tr> <tr> <td>Liquidität zum 31.12.2014:</td> <td colspan="7">20.603 EUR</td> </tr> </table>								Fondsschließung:	30.06.2007							Zeichnungssumme zum 31.12.2014:	3.413.231 EUR							Ursprüngliches Agio:	201.374 EUR							Einbezahltes Kapital zum 31.12.2014:	3.413.231 EUR							Fremdkapital:	keine Fremdmittel							Ausschüttungen kumuliert:	1.830.055 EUR							Liquidität zum 31.12.2014:	20.603 EUR						
Fondsschließung:	30.06.2007																																																															
Zeichnungssumme zum 31.12.2014:	3.413.231 EUR																																																															
Ursprüngliches Agio:	201.374 EUR																																																															
Einbezahltes Kapital zum 31.12.2014:	3.413.231 EUR																																																															
Fremdkapital:	keine Fremdmittel																																																															
Ausschüttungen kumuliert:	1.830.055 EUR																																																															
Liquidität zum 31.12.2014:	20.603 EUR																																																															
Investitionsübersicht	<table border="0"> <tr> <td>Getätigte Investitionen:</td> <td colspan="7">1.154.500 EUR</td> </tr> <tr> <td>Liquidität Beteiligungsgesellschaft:</td> <td colspan="7">107.901 EUR</td> </tr> </table>								Getätigte Investitionen:	1.154.500 EUR							Liquidität Beteiligungsgesellschaft:	107.901 EUR																																														
Getätigte Investitionen:	1.154.500 EUR																																																															
Liquidität Beteiligungsgesellschaft:	107.901 EUR																																																															
	Soll	Ist	Soll	Ist	Soll	Ist	Soll	Ist																																																								
	2007		2008		2009		2010																																																									
Steuerliche Ergebnisse in %	k. A.	-15,99	k. A.	-8,33	k. A.	+20,31	k. A.	-1,80																																																								
Ausschüttungen in %	8,00	8,00	8,00	8,00	8,00	8,00	8,00	8,00																																																								
	2011		2012		2013		2014																																																									
Steuerliche Ergebnisse in %	k. A.	+0,35	k. A.	+3,14	k. A.	-4,26	k. A.	+3,36																																																								
Ausschüttungen in %	8,00	8,00	8,00	8,00	8,00	8,00	8,00	8,00																																																								

FONDSBESCHREIBUNG

Die Fondsgesellschaft ist über die eigene Beteiligungsgesellschaft zum 31.12.2014 an 11 Objektgesellschaften im Immobilienentwicklungsbereich nach festgelegten Investitionskriterien beteiligt. Diese Gesellschaften entwickeln bzw. sanieren und veräußern Grundstücke, Gebäude und Eigentumswohnungen. Der Fokus liegt dabei auf der Errichtung von Wohnimmobilien in attraktiven Lagen mit hohem Wertschöpfungspotenzial. Fremdkapital darf auf keiner Ebene aufgenommen werden.

In 2014 befanden sich die eingegangenen Immobilienbeteiligungen zum Teil in der Abrechnungsphase, woraus das mit rund +3,36 Prozent positive steuerliche Ergebnis resultiert. Die aufgrund des Reinvestitionskonzeptes noch

nicht abgerechneten stillen Reserven der laufenden Immobilienentwicklungen (siehe rechte Seite) sind hierbei noch nicht berücksichtigt. Anleger, die zu gewinnunabhängigen Ausschüttungen optieren, haben in 2014 vertragsgemäße Auszahlungen in Höhe von 8 Prozent auf ihr gezeichnetes Beteiligungskapital erhalten. Zukünftige steuerlich ertragswirksame Realisierungen weiterer Immobilienentwicklungen werden sich entsprechend positiv auswirken.

Die Mittelverwendung gemäß prospektiertem Investitionsplan wurde durch die externe Mittelverwendungskontrollleurin bestätigt, die auch die weiteren Investitionen regelmäßig überwacht.

Performance (+/- 5%)



Die kumulierten Ausschüttungen/Entnahmen erfolgen prospektgemäß.

INVESTITIONEN

Projektgesellschaft	Standort	Projektvolumen in EUR	Eigenkapitaleinsatz ¹	investiertes Kapital ² in EUR	Kapitalrückfluss ³ in EUR	Status ⁴	Verkaufsstand ⁵	Bautenstand ⁶
Curtiusstr. 20-26	Berlin	23.902.000	36 %	200.000	50.000	V	6 %	0 % ⁷
Delsenbachweg	Nürnberg	4.706.000	37 %	10.000	0	V	14 %	0 %
Finckensteinallee 137-139	Berlin	9.685.000	38 %	19.000	81.000	B + V	86 %	95 %
Görzer Straße	München	8.258.000	49 %	150.000	0	V	4 %	0 %
Gottfried-Keller-Str.	München	44.111.000	40 %	32.000	295.000	B + V	92 %	55 %
Humboldtstraße	Nürnberg	8.331.000	42 %	528.000	160.000	B + V	100 %	100 %
Kalbacher Hauptstraße	Frankfurt	6.094.000	46 %	10.000	0	P	0 %	0 %
Rollnerstraße	Nürnberg	8.108.000	33 %	10.500	107.000	B + V	100 %	99 %
Rothenburger Straße	Nürnberg	11.711.000	35 %	10.000	0	P	0 %	0 %
Schlettstadter Str./Sundgauer Str.	Berlin	56.339.000	31 %	185.000	0	B + V	11 %	6 % ⁷
Sellhopsweg ⁸	Hamburg	16.680.000	37 %	0	0	P	0 %	0 %

1 geplanter erforderlicher Eigenkapitaleinsatz bezogen auf Gesamt-Projektkosten

2 bezogen auf die Fondsgesellschaft zum 31.12.2014 (Anmerkung: Es besteht eine Investitionsgemeinschaft mit weiteren PROJECT Fonds als Mitgesellschafter)

3 bereits zurückgeflossenes Eigenkapital der Fondsgesellschaft zum 31.12.2014; steht zur Reinvestition zur Verfügung

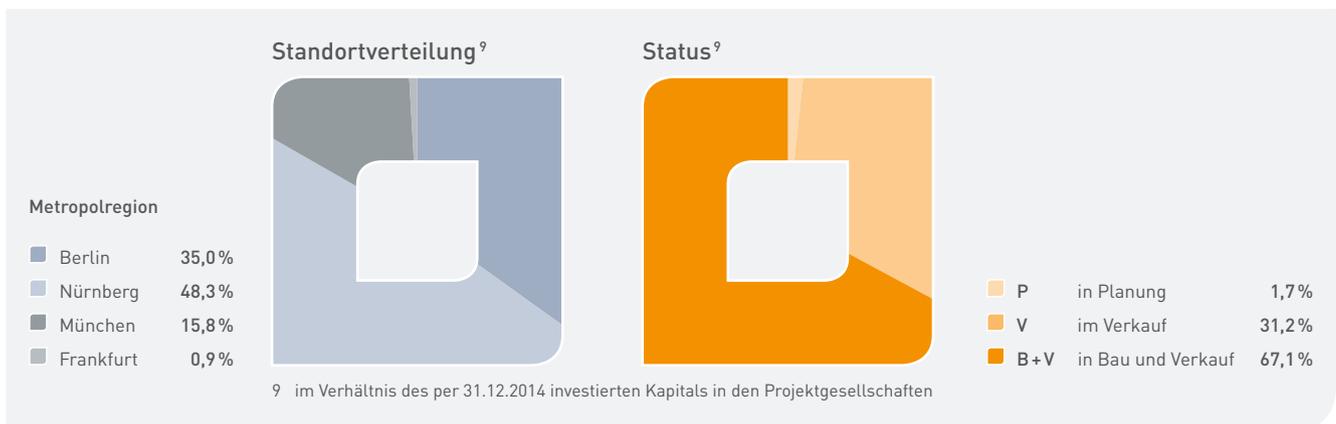
4 Legende: siehe Diagramm unten rechts

5 in % bezogen auf das Verkaufsvolumen

6 zum 31.12.2014

7 bezogen auf den aktuellen Bauabschnitt

8 Beitritt zur Projektgesellschaft in 2014 erfolgt, Beteiligungsinvestitionen erfolgen ab 2015



PROJECT FONDS STRATEGIE 2

FONDSDATEN IM ÜBERBLICK

Fondsgesellschaft	PROJECT Fonds STRATEGIE 2 GmbH & Co. KG, Kirschäckerstraße 25, 96052 Bamberg							
Rechtsform - Einkunftsart	Kommanditgesellschaft · gewerbliche Einkünfte							
Initiator	PROJECT Fonds GmbH							
Komplementär	PROJECT Fonds GmbH							
Kommanditist/Fondsverwalter	PROJECT Fondsverwaltung GmbH							
Treuhandkommanditist	RBD Realtreuhand GmbH, Curslacker Neuer Deich 66, 21029 Hamburg							
Platzierungsjahr(e)	2005 und 2006							
Beteiligungsdauer/Laufzeit	10 bis 30 Jahre							
Fremdkapital	keine Fremdmittel							
Anzahl der Investoren	255							
Bestandskräftig veranlagt bis	2010							
Fondsdaten	Fondsschließung: 31.12.2006 Zeichnungssumme zum 31.12.2014: 11.182.838 EUR Ursprüngliches Agio: 692.749 EUR Einbezahltes Kapital zum 31.12.2014: 7.696.539 EUR Ausstehende ratierliche Einzahlungen: 3.486.299 EUR Fremdkapital: keine Fremdmittel Ausschüttungen kumuliert: 250.777 EUR Liquidität zum 31.12.2014: 10.249 EUR							
Investitionsübersicht	Getätigte Investitionen: 5.497.500 EUR Liquidität Beteiligungsgesellschaft: 973.027 EUR							
	Soll	Ist	Soll	Ist	Soll	Ist	Soll	Ist
	2006		2007		2008		2009	
Steuerliche Ergebnisse in %	k. A.	-34,68	k. A.	-0,11	k. A.	-1,87	k. A.	+3,30
Ausschüttungen in %	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00
	2010		2011		2012		2013	
Steuerliche Ergebnisse in %	k. A.	-0,30	k. A.	+0,48	k. A.	+2,31	k. A.	+1,48
Ausschüttungen in %	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00
	2014							
Steuerliche Ergebnisse in %	k. A.	+2,58						
Ausschüttungen in %	4,00	4,00						

FONDSBESCHREIBUNG

Die Fondsgesellschaft ist über die eigene Beteiligungsgesellschaft zum 31.12.2014 an 25 Objektgesellschaften im Immobilienentwicklungsbereich nach festgelegten Investitionskriterien beteiligt. Die Objektgesellschaften entwickeln bzw. sanieren und veräußern Grundstücke, Gebäude und Eigentumswohnungen. Der Fokus liegt dabei auf der Errichtung von Wohnimmobilien in attraktiven Lagen mit hohem Wertschöpfungspotenzial. Fremdkapital darf auf keiner Ebene aufgenommen werden. Der Kapitalaufbau der Zeichner erfolgt über einmalige Zahlung beziehungsweise monatliche Teilzahlungen.

In 2014 befanden sich die eingegangenen Immobilienbeteiligungen zum Teil in der Abrechnungsphase, woraus

das mit rund +2,58 Prozent positive steuerliche Ergebnis resultiert. Die aufgrund des Reinvestitionskonzeptes noch nicht abgerechneten stillen Reserven der laufenden Immobilienentwicklungen (siehe rechte Seite) sind hierbei noch nicht berücksichtigt. Anleger, die zu gewinnunabhängigen Ausschüttungen optieren, haben in 2014 vertragsgemäße Auszahlungen in Höhe von 4 Prozent auf ihr gezeichnetes Beteiligungskapital erhalten.

Die Mittelverwendung gemäß prospektiertem Investitionsplan wurde durch die externe Mittelverwendungskontrollurin bestätigt, die auch die weiteren Investitionen regelmäßig überwacht.

Performance (+/- 5%)



Die kumulierten Ausschüttungen/Entnahmen erfolgen prospektgemäß.

INVESTITIONEN

Projektgesellschaft	Standort	Projektvolumen in EUR	Eigenkapitaleinsatz ¹	investiertes Kapital ² in EUR	Kapitalrückfluss ³ in EUR	Status ⁴	Verkaufsstand ⁵	Bautenstand ⁶
Albrechtstraße	Berlin	24.723.000	32%	213.500	290.500	B + V	100%	23%
Alexander-Meißner-Straße (BBI) ⁷	Berlin	104.890.000	36%	335.500	0	P	0%	0%
Aspeloh	Norderstedt	36.383.000	25%	248.500	0	P	0%	0%
Badstraße	Fürth	10.582.000	34%	150.000	0	P	0%	0%
Brandenburgische Straße	Berlin	7.752.000	27%	59.500	129.000	B + V	79%	27%
Buddestraße	Berlin	20.992.000	32%	445.500	30.000	B + V	41%	16%
Curtiusstr. 28-34	Berlin	28.400.000	36%	270.500	0	V	6%	0% ⁹
Diestelstraße	Hamburg	13.676.000	50%	164.500	0	P	0%	0%
Euckenstraße	München	15.705.000	51%	200.000	0	V	0%	0%
Finkenstraße	Fürth	6.565.000	32%	137.500	305.500	B + V	100%	99%
Franz-Ehrlich-Straße	Berlin	55.062.000	58%	180.000	0	P	0%	0%
Friedrich-Ebert-Straße ⁸	Hamburg	14.296.000	47%	0	0	P	0%	0%
Fuchstanzstraße	Frankfurt	6.304.000	42%	20.000	0	P	0%	0%
Goslarer Ufer	Berlin	46.540.000	37%	524.000	0	B + V	54%	8%
Gottfried-Keller-Str.	München	44.111.000	40%	32.000	490.000	B + V	92%	55%
Hasengartenstraße	Wiesbaden	11.705.000	45%	195.000	0	V	0%	0%
Herrnstraße	Fürth	35.853.000	24%	384.000	343.500	B + V	30%	99% ⁹
Hugo-Cassirer-Straße ⁸	Berlin	25.312.000	38%	0	0	P	0%	0%
Humboldtstraße	Nürnberg	8.331.000	42%	710.000	0	B + V	100%	100%
Legiendamm	Berlin	9.245.000	34%	10.000	196.000	B + V	100%	99%
Mecklenburgische Straße	Berlin	8.659.000	40%	10.000	284.000	B + V	100%	99%
Schwabacher Straße	Fürth	4.742.000	42%	618.000	112.000	B + V	0%	3%
Sylter Straße	Wiesbaden	17.604.000	35%	107.000	0	V	5%	0%
Volmerstraße ⁷	Berlin	16.793.000	90%	302.500	225.500	B + V	46%	65% ⁹
Walddörferstraße	Hamburg	11.258.000	45%	180.000	0	P	0%	0%

1 geplanter erforderlicher Eigenkapitaleinsatz bezogen auf Gesamt-Projektkosten

2 bezogen auf die Fondsgesellschaft zum 31.12.2014 (Anmerkung: Es besteht eine Investitionsgemeinschaft mit weiteren PROJECT Fonds als Mitgesellschafter)

3 bereits zurückgeflossenes Eigenkapital der Fondsgesellschaft zum 31.12.2014; steht zur Reinvestition zur Verfügung

4 Legende: siehe Diagramm unten rechts

5 in % bezogen auf das Verkaufsvolumen

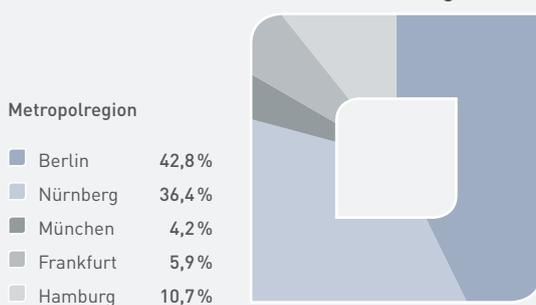
6 zum 31.12.2014

7 es handelt sich um ein Gewerbeobjekt; während der Bauphase erfolgt die Vermietung und anschließend der Objektverkauf

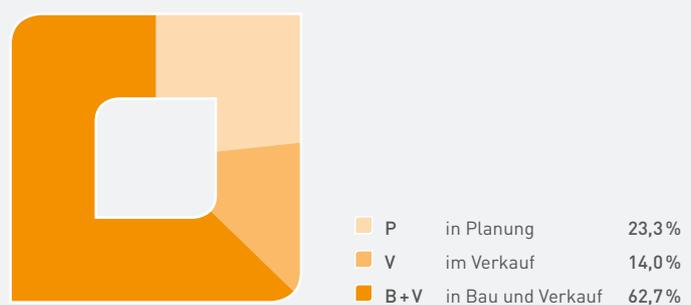
8 Beitritt zur Projektgesellschaft in 2014 erfolgt, Beteiligungsinvestitionen erfolgen ab 2015

9 bezogen auf den aktuellen Bauabschnitt

Standortverteilung¹⁰



Status¹⁰



¹⁰ im Verhältnis des per 31.12.2014 investierten Kapitals in den Projektgesellschaften

PROJECT FONDS STRATEGIE 1

FONDSDATEN IM ÜBERBLICK

Fondsgesellschaft	PROJECT GFU Gesellschaft für Fonds und Unternehmensverwaltungen mbH & Co. KG PROJECT Fonds STRATEGIE 1, Kirschäckerstraße 25, 96052 Bamberg							
Rechtsform · Einkunftsart	Kommanditgesellschaft · gewerbliche Einkünfte							
Initiator	PROJECT Fonds GmbH							
Komplementär	PROJECT Fonds GmbH							
Kommanditist/Fondsverwalter	PROJECT Fondsverwaltung GmbH							
Treuhandkommanditist	RBD Realtreuhand GmbH, Curslacker Neuer Deich 66, 21029 Hamburg							
Platzierungsjahr(e)	2003 bis 2005							
Beteiligungsdauer/Laufzeit	10 bis 40 Jahre							
Fremdkapital	keine Fremdmittel							
Anzahl der Investoren	314							
Bestandskräftig veranlagt bis	2010							
Fondsdaten	Fondsschließung: 31.12.2005 Zeichnungssumme zum 30.12.2014: 9.958.833 EUR Ursprüngliches Agio: 622.142 EUR Einbezahltes Kapital zum 30.12.2014: 6.843.616 EUR Ausstehende ratierliche Einzahlungen: 3.115.217 EUR Fremdkapital: keine Fremdmittel Ausschüttungen kumuliert: 180.370 EUR Liquidität zum 31.12.2014: 14.186 EUR							
Investitionsübersicht	Getätigte Investitionen: 5.943.500 EUR Liquidität Beteiligungsgesellschaft: 396.345 EUR							
	Soll	Ist	Soll	Ist	Soll	Ist	Soll	Ist
	2005		2006		2007		2008	
Steuerliche Ergebnisse in %	k. A.	-26,73	k. A.	-3,15	k. A.	+5,93	k. A.	+1,30
Ausschüttungen in %	k. A.	4,41	k. A.	5,56	k. A.	6,93	k. A.	3,93
	2009		2010		2011		2012	
Steuerliche Ergebnisse in %	k. A.	-0,83	k. A.	+0,89	k. A.	+2,11	k. A.	+3,77
Ausschüttungen in %	k. A.	2,16	k. A.	3,89	k. A.	4,26	k. A.	3,23
	2013		2014					
Steuerliche Ergebnisse in %	k. A.	-0,91	k. A.	+2,68				
Ausschüttungen in %	k. A.	1,54	k. A.	¹				

1 Die Ausschüttungen für das Geschäftsjahr 2014 erfolgen nach Feststellung gemäß der Gesellschafterversammlung.

FONDSBESCHREIBUNG

Die Fondsgesellschaft ist über die eigene Beteiligungsgesellschaft zum 31.12.2014 an 28 Objektgesellschaften im Immobilienentwicklungsbereich nach festgelegten Investitionskriterien beteiligt. Die Objektgesellschaften entwickeln bzw. sanieren und veräußern Grundstücke, Gebäude und Eigentumswohnungen. Fremdkapital darf auf keiner Ebene aufgenommen werden. Der Kapitalaufbau der Zeichner erfolgt über einmalige Zahlung beziehungsweise monatliche Teilzahlungen. In 2014 befanden sich die eingegangenen Immobilienbeteiligungen zum Teil in der Abrechnungsphase, woraus das mit rund +2,68 Prozent positive steuerliche Ergeb-

nis resultiert. Die aufgrund des Reinvestitionskonzeptes noch nicht abgerechneten stillen Reserven der laufenden Immobilienentwicklungen (siehe rechte Seite) sind hierbei noch nicht berücksichtigt. Die Mittelverwendung gemäß prospektiertem Investitionsplan wurde durch die externe Mittelverwendungskontrollleurin bestätigt, die auch die weiteren Investitionen regelmäßig überwacht. Einige Anleger haben ihre Beteiligung zum 31.12.2014 ordentlich aufgelöst. Bezogen auf das durchschnittlich investitionsfähige Kapital wurden unter Berücksichtigung der individuellen Beteiligungsdauer und anrechenbarer Steuern Renditen von bis zu 6,5 Prozent p.a. erzielt.

Performance (+/- 5%)



Die kumulierten Ausschüttungen/Entnahmen erfolgen prospektgemäß.

INVESTITIONEN

Projektgesellschaft	Standort	Projektvolumen in EUR	Eigenkapitaleinsatz ¹	investiertes Kapital ² in EUR	Kapitalrückfluss ³ in EUR	Status ⁴	Verkaufsvolumen ⁵	Bautenstand ⁶
Albrechtstraße	Berlin	24.723.000	32%	363.500	321.500	B + V	100%	23%
Alexander-Meißner-Straße (BBI) ⁷	Berlin	104.890.000	36%	248.000	0	P	0%	0%
Aspeloh	Norderstedt	36.383.000	25%	250.000	0	P	0%	0%
Brabandstraße	Hamburg	6.585.000	53%	202.000	0	B + V	64%	4%
Curtiusstr. 28-34	Berlin	28.400.000	36%	290.500	0	V	6%	0% ⁹
Delsenbachweg	Nürnberg	4.706.000	37%	30.000	0	V	14%	0%
Durlacher Straße	Berlin	98.323.000	23%	674.000	0	P	0%	0%
Finkenstraße	Fürth	6.565.000	32%	151.000	600.000	B + V	100%	99%
Finckensteinallee 137-139	Berlin	9.685.000	38%	31.000	139.000	B + V	86%	95%
Franz-Ehrlich-Straße	Berlin	55.062.000	58%	70.000	0	P	0%	0%
Fuchstanzstraße	Frankfurt	6.304.000	42%	20.000	0	P	0%	0%
Goslarer Ufer	Berlin	46.540.000	37%	572.500	0	B + V	54%	8%
Gottfried-Keller-Str.	München	44.111.000	40%	34.500	547.000	B + V	92%	55%
Hechtseestraße	München	14.782.000	49%	118.000	0	B + V	45%	2%
Herrnstraße	Fürth	35.853.000	24%	214.500	128.000	B + V	30%	99% ⁹
Hugo-Cassirer-Straße ⁸	Berlin	25.312.000	38%	0	0	P	0%	0%
Humboldtstraße	Nürnberg	8.331.000	42%	743.000	62.500	B + V	100%	100%
Legiendamm	Berlin	9.245.000	34%	10.000	212.000	B + V	100%	99%
Mecklenburgische Straße	Berlin	8.659.000	40%	10.000	422.000	B + V	100%	99%
Rollnerstraße	Nürnberg	8.108.000	33%	15.000	182.000	B + V	100%	99%
Rothenburger Straße	Nürnberg	11.711.000	35%	20.000	0	P	0%	0%
Rungestraße	Berlin	57.922.000	59%	285.500	0	B + V	21%	29%
Schlettstädter Str./Sundgauer Str.	Berlin	56.339.000	31%	476.500	0	B + V	11%	6% ⁹
Schwabacher Straße	Fürth	4.742.000	42%	294.000	6.000	B + V	0%	3%
Sellhopsweg	Hamburg	16.680.000	37%	200.000	0	P	0%	0%
Volmerstraße ⁷	Berlin	16.793.000	90%	233.000	188.500	B + V	46%	65% ⁹
Walddörferstraße	Hamburg	11.258.000	45%	270.000	0	P	0%	0%
Walkmühltalanlagen	Wiesbaden	7.077.000	37%	117.000	0	P	0%	0%

1 erforderlicher Eigenkapitaleinsatz bezogen auf Gesamt-Projektkosten

2 bezogen auf die Fondsgesellschaft zum 31.12.2014 (Anmerkung: Es besteht eine Investitionsgemeinschaft mit weiteren PROJECT Fonds als Mitgesellschafter)

3 bereits zurückgeflossenes Eigenkapital der Fondsgesellschaft zum 31.12.2014; steht zur Reinvestition zur Verfügung

4 Legende: siehe Diagramm unten rechts

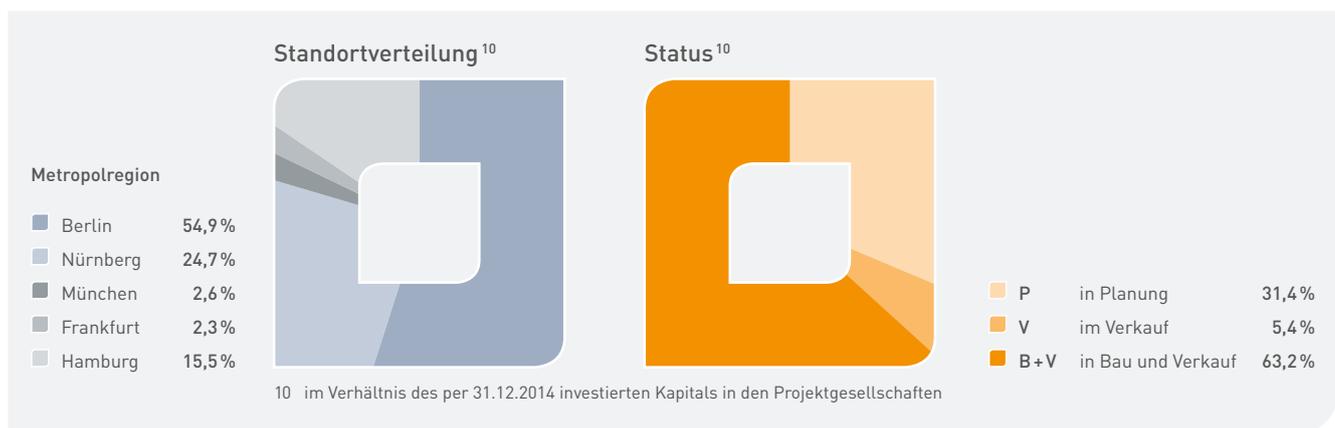
5 in % bezogen auf das Verkaufsvolumen

6 zum 31.12.2014

7 es handelt sich um ein Gewerbeobjekt; während der Bauphase erfolgt die Vermietung und anschließend der Objektverkauf

8 Beitritt zur Projektgesellschaft in 2014 erfolgt, Beteiligungsinvestitionen erfolgen ab 2015

9 bezogen auf den aktuellen Bauabschnitt





EINZELDARSTELLUNG SONSTIGE FONDS NACH VermAnlG

10



INFORMATIONEN ZUR PROJECT FONDSREIHE

Die ersten sechs Fonds der PROJECT Investment Gruppe unterscheiden sich in ihren Konzepten zum Teil deutlich von den späteren PROJECT Immobilienentwicklungsfonds. Es handelt sich um kleinere Fondsgesellschaften, die exklusiv über ein kleines Team von Financial Plannern vertrieben wurden. Die ersten beiden Fonds wurden als klassische Immobilienbestandsfonds mit Fremdkapital aufgelegt. Die PROJECT Fonds

3 und 4 waren die ersten Teilzahlungsfonds und wurden verschmolzen. Mit diesen Fonds wurde das Eigenkapitalprinzip eingeführt. Die PROJECT Fonds 5 und 6 waren kürzer laufende Private Equity Fonds, wobei der PROJECT Fonds 5 seinen Anlageschwerpunkt in Immobiliengesellschaften hatte. Beide Fonds wurden bis zum 31.12.2011 aufgelöst.

PROJECT FONDS 6 – AUFGELÖST

FONSDATEN IM ÜBERBLICK

Fondsgesellschaft	PROJECT GFU Gesellschaft für Fonds und Unternehmensverwaltungen mbH & Co. KG PROJECT Fonds 6, Kirschäckerstraße 25, 96052 Bamberg	
Rechtsform · Einkunftsart	Kommanditgesellschaft · gewerbliche Einkünfte	
Initiator	PROJECT Fonds GmbH	
Komplementär	PROJECT Fonds GmbH	
Kommanditist/Fondsverwalter	PROJECT Fondsverwaltung GmbH	
Treuhandkommanditist	DHS Treuhand- und Steuerberatungsgesellschaft mbH Große Bauerngasse 92, 91315 Höchstadt/Aisch	
Platzierungsjahr(e)	2002 bis 2005	
Beteiligungsdauer/Laufzeit	bis 30.06.2011	
Fremdkapital	keine Fremdmittel	
Anzahl der Investoren	57	
Bestandskräftig veranlagt bis	2009	
Fondsdaten	Fondsschließung:	30.06.2005
	Zeichnungssumme zum 30.06.2011:	955.489 EUR
	Agio:	56.130 EUR
	Einbezahltes Kapital zum 30.06.2011:	953.489 EUR
	Brutto-Fremdkapital:	keine Fremdmittel

FONDSBESCHREIBUNG

Die Fondsgesellschaft war über stille bzw. atypisch stille Beteiligungen an mittelständischen Unternehmen in Deutschland beteiligt. Sämtliche Investitionen wurden ohne Finanzierung getätigt.

Mit Beschluss der Gesellschafterversammlung erfolgte prospektgemäß im Jahr 2011 die Einstellung des Geschäfts-

betriebes und die Liquidation der Fondsgesellschaft. Das von den Gesellschaftern investierte Kapital wurde vollständig zurückgezahlt. In Abhängigkeit von dem individuellen Beitrittszeitpunkt der Gesellschafter wurde vor Steuern ein Mittelrückfluss von bis zu 150,3% und eine Rendite von bis zu 6,7% p.a. erzielt.

Performance (+/- 5%)



Die kumulierten Ausschüttungen/Entnahmen liegen über der Prognose.

PROJECT FONDS 5 – AUFGELOST

FONDSDATEN IM ÜBERBLICK

Fondsgesellschaft	PROJECT GFU Gesellschaft für Fonds und Unternehmensverwaltungen mbH & Co. KG PROJECT Fonds 5, Kirschäckerstraße 25, 96052 Bamberg	
Rechtsform · Einkunftsart	Kommanditgesellschaft · gewerbliche Einkünfte	
Initiator	PROJECT Fonds GmbH	
Komplementär	PROJECT Fonds GmbH	
Kommanditist/Fondsverwalter	PROJECT Fondsverwaltung GmbH	
Treuhandkommanditist	DHS Treuhand- und Steuerberatungsgesellschaft mbH Große Bauerngasse 92, 91315 Höchststadt/Aisch	
Platzierungsjahr(e)	2001 bis 2003	
Beteiligungsdauer/Laufzeit	5, 7 oder 10 Jahre mit Option zur Verlängerung um jeweils 1 bis 3 Jahre	
Fremdkapital	keine Fremdmittel	
Anzahl der Investoren	90	
Bestandskräftig veranlagt bis	2009	
Fondsdaten	Fondsschließung:	31.12.2003
	Fondauflösung:	2010
	Zeichnungssumme:	2.116.000 EUR
	Agio:	127.800 EUR
	Brutto-Fremdkapital:	keine Fremdmittel

FONDSBESCHREIBUNG

Die Fondsgesellschaft war über stille bzw. atypisch stille Beteiligungen an Immobiliengesellschaften in Deutschland beteiligt. Sämtliche Investitionen wurden ohne Finanzierung getätigt.

Der Fonds wurde mit Beschluss der Gesellschafterversammlung von den verbliebenen Gesellschaftern vorzeitig zum 31.12.2009 beendet, nachdem bis dahin bereits ein wesent-

licher Teil der Gesellschafter durch kürzere individuelle Laufzeitvereinbarungen ordentlich ausgeschieden war. Im Jahr 2010 erfolgten die Einstellung des Geschäftsbetriebes und die Liquidation der Fondsgesellschaft. Die Gesellschafter haben ihre eingezahlte Kommanditeinlage vollständig zurückerhalten. In Abhängigkeit von der individuellen Beteiligungsdauer der Gesellschafter wurde vor Steuern ein Mittelrückfluss von bis zu 137,1 % und eine Rendite von bis zu 5,2 % p. a. erzielt.

Performance (+/- 5%)



Die kumulierten Ausschüttungen/Entnahmen liegen unter der Prognose.

PROJECT FONDS 4 UND PROJECT FONDS 3

FONSDATEN IM ÜBERBLICK

Fondsgesellschaft	PROJECT GFU Gesellschaft für Fonds und Unternehmensverwaltungen, mbH & Co. KG PROJECT Fonds 4, Kirschäckerstraße 25, 96052 Bamberg																																																																													
Rechtsform · Einkunftsart	Kommanditgesellschaft · gewerbliche Einkünfte																																																																													
Initiator	PROJECT Fonds GmbH																																																																													
Komplementär	PROJECT Fonds GmbH																																																																													
Kommanditist/Fondsverwalter	PROJECT Fondsverwaltung GmbH																																																																													
Treuhandkommanditist	PRO Consilia Treuhand- und Steuerberatungsgesellschaft mbH Kirschäckerstraße 23, 96052 Bamberg																																																																													
Platzierungsjahr(e)	2000 bis 2004																																																																													
Beteiligungsdauer/Laufzeit	mindestens 14 Jahre																																																																													
Fremdkapital	keine Fremdmittel																																																																													
Anzahl der Investoren	222																																																																													
Bestandskräftig veranlagt bis	2010																																																																													
Fondsdaten	<table border="0"> <tr> <td>Fondsschließung:</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>2004</td> </tr> <tr> <td>Zeichnungssumme zum 30.12.2014:</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>3.337.479 EUR</td> </tr> <tr> <td>Agio:</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>201.947 EUR</td> </tr> <tr> <td>Einbezahltes Kapital zum 30.12.2014:</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>3.022.969 EUR</td> </tr> <tr> <td>Ausstehende ratierliche Einzahlungen:</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>314.510 EUR</td> </tr> <tr> <td>Fremdkapital:</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>keine Fremdmittel</td> </tr> <tr> <td>Liquidität zum 31.12.2014:</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>13.687 EUR</td> </tr> </table>								Fondsschließung:									2004	Zeichnungssumme zum 30.12.2014:									3.337.479 EUR	Agio:									201.947 EUR	Einbezahltes Kapital zum 30.12.2014:									3.022.969 EUR	Ausstehende ratierliche Einzahlungen:									314.510 EUR	Fremdkapital:									keine Fremdmittel	Liquidität zum 31.12.2014:									13.687 EUR
Fondsschließung:									2004																																																																					
Zeichnungssumme zum 30.12.2014:									3.337.479 EUR																																																																					
Agio:									201.947 EUR																																																																					
Einbezahltes Kapital zum 30.12.2014:									3.022.969 EUR																																																																					
Ausstehende ratierliche Einzahlungen:									314.510 EUR																																																																					
Fremdkapital:									keine Fremdmittel																																																																					
Liquidität zum 31.12.2014:									13.687 EUR																																																																					
Investitionsübersicht	<table border="0"> <tr> <td>Getätigte Investitionen:</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>2.933.997 EUR</td> </tr> <tr> <td>Davon Bestandsobjekte:</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>1.059.497 EUR</td> </tr> <tr> <td>Liquidität Beteiligungsgesellschaft:</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>128.449 EUR</td> </tr> </table>								Getätigte Investitionen:									2.933.997 EUR	Davon Bestandsobjekte:									1.059.497 EUR	Liquidität Beteiligungsgesellschaft:									128.449 EUR																																								
Getätigte Investitionen:									2.933.997 EUR																																																																					
Davon Bestandsobjekte:									1.059.497 EUR																																																																					
Liquidität Beteiligungsgesellschaft:									128.449 EUR																																																																					
		Soll	Ist	Soll	Ist	Soll	Ist	Soll	Ist																																																																					
		2004		2005		2006		2007																																																																						
Steuerliche Ergebnisse in %		4,33	-3,55	4,48	-2,85	4,62	+1,72	4,77	+9,50																																																																					
		2008		2009		2010		2011																																																																						
Steuerliche Ergebnisse in %		4,82	+2,35	5,00	+2,99	5,14	+1,43	5,25	-0,10																																																																					
		2012		2013		2014																																																																								
Steuerliche Ergebnisse in %		5,51	+6,89	5,71	+1,02	5,90	-0,13																																																																							

FONDSBESCHREIBUNG

Die Fondsgesellschaft ist zum 31.12.2014 mittelbar oder unmittelbar an 14 Projektgesellschaften im Immobilienentwicklungsbereich und 2 Bestandsimmobilien beteiligt. Alle Investitionen werden ausschließlich mit Eigenkapital getätigt. Der Kapitalaufbau erfolgt über monatliche Teilzahlungen.

Der PROJECT Fonds 3 wurde durch Gesellschafterbeschluss am 29.08.2003 mit dem PROJECT Fonds 4 verschmolzen, um eine größere Diversifikation der Investitionen zu erreichen. Alle Anleger machten von diesem Angebot Gebrauch.

Performance (+/- 5%)



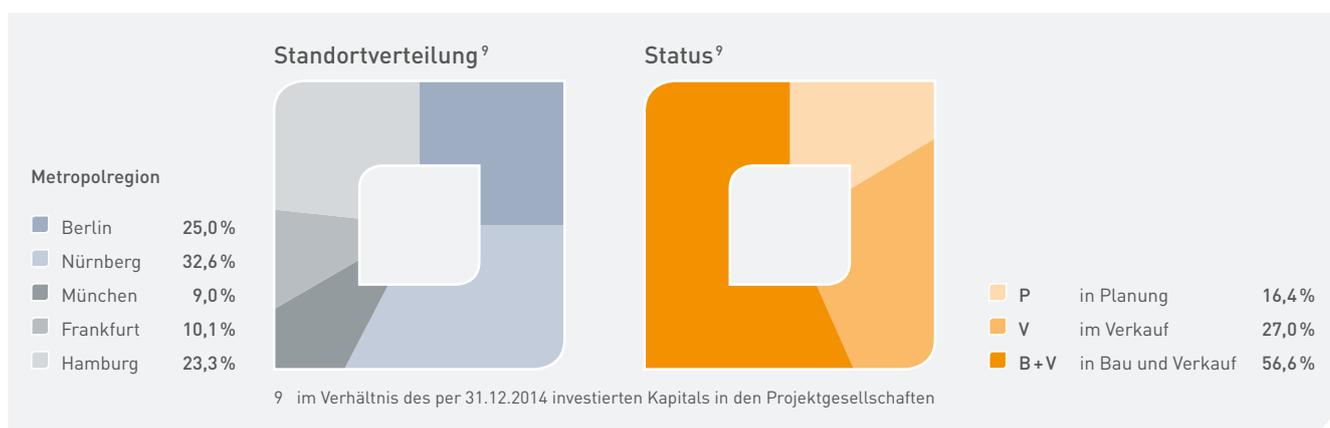
Ausschüttungen/Entnahmen sind derzeit nicht vorgesehen, Erträge werden thesauriert.

INVESTITIONEN

Projektgesellschaft	Standort	Projektvolumen in EUR	Eigenkapitaleinsatz ¹	investiertes Kapital ² in EUR	Kapitalrückfluss ³ in EUR	Status ⁴	Verkaufsstand ⁵	Bautenstand ⁶
Albrechtstraße	Berlin	24.723.000	32 %	397.500	235.500	B + V	100 %	23 %
Badstraße	Fürth	10.582.000	34 %	76.000	0	P	0 %	0 %
Brabandstraße	Hamburg	6.585.000	53 %	120.000	0	B + V	64 %	4 %
Delsenbachweg	Nürnberg	4.706.000	37 %	81.000	0	V	14 %	0 %
Diestelstraße	Hamburg	13.676.000	50 %	172.500	0	P	0 %	0 %
Finckensteinallee 137-139	Berlin	9.685.000	38 %	51.000	138.000	B + V	86 %	95 %
Franz-Ehrlich-Straße	Berlin	55.062.000	58 %	20.000	0	P	0 %	0 %
Görzer Straße	München	8.258.000	49 %	129.500	0	V	4 %	0 %
Gottfried-Keller-Str.	München	44.111.000	40 %	38.500	400.500	B + V	92 %	55 %
Heschredder	Hamburg	12.176.000	42 %	145.000	0	V	0 %	0 %
Kalbacher Hauptstraße	Frankfurt	6.094.000	46 %	40.000	0	P	0 %	0 %
Schwabacher Straße	Fürth	4.742.000	42 %	453.500	0	B + V	0 %	3 %
Sellhopsweg ⁷	Hamburg	16.680.000	37 %	0	0	P	0 %	0 %
Sylter Straße	Wiesbaden	17.604.000	35 %	150.000	0	V	5 %	0 %

Beteiligung an Bestandsimmobilien	Standort	Investition in EUR	Einnahmen p. a. in EUR	Baujahr	Sanierung	Gewerbeflächen	Wohnflächen	Status
Garnstraße 12	Potsdam	259.497	3.844 ⁸	1906	2001	107,45 m ²	-	Bestandsobjekt
Atypisch stille Beteiligung Königstraße 11	Berlin	800.000	36.000	1988	-	776,19 m ²	745,11 m ²	Bestandsobjekt

- 1 geplanter erforderlicher Eigenkapitaleinsatz bezogen auf Gesamt-Projektkosten
 2 bezogen auf die Fondsgesellschaft zum 31.12.2014
 [Anmerkung: Es besteht eine Investitionsgemeinschaft mit weiteren PROJECT Fonds als Mitgesellschafter]
 3 bereits zurückgeflossenes Eigenkapital der Fondsgesellschaft zum 31.12.2014; steht zur Reinvestition zur Verfügung
 4 Legende: siehe Diagramm unten rechts
 5 in % bezogen auf das Verkaufsvolumen
 6 zum 31.12.2014
 7 Beitritt zur Projektgesellschaft in 2014 erfolgt, Beteiligungsinvestitionen erfolgen ab 2015
 8 Vermietung im 2. Halbjahr 2014, Nettosollkaltmiete TEUR 18,04 p. a.



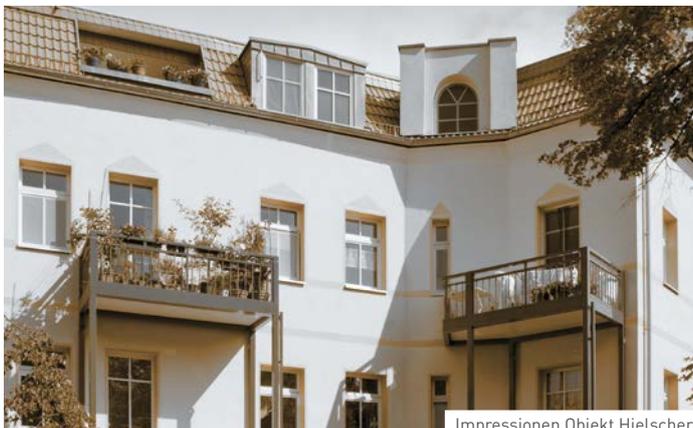
PROJECT FONDS 2

FONSDATEN IM ÜBERBLICK

Fondsgesellschaft	PROJECT GFU Gesellschaft für Fonds und Unternehmensverwaltungen mbH & Co. KG PROJECT Fonds 2, Kirschäckerstraße 25, 96052 Bamberg	
Rechtsform · Einkunftsart	Kommanditgesellschaft · Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung	
Initiator	PROJECT Fonds GmbH	
Komplementär	PROJECT Fonds GmbH	
Kommanditist/Fondsverwalter	PROJECT Fondsverwaltung GmbH	
Treuhandkommanditist	PRO Consilia Treuhand- und Steuerberatungsgesellschaft mbH Kirschäckerstraße 23, 96052 Bamberg	
Platzierungsjahr(e)	1999 bis 2001	
Beteiligungsdauer/Laufzeit	mindestens 18 Jahre	
Anzahl der Investoren	47	
Bestandskräftig veranlagt bis	2011	
Fondsdaten	Fondsschließung:	2001
	Fondsgesamtvolumen:	2.189.044 EUR
	Beteiligungskapital:	1.559.814 EUR
	Agio:	86.879 EUR
	Fremdkapital:	629.230 EUR
	Liquidität zum 31.12.2014:	48.159 EUR

FONDSBESCHREIBUNG

Die Fondsgesellschaft ist in das Wohnhaus Hielscherstraße 1 in Berlin Pankow als Immobilienbestandsfonds investiert, konzeptionsmäßig mit Innenfinanzierung.



Impressionen Objekt Hielscherstraße 1, Berlin

Performance (+/- 5%)



Die kumulierten Ausschüttungen/Entnahmen liegen unter der Prognose.

INVESTITIONEN



Wohnhaus in Berlin Pankow

Hielscherstraße 1

Baujahr:

ca. 1900

Sanierung:

2002

Grundstücksgröße:

1.363 m²

Wohnfläche:

878,51 m²

Wohnungen:

15

FINANZIERUNG

	Finanzierung	
	Soll	Ist
2001	863.362	171.768
2002	859.232	626.651
2003	855.101	621.332
2004	850.972	616.259
2005	846.841	610.012
2006	842.711	486.055
2007	838.581	479.782
2008	834.451	473.244
2009	830.321	466.432
2010	826.191	459.333
2011	822.061	451.752
2012	817.930	442.472
2013	813.801	432.769
2014	809.671	422.626

VERMIETUNG, AUSSCHÜTTUNG, STEUERLICHES ERGEBNIS

	Mieteinnahmen EUR		Ausschüttung %		steuerliche Ergebnisse %	
	Soll	Ist	Soll	Ist	Soll	Ist
2001	64.014	0	3,00	3,00	1,04	-29,68
2002	64.014	51.884	4,00	4,00	1,09	-25,27
2003	64.014	73.367	4,00	3,00	1,09	1,18
2004	65.934	74.330	4,00	3,00	1,17	0,26
2005	67.912	73.349	4,00	4,00	1,26	0,49
2006	68.550	68.238	4,00	4,00	1,18	-0,45
2007	70.607	70.846	4,00	3,00	1,26	1,39
2008	72.725	69.791	4,00	3,00	1,36	0,58
2009	74.907	67.855	4,00	1,50	1,46	0,55
2010	77.154	72.400	4,00	1,50	1,57	0,63
2011	79.855	71.680	4,00	1,50	0,64	1,02
2012	82.649	73.570	4,00	1,50	0,73	0,99
2013	85.542	74.129	4,00	1,50	0,83	0,77
2014	88.536	75.317	4,00	1,50	0,94	1,01
kumuliert	1.026.413	916.756	58,00	39,00		

Erläuterung zur Abweichung

Der Vermietungsstand der Gesellschaftsimmobilie beträgt per 31.12.2014 100 Prozent. Die prognostizierten Mietsteigerungen traten aufgrund von in der Vergangenheit stagnierenden und rückläufigen Marktmieten nicht in dem kalkulierten Umfang ein. Im Geschäftsjahr 2014 kam es bei zwei Wohnungen zu einem Mieterwechsel. Es konnten Mietsteigerungen von rund 5 und rund 9 Prozent erzielt werden. Die Gesamtmiete konnte gegenüber dem Vorjahr abermals erhöht werden. Im großen Gartenbereich des rückwärtigen Grundstücksteils besteht ein zusätzliches Baurecht. Hier liegt eine Baugenehmigung für die mögliche Erstellung von sechs zusätzlichen Wohnungseinheiten vor. Für das Anfang Dezember 2011 ausgelassene Darlehen erfolgte gemäß Gesellschafterbeschluss in 2011 eine Anschlussfinanzierung

zu marktgerechten Konditionen, die eine höhere Tilgung für die nächsten neun Jahre beinhaltet. Durch die frühzeitige Auflösung des Wertpapierdepots mit Verlust nach Vorgabe der Gesellschafterversammlung und die ebenfalls frühzeitige Rückführung des Wertpapierdepotdarlehens wurden geringere Ausschüttungen ab 2007 bewusst in Kauf genommen.

Das vom Fonds sanierte Objekt erzielte durch geschickte Verhandlungen mit der Finanzbehörde in der Vergangenheit höhere Steuervorteile nach Sonderbetriebsausgaben, die zum Teil deutlich über den Prognosewerten liegen und die Ausschüttungsrückstände für die Anleger durch Steuerrückstellungen im Wesentlichen kompensieren.

PROJECT FONDS 1

FONDSDATEN IM ÜBERBLICK

Fondsgesellschaft	PROJECT GFU Gesellschaft für Fonds und Unternehmensverwaltungen mbH & Co. KG PROJECT Fonds 1, Kirschäckerstraße 25, 96052 Bamberg		
Rechtsform · Einkunftsart	Kommanditgesellschaft · Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung		
Initiator	PROJECT Fonds GmbH		
Komplementär	PROJECT Fonds GmbH		
Kommanditist/Fondsverwalter	PROJECT Fondsverwaltung GmbH		
Depotverwaltung bis 31.12.2003	DZ-Capital Management GmbH, Platz der Republik, 60325 Frankfurt a. M.		
Treuhandkommanditist	PRO Consilia Treuhand- und Steuerberatungsgesellschaft mbH Kirschäckerstraße 23, 96052 Bamberg		
Platzierungsjahr(e)	1998 und 1999		
Beteiligungsdauer/Laufzeit	mindestens 19 Jahre		
Anzahl der Investoren	141		
Bestandskräftig veranlagt bis	2011		
Fondsdaten	Emissionsjahr:	1998	
	Fondsschließung:	1999	
	Platzierung:	100 %	
	Fondsgesamtvolumen:	9.196.505 EUR	
	Beteiligungskapital:	4.601.627 EUR	
	Agio:	272.723 EUR	
	Fremdkapital:	4.594.878 EUR	
	Liquidität zum 31.12.2014:	35.542 EUR	

FONDSBESCHREIBUNG

Die Fondsgesellschaft ist in das Wohn- und Geschäftshaus Conradstraße 8, Berlin-Wannsee und in das Wohnhaus Hielscherstraße 41, Berlin-Pankow investiert. Konzeptionsgemäß wurde eine Innenfinanzierung aufgenommen. Ursprünglich war der Fonds gleichzeitig in ein von der DZ Bank gemanagtes

Wertpapierdepot investiert, welches durch Beschluss der Gesellschafterversammlung nach den Kapitalmarktverwerfungen 2000 bis 2001 mit Verlust aufgelöst wurde. Die freigewordenen Mittel wurden für eine Sondertilgung des Darlehens verwendet.



Impression Objekt Conradstraße 8, Berlin



Impression Objekt Hielscherstraße 41, Berlin

Performance (+/- 5%)



Die kumulierten Ausschüttungen/Entnahmen liegen unter der Prognose.

INVESTITIONEN



1) Wohn- und Geschäftshaus in Berlin Wannsee, Conradstraße 8

Baujahr:	1988	Wohnfläche:	767 m ²
Grundstücksgröße:	2.041 m ²	Gewerbefläche:	776 m ²



2) Wohnhaus in Berlin Pankow, Hielscherstraße 41

Baujahr:	1910	Grundstücksgröße:	752 m ²
Modernisierung:	1995	Wohnfläche:	637 m ²

FINANZIERUNG

Immobilienfinanzierung		
	Soll	Ist
1999	3.912.113	3.952.108
2000	3.852.565	3.910.918
2001	3.790.468	3.868.135
2002	3.725.712	3.823.697
2003	3.658.183	3.777.132
2004	3.587.763	2.873.621
2005	3.514.327	2.902.907
2006	3.437.747	2.869.339
2007	3.357.888	2.786.732
2008	3.274.609	2.792.581
Anschlussfinanzierung ab 01.07.2009		
	Soll	Ist
2009	3.224.886	2.893.174
2010	3.170.784	2.889.605
2011	3.111.918	2.854.266
2012	3.047.867	2.836.738 ¹
2013	2.978.175	2.802.986 ¹
2014	2.902.346	2.734.534 ¹

1 bereinigt um gegengerechnete Forderungen aus Miete

VERMIETUNG, AUSSCHÜTTUNG, STEUERLICHES ERGEBNIS

	Mieteinnahmen EUR		Ausschüttung %		steuerliche Ergebnisse %	
	Soll	Ist	Soll	Ist	Soll	Ist
1999	297.981	297.981	3,00	3,00	-0,47	-10,28
2000	297.981	297.981	5,00	5,00	-0,37	1,04
2001	297.981	297.981	5,00	3,00	-0,32	-0,08
2002	306.920	306.920	5,00	2,38	-0,09	-1,51
2003	316.128	316.128	5,00	1,00	0,15	-0,35
2004	319.099	263.166	5,00	1,00	0,27	0,09
2005	328.672	227.562	5,00	0,65	0,52	2,16
2006	338.533	217.296	5,00	0,60	0,79	-4,37
2007	348.689	213.256	5,00	0,60	1,08	0,13
2008	360.893	216.900	5,00	0,60	1,41	-2,17
2009	373.524	196.347	5,00	0,30	-0,72	-3,47
2010	386.598	184.623	5,00	0,30	-0,40	-2,04
2011	400.128	192.984	5,00	0,30	-0,06	-0,80
2012	414.133	217.666	5,00	0,30	0,30	-1,10
2013	428.627	201.205	5,00	0,30	0,69	-1,00
2014	443.630	234.648	5,00	0,30	1,10	0,14
kumuliert	5.659.517	3.882.644	78,00	19,63		

Erläuterung zur Abweichung

Die Gesellschaftsimmobilien waren zum 31.12.2014 voll vermietet. Unterjährig wurde eine Nachvermietung durchgeführt. Dabei konnte die Nettosollkaltmiete um rund 8 Prozent erhöht werden. Die beiden Gewerbeflächen des Objektes Conradstraße 8 sind nach wie vor an eine überregionale Fachmarktkette für Haustierbedarf sowie an einen lokalen Segelausrüster vermietet.

Nach Auslauf des Mietvertrages mit dem damaligen Ankermieter Edeka zum Ende 2003 konnten die Gewerbeflächen auf

Grund des schwierigen gewerblichen Marktumfeldes nur zu geringeren Mietkonditionen nachvermietet werden, weshalb die Ausschüttungen nicht wie ursprünglich vorgesehen erfolgen konnten. Der Ausschüttungsrückstand wird zum Teil durch die höheren steuerlichen Verlustzuweisungen kompensiert.

Die in 2014 gegenüber dem Vorjahr spürbar gestiegenen Mieteinnahmen resultieren im Wesentlichen aus den im Vorjahr erfolgten Nachvermietungen der Gewerbeeinheiten.

GESELLSCHAFTSDATEN

PROJECT BETEILIGUNGEN GMBH

Sitz:	Kirschäckerstraße 25, 96052 Bamberg
Handelsregister:	Amtsgericht Bamberg, HRB: 5876
Tag der Eintragung:	26.01.1996
Gegenstand des Unternehmens:	Gegenstand der Gesellschaft ist das Halten und Steuern von Gesellschaftsbeteiligungen sowie Übernahme deren innerer Verwaltung und des Rechnungswesens. Weiterer Gegenstand ist die Übernahme der Liquiditätssteuerung von Beteiligungsgesellschaften der PROJECT Investment Gruppe.
Geschäftsführung:	Wolfgang Dippold, Ralf Cont (Prokura), alle geschäftsansässig in Kirschäckerstraße 25, 96052 Bamberg
Stammkapital:	300.000 EUR
Gesellschafter:	NW Dippold GmbH (51 %) PJS Seeberger GmbH (49 %)

PROJECT INVESTMENT AG

Sitz:	Kirschäckerstraße 25, 96052 Bamberg
Handelsregister:	Amtsgericht Bamberg, HRB: 7614
Tag der Eintragung:	26.06.2013
Gegenstand des Unternehmens:	Die Gegenstand des Unternehmens ist die Verwaltung von inländischen Investmentvermögen, EU-Investmentvermögen oder ausländischen Investmentvermögen (kollektive Vermögensverwaltung).
Vorstand:	Matthias Hofmann, Ralf Cont, alle geschäftsansässig in Kirschäckerstraße 25, 96052 Bamberg
Aufsichtsrat:	Wolfgang Dippold (Vorsitzender) Alexander Schlichting Martin Klein
Gezeichnetes Kapital:	300.000 EUR
Gesellschafter:	PROJECT Beteiligungen GmbH (96 %), Matthias Hofmann (4 %)

PROJECT VERMITTLUNGS GMBH

Sitz:	Kirschäckerstraße 25, 96052 Bamberg
Handelsregister:	Amtsgericht Bamberg, HRB: 2992
Tag der Eintragung:	30.01.1996
Gegenstand des Unternehmens:	Gegenstand der Gesellschaft ist die Vermittlung von Kapitalanlagen der PROJECT Investment Gruppe.
Geschäftsführung:	Alexander Schlichting, Mathias Dreyer, Wolfgang Dippold, alle geschäftsansässig in Kirschäckerstraße 25, 96052 Bamberg
Stammkapital:	100.000 EUR
Gesellschafter:	PROJECT Beteiligungen GmbH (76 %), Alexander Schlichting (24 %)

PROJECT REAL ESTATE TRUST GMBH

Sitz:	Kirschäckerstraße 25, 96052 Bamberg
Handelsregister:	Amtsgericht Bamberg, HRB: 7451
Tag der Eintragung:	23.11.2012
Gegenstand des Unternehmens:	Die Entwicklung, Umsetzung und Platzierung von Investitionskonzepten für institutionelle Investoren im Bereich Immobilien und Immobilienentwicklung.
Geschäftsführung:	Jürgen Uwira, geschäftsansässig in Kirschäckerstraße 25, 96052 Bamberg
Stammkapital:	300.000,00 EUR
Gesellschafter:	PROJECT Beteiligungen GmbH (51 %), PROJECT Real Estate AG (49 %)

PROJECT FONDS GMBH

Sitz:	Kirschäckerstraße 25, 96052 Bamberg
Handelsregister:	Amtsgericht Bamberg, HRB: 3552
Tag der Eintragung:	17.06.1998
Gegenstand des Unternehmens:	Gegenstand der Gesellschaft ist die Initiierung von Beteiligungsmodellen sowie die Übernahme der persönlichen Haftung bei Kommanditgesellschaften.
Geschäftsführung:	Thomas Lück, geschäftsansässig in Kirschäckerstraße 25, 96052 Bamberg
Stammkapital:	300.000 EUR
Gesellschafter:	PROJECT Beteiligungen GmbH (100%)

PROJECT FONDSVERWALTUNG GMBH

Sitz:	Kirschäckerstraße 25, 96052 Bamberg
Handelsregister:	Amtsgericht Bamberg, HRB: 3534
Tag der Eintragung:	20.05.1998
Gegenstand des Unternehmens:	Gegenstand der Gesellschaft ist die Geschäftsführung geschlossener Fonds als geschäftsführende Kommanditistin, die Fondsverwaltung, das Fondsmanagement sowie die Immobilienverwaltung.
Geschäftsführung:	Thomas Lück, geschäftsansässig in Kirschäckerstraße 25, 96052 Bamberg
Stammkapital:	100.000 EUR
Gesellschafter:	PROJECT Beteiligungen GmbH (100%)

PROJECT REAL ESTATE AG

Sitz:	Kürschnershof 2, 90403 Nürnberg
Handelsregister:	Amtsgericht Nürnberg, HRB 23285
Tag der Eintragung:	26.07.1999
Gegenstand des Unternehmens:	Die Vermittlung, der Erwerb, die Verwaltung und Verwertung von Immobilien, Beteiligungen, ferner der Bau bzw. die Errichtung von Bauwerken aller Art als Bauträger bzw. Baubetreuer im eigenen oder fremden Namen, für eigene oder fremde Rechnung, die Übernahme von Bauträgertätigkeiten und Treuhandtätigkeiten, ferner die Beteiligung an Unternehmen jeder Art und jeder Rechtsform im In- und Ausland, die treuhänderische Verwaltung von fremden Vermögen und jede sonstige Tätigkeit, die dem Unternehmenszweck förderlich ist. Die Erbringung von Finanzdienstleistungen im Sinne des Gesetzes über das Kreditwesen (KWG) oder die Betätigung als Kapitalanlagegesellschaft im Sinne des Gesetzes über Kapitalanlagegesellschaften (KAGB) ist nicht Gegenstand des Unternehmens.
Vorstand:	Jürgen Seeberger, alle geschäftsansässig im Kürschnershof 2, 90403 Nürnberg
Aufsichtsrat:	Wolfgang Dippold (Vorsitzender) Petra Seeberger Michael Seeberger
Gezeichnetes Kapital:	300.000 EUR
Gesellschafter:	PJS Seeberger GmbH (51 %) NW Dippold GmbH (49 %)

PROJECT IMMOBILIEN WOHNEN AG

Sitz:	Kürschnershof 2, 90403 Nürnberg
Handelsregister:	Amtsgericht Nürnberg, HRB 31497
Tag der Eintragung:	24.02.2015 (nach formwechselnder Umwandlung), Gründung 10.09.2002
Gegenstand des Unternehmens:	Die Vermittlung, der Erwerb, die Verwaltung und Verwertung von Wohnimmobilien in Deutschland, insbesondere in den Metropolregionen Berlin, Frankfurt am Main, Hamburg, München und Nürnberg, und von Beteiligungen, ferner der Bau bzw. die Errichtung von Bauwerken aller Art als Bauträger bzw. Baubetreuer im eigenen oder fremden Namen, für eigene oder fremde Rechnung, die Übernahme von Bauträgertätigkeiten und Treuhandtätigkeiten, ferner die Beteiligung an Unternehmen jeder Art und jeder Rechtsform, die treuhänderische Verwaltung von fremden Vermögen und jede sonstige Tätigkeit, die dem Unternehmenszweck förderlich ist. Die Erbringung von Finanzdienstleistungen im Sinne des Gesetzes über das Kreditwesen (KWG) oder die Betätigung als Kapitalanlagegesellschaft im Sinne des Gesetzes über Kapitalanlagegesellschaften (KAGB) ist nicht Gegenstand des Unternehmens.

Vorstand:	Juliane Mann, Henning Niewerth, Agnieszka Nyszler, Dominik Zapf, alle geschäftsansässig im Kürschnershof 2, 90403 Nürnberg
Aufsichtsrat:	Jürgen Seeberger (Vorsitzender) Wolfgang Dippold Petra Seeberger
Gezeichnetes Kapital:	100.000 EUR
Gesellschafter:	PROJECT Real Estate AG (100%)

PROJECT IMMOBILIEN GEWERBE AG

Sitz:	Kürschnershof 2, 90403 Nürnberg
Handelsregister:	Amtsgericht Nürnberg, HRB 31483
Tag der Eintragung:	18.02.2015
Gegenstand des Unternehmens:	Die Vermittlung, der Erwerb, die Verwaltung und Verwertung von Gewerbeimmobilien in Deutschland, insbesondere in den Metropolregionen Berlin, Frankfurt am Main, Hamburg, München und Nürnberg, und von Beteiligungen, die Projektentwicklung von Gewerbeimmobilien einschließlich notwendiger Nebengeschäfte, die Vermittlung von Immobilien und Grundstücken, sowie grundstücksgleichen Rechte, die Vermittlung und Vermietung von Gewerbeimmobilien im fremden Namen, ferner der Bau bzw. die Errichtung von Bauwerken aller Art als Bauträger bzw. Baubetreuer im eigenen oder fremden Namen, für eigene oder fremde Rechnung, die Übernahme von Bauträgertätigkeiten und Treuhandltätigkeiten, ferner die Beteiligung an Unternehmen jeder Art und jeder Rechtsform, die treuhänderische Verwaltung von fremden Vermögen und jede sonstige Tätigkeit, die dem Unternehmenszweck förderlich ist. Die Erbringung von Finanzdienstleistungen im Sinne des Gesetzes über das Kreditwesen (KWG) oder die Betätigung als Kapitalanlagegesellschaft im Sinne des Gesetzes über Kapitalanlagegesellschaften (KAGB) ist nicht Gegenstand des Unternehmens.
Vorstand:	Dominik Zapf, Henning Niewerth, Patrick Will, alle geschäftsansässig im Kürschnershof 2, 90403 Nürnberg
Aufsichtsrat:	Jürgen Seeberger (Vorsitzender) Wolfgang Dippold Petra Seeberger
Gezeichnetes Kapital:	100.000 EUR
Gesellschafter:	PROJECT Real Estate AG (100%)

WIRTSCHAFTSPRÜFERTESTAT

PROJECT Beteiligungen GmbH

Leistungsbilanzprüfung auf den 01. Januar 2015

Seite 6

D. Bescheinigung des Wirtschaftsprüfers

Wir haben die Einzeldarstellungen der PROJECT Fonds in der Leistungsbilanz zum 01. Januar 2015 der PROJECT Beteiligungen GmbH geprüft. Die Aufstellung der Leistungsbilanz und der zugrunde liegenden Ausgangsunterlagen liegen in der Verantwortung der Geschäftsführung der Gesellschaft sowie in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der einbezogenen Gesellschaften.

Unsere Aufgabe war es zu beurteilen, ob die in den Einzeldarstellungen zu den von der PROJECT Investment Gruppe initiierten Fonds auf den Seiten 73 bis 111 dargestellten allgemeinen Angaben sowie fondsbezogenen Kennzahlen richtig aus den zugrundeliegenden Ausgangsunterlagen hergeleitet wurden. Grundlage für unsere Beurteilung waren die im Abschnitt ‚Prüfungsauftrag‘ aufgeführten uns zur Verfügung gestellten Unterlagen und ergänzenden Bestimmungen.

Die den vorstehenden Zahlenangaben zugrundeliegenden Ausgangsunterlagen haben wir keiner eigenen Prüfung und keiner prüferischen Durchsicht unterzogen und geben hierzu kein Prüfungsurteil ab. Des Weiteren wurden die in der Leistungsbilanz aufgeführten Kommentierungen der einzelnen Fonds, die Wiedergabe von Prognosen, Renditeerwartungen und sonstigen Bewertungen sowie die bildlichen oder graphischen Darstellungen von uns nicht geprüft.

Wir haben unsere Prüfung der Leistungsbilanz in sinngemäßer Anwendung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten Grundsätze ordnungsgemäßer Abschlussprüfungen vorgenommen. Danach war die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Mängel mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Im Rahmen der Prüfung wurden Nachweise für die Angaben in der Leistungsbilanz überwiegend auf Basis von Stichproben beurteilt.

Art und Umfang unserer Prüfungshandlungen sowie unsere Erläuterungen haben wir in unserem Prüfungsbericht festgehalten.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnen Erkenntnisse wurden die in der Leistungsbilanz dargestellten Angaben sowie fondsbezogenen Kennzahlen aus den uns zur Verfügung gestellten Unterlagen vollständig und richtig hergeleitet.

Hamburg, den 01. Oktober 2015

RBD Realtreuhand GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Curslacker Neuer Deich 66
21029 Hamburg



Gerold Winter
Wirtschaftsprüfer



Roland Kilian
Wirtschaftsprüfer

RBD Realtreuhand GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Niederlassungen
der PROJECT Investment Gruppe
und der PROJECT Immobilien Gruppe
in Bamberg und Nürnberg



Wichtiger Hinweis: Diese Leistungsbilanz stellt kein Beteiligungsangebot dar. Die ausführliche Darstellung eines Beteiligungsangebotes einschließlich verbundener Chancen und Risiken sind dem allein verbindlichen Verkaufsprospekt zu entnehmen, der in deutscher Sprache zusammen mit den wesentlichen Anlegerinformationen auf der Website der PROJECT Investment Gruppe zur Verfügung steht.

Herausgeber

PROJECT Beteiligungen GmbH
Kirschäckerstraße 25
96052 Bamberg

Tel. 0951.917 90330
Fax 0951.917 90333

info@project-vermittlung.de
www.project-investment.de

Handelsregister B des Amtsgerichts Bamberg HRB 5876

Gestaltung

Frank Nowotny

Fotos

Christian Beutler, Oberasbach
Christian Blank

Copyright

Nachdruck, auch auszugsweise, nur mit Genehmigung des Herausgebers

Herausgabedatum: 29. September 2015



Werte für Generationen