

Leistungsbilanz  
PROJECT Investment Gruppe

1. Januar 2017

Erstellt am 30. September 2017

## WICHTIGE HINWEISE

Die Leistungsbilanz der PROJECT Investment Gruppe soll in erster Linie einen Überblick über die PROJECT Gruppe, die PROJECT Fonds und deren Immobilienentwicklungen sowie den Wohnimmobilienmarkt im Allgemeinen geben. Diese Leistungsbilanz stellt somit kein Angebot, keine Anlageberatung und auch keine Aufforderung zur Beteiligung an einem PROJECT Fonds dar.

Die ausführliche Darstellung der Beteiligungsangebote einschließlich verbundener Chancen und Risiken entnehmen Sie bitte den veröffentlichten Verkaufsprospekten. Die vorliegende Leistungsbilanz ersetzt oder ergänzt keine Angaben, die in den Verkaufsprospekten der PROJECT Fonds enthalten sind.

Die in dieser Leistungsbilanz getroffenen Aussagen zu Wertentwicklungen einzelner Investments basieren auf der Vergangenheit und sind kein verlässlicher Indikator für die Zukunft. Daher kann hieraus auch nicht auf die künftige Wertentwicklung der dargestellten oder künftig angebotenen Kapitalanlagen der PROJECT Gruppe geschlossen werden. Zukunftsbezogene Aussagen (Prognosen) jeglicher Art beruhen auf dem gegenwärtigen Kenntnisstand. Prognosen unterliegen dabei naturgemäß dem Risiko, dass sich die Annahmen und Erwartungen, nach denen sie erstellt wurden, ändern oder neue Entwicklungen eintreten, die bei der Erstellung der Prognose nicht berücksichtigt werden konnten.

Bei den hier dargestellten Kapitalanlagen handelt es sich um unternehmerische Beteiligungen (geschlossene Fonds bzw. Alternative Investmentfonds), die weder eine feste Verzinsung noch eine feste Rückzahlung der Kapitaleinlage garantieren. Stattdessen besteht das Risiko, dass ein Anleger bei einer ungünstigen Entwicklung eines Fonds nur geringe oder sogar keine Auszahlungen erhält, was ggf. den Totalverlust der Einlage inkl. Agio zur Folge haben könnte.

Die in der Broschüre enthaltenen Marktangaben wurden Quellen entnommen, die als zuverlässig erachtet werden. Gleichwohl kann PROJECT für deren Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit keine Gewähr übernehmen.

# INHALTSVERZEICHNIS

01	VORWORT DER GESCHÄFTSLEITUNG	4
	Eckdaten, Bewertung durch Experten, Presse	
02	INVESTMENTHAUS UND IMMOBILIENENTWICKLER	12
	Effizienz durch Spezialisierung	
03	DEUTSCHE WOHNIMMOBILIEN	30
	Metropolregionen im Fokus	
04	INVESTITIONSSTANDORTE	36
	Hohe regionale Kompetenz	
05	ANLAGESTRATEGIE	48
	Planbare Ergebnisse	
06	DIE PROJECT IMMOBILIEN	58
	Attraktiven Lebensraum schaffen	
07	ÜBERBLICK ÜBER PROJECT FONDS UND IMMOBILIENENTWICKLUNGEN	66
	Eckdaten PROJECT Publikumsfonds Übersicht zu den einzelnen Immobilienentwicklungen Informationen zu den Einzeldarstellungen	
08	EINZELDARSTELLUNG IMMOBILIENENTWICKLUNGSFONDS NACH KAGB	76
	Berichte zu den Fonds	
09	EINZELDARSTELLUNG IMMOBILIENENTWICKLUNGSFONDS NACH VermAnlG	88
	Berichte zu den Fonds	
10	EINZELDARSTELLUNG SONSTIGE FONDS NACH VermAnlG	108
	Berichte zu den Fonds	
	GESELLSCHAFTSDATEN	118
	WIRTSCHAFTSPRÜFERTESTAT	121
	IMPRESSUM	122

## VORWORT DER GESCHÄFTSLEITUNG



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

## SEHR GEEHRTE DAMEN UND HERREN,

der deutsche Immobilienmarkt entwickelt sich zweigeteilt. Während viele Regionen inzwischen Seit- oder Abwärtsentwicklungen sehen, steigen die Preise in den großen Ballungszentren weiter – oft stärker als die Mieten.

Die Entwicklung von Immobilien in den Metropolregionen bietet deshalb weiter gute Perspektiven und bessere Gewinnpotentiale als deren Bestandshaltung.

Nach nunmehr 22 Jahren Unternehmensgeschichte gehen wir einen nächsten Schritt, die Zukunft von PROJECT zu sichern: Die Vorstandsebenen der jeweiligen Muttergesellschaften sowohl im Investmenthaus als auch beim Asset Manager werden ausgebaut und die beiden Gründer begleiten die künftige Entwicklung als Aufsichtsräte.

Unsere bewährte Vorgehensweise bleibt: Ohne Fremdkapital bezahlbaren und attraktiven Wohnraum für Menschen zu schaffen, dort wo er am nötigsten gebraucht wird und damit unseren Anlegern Investmentperspektiven zu bieten.

Wir danken unseren Investoren für ihr Vertrauen. Unseren Partnern und Mitarbeitern sagen wir Dank für viel Engagement und Einsatz. Dies sehen wir als Verpflichtung für die Zukunft.

Bamberg, im September 2017

Ihre PROJECT Investment Gruppe  
Geschäftsleitung



Ralf Cont



Wolfgang Dippold



Matthias Hofmann



Thomas Lück



Alexander Schlichting



Markus Schürmann



Jürgen Uwira

## ECKDATEN DER PROJECT GRUPPE <sup>1</sup>

<b>Gründungsjahr</b>	1995																							
<b>Standorte</b>	Nürnberg, Bamberg, Berlin, Frankfurt, Hamburg, München, Köln, Düsseldorf und Wien																							
<b>Gliederung</b>	<b>PROJECT Investment Gruppe</b> PROJECT Beteiligungen AG (Holding) PROJECT Investment AG PROJECT Fonds GmbH PROJECT Fondsverwaltung GmbH PROJECT Vermittlungs GmbH PROJECT Real Estate Trust GmbH			<b>PROJECT Immobilien Gruppe</b> PROJECT Real Estate AG (Holding) PROJECT Immobilien Wohnen AG PROJECT Immobilien Gewerbe AG PM PROJECT Management GmbH & Co. KG PROJECT PI Real Estate CEE AG																				
<b>Mitarbeiter</b>	541 Mitarbeiter																							
<b>Fonds</b>	28 erfolgreich aufgelegte Immobilien- bzw. Immobilienentwicklungsfonds im Publikumsbereich, semi-professionelle und institutionelle Fonds, Private Placements																							
<b>Fondsvolumen</b>	Rund 838 Mio. EUR platziertes Eigenkapital																							
<b>Anzahl der Investoren</b>	19.160																							
<b>Erzielte Objektrenditen</b>	Über 12 % p. a. im Durchschnitt auf das eingesetzte Kapital																							
<b>Objektvolumen</b>	Rund 2,0 Mrd. EUR mit mehr als 4.400 Wohn- und Gewerbeeinheiten																							
<b>Besonderheiten</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▀ Spezialisierung auf Wohnimmobilien für Eigennutzer mit planbarem Exit</li> <li>▀ Vollintegrierter Projektentwickler mit kompletter Abdeckung der Wertschöpfungskette</li> <li>▀ Vollständige Eigenkapitalbasis auf allen Ebenen</li> <li>▀ In der Unternehmenshistorie wurde keine Objektentwicklung negativ abgeschlossen</li> </ul>																							
<b>Transparenz</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▀ Eigene Kapitalverwaltungsgesellschaft nach Kapitalanlagegesetzbuch</li> <li>▀ Die laufende Mittelverwendungskontrolle erfolgt bei aktuellen Fonds durch die Depotbank, bei Vorgängerfonds in regelmäßigen Abständen durch externe Wirtschaftsprüfer</li> <li>▀ Das Fondsmanagement berichtet quartalsweise</li> <li>▀ Auf allen Beteiligungsebenen erfolgt die Prüfung der Jahresabschlüsse durch unabhängige Wirtschaftsprüfungsgesellschaften</li> </ul>																							
<b>Anzahl Immobilienentwicklungen</b>	<b>83, davon in der Metropolregion</b> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>Berlin</td> <td>29</td> <td>Nürnberg</td> <td>11</td> <td>Köln</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Frankfurt</td> <td>13</td> <td>München</td> <td>10</td> <td>Wien</td> <td>5</td> </tr> <tr> <td>Hamburg</td> <td>12</td> <td>Düsseldorf</td> <td>3</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>						Berlin	29	Nürnberg	11	Köln	0	Frankfurt	13	München	10	Wien	5	Hamburg	12	Düsseldorf	3		
Berlin	29	Nürnberg	11	Köln	0																			
Frankfurt	13	München	10	Wien	5																			
Hamburg	12	Düsseldorf	3																					
<b>Volumen Metropolregionen</b>	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>Berlin</td> <td>924 Mio. EUR</td> <td>Nürnberg</td> <td>277 Mio. EUR</td> <td>Köln</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Frankfurt</td> <td>262 Mio. EUR</td> <td>München</td> <td>257 Mio. EUR</td> <td>Wien</td> <td>58 Mio. EUR</td> </tr> <tr> <td>Hamburg</td> <td>179 Mio. EUR</td> <td>Düsseldorf</td> <td>95 Mio. EUR</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>						Berlin	924 Mio. EUR	Nürnberg	277 Mio. EUR	Köln	-	Frankfurt	262 Mio. EUR	München	257 Mio. EUR	Wien	58 Mio. EUR	Hamburg	179 Mio. EUR	Düsseldorf	95 Mio. EUR		
Berlin	924 Mio. EUR	Nürnberg	277 Mio. EUR	Köln	-																			
Frankfurt	262 Mio. EUR	München	257 Mio. EUR	Wien	58 Mio. EUR																			
Hamburg	179 Mio. EUR	Düsseldorf	95 Mio. EUR																					

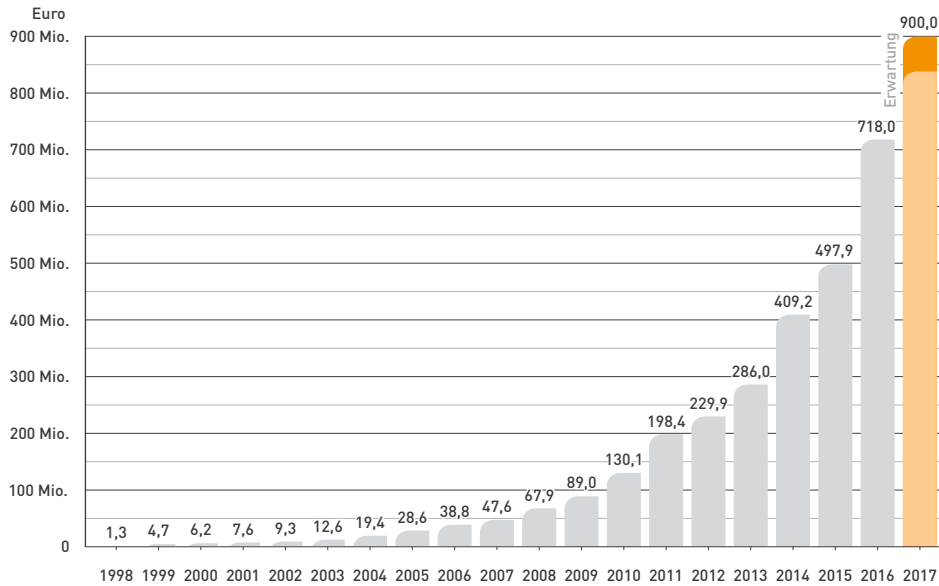
<sup>1</sup> Stand 30. Juni 2017

Die vorliegende Leistungsbilanz fokussiert auf den Zeitraum 1. Januar bis 31. Dezember 2016. Die oben dargestellten Unternehmenskennzahlen haben dagegen den Anspruch, einen möglichst aktuellen Stand in Bezug auf den Veröffentlichungszeitpunkt der Leistungsbilanz zur Verfügung zu stellen. Die Eckdaten der PROJECT Gruppe, der Inhalt Kapitel 2 sowie die Gesellschaftsdaten ab Seite 118 datieren daher auf dem Stand der Erstellung der Leistungsbilanz.

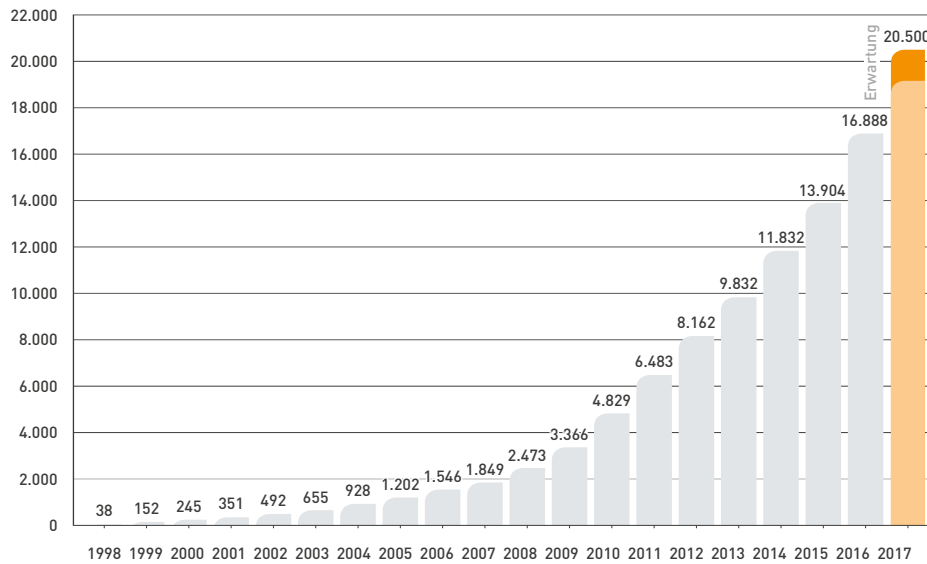
Von Anfang 2016 bis Mitte 2017 hat die PROJECT Investment Gruppe rund 4.500 Neuinvestoren hinzugewonnen und damit den bislang höchsten Zuspruch in der 22-jährigen Unternehmensgeschichte erhalten. Die Investorengruppe ist heterogen und umfasst neben dem Privatanlegerbereich semi-professionelle Investoren, Family Offices sowie Versicherungen, Versorgungswerke und Pensionskassen. Mit rund 515,3 Millionen Euro haben private Anleger den Großteil des historisch akquirierten Eigenkapitals investiert. 301,7 Millionen Euro stammen aus dem Investorenkreis der semi-professionellen und institutionellen Investoren.

## GESCHÄFTSENTWICKLUNG

### Entwicklung des Eigenkapitalvolumens



### Entwicklung der Investoren



Das Eigenkapitalvolumen hat mit Stand 31.12.2016 insgesamt 718 Millionen Euro erreicht. Gleichzeitig ist die Zahl der Investoren von 13.904 auf 16.888 gestiegen.

## BEWERTUNG DURCH EXPERTEN

Im Jahr 2016 hat PROJECT mehrere Auszeichnungen durch unabhängige Analysehäuser, ausgewiesene Immobilienspezialisten und Finanzjournalisten erhalten. Neben dem Scope European Fund Award gewann PROJECT den Deutschen Beteiligungspreis sowie den Platow Immobilien Award.

Auszüge der Auszeichnungen und Ratings der jüngeren Zeit sind im Folgenden zusammengefasst. Die vollständigen Bewertungen inklusive der Risikohinweise können auf der Website der PROJECT Investment Gruppe heruntergeladen werden.



### SCOPE EUROPEAN FUND AWARD 2017 IN DER KATEGORIE GROWTH

»Der Special Award Growth geht an einen sehr erfahrenen spezialisierten Asset Manager, der in den letzten drei Jahren seine Assets under Management verdoppelte und gleichzeitig den Markteintritt bei institutionellen Investoren und die Diversifikation in eine weitere Nutzungsart erfolgreich vollzog. Ihm gelingt es, die typischen Projektentwicklungsrisiken zu reduzieren und er zeichnet sich durch einen klaren Produktfokus und bislang ausnahmslos positive Exit-Renditen aus.«



### PLATOW IMMOBILIEN AWARD 2016 IN DER KATEGORIE BETEILIGUNGEN

»Gegen damalige Widerstände von Analysten und Presse wegen der Risiken von Projektentwicklungen setzte sich der Initiator mit Risikomanagement, Professionalität, guter Kommunikation und natürlich Erfolg für die Anleger durch. Entscheidend für den Erfolg war aber sicherlich die vollständige Eigenkapitalfinanzierung, die zu Bankenunabhängigkeit und Sicherheit führte. (...) Die Project Gruppe aus Bamberg gilt heute als führender Investor im Bereich Projektentwicklung für Wohnimmobilien.«



### SCOPE: ASSET MANAGEMENT-RATING PROJECT INVESTMENT GRUPPE

»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. Durch ein überzeugendes Sicherheitskonzept – welches u. a. durch den Verzicht auf Fremdkapital, die Konzentration auf fest definierte Wachstumsregionen, eine vollintegrierte Projektentwicklung und den Fokus auf Eigennutzer als Käufergruppe gekennzeichnet ist – gelingt es dem Unternehmen, Fondsprodukte mit einem attraktiven Chance-Risiko-Profil für seine Privatkunden sowie semi-professionellen und institutionellen Kunden aufzulegen.«



### €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 hat die Auszeichnung für den Publikumsfonds Wohnen 14 in der Kategorie »Sachwertanlagen Immobilien« erhalten. 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 ist im November 2014 vom Fachmagazin BeteiligungsReport und dem Branchenclub »Deutsches Beteiligungs-Forum« verliehen worden. PROJECT Investment hat die Auszeichnung in der Kategorie »Managementseriosität« erhalten. Im November 2016 wurde der Deutsche Beteiligungspreis erneut an PROJECT verliehen. Diesmal in der Kategorie »anlageorientiertes Investmentvermögen«. »Das ist Anlegerorientierung: Kein Ruck-Zuck-Einstieg in neue Märkte, kein atemloses Aufspringen auf jeden tatsächlichen oder vermeintlichen Trend, sondern die Schaffung einer soliden Basis für kompetente Projektakquise, -durchführung und erfolgreichen Verkauf. Das kommt den Anlegern zugute: Nachgewiesene Kompetenz und Unabhängigkeit von Finanzierern – bei Project sitzen die Anleger und nicht die Banken in der ersten Reihe. Der ausschließliche Einsatz von Eigenkapital schafft Handlungsspielraum für das Assetmanagement auch in schwierigeren Marktphasen und größtmögliche Sicherheit für die Anleger«, so Laudatorin Stephanie von Keudell, die sich seit über zehn Jahren als freie Finanzjournalistin intensiv mit der Branche der geschlossenen Fonds beschäftigt.



## TKL.FONDS: PROJECT FONDS METROPOLEN 16

»Die Fondskosten in der Investitionsphase liegen unter dem Marktdurchschnitt. Die Kosten in der Betriebsphase (inkl. der Kosten auf Zielfondsebene) sind weit unterdurchschnittlich. Positiv anzumerken ist, dass im Gesellschaftsvertrag ein Abschöpfen von möglichen Zwischengewinnen beim Objekteinkauf durch PROJECT-Gesellschaften oder deren Gesellschafter ausgeschlossen ist. Dadurch wird das Risiko versteckter Kosten reduziert. (...) 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.«



## DEXTRO GROUP: PROJECT FONDS METROPOLEN 16

»Insgesamt kann der Anbieterin eine gute Performance auf Fondsebene bescheinigt werden. Die Marktkompetenz für Portfolioinvestitionen des Initiators wird durch die Entwicklung der bisherigen Beteiligungsangebote belegt. Das Management der Unternehmensgruppe verfügt über langjährige Erfahrung in der Projektentwicklung sowie in der Konzeption und Verwaltung von Beteiligungsgesellschaften.«



## KAPITAL-MARKT INTERN PROSPEKTCHECK: PROJECT FONDS METROPOLEN 16

»Von den bereits komplett abgewickelten 41 Projekten konnte jedes einzelne mit Überschuss erfolgreich abgeschlossen werden. Die durchschnittliche Rendite auf Objektebene betrug dabei ca. 12 % p. a. auf das eingesetzte Kapital. (...) Die PROJECT-Gruppe ist mit der Konzeption mehrerer Publikums- und Spezial AIF unter dem KAGB in der neuen Welt längst angekommen. Bei dem aktuellen Angebot wird die bewährte Anlagestrategie der Vorgängerfonds u. a. mit der rein eigenkapitalbasierten Investition ausschließlich in Metropolregionen fortgeführt, so dass es sich durch eine gelungene Kombination attraktiver Ertragschancen mit einem starken Sicherheitskonzept auszeichnet.«



## DER WACHSTUMSMARKT

In den Metropolregionen ist die Nachfrage nach Neubauwohnungen anhaltend hoch. Führende Wirtschaftsinstitute wie das Institut der deutschen Wirtschaft (IW Köln) oder das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung (DIW Berlin) erteilen jeglichen Blasen Spekulationen mit fundierten Immobilienmarktanalysen eine Absage. Damit bieten die urbanen Immobilienmärkte vor allem für Kapitalanleger weiterhin sehr gute Voraussetzungen. Prominente Wirtschaftsmedien in Deutschland bestätigen diese Marktchancen, die zunehmend auch von Investoren aus Fernost ergriffen werden, um von der Stabilität des deutschen Immobilienmarktes zu profitieren und langfristig attraktive Renditen zu erzielen.

Ein Stimmungsbild der Medien zu den aktuellen Marktchancen:

»In Deutschland sind 2016 so viele Wohnungen gebaut worden wie seit 2004 nicht mehr. Mit 278.000 Wohnungen wurden 30.000 oder zwölf Prozent mehr als im Jahr zuvor fertiggestellt. Der Bedarf ist damit aber nicht gedeckt.«	Handelsblatt online vom 23.05.2017
»Bundesregierung und Baubranche gehen davon aus, dass wegen der steigenden Nachfrage in Ballungsräumen und der Zuwanderung jährlich mindestens 350.000 neue Wohnungen nötig wären. Nach Berechnungen des Instituts der deutschen Wirtschaft (IW) müssten pro Jahr sogar 380.000 Wohnungen gebaut werden, um den demografisch bedingten Bedarf zu decken.«	Die Welt online vom 23.05.2017
»Die Preise für Wohnimmobilien in Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt und Stuttgart stiegen in den vergangenen zehn Jahren im Schnitt um mehr als 50 Prozent [...].«	Die Zeit online vom 28.05.2017
»Indes haben nicht nur private Anleger den deutschen Wohnungsmarkt entdeckt. Im Herbst 2016 hat der chinesische Staatsfonds China Investment Corporation (CIC) 16.000 Mietwohnungen in Berlin, Kiel, Rendsburg und Köln erworben und dabei die großen börsennotierten Wohnungsgesellschaften wie Vonovia und Deutsche Wohnen ausgestochen.«	FAZ online vom 21.06.2017

## PRESSEECHO

Die Finanzfachpresse berichtet regelmäßig über PROJECT und das breite Angebotspektrum im Bereich von rein eigenkapitalbasierten Immobilienbeteiligungen für alle Investorengruppen. Auszüge der jüngeren Zeit sind im Folgenden zusammengefasst. Die vollständigen Artikel können in den Pressestimmen auf der Website der PROJECT Investment Gruppe eingesehen werden.

»Die Bamberger Project Investment Gruppe hat in den ersten drei Monaten dieses Jahres mit selbst entwickelten Wohnungen mehr Umsatz gemacht und für geschlossene Fonds bei privaten Anlegern mehr Eigenkapital akquiriert als im ersten Quartal 2016.«	Immobilien Zeitung online, 04.04.2017
»Marktführer unter den Wohnimmobilienfonds ist Project Investment.«	Fonds Exklusiv 01/2017
»Die Gesamtrendite aller 46 bislang abgeschlossenen Objekte – davon 34 innerhalb der PROJECT Immobilienentwicklungsfonds – liegt ebenfalls bei über 12% pro Jahr nach Gewerbesteuer. In der 22-jährigen Unternehmensgeschichte wurde bisher jede Objektentwicklung positiv abgeschlossen.«	Finanzwelt Special 03/2017
»Mit Gründung einer eigenen Kapitalverwaltungsgesellschaft im Jahr 2013 hat PROJECT den Sprung in die nach Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) regulierte Welt der Sachwertinvestmentanbieter erfolgreich absolviert und im vergangenen Jahr Eigenkapital in Höhe von 264 Millionen Euro akquiriert.«	Cash Rendite + Sachwerte 2017
»PROJECT beispielsweise stellt Renditen von 6% und mehr pro Jahr in Aussicht. Zusätzliche Stabilität erhält das Angebot aufgrund vollständiger Eigenkapitalausrichtung. Bankenkredite zur Finanzierung der Objektentwicklungen sind auf allen Ebenen strikt untersagt – ein deutliches Sicherheitsplus für die Investoren, die allein im Grundbuch stehen.«	AssCompact Juni 2017
»Die Performance weist PROJECT jährlich anhand einer Leistungsbilanz nach, die von einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft testiert wird. Demnach ist der Track Record aller abgeschlossenen Objekte weiterhin lückenlos positiv. Diese Kontinuität ist unter anderem vom unabhängigen Analysehaus Scope mit einem sehr guten Managementrating (AA –) sowie diversen Branchenauszeichnungen wie dem Platow Immobilien Award 2016, Deutschen Beteiligungspreis 2016 und dem Scope European Fund Award 2017 honoriert worden.«	Mein Geld 3/2017



Zentrale der PROJECT Investment Gruppe, Bamberg

# INVESTMENTHAUS UND IMMOBILIENENTWICKLER

EFFIZIENZ DURCH SPEZIALISIERUNG

02



## 02 INVESTMENTHAUS UND ASSET MANAGER



»Immobilienentwicklung mit hoher Stabilität ist unser Anspruch.«

Wolfgang Dippold  
Gründer der PROJECT Investment Gruppe  
Vorstand der PROJECT Beteiligungen AG

### 2.1 DIE PROJECT GRUPPE

PROJECT ist seit Gründung im Jahr 1995 auf Immobilienentwicklungen spezialisiert und gliedert sich in zwei Unternehmensbereiche, die PROJECT Investment Gruppe und die PROJECT Immobilien Gruppe. Beide haben sich zu gegenseitiger Exklusivität verpflichtet und die Gründer sind wechselseitig beteiligt, alle Bereiche des Fonds- und Asset Managements werden innerhalb dieser beiden Gruppen abgedeckt. Die PROJECT Investment Gruppe ist als Investmentmanager für Marktresearch, Entwicklung und Verwaltung der Anlageprodukte, Controlling des Asset Managements sowie für Risikomanagement und Eigenkapitalbeschaffung verantwortlich. Bisher wurde ein Anlagekapital von über 800 Millionen EUR eingeworben und aktuell ein Immobilienentwicklungsvolumen von rund 2 Milliarden EUR verwaltet. Die PROJECT Investment Gruppe besitzt eine über zwanzigjährige Erfahrung in Anlageprodukten der Immobilienentwicklung. Im Jahr 2016 wurde ihr durch die Ratingagentur SCOPE eine sehr hohe Management-Qualität mit der Note AA- bescheinigt.

Als Finanzvorstand der PROJECT Beteiligungen AG als Holdinggesellschaft der PROJECT Investment Gruppe ist Markus Schürmann seit November 2016 für Finanzen, Organisation und das Investmentmanagement zuständig. Herr Schürmann bringt für diese Aufgabe über 20 Jahre Erfahrung in der Finanzbranche ein. Nach Beginn seiner Laufbahn bei LHI Leasing für Handel und Industrie war er für die heutige Commerz Real AG als Projektleiter und Leiter Finanzierung tätig, danach Deputy CFO und Geschäftsführer von Tochtergesellschaften bei mfi Management für Immobilien AG sowie Bereichsleiter Corporate Finance bei der DIC Asset AG. Der dreifache Familienvater lebt inzwischen glücklich in Franken.

Inhaber der PROJECT Beteiligungen AG 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 Immobili-

en Gruppe. Beide Inhaber, Jürgen Seeberger und Wolfgang Dippold, führten die Gruppe gemeinsam seit 1995 und wechseln 2017/2018 in den Aufsichtsrat. Der zweifache Familienvater Wolfgang Dippold, künftig Aufsichtsratsvorsitzender der Unternehmen der 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 AG ins Leben, die seit Anfang 2011 Mitglied im Bundesverband VOTUM Verband unabhängiger Finanzdienstleistungsunternehmen in Europa e. V. ist.





Immobilienentwicklung Volmerstraße, Berlin Adlershof



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. Er 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 Synergiepotential eines funktionierenden Teams.

## **2.2 DIE KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT: PROJECT INVESTMENT AG**

Die PROJECT Investment AG wurde im Mai 2013 von der PROJECT Beteiligungen AG 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 und der PROJECT Spezialfonds für semi-professionelle sowie institutionelle Investoren verantwortlich. Über ihre Schwestergesellschaften wurden bereits 19 geschlossene Publikumsfonds für über 13.900 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 20 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 Ralf Cont zuständig. Herr Cont, Jurist und Steuerberater, bringt in diese Aufgabe seine über fünfzehnjährige Erfahrung in den Bereichen Controlling, Liquiditätssteuerung und Wirtschaftsprüfung ein. Nach dem Studium der Rechtswissenschaften, welches er mit dem zweiten Staatsexamen abschloss, war er in der Steuerberatung und Wirtschaftsprüfung in größeren Kanzleien und bei einer der Big Four Wirtschaftsprüfungsgesellschaften tätig. Seit 2007 sammelte er Erfahrungen im internationalen Immobilienhandel. Für die PROJECT Beteiligungen AG war er seit 2009 in verschiedenen Positionen tätig. Als Verwahrstelle für die Kapitalverwaltungsgesellschaft fungiert die CACEIS Bank S. A., Germany Branch.

## **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. Verantwortlich ist Alexander Schlichting, der gerne mit Menschen



»Die Nähe zum Asset Manager  
ist entscheidend.«

Markus Schürmann  
Vorstand der PROJECT Beteiligungen AG

arbeitet und mehr als 20 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, der sich in seiner Freizeit sportlich engagiert, ist seit 2003 auch im AfW Bundesverband Finanzdienstleistungen e.V. aktiv. Seit 2011 hat die PROJECT Vermittlungs GmbH eine Mitgliedschaft im Verband inne.

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. Seit 2016 bietet die PROJECT Real Estate Trust GmbH auch Clubdeals für größere Family Offices an.

#### 2.4 DER ASSET MANAGER: PROJECT IMMOBILIEN GRUPPE

Die PROJECT Immobilien Gruppe übernimmt alle Aufgaben, die mit der Umsetzung der Anlagestrategie auf Immobilienebene anfallen: ein 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 Gruppe ist mit über 450 Mitarbeitern an den ausgewählten Metropolstandorten als ganzheitlicher Dienstleister in 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. Die PROJECT Immobilien Gruppe weist eine stabile Leistungsbilanz mit erfolgreichen Objektabschlüssen nach – kein einziges Objekt wurde bisher negativ abgeschlossen.



<sup>1</sup> Komplementär über Zwischengesellschaft

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



Die Vorstände der PROJECT Real Estate AG, bestehend aus Henning Niewerth, Michael Weniger, Karen Rieck, Jens Müller, Dr. Matthias Schindler (v. l. n. r.), gemeinsam mit Jürgen Seeberger (zweiter von links)

Inzwischen verantwortet ein fünfköpfiger Vorstand in der PROJECT Real Estate AG die Entwicklung der PROJECT Immobilien Gruppe in Deutschland und auch darüber hinaus: Henning Niewerth war seit 2008 als Leiter Recht und Syndicus in der PROJECT Immobilien Gruppe tätig, seit 2009 als einzelvertretungsberechtigter Prokurist der PROJECT IC Immobilien Consulting GmbH und seit 2015 Vorstand sowohl in der PROJECT Wohnen AG als auch in der PROJECT Gewerbe AG. Seit Februar 2016 ist er Vorstand der Muttergesellschaft für die Bereiche zentrale Dienstleistungen und IT/Softwareentwicklung. Michael Weniger war vor seiner Zeit bei PROJECT als Projektkalkulator beim europaweit agierenden Fenster- und Fassadenbauunternehmen Gebrüder Schneider Fensterfabrik GmbH & Co KG tätig, übernahm in 2011 die Leitung der PROJECT Ausschreibungsabteilung und in 2014 mit Prokura die Leitung des Bereiches Projektsteuerung. Er wurde im Februar 2016 in den Vorstand der Muttergesellschaft berufen und verantwortet die Bereiche Planung und Bau. Dr. Matthias Schindler ergänzt seit November 2016 den Vorstand und verantwortet den Bereich Projektentwicklung. Er trat im April 2014 in die PROJECT Real Estate AG ein und war für Strategy & Business Development zuständig. Im März 2015 wurde er zum Vorstand der PROJECT PI Real Estate CEE AG in Wien und zum Geschäftsführer der regionalen Projektentwicklungsgesellschaft berufen. Karen Rieck ist seit November 2016 als Vorstand für den Bereich Finanzen zuständig. Davor war sie bei PricewaterhouseCoopers AG Prüfungsleiterin in der Wirtschaftsprüfung und als Finance Director/CFO im Bilfinger Konzern tätig. Jens Müller ergänzt den Vorstand seit Juni 2017 und ist für den Bereich Vertrieb zuständig. Er war vorher viele Jahre, unter anderem als Geschäftsführer und Board Member

in verschiedenen Finanz- und Immobilienunternehmen wie der Salomon Invest AG und der HSH Real Estate AG tätig.

Jürgen Seeberger, Architekt und Kaufmann ist Gründer der PROJECT Immobilien Gruppe und heute Aufsichtsratsvorsitzender der Unternehmen der PROJECT Immobilien Gruppe. 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 AG 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. Der zweifache Familienvater setzt auf Strategien und multiplizierbare Systeme.

## 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.

## 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 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 unter gezielter Nutzung von Zwangsversteigerungen oder Ausnutzen von Notsituationen aus.



Das Leistungsspektrum der PROJECT Immobilien Gruppe

## 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 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 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.

## 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 Immobilien-



PROJECT Immobilienentwicklung Gottfried-Keller-Straße, München Pasing-Obermenzing

aktivitäten 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 55-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



## 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 AG 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.



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



Objekt Herrnstraße 45, Fürth Südstadt



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. Inzwischen hat sich die Stiftung bei 73 Hilfsprojekten engagiert.



1 PROJECT Life Stiftung spendet 20.000 Euro an die Pestalozzi-Stiftung für die Ambulant Betreute Wohngemeinschaft für Menschen mit Behinderung  
Hamburg, Oktober 2016

2 Spendenübergabe an den Kulturverein Mischpaha e.V., der sich für die Integration russischsprachiger jüdischer Migranten in die deutsche Gesellschaft engagiert.  
Nürnberg-Thon, September 2015

3 Spendenübergabe an die gss Schulpartner GmbH zur Unterstützung der Schulsozialarbeit und an WIR GESTALTEN e.V. – hier wird der Betrag für ein Peer-to-Peer-Projekt zur Freizeitgestaltung mit Flüchtlingskindern verwendet.  
Berlin-Mitte, Oktober 2015

Spende an das Frauenhaus Hilfe für Frauen in Not e.V.  
Fürth-Innenstadt, April 2015

Spendenempfänger: Kinder- und Beratungszentrum Sauerland.  
Wiesbaden-Dotzheim, Juli 2015

Übergabe des Spendenschecks an den Autismus Hamburg e.V. Die Spendensumme kommt dem Jugendtreff zugute.  
Hamburg-Fuhlsbüttel, Februar 2016

## 2.9 22 JAHRE PROJECT – ERFOLG DURCH BODENSTÄNDIGKEIT

Die PROJECT Gruppe hat sich als partnerschaftliches Unternehmen entwickelt, in dem die Geschäftsleitung ihre Verantwortung mit Überzeugung und Begeisterung für die Aufgabe trägt und Vorbildfunktion übernimmt. Von Anfang an ist 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. Die Geschäftsentwicklung wird ohne Druck seitens externer Geldgeber geplant und entschieden. Bei allen Entscheidungen steht Nachhaltigkeit 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.

Mit der Regulierung nach dem Kapitalanlagegesetzbuch hat die PROJECT Führung ihren Kompromiss zwischen den erhöhten Anforderungen an Vertretungsregelungen, Dokumentation und Risikomanagement und dem PROJECT-spezifischen mittelständischen Unternehmergeist mit schnellen Entscheidungen und direkter, kurzer und klarer Kommunikation gefunden. PROJECT hat die Regulierung 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 PROJECT kein Widerspruch zu Anpassungsfähigkeit und Flexibilität. Die Unternehmensgruppen konzentrieren sich seit über 22 Jahren auf die Immobilienentwicklung als die eigene Kernkompetenz. Diese Konzentration wird auch die Zukunft prägen. Gleichzeitig reagiert PROJECT frühzeitig auf Marktentwicklungen und bereitet sich auf mögliche Veränderungen vor. Vor Jahren wurde das aufwändige Wohnungsverkaufskonzept mit eigenen angestellten Verkäufern und dem Fokus auf Eigennutzer von Wohnungen entwickelt und ausgebaut. Dies verschafft 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 kann auch hier auf langjährige Erfahrungen und erfolgreiche Abschlüsse von Büro- und Handelsimmobilien verweisen. Diesen Bereich werden die PROJECT Gruppen in den nächsten Jahren als strategische Ergänzung zu den Hauptaktivitäten der Wohnimmobilienentwicklung verstärken. Für das weitere Wachstum in der Entwicklung von Wohnungen sieht PROJECT die privaten Verkaufsvolumen in den Metropolregionen als natürliche Wachstumsgrenze. Deshalb wird die Anzahl der Regionen Schritt für Schritt ausgebaut und seit Jahren neue Metropolregionen in Deutschland und Europa geprüft. Hilfreich hierfür ist das auf neue Regionen multiplizierbare Unternehmenskonzept. Viele Aufgabenfelder werden bei PROJECT bewusst inhouse entwickelt, wie eigene Softwareprogramme für die gesamte Immobilienentwicklungssteuerung, Lean Management im Baubereich oder grafische Umsetzungen einschließlich 3D-Visualisierungen. So wird Zukunft planbar.







# DEUTSCHE WOHNIMMOBILIEN

METROPOLREGIONEN IM FOKUS

03



## 03 DER WOHNIMMOBILIENMARKT IN DEUTSCHLAND



Matthias Hofmann  
Vorstand PROJECT Investment AG

»Die Metropolregionen bieten  
die stabilsten Perspektiven.«

### 3.1 WOHNRAUMNACHFRAGE WEITERHIN NICHT GEDECKT

Seit Jahren findet eine breite Debatte über die starke Preisentwicklung bei Wohnimmobilien statt und immer öfter wird vor einer deutschlandweiten »Immobilienblase« gewarnt. Mehrere unabhängige Wirtschaftsinstitute kommen zu einem anderen Ergebnis, darunter das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung (DIW Berlin) in einer Analyse vom Sommer 2017. Die Wissenschaftler haben die Preisentwicklung für Wohnimmobilien in den 127 größten deutschen Städten untersucht. Demnach gibt es keine Anzeichen für eine bundesweite Immobilienpreisblase. »Zwar haben sich die Preise für Eigentumswohnungen im Vergleich mit dem Jahr 2009 um rund 55 Prozent verteuert. Eigenheime kosteten im Jahr 2016 zwischen 38 und 45 Prozent mehr als sieben Jahre zuvor und die Preise für Grundstücke sind sogar um rund 63 Prozent gestiegen.« Sorgen vor einer Preisblase im Gesamtmarkt seien jedoch weitgehend unbegründet. Ursachen hierfür sind auf der einen Seite eine wachsende Einwohnerzahl (2,5 Millionen zwischen 2011 und 2016), hohe Zuwanderungszahlen aus dem europäischen Ausland, fluchtbedingte Migration, Binnenwanderungen hin in die Städte und eine stetige Haushaltsverkleinerung. Andererseits reicht die Bautätigkeit in vielen Städten nicht aus, um die gestiegene Nachfrage vollständig zu decken. Mit 278.000 Wohnungen im Jahr 2016 wurden zwar 30.000 oder zwölf Prozent mehr als im Vorjahr fertiggestellt. Der Bedarf ist damit aber bei weitem nicht gedeckt. Aufgrund der steigenden Nachfrage in Ballungsräumen und der Zuwanderung sind nach Einschätzung des Bundesbauministeriums jährlich mindestens 350.000 neue Wohnungen nötig. Nach Berechnungen des Instituts der deutschen Wirtschaft Köln (IW) müssten pro Jahr 380.000 Wohnungen gebaut werden, um den demografisch bedingten Bedarf zu decken. Der Deutsche Mieterbund beziffert den Bedarf sogar auf mindestens 400.000 neue Wohnungen jährlich, die Hälfte davon Mietwohnungen.

Der Nachfrageüberhang spiegelt sich in stark steigenden Mieten wider, deren Dynamik auch durch regulierende Eingriffe wie die Mietpreisbremse nicht verringert werden konnte. »Vieles spricht daher für eine Immobilienpreisentwick-



lung, die durch fundamentale Faktoren gerechtfertigt ist. Von Mitte der 1990er Jahre bis 2010 stagnierten die Immobilienpreise in Deutschland – gemessen an der allgemeinen Teuerungsrate sanken die Preise für Wohnraum sogar. Zumindest teilweise handelt es sich bei den heutigen Preissteigerungen daher um Nachholeffekte. Auch die Erwartung, dass die Bevölkerungszahlen auf dem Land künftig noch stärker sinken und in urbanen Regionen steigen, könnte ein Faktor zur Erklärung der derzeitigen Preisdynamik sein«, so die Analyse des DIW.

### Weltweit teuerste Immobilienmärkte

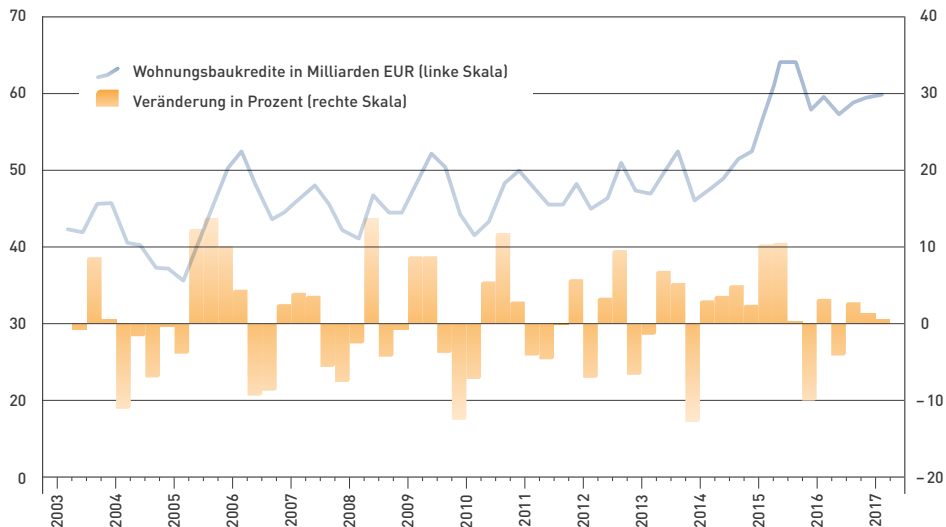
Stadt	Durchschnittlicher Preis für Luxus-Immobilien pro Quadratmeter
Monaco	61.900 EUR
Hong Kong	52.600 EUR
New York	40.500 EUR
London	35.100 EUR
Genf	25.100 EUR
Singapur	24.500 EUR
Shanghai	22.900 EUR
Paris	19.100 EUR
Peking	18.100 EUR
Sydney	17.800 EUR

Quelle: Prime International Residential Index (PIRI 100) von Knight Frank; Währungsrechnung auf der Grundlage der am 30. Dezember 2016 geltenden Wechselkurse (1 EUR = 1,0522 USD); Ergebnis mathematisch gerundet; Preisspannen für Hongkong, Peking und Shanghai gelten für Immobilien, die als »Super-Prime« gelten. Hong Kong basierend auf Apartments.

### 3.2 DEUTSCHE IMMOBILIENPREISE IM INTERNATIONALEN VERGLEICH MODERAT

Im Vergleich mit den weltweit teuersten Immobilienmärkten zeigt sich, dass die von PROJECT Research in deutschen Metropolen ermittelten Spitzenpreise noch deutlich unterhalb der durchschnittlichen Konditionen für Luxus-Immobilien in Top-Lagen anderer Metropolen liegen und damit hierzulande noch Steigerungspotential besitzen. Auch die restriktive Kreditvergabepolitik der deutschen Banken – zusätzlich befeuert durch die Wohnimmobilienkreditrichtlinie – spricht gegen eine Immobilienblase. Bestätigt wird diese Erkenntnis durch Daten der Deutschen Bun-

### Wohnungsbaukredite an private Haushalte in Mrd. EUR · Veränderung in Prozent



Quelle: Deutsche Bundesbank

desbank. Anhand derer konnten die Wissenschaftler des IW Köln nachweisen, dass die Hypothekarkredite zuletzt langsamer gestiegen sind als die Einkommen – der Verschuldungsgrad der Haushalte also eher sinkt. Indiz einer Blasenbildung wäre jedoch ein umgekehrtes Verhältnis. Auch das DIW Berlin bestätigt die gesunde Kreditvergabepraxis in Deutschland: »In Relation zum Bruttoinlandsprodukt ist das Neugeschäftsvolumen im Bereich der Wohnungsbaukredite stabil – das Volumen der Kredite mit Zinsbindung von mehr als fünf Jahren ist weiter gestiegen, nicht zuletzt aufgrund eines Anstiegs der Kredite mit einer langfristigen Zinsbindung von mehr als zehn Jahren. Angesichts dieser Indikatoren erscheinen die Risiken spekulativer Preisüberreibungen auf dem deutschen Markt für Wohnimmobilien insgesamt weiterhin gering. Vor allem die langfristige Zinsbindung und das relativ stabile Neugeschäftsvolumen sprechen für eine solide Finanzierung eines Großteils der Wohnungsbauvorhaben«.

#### PROJECT Research: stabile Entwicklung der Wohnungsmärkte

Metropolregion	Max.	Min.	Durchschnitt Stand Juni 17	Durchschnitt Stand Juni 16	VKP-Steigerung Juni 16–Juni 17
Berlin	19.028	3.008	5.512	5.018	+ 9,80 %
Hamburg	14.012	2.633	5.389	5.309	+ 1,50 %
Frankfurt a. M.	13.863	2.671	4.755	4.557	+ 4,30 %
Nürnberg	6.042	3.084	4.199	3.981	+ 5,50 %
München	18.217	4.179	7.585	7.319	+ 3,60 %
Düsseldorf <sup>1</sup>	10.339	3.106	5.228	4.942	+ 5,80 %
Köln	8.754	3.074	4.833	4.461	+ 8,30 %
Wien	18.767	2.451	5.029	5.002	+ 0,50 %

Alle Angaben in EUR pro qm. Analysiert wurde ausschließlich frei finanziertes Geschosswohnungsneubau für Eigentumswohnungen.

<sup>1</sup> Stadtgebiet Düsseldorf ohne Krefeld

### 3.3 IM SEGMENT WOHNEN GLEICHT SICH MIETANSTIEG AN KAUFPREISANSTIEG AN

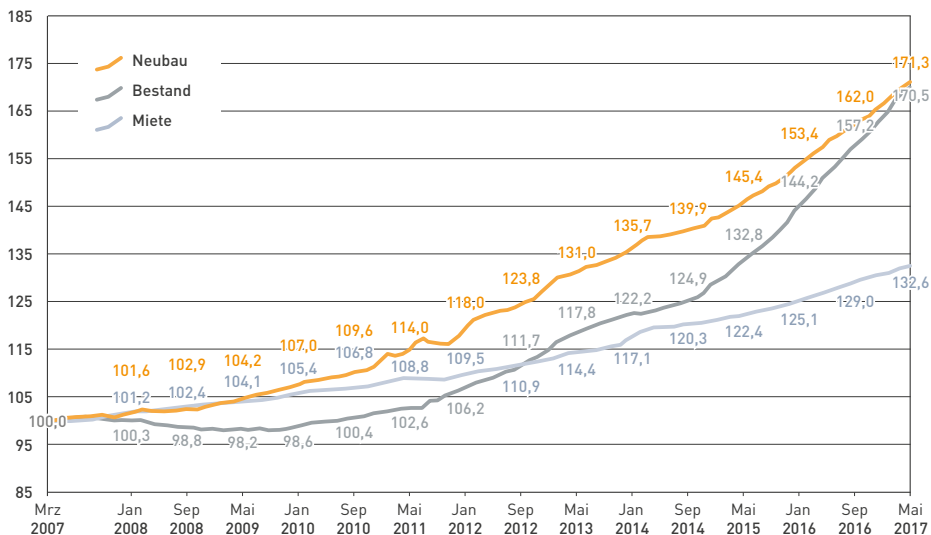
Nachdem es 2014 und 2015 noch nach einer leichten Beruhigung der stark steigenden Mietpreise in den Metropolen ausgesehen hatte, stellen sich 2016 und 2017 vor allem in Berlin und München neue Höchstwerte bei der Mietentwicklung ein. Das auf Jahressicht gemittelte Plus der von Jones Lang LaSalle (JLL) untersuchten Städte bei den Mieten lag bei rund 7 Prozent bzw. zwischen 1 Prozent in Hamburg und 13 Prozent in Berlin. Damit ergibt sich ein Mietpreisanstieg seit 2004 zwischen +32 Prozent in Köln und +80 Prozent in Berlin. In München stiegen laut JLL trotz der schon hohen Ausgangslage unbeeinflusst vom Basiseffekt die Mieten um 11 Prozent. Köln kommt auf ein Mietplus von 9 Prozent und Düsseldorf auf 6 Prozent. Einen deutlich geringeren Zuwachs zeigte mit 3 Prozent Frankfurt. Nahezu unverändert blieben die Angebotsmieten in Hamburg. München hat damit den Status als Stadt der teuersten Angebotsmieten mit im Mittel 18,70 Euro gefestigt. Mit weitem Abstand folgt Frankfurt mit 13,70 Euro. Hamburg stagnierte bei 11,55 Euro. Köln entwickelte sich dynamisch auf 11,50 Euro und platzierte sich erneut vor Düsseldorf mit 11 Euro. Berlin bleibt trotz 12,8 Prozent Steigerung und höchstem jährlichen

Zuwachs seit 2004 mit 10,80 Euro im Metropolenvergleich noch moderat. JLL wie auch PROJECT Research gehen von weiter steigenden Kauf- und Mietpreisen im Segment Wohnen in den führenden Metropolregionen Deutschlands aus.

### 3.4 WOHNUNGSPREISE KLETTERN IM ZWEITEN QUARTAL 2017 UM BIS ZU 9,8 PROZENT

Um knapp 10 Prozent verteuerten sich Neubau-Eigentumswohnungen in der Bundeshauptstadt innerhalb eines Jahres, so das Ergebnis der von PROJECT Research erhobenen Studie »Wohnungsmarktanalyse Neubauwohnungen in ausgewählten Metropolregionen Q2/2017«. Berlin verzeichnet damit nicht nur den stärksten Kaufpreisanstieg unter allen Metropolregionen in Deutschland, sondern mit 19.028 Euro pro Quadratmeter auch die höchsten Angebotspreise. In der österreichischen Hauptstadt Wien wurde für den maximal angebotenen Quadratmeterpreis ein Wert von 18.767 Euro ermittelt. Damit liegt Wien knapp hinter Berlin. München folgt an dritter Stelle mit einem Spitzenpreis von 18.217 Euro. In allen anderen untersuchten Metropolregionen zogen die Verkaufspreise weiter an: Berlin (+9,8 Prozent), München (+3,6 Prozent), Hamburg (+1,5 Prozent), Frankfurt am Main (+4,3 Prozent), Nürnberg (+5,5 Prozent), Stadtgebiet Düsseldorf ohne Krefeld (+5,8 Prozent) und Köln (+8,3 Prozent). Analysiert wurde ausschließlich frei finanziertes Geschosswohnungsneubau für Eigentumswohnungen. Auch der »IMX Wohnungen Deutschland« des Immobilienportals ImmobilienScout24 bestätigt den Trend anhaltender Preissteigerungen in den Bereichen Neubau, Bestand sowie Mietwohnungen. Seit 2007 steigen Neubau- und Mietindex kontinuierlich, der Bestandsindex klettert seit der Erhebung im Mai 2009 und hat im Mai 2017 das Niveau des Neubauindex erreicht. Wie sich die Fundamentaldaten der Metropolregionen entwickelt haben, ist Gegenstand des folgenden Kapitels.

**Entwicklung IMX Wohnungen Deutschland**  
März 2007 bis Mai 2017 (März 2007 entspricht 100)



Quelle: ImmobilienScout24. Eigentumswohnungen, unterschieden in Neubau (Fertigstellung maximal ein Jahr vor Indexerstellung) und Bestand sowie Mietwohnungen



# INVESTITIONSSTANDORTE

HOHE REGIONALE KOMPETENZ

# 04



## 04 HOHE REGIONALE KOMPETENZ



»Gutes Immobiliengeschäft ist immer regional ausgerichtet.«

Jürgen Uwira  
Geschäftsführer PROJECT Real Estate Trust GmbH

### 4.1 METROPOLREGIONEN SIND DEMOGRAFISCHE GEWINNER

Das Statistische Bundesamt hat ermittelt, dass im Jahr 2015 alleine 2,14 Millionen Personen nach Deutschland gezogen sind, so viele wie nie zuvor. Aber auch die Zahl der Fortzüge erreichte mit 998.000 Menschen einen Rekordwert. Insgesamt ergab sich mit einem Saldo von 1,14 Millionen Personen der höchste Wanderungsgewinn in der deutschen Geschichte. Auch 2016 verzeichnet Deutschland ein Bevölkerungswachstum. Die Anzahl neu geborener Kinder dürfte 2016 gegenüber dem Vorjahr leicht zugenommen und die Anzahl der Sterbefälle etwa auf Vorjahresniveau gelegen haben. Für 2016 wird der Schätzung nach mit 730.000 bis 770.000 Geburten und 900.000 bis 940.000 Sterbefällen sowie einem sich daraus ergebenden Geburtendefizit – Differenz aus Geburten und Sterbefällen – von etwa 150.000 bis 190.000 zu rechnen sein (2015: 188.000). Der Saldo aus Zuzügen aus dem Ausland und Fortzügen ins Ausland wird für 2016 bei mindestens +750.000 Personen erwartet. Der Wanderungssaldo läge damit zwar deutlich unterhalb dem Rekordergebnis des Vorjahres, wäre allerdings ähnlich hoch wie im Jahr 1992 (+782.000). Deutschland bleibt damit ein Zuwanderungsland, dessen Bevölkerung je nach Stärke der Zuwanderung in den nächsten Jahrzehnten weiter abnehmen wird, so das Ergebnis der 13. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung des Bundes und der Länder. Allerdings werden die fragten Metropolregionen, allen voran Berlin, Frankfurt oder München von diesem Rückgang nichts spüren – im Gegenteil.

#### Bevölkerungsprognose bis 2035

Jahr	Berlin	Frankfurt	München
2015	3.520.000	733.000	1.450.000
2020	3.681.000	759.000	1.504.000
2025	3.813.000	781.000	1.557.000
2030	3.920.000	798.000	1.607.000
2035	4.030.000	814.000	1.659.000

Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft Köln

Von einer nachhaltigen Zu- und Binnenwanderung profitieren vornehmlich die Ballungszentren Deutschlands. 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. Während etliche ländliche Gebiete Deutschlands veröden, boomen die Großstädte. Das wird in den kommenden 20 Jahren so bleiben, zeigen Be-

völkerungsprognosen des Instituts der deutschen Wirtschaft Köln (IW) für Berlin, Frankfurt und München. Allein Berlin wird 500.000 neue Bewohner gewinnen.

#### 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 Wohnraum 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 ist aktuell Berlin.

##### **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 Potential 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 Eigennutzer

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 diesen Regionen 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 Stadt im stetigen Wandel

Berlin ist politisches und kulturelles Zentrum sowie gleichzeitig mit rund 3,6 Mio. Einwohnern die bevölkerungsreichste und flächengrößte Stadt Deutschlands. Daneben präsentiert sie sich als bedeutender Forschungs- und Bildungsstandort. Gleichzeitig entwickelt sich Berlin auch international als attraktiver Immobilienstandort. Im Städteranking des Urban Land Institute und PWC für 2017 belegt Berlin unter den europäischen Metropolen wiederholt den Spitzenplatz mit besten Investitions- und Entwicklungschancen. Mittlerweile haben die Preise bei Eigentumswohnungen das Niveau von westdeutschen Städten wie Düsseldorf und Köln erreicht bzw. überschritten. Gleichzeitig ist jedoch aus internationaler Perspektive das Preisniveau bei Eigentumswohnungen nach wie vor gering, was den Berliner Wohnungsmarkt insbesondere auch für internationale Investoren weiterhin attraktiv macht.

Die Nachfrageschwerpunkte auf dem Berliner Wohnungsmarkt sind in Bewegung. Deutlich stärker geworden ist der Nachfragedruck in Innenstadtrandlagen und in gut angebotenen Quartieren außerhalb des Zentrums sowie in Richtung der äußeren Stadtbezirke. Die höchsten Preisniveausteigerungen in 2016 waren z. B. in Bezirken wie Spandau oder Reinickendorf zu verzeichnen. Das Neubaufvolumen hält nach wie vor nicht mit dem Nachfragewachstum Schritt. Die Wohnungsmarktprognose des Bundesinstitutes für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) geht für Berlin in den nächsten fünf Jahren von einem Neubaubedarf von rund 80.000 Wohnungen und damit von rund 16.000 Wohnungen pro Jahr

Einwohner	ca. 3,58 Mio. (2016)
Bevölkerungsdichte	ca. 4.015 Einwohner je km <sup>2</sup> (2016)
Bevölkerungsentwicklung	ca. +7,7% (2011–2016)
Wohnungsbestand	ca. 1,94 Mio. (2016) +2,1% (2011–2016)
Haushaltsbestand	ca. 2,06 Mio. (2016) +6,5% (2011–2016)
Ø Einwohner pro Wohnung	1,8 (2016)
Ø Wohnfläche je Einwohner	38,2 m <sup>2</sup> (2016)
Leerstandsquote	1,2% (2015)
Ø Preis ETW Neubau	ca. 4.750 EUR/m <sup>2</sup> (2016)
Kaufkraft pro Kopf	19.990 EUR (2016)

aus. Dagegen liegen die Wohnungsfertigstellungen bisher weit darunter. Seit 2011 hat sich der Wohnungsbestand um rund 40.000 Wohnungen erhöht. Dem steht im gleichen Zeitraum ein Bevölkerungsanstieg von über 250.000 Einwohnern gegenüber. Im Neubaubereich sind die Preise von Eigentumswohnungen in 2016 um fast 10,5 Prozent gestiegen. Die positive wirtschaftliche Entwicklung der Stadt, gepaart mit dem Zuzug von zahlungskräftigen Wohnungssuchenden sowie internationale Investoren werden die Nachfragesituation in Berlin auch weiter mitbestimmen.



#### 4.4 WOHNUNGSMARKT FRANKFURT AM MAIN



##### Europäisches Bankenzentrum

Frankfurt ist bedeutendes Industrie-, Dienstleistungs- und Messezentrum sowie einer der wichtigsten internationalen Finanzplätze. Die Stadt ist Zentrum des Ballungsraums Frankfurt/Rhein-Main mit über 2,3 Millionen Einwohnern. Die Mainmetropole weist einen weiterhin steigenden jährlichen Bevölkerungszuwachs aus. So ergab sich in den letzten fünf Jahren ein Zuwachs von über 60.000 Einwohnern. In den nächsten Jahren wird mit einem weiteren Anstieg gerechnet. Die Haushaltszahlen haben sich in 2016 ähnlich wie in 2015 entwickelt. Dem gegenüber hat sich die Wohnungsanzahl im abgelaufenen Jahr lediglich um circa ein Prozent erhöht, bei signifikant geringer Leerstandsquote. Obwohl ein Anstieg der Baufertigstellungen mit über 4.500 Wohnungen in 2016 registriert wird, werden unter Berücksichtigung der aktuellen Bevölkerungsentwicklung weiterhin mehr Wohnungen benötigt. Indessen ist auf dem Markt für Eigentumswohnungen ein moderater Anstieg der Marktpreise in 2016 zu verzeichnen. Gleichzeitig lag das Mietpreiswachstum im Neubausegment bei rund 2,5 Prozent in 2016.

Bereits jetzt ist die Mainmetropole eine der führenden deutschen Wirtschaftsstandorte, ein Magnet für Firmen und Arbeitnehmer mit attraktiven Arbeitsmarktbedingungen sowie der höchsten Arbeitsplatzdichte unter deutschen Städten. In den bisherigen Prognosen noch nicht berücksichtigtes Wachstumspotential für Frankfurt liegt in den möglichen positiven Auswirkungen durch Arbeitsplatz- und Firmenverlagerungen

Einwohner	ca. 0,73 Mio. (2016)
Bevölkerungsdichte	ca. 2.938 Einwohner je km <sup>2</sup> (2016)
Bevölkerungsentwicklung	ca. +9,4% (2011–2016)
Wohnungsbestand	ca. 0,38 Mio. (2016) +4,9% (2011–2016)
Haushaltsbestand	ca. 0,41 Mio. (2016) +10,1% (2011–2016)
Ø Einwohner pro Wohnung	1,9 (2016)
Ø Wohnfläche je Einwohner	36,0 m <sup>2</sup> (2016)
Leerstandsquote	0,5% (2015)
Ø Preis ETW Neubau	ca. 4.840 EUR/m <sup>2</sup> (2016)
Kaufkraft pro Kopf	25.248 EUR (2016)

vom Finanzplatz London im Zuge des in 2016 beschlossenen Austritts Großbritanniens aus der EU. Hieraus können sich weitere Nachfrage- und Preisentwicklungen für den Wohnungsmarkt ableiten.

Im Segment Wohnen ist das Projektentwicklungsvolumen in 2016 auf rund 11 Mrd. EUR gestiegen und es ist von einer fortgesetzt regen Projektentwicklungstätigkeit in der Rhein-Main-Metropole auszugehen.

## 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 über 1,8 Millionen Einwohnern ist Hamburg die zweitgrößte Stadt Deutschlands. Die Stadt ist einer der wichtigsten Medienstandorte des Landes und mit dem drittgrößten Hafen Europas wird der wichtige Wirtschafts- und Handelsstandort unterstrichen.

Das positive Image der Stadt lässt die Einwohnerzahlen kontinuierlich wachsen. Allein seit 2011 bis Ende 2016 ist ein Bevölkerungsanstieg von 5,6 Prozent und damit von rund 96.000 Einwohnern zu verzeichnen. Die Anzahl der Privathaushalte ist im gleichen Zeitraum um 5,9 Prozent gestiegen, bei geringerem Anstieg der Wohnungszahlen und einer deutlich zu niedrigen Leerstandsquote unter der Ein-Prozent-Marke. Damit herrscht in der Stadt kaum noch marktaktiver Wohnungsleerstand. Zwar lassen die Baugenehmigungszahlen einen Anstieg der zukünftigen Wohnungsfertigstellungen erwarten, jedoch werden die aktuellen Fertigstellungszahlen der herrschenden Nachfrage nicht gerecht.

Auch für die Zukunft bestimmen die positiv prognostizierte Bevölkerungsentwicklung und der einhergehende Anstieg der Privathaushalte, auch unter Berücksichtigung der jüngsten Zuzugsentwicklungen, die Wohnungsnachfrage. Auf dem Markt der Eigentumswohnungen steigen die Preise im Gegensatz zum Mietwohnungsmarkt weiterhin kräftiger.

Einwohner	ca. 1,81 Mio. (2016)
Bevölkerungsdichte	ca. 2.402 Einwohner je km <sup>2</sup> (2016)
Bevölkerungsentwicklung	ca. +5,6% (2011–2016)
Wohnungsbestand	ca. 0,93 Mio. (2016) +3,7% (2011–2016)
Haushaltsbestand	ca. 1,03 Mio. (2016) +5,9% (2011–2016)
Ø Einwohner pro Wohnung	2,0 (2016)
Ø Wohnfläche je Einwohner	36,9 m <sup>2</sup> (2016)
Leerstandsquote	0,6% (2015)
Ø Preis ETW Neubau	ca. 4.630 EUR/m <sup>2</sup> (2016)
Kaufkraft pro Kopf	24.023 EUR (2016)

War in 2016 bei den Mietwohnungspreisen im Neubau ein leichter Anstieg von etwa 1,5 Prozent zu beobachten, so stieg der Preis für neue Eigentumswohnungen um durchschnittlich fast sieben Prozent. Nach Preissteigerungen in den letzten drei Jahren von insgesamt nahezu 15 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 in 2016 eine leicht steigende Bevölkerungsentwicklung von 0,5 Prozent auf. Für die Zukunft wird mit einer weiterhin positiven Wachstumsbilanz gerechnet. Attraktive Arbeitsbedingungen und die ausgezeichnete Lebensqualität begünstigen den Zuzug in die Stadt und die Region.

Diese Rahmenbedingungen führen zu einer starken Nachfrage auf dem Nürnberger Wohnungsmarkt, die durch das bestehende Angebot nicht gedeckt ist. Der zusätzliche Neubaubedarf an Wohnungen für Nürnberg liegt nach aktueller Prognose der Stadt Nürnberg bis 2030 bei jährlich rund 2.400 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 2016 bei gerade 1.900 neuen Wohnungen. Dies führte bereits in der Vergangenheit zu deutlich steigenden Miet- und Kaufpreisen. Seit dem letzten Jahr sind die Wohnungsmieten um insgesamt über 11 Prozent gestiegen. Einen kräftigen Anstieg verzeichneten auch die allgemeinen Preise für Eigentumswohnungen. Im Neubausegment sind seit 2011 ebenfalls deutliche Preissteigerungen von über 44 Prozent zu beobachten. Neben den steigenden Bevölkerungszahlen setzt sich auch der Trend zu kleineren Haushaltsgrößen fort,

Einwohner	ca. 0,51 Mio. (2016)
Bevölkerungsdichte	ca. 2.750 Einwohner je km <sup>2</sup> (2016)
Bevölkerungsentwicklung	ca. +4,6% (2011–2016)
Wohnungsbestand	ca. 0,27 Mio. (2016) +2,8% (2011–2016)
Haushaltsbestand	ca. 0,27 Mio. (2016) +5,4% (2011–2016)
Ø Einwohner pro Wohnung	1,9 (2016)
Ø Wohnfläche je Einwohner	40,0 m <sup>2</sup> (2016)
Leerstandsquote	1,0% (2015)
Ø Preis ETW Neubau	ca. 3.900 EUR/m <sup>2</sup> (2016)
Kaufkraft pro Kopf	22.754 EUR (2016)

was zugleich einen Anstieg an benötigtem Wohnraum mit sich bringt. Seit 2012 betragen die Ein-Personen-Haushalte mehr als 50 Prozent, gemessen am Gesamthaushaltsbestand von Nürnberg. Die Wohnungsnachfrage wird neben Eigennutzern auch von Kapitalanlegern in Nürnberg bestimmt, die die Wertstabilität und gute Vermietbarkeit am Standort schätzen. Hieraus ergeben sich weiterhin positive Entwicklungspotentiale am Nürnberger Wohnimmobilienmarkt.

## 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 kontinuierlich. So spiegelt sich der starke Münchener Arbeitsmarkt in der geringen Arbeitslosenquote von aktuell rund 4,2 Prozent (Stand 12/2016) wider, dem niedrigsten Wert im Vergleich der deutschen Großstädte.

München als drittgrößte Stadt Deutschlands wächst weiter. Die Einwohnerzahl ist allein in 2016 um über 21.000 gestiegen, was einem Jahreszuwachs von rund 1,4 Prozent entspricht. Bis 2035 wird ein weiterer Anstieg der Einwohnerzahl auf rund 1,7 Millionen Einwohner 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 der 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 stagnierende Baugenehmigungszahlen und zu wenige Wohnungsfertigstellungen bis 2016 gegenüber. In 2016 wurden nur circa 7.800 Wohnungen fertiggestellt. Das verschärft weiterhin die Wohnungsknappheit in der Stadt und begründet die verschwindend geringe Leerstandsquote von marktaktivem Wohnraum. Die begrenzte Verfügbarkeit von Bauflächen im Stadtgebiet führt zum wei-

Einwohner	ca. 1,54 Mio. (2016)
Bevölkerungsdichte	ca. 4.966 Einwohner je km <sup>2</sup> (2016)
Bevölkerungsentwicklung	ca. +9,4% (2011–2016)
Wohnungsbestand	ca. 0,78 Mio. (2016) +4,0% (2011–2016)
Haushaltsbestand	ca. 0,84 Mio. (2016) +9,2% (2011–2016)
Ø Einwohner pro Wohnung	2,0 (2016)
Ø Wohnfläche je Einwohner	34,7 m <sup>2</sup> (2016)
Leerstandsquote	0,2% (2015)
Ø Preis ETW Neubau	ca. 7.220 EUR/m <sup>2</sup> (2016)
Kaufkraft pro Kopf	29.580 EUR (2016)

teren Überschwappen des angespannten Münchener Wohnungsmarktes auf das Umland. Diese Rahmenbedingungen befördern einen anhaltenden Mietpreisanstieg, der in 2016 bei über 11 Prozent lag. Im Eigentumswohnungsmarkt sind in 2016 die Neubaupreise durchschnittlich um 6,8 Prozent gestiegen. Begünstigt durch die stabile Beschäftigungs- und Kaufkraftentwicklung sowie das ungebrochene Bevölkerungswachstum ist auch für die Zukunft mit einer anhaltend hohen Wohnungsnachfrage zu rechnen.

## 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 nationalen Wirtschaftsstandorte. Auch international besitzt Düsseldorf eine entsprechende Reputation und ist als Messestandort mit einer Vielzahl an internationalen Leitmesse sowie als Sitz namhafter Hochschulen bekannt. Das günstige Standortklima ist prädestiniert für Unternehmensgründungen und Direktinvestitionen aus dem In- und Ausland. Namhafte Firmenniederlassungen und etablierte Start-up-Unternehmen begründen eine attraktive Arbeitsmarktsituation. Für die Stadt wird eine weiterhin positive Bevölkerungsentwicklung prognostiziert. Da es sich beim Einwohnerzuwachs u. a. um Bildungszuwanderungen von Menschen zwischen 18 und 30 Jahren handelt und die demografische Entwicklung eine anteilige Erhöhung von älteren Haushaltstypen und Alleinstehenden voraussieht, wird auch zukünftig eine erhöhte Wohnungsnachfrage von Ein- bis Zwei-Personen-Haushalten erwartet.

Die Anzahl der Wohnungsbaufertigstellungen hat sich seit dem Tiefpunkt in 2011 wieder deutlich erhöht und lag in 2016 bei rund 1.700 Wohnungen. Unter Berücksichtigung des aus der Vergangenheit resultierenden Nachholbedarfes im Wohnungsneubau ist eine gleichbleibend hohe Neubautätigkeit auch für die kommenden Jahre notwendig. Daher ist weiterhin mit einem angespannten Wohnungsmarkt mit tendenziell zu wenig fertiggestellten Wohnungen zu rechnen. Vor allem der kontinuierlich steigende Bedarf an neuen

Einwohner	ca. 0,62 Mio. (2016)
Bevölkerungsdichte	ca. 2.848 Einwohner je km <sup>2</sup> (2016)
Bevölkerungsentwicklung	ca. +4,8 % (2011–2016)
Wohnungsbestand	ca. 0,33 Mio. (2016) +2,2 % (2011–2016)
Haushaltsbestand	ca. 0,33 Mio. (2016) +4,0 % (2011–2016)
Ø Einwohner pro Wohnung	1,9 (2016)
Ø Wohnfläche je Einwohner	39,0 m <sup>2</sup> (2016)
Leerstandsquote	1,5 % (2015)
Ø Preis ETW Neubau	ca. 4.680 EUR/m <sup>2</sup> (2016)
Kaufkraft pro Kopf	26.102 EUR (2016)

Wohnungen, insbesondere im Einzugsgebiet um Düsseldorf, begründet den nach wie vor anhaltenden Nachfrageüberhang. Die Kaufpreise für Neubau-Eigentumswohnungen verzeichnen positive Zuwachsraten (rund 4,3 Prozent in 2016) und es wird eine weiterhin stabile Entwicklung in diesem Segment erwartet. In Verbindung mit der überdurchschnittlich hohen Kaufkraft in Düsseldorf (GfK-Kaufkraftindex 119,3 für 2016, bei Index Deutschland = 100) und der steigenden Nachfrageentwicklung ergeben sich für die kommenden Jahre gute Investitionsmöglichkeiten.

## 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 dar. Die Kölner Bevölkerungsentwicklung verläuft positiv. Allein in 2016 hat sich die Einwohnerzahl um rund 1,2 Prozent erhöht. Bis zum Jahr 2020 wird mit einem Zuwachs der Einwohnerzahlen auf über 1,1 Mio. 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. Bereits jetzt sind über 50 Prozent der Haushalte in Köln Ein-Personen-Haushalte, mit anhaltender Tendenz.

Die in Köln fertiggestellten Neubauwohnungen zeigen eine steigende Entwicklungstendenz mit fast 3.700 Fertigstellungen in 2016. Dennoch bleibt die Fertigstellungsquote hinter dem prognostizierten Bedarf durch das BBSR von circa 4.700 Wohnungen in 2016 deutlich zurück. Vor dem Hintergrund der Bevölkerungszuwächse in 2016 nimmt auch der Nachfragedruck auf dem Wohnungsmarkt weiter zu. Die steigende Nachfrage gepaart mit steigenden Einkommen und das zu geringe Neubauvolumen schlagen sich im Preisniveau am

Einwohner	ca. 1,08 Mio. (2016)
Bevölkerungsdichte	ca. 2.672 Einwohner je km <sup>2</sup> (2016)
Bevölkerungsentwicklung	ca. +4,4 % (2011–2016)
Wohnungsbestand	ca. 0,54 Mio. (2016) +2,6 % (2011–2016)
Haushaltsbestand	ca. 0,58 Mio. (2016) +5,6 % (2011–2016)
Ø Einwohner pro Wohnung	2,0 (2016)
Ø Wohnfläche je Einwohner	36,6 m <sup>2</sup> (2016)
Leerstandsquote	1,1 % (2015)
Ø Preis ETW Neubau	ca. 4.450 EUR/m <sup>2</sup> (2016)
Kaufkraft pro Kopf	23.739 EUR (2016)

Wohnungsmarkt nieder. Seit 2011 sind die Mietpreise in der Stadt um fast 30 Prozent gestiegen, was einem durchschnittlichen Wachstum von fünf Prozent pro Jahr entspricht. Nach den hohen Preisaufschlägen der letzten Jahre im Neubausegment für Eigentumswohnungen und der etwas gemäßigeren Preisentwicklung in 2015 sind die Verkaufspreise in 2016 wieder deutlich um knapp 13 Prozent angestiegen. Unter Berücksichtigung der Markt- und Standortsituation präsentiert sich die Domstadt damit weiterhin als attraktiver Investitionsplatz im Wohnimmobilienbereich.

## 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 den letzten zwei Jahren wuchs die Bevölkerung um rund 70.500 Einwohner (+3,9 Prozent) und bis 2030 wird mit mehr als zwei Millionen Einwohnern 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 wachsenden Einwohnerzahl geht auch eine nachhaltige Veränderung der Art der Wohnungsnachfrage einher. In Wien ist derzeit ein hoher Anteil an Ein-Personen-Haushalten von 46 Prozent im Verhältnis zu den Mehrpersonenhaushalten zu beobachten. Dieser Trend verschärft die Wohnraumsituation Wiens noch, 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 2016 rund 6.900 Wohnungen fertiggestellt, denen im gleichen Jahr ein Zuwachs von rund 27.700 Einwohnern gegenüberstand. Wie auch in anderen Großstädten nimmt im Ballungsraum Wien der Grad der Verstädterung zu

Einwohner	ca. 1,87 Mio. (2016)
Bevölkerungsdichte	ca. 4.502 Einwohner je km <sup>2</sup> (2016)
Bevölkerungsentwicklung	ca. +8,8% (2011–2016)
Wohnungsbestand	ca. 1,0 Mio. (2016) +2,9% (2011–2016)
Haushaltsbestand	ca. 0,93 Mio. (2016) +6,2% (2011–2016)
Ø Einwohner pro Wohnung	1,9 (2016)
Ø Wohnfläche je Einwohner	36,3 m <sup>2</sup> (2016)
Leerstandsquote	3,0% (2015)
Ø Preis ETW Neubau	ca. 4.871 EUR/m <sup>2</sup> (2016)
Kaufkraft pro Kopf	22.469 EUR (2016)

und die Einkommen steigen, so dass der Wunsch nach entsprechendem Wohneigentum langfristig verstärkt wird. Dem in Wien traditionell vorhandenen sozial geförderten Wohnungsbau steht ein deutlich wachsender Anteil im frei finanzierten 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 Immobilienentwicklungsbereich.

Den angegebenen Daten zu den Wohnungsmärkten liegen folgende Quellen zugrunde: FER/JJL/BulwienGes/destatis/BBSR/statistische Landesämter/empirica/GfK



Objekt Gottfried-Keller-Straße, München Pasing-Obermenzing



# ANLAGESTRATEGIE

PLANBARE ERGEBNISSE

05



## 05 ANLAGESTRATEGIE



»Unsere Vorgehensweise  
hat sich bewährt.«

Alexander Schlichting  
Geschäftsführender Gesellschafter der PROJECT Vermittlungs GmbH

### 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 – schafft 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 PROJECT-Anleger 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.

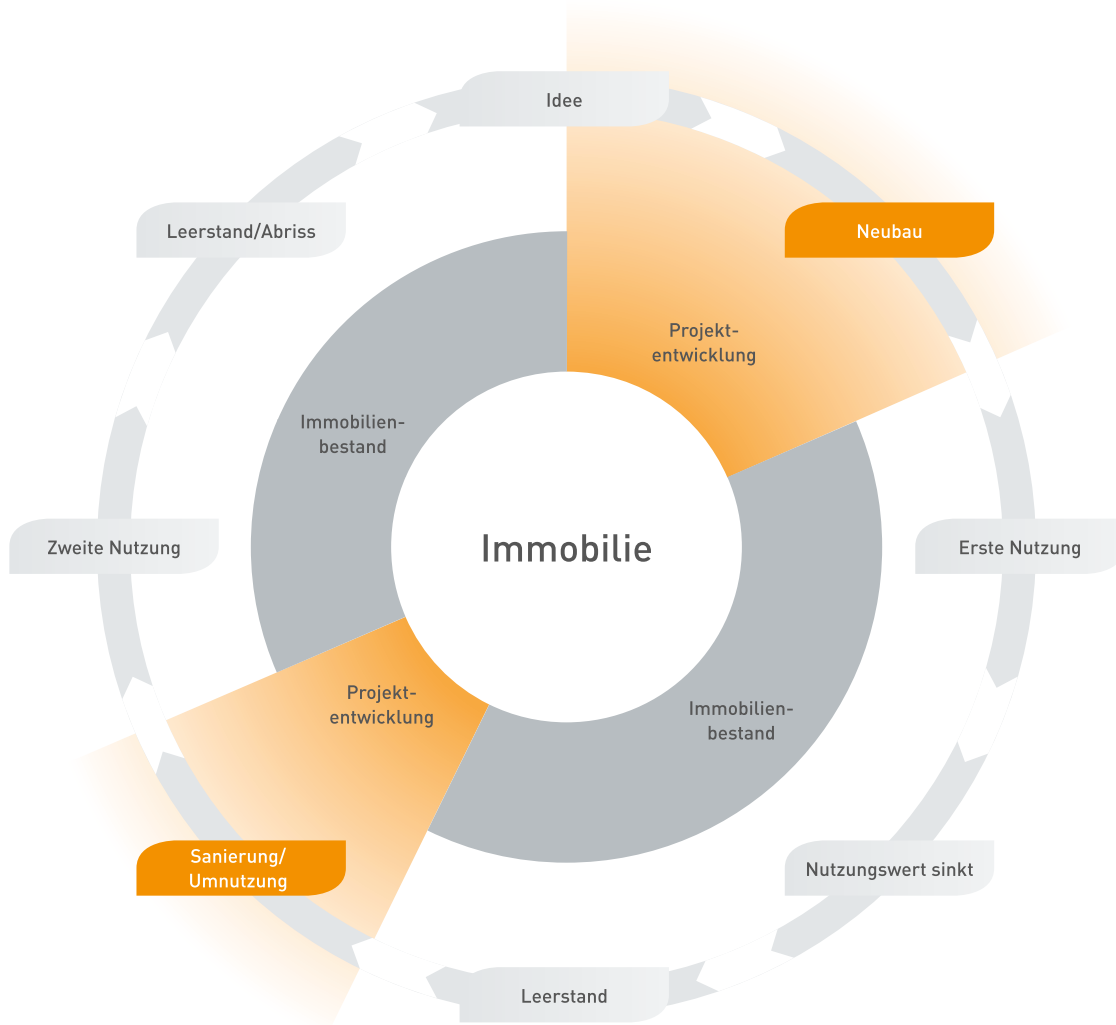
### 5.2 DER STRUKTURIERTE INVESTITIONSABLAUF

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 geplant sind. Die Objektauswahl erfolgt nach Prüfung umfangreicher Kriterien (Due Diligence) und Einhaltung der Investitionskriterien. Sie kann deshalb zügig erfolgen, da die PROJECT Immobilien

Gruppe eine hohe Anzahl an Objekten vorselektiert hat: Im Sommer 2017 befinden sich Objekte mit einem Volumen von 3,3 Milliarden Euro in der PROJECT Prüfungs-pipeline. Der Objekteinkauf erfolgt, wenn sowohl der Investitionsausschuss der PROJECT Immobilien Gruppe, das Investitionskomitee der PROJECT Investment Gruppe bzw. der institutionelle Anlageausschuss als auch die Kapitalverwaltungsgesellschaft und die Verwahrstelle ihre Freigabe erteilt haben.

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







Objekteindruck Prinzregentenstraße 11/Tharandter Straße 5-6, Berlin Wilmsdorf

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 Publikums- und semi-professionellen Fonds wieder gewinnbringend investiert.

#### Entwicklung in drei Objektphasen

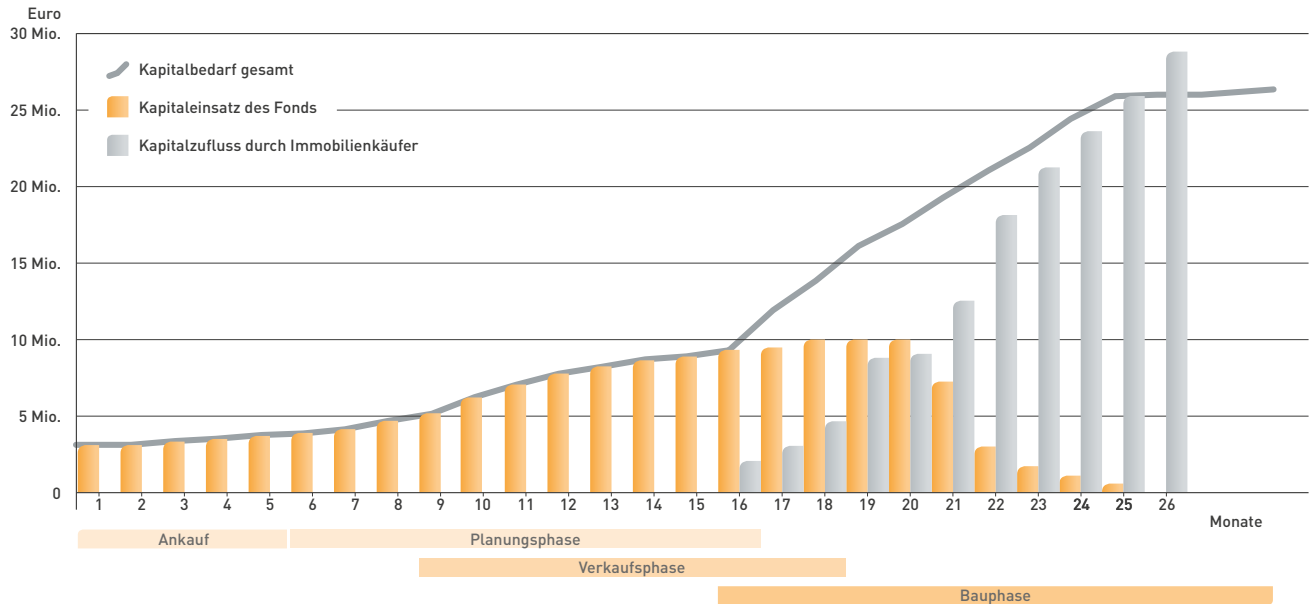
Die Objekte durchlaufen drei Entwicklungsphasen: Nach dem Objektankauf startet die erste Phase mit der Detailplanung. Sobald diese abgeschlossen ist, folgt mit dem Verkaufsstart der einzelnen Wohnungen die zweite Phase. Für die meisten Immobilienentwicklungen wird deshalb nur ein Teil des erforderlichen 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 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 im Publikumsbereich gemeinsam

## 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.

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.



Objekteindruck Heilstättenstraße, Fürth Oberfürberg

»Schuldenfreie Grundbücher  
sind seit Jahren Teil unserer  
Stabilitätsstrategie.«



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 Publikumsfonds (Sommer 2017) als Beispiel:

1. Alle Investitionen erfolgen ausschließlich im Bereich der Immobilienentwicklung.
2. Die Investitionen finden in mindestens drei verschiedenen Metropolregionen statt.
3. Die Investitionen finden in mindestens zehn verschiedenen Immobilienentwicklungen statt.
4. Als Metropolregionen in diesem Sinne gelten Regionen mit einer Kernstadt als deren Mittelpunkt mit mehr als 200.000 Einwohnern und einem Einzugsbereich im Umland und/oder weiterer Städte von insgesamt mehr als 500.000 Einwohnern.
5. Für alle Immobilienentwicklungen 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 allen Gesellschaftsebenen ist untersagt, mit Ausnahme von Gelddarlehen innerhalb der AIF-Beteiligungsstruktur.
7. Für jedes Investitionsobjekt ist ein Wertgutachten eines öffentlich vereidigten Sachverständigen einzuholen.
8. Der wechselseitige Verkauf von Immobilien innerhalb der PROJECT Publikums-AIF ist nicht zulässig.
9. Ein vorgeschalteter Immobilienhandel durch Gesellschaften der PROJECT Gruppe einschließlich deren Organe und Gesellschafter ist ausgeschlossen.



»Unser Asset Manager sichert durch die Breite der Wertschöpfung seinen Know-how-Vorsprung.«

Thomas Lück  
Geschäftsführer der PROJECT Fonds GmbH  
und PROJECT Fondsverwaltung GmbH

#### 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 Performanceent-



wicklung 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 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 74).

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 Heilstättenstraße, Fürth Oberfürberg

# DIE PROJECT IMMOBILIEN

ATTRAKTIVEN LEBENSRAUM SCHAFFEN

# 06

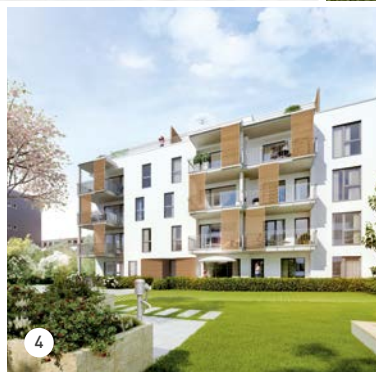


## 06 PROJECT IMMOBILIEN

### 6.1 AKTUELLE PROJECT INVESTITIONEN

Gegenwärtig befinden sich 83 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.

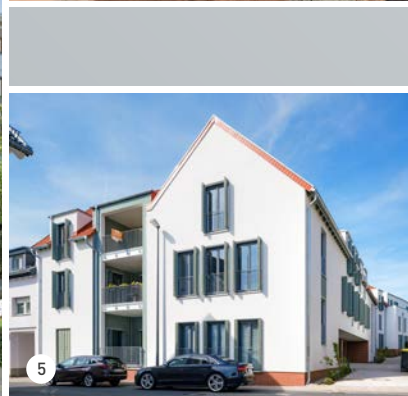
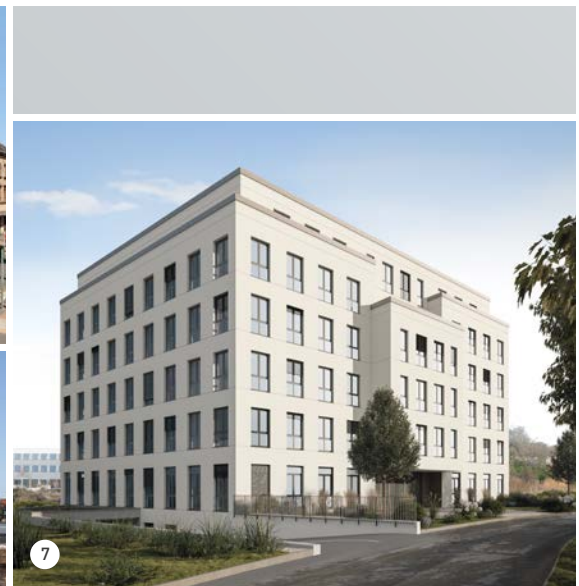
Impressionen der von PROJECT entwickelten Objekte sind auf den folgenden Seiten abgebildet. Die Immobilienentwicklungen befinden sich in guten bis sehr guten Lagen innerhalb der jeweiligen Metropolregion. Insgesamt stellen sie ein Verkaufsvolumen von rund 2 Milliarden Euro mit über 4.400 Wohn- beziehungsweise Gewerbeeinheiten. Der Schwerpunkt liegt im Wohnbereich.





- 1 Aspeloh 27, Norderstedt
- 2 Berner Straße 9, Berlin Steglitz-Zehlendorf
- 3 Franz-Ehrlich-Straße/ Ernst-Augustin-Straße, Berlin Adlershof
- 4 Görzer Straße 99, München Ramersdorf
- 5 Mertensstraße 13, Berlin Spandau
- 6 Sylter Straße, Juister Straße 1–11, Wiesbaden Dotzheim
- 7 Walkmühlatalanlagen 2/ Aarstraße 41 und 43, Wiesbaden Nordost
- 8 Delsenbachweg 20, Nürnberg Wetzendorf
- 9 Semmelweisstraße 41–47/ Rudower Straße 74, 12524 Berlin Treptow-Köpenick
- 10 An der Heilstättenstraße, Fürth Oberfürberg
- 11 Hugo-Cassirer-Straße 11, Berlin Spandau
- 12 Flurstraße 217 a/219, Hamburg-Bahrenfeld
- 13 Herrnstraße 45, Fürth Südstadt
- 14 Bargtheider Straße 138, Hamburg Rahlstedt
- 15 Alexander-Meißner-Straße 2–10, Berlin Treptow-Köpenick

AKTUELLE PROJECT INVESTITIONEN



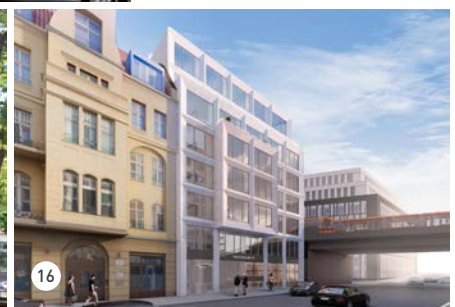
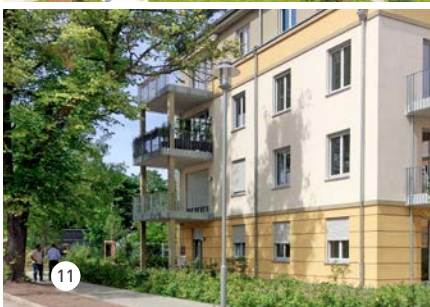


- 1 Marienfelder Allee 25–29, Berlin Tempelhof-Schöneberg
- 2 Durlacher Straße 5, Kufsteiner Straße, Wexstraße 15, Berlin Charlottenburg-Wilmersdorf
- 3 Schwabacher Straße 45, Fürth Stadtzentrum
- 4 Rothenburger Straße 463–465, Nürnberg Höfen
- 5 Kalbacher Hauptstraße 37/37 a, Frankfurt Kalbach-Riedberg
- 6 Heschredder 7, Hamburg Fuhlsbüttel
- 7 Albert-Einstein-Ring 22, 14532 Kleinmachnow
- 8 Badstraße 40, Fürth Innenstadt
- 9 Walddörferstraße 292–29, Hamburg Wandsbek
- 10 Einbecker Straße 74, Berlin Lichtenberg
- 11 Hasengartenstraße 19 a, Wiesbaden Südost
- 12 Thomas-Mann-Straße 33 22175 Hamburg-Bramfeld
- 13 Albrechtstraße 112 a, 113, Berlin Steglitz-Zehlendorf
- 14 Friedrich-Ebert-Straße 4–4 b, Hamburg Niendorf
- 15 Sellhopsweg 3–11, Hamburg Schnelsen
- 16 Diestelstraße 30/30 a, Hamburg Wohldorf-Ohlstedt

AKTUELLE PROJECT INVESTITIONEN







- 1 Wilhelmshavener Straße 10, Nürnberg Thon
- 2 Goslarer Ufer 1-5, Berlin Charlottenburg
- 3 Schönwalder Straße 6/ Fehrbelliner Straße 24, Berlin Spandau
- 4 Fuchstanzstraße 30, Frankfurt Rödelheim
- 5 Brabandstraße 51, Hamburg Alsterdorf
- 6 Schlettstadter Straße/Sundgauer Straße, Berlin Steglitz-Zehlendorf
- 7 Eisenacher Straße 41/ Ecke Grunewaldstraße 26, Berlin-Schöneberg
- 8 Auhofstraße 66 a, Wien, Hietzing, Unter Sankt Veit
- 9 Heinrich-Heine-Straße 74-76, Berlin Mitte
- 10 Schorlachstraße 1 a/b, Erlangen
- 11 Curtiusstraße 20-26, Berlin Steglitz-Zehlendorf
- 12 Fürther Straße 188, Nürnberg
- 13 Rungestraße 21, Berlin Mitte
- 14 Curtiusstraße 28-34, Berlin Steglitz-Zehlendorf
- 15 Euckenstraße 27, München Sendling
- 16 Reinhardtstraße 49, Berlin Mitte



Impression Immobilienentwicklung Gottfried-Keller-Straße, München Pasing-Obermenzin

# 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 74 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 später im Detail dargestellt.  
Die Tabelle auf dieser Seite schafft eine erste Übersicht zu den Fonds.

	Fondskonzept	Beteiligungsmöglichkeit Einmaleinlage/ monatliche Teilzahlungen	Auflage- jahr	Zeichnungskapital Fondsvolumen in EUR	eingezahltes Kapital in EUR	Tilgung
PROJECT Metropolen 17	Investition in Projektentwicklungen	monatliche Teilzahlungen	2017	in Platzierung	in Platzierung	kein Fremdkapital
PROJECT Metropolen 16	Investition in Projektentwicklungen	Einmaleinlage	2016	in Platzierung	in Platzierung	kein Fremdkapital
PROJECT Wohnen 15	Investition in Projektentwicklungen	monatliche Teilzahlungen	2015	41,65 Mio. <sup>2</sup>	9,75 Mio. <sup>2</sup>	kein Fremdkapital
PROJECT Wohnen 14	Investition in Projektentwicklungen	Einmaleinlage	2014	119,21 Mio.	119,21 Mio.	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	36,55 Mio.	16,15 Mio. <sup>1</sup>	kein Fremdkapital
PROJECT REAL EQUITY 10	Investition in Projektentwicklungen	Einmaleinlage	2010	41,61 Mio.	41,61 Mio.	kein Fremdkapital
PROJECT REAL EQUITY 9	Investition in Projektentwicklungen	monatliche Teilzahlungen	2010	22,74 Mio.	13,23 Mio. <sup>1</sup>	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	20,59 Mio.	13,79 Mio. <sup>1</sup>	kein Fremdkapital
PROJECT Fonds STRATEGIE 6	Investition in Projektentwicklungen	Einmaleinlage	2007	9,72 Mio.	9,72 Mio.	kein Fremdkapital
PROJECT Fonds STRATEGIE 5	Investition in Projektentwicklungen	Einmaleinlage oder monatliche Teilzahlungen	2006	18,87 Mio.	14,36 Mio. <sup>1</sup>	kein Fremdkapital
PROJECT Fonds STRATEGIE 4	Investition in Projektentwicklungen	Einmaleinlage	2006	2,97 Mio.	2,97 Mio.	kein Fremdkapital
PROJECT Fonds STRATEGIE 3	Private Placement					
PROJECT Fonds STRATEGIE 2	Investition in Projekt- entwicklungen, Bestandsimmobilien	Einmaleinlage oder monatliche Teilzahlungen	2005	9,25 Mio.	6,74 Mio. <sup>1</sup>	kein Fremdkapital
PROJECT Fonds STRATEGIE 1	Investition in Projekt- entwicklungen, Bestandsimmobilien	Einmaleinlage oder monatliche Teilzahlungen	2003	8,01 Mio.	5,54 Mio. <sup>1</sup>	kein Fremdkapital

1 Stand 31.12.2016, weiteres Kapital fließt künftig durch monatliche Teilzahlungen zu

2 Stand 31.07.2017 bei Schließung des Fonds

## ÜBERSICHT ZU DEN EINZELNEN IMMOBILIENENTWICKLUNGEN

Objekte	Stadt		Projekt- dauer (Monate)	Projekt- abschluss (Jahr)	Projektvolumen (= Verkaufsvolumen) in TEUR	durchschnittlich investiertes Kapital (EK) in TEUR	Ergebnis/ Gewinn nach Gewerbesteuer in TEUR 31.12.2016 <sup>2</sup>
<b>Abgeschlossene Objekte</b>							
Allersbergerstraße 153	Nürnberg		48	2011	1.726	494	121
Alt Nowawes 45 a	Potsdam		77	2007	1.215	295	129
Baldstraße 4	Nürnberg		32	2011	1.095	272	25
Borussiastraße 10	Berlin		52	2014	10.401	1.304	1.200
Brandenburgische Straße 10–12	Berlin		53	2016	7.850	472	894
Buddestraße 14	Berlin		76	2016	20.705	1.422	2.586
Dieselstraße 7	Potsdam		58	2010	590	220	142
Dortusstraße 18	Potsdam		28	2007	1.100	656	452
Eichendorffstraße 114	Nürnberg		36	2012	3.096	710	209
Finkenstraße 6	Fürth		88	2015	6.552	1.215	120
Finckensteinallee 137/139, Gütlingstraße 20	Berlin		60	2016	9.732	1.396	153
Gottfried-Keller-Straße	München		54	2015	44.124	5.991	9.571
Großbeerenstraße 29	Potsdam		37	2005	3.104	601	279
Großbeerenstraße 3	Potsdam		31	2008	1.180	213	44
Großbeerenstraße 56	Potsdam		39	2008	1.062	260	111
Gutenbergstraße 106–108	Potsdam		83	2013	9.553	897	427
Hechtseestraße 62	München		44	2016	14.947	3.360	2.349

Objekte	Stadt		Projekt- dauer (Monate)	Projekt- abschluss (Jahr)	Projektvolumen (= Verkaufsvolumen) in TEUR	durchschnittlich investiertes Kapital (EK) in TEUR	Ergebnis/ Gewinn nach Gewerbsteuer in TEUR 31.12.2016 <sup>2</sup>
Hochstraße 17/Solgerstraße	Nürnberg		49	2014	3.928	1.012	47
Humboldtstraße 114–118	Nürnberg		101	2015	8.284	1.851	519
Krummestraße 39	Berlin		37	2012	5.332	825	708
Kutzerstraße 105 c/d	Fürth		34	2012	2.844	416	264
Legiendamm 22	Berlin		64	2015	9.237	1.231	165
Lenbachstraße 5	Berlin		40	2012	3.258	587	246
Lindenstraße 40	Potsdam		54	2006	1.100	260	28
Mecklenburgische Straße 94/ Blissestraße 24 a	Berlin		54	2015	8.758	1.348	750
Meistersingerstraße 16	Potsdam		64	2011	2.164	312	201
Metzer Straße 9	Berlin		63	2014	2.492	835	45
Mühlenstraße 56	Berlin		61	2014	3.510	370	69
Neumannstraße 78	Fürth		84	2014	9.268	1.200	415
Prinzregentenstraße 11/ Tharandter Straße 5–6	Berlin		41	2014	7.835	887	903
Rollnerstraße 23–27	Nürnberg		79	2015	8.107	1.035	460
Schönhauser Allee 112	Berlin		52	2014	18.683	4.513	4.714
Treskowstraße 5	Berlin		41	2012	8.909	1.219	996
Von-Kahr-Straße 31	München		59	2016	11.168	1.744	1.365
Volmerstraße 8, 10 (I.–II. BA)	Berlin		65	2013/2015	17.422	2.029	4.600

Objekte	Stadt		Projekt- dauer (Monate)	Projekt- abschluss (Jahr)	Projektvolumen (= Verkaufsvolumen) in TEUR	durchschnittlich investiertes Kapital (EK) in TEUR	Ergebnis/ Gewinn nach Gewerbesteuer in TEUR 31.12.2016 <sup>2</sup>
Weddigenweg 68, 69 a	Berlin		58	2014	7.494	1.317	471



### Objekte in der Entwicklung

Albert-Einstein-Ring 22 <sup>1</sup>	Kleinmach- now		66	2021	15.723	1.081	1.864
Albrechtstraße 112 A, 113 <sup>1</sup>	Berlin		76	2017	25.010	2.782	0
Alexander-Meißner-Str. 2-10 (I.-V. BA) <sup>1</sup>	Berlin		137	2022	88.197	3.822	12.709
Am Mühlenberg <sup>1</sup>	Potsdam		61	2022	14.484	1.193	1.698
Aspeloh 27 (I.-VI. BA) <sup>1</sup>	Hamburg		65	2019	38.405	5.573	4.540
Auhofstraße 66 a <sup>1</sup>	Wien		29	2018	7.964	1.979	679
Badstraße 40 <sup>1</sup>	Fürth		41	2017	10.908	2.009	906
Bargteheider Straße 138 <sup>1</sup>	Hamburg		45	2019	6.216	1.165	561
Bayreuther Straße 20 (I.-II. BA) <sup>1</sup>	Nürnberg		57	2021	34.618	4.708	4.031
Berner Straße 9 (I.-II. BA) <sup>1</sup>	Berlin		57	2020	23.305	2.980	2.680
Brabandstraße 51 <sup>1</sup>	Hamburg		60	2017	6.616	1.163	329
Breitenfurter Straße 510 <sup>1</sup>	Wien		30	2019	9.799	1.430	842
Breitenfurter Straße 547 <sup>1</sup>	Wien		32	2019	7.150	1.229	622
Brodersenstraße 26 <sup>1</sup>	München		41	2019	9.155	2.592	645
Curtiusstraße 20-26 (I.-II. BA) <sup>1</sup>	Berlin		75	2017	24.502	1.270	2.439
Curtiusstraße 28-34 (I.-II. BA) <sup>1</sup>	Berlin		75	2017	28.976	1.407	3.418

Objekte	Stadt		Projekt- dauer (Monate)	Projekt- abschluss (Jahr)	Projektvolumen (= Verkaufsvolumen) in TEUR	durchschnittlich investiertes Kapital (EK) in TEUR	Ergebnis/ Gewinn nach Gewerbsteuer in TEUR 31.12.2016 <sup>2</sup>
Dachauer Straße (I.–III. BA) <sup>1</sup>	Erding		60	2021	63.827	7.712	9.625
Delsenbachweg 20 <sup>1</sup>	Nürnberg		43	2017	4.761	1.288	1
Diestelstr. 30/30 a <sup>1</sup>	Hamburg		68	2017	14.062	3.460	1.398
Durlacher Straße 5 (I.–IV. BA) <sup>1</sup>	Berlin		93	2021	97.727	3.385	12.710
Düsseldorfer Straße 232 (I.–II. BA) <sup>1</sup>	Neuss		52	2021	26.025	3.791	2.697
Einbecker Straße 74 (I.–II. BA) <sup>1</sup>	Berlin		55	2020	37.369	3.865	4.190
Eisenacher Straße 41 <sup>1</sup>	Berlin		34	2018	11.322	1.825	1.124
Eschollbrücker Straße 12 <sup>1</sup>	Darmstadt		45	2020	25.257	4.030	2.751
Euckenstraße 27 <sup>1</sup>	München		48	2017	15.887	5.108	1.377
Flurstraße 217 a/219 <sup>1</sup>	Hamburg		36	2019	7.999	1.566	756
Franz-Ehrlich-Straße (I.–III. BA) <sup>1</sup>	Berlin		55	2019	57.936	7.020	5.977
Freyenthurm-gasse 9 <sup>1</sup>	Wien		30	2019	18.480	3.850	1.726
Friedrich-Ebert-Straße 4–4 b <sup>1</sup>	Hamburg		44	2018	15.008	2.997	1.048
Fuchstanzstraße 30 <sup>1</sup>	Frankfurt		40	2018	5.479	1.128	368
Fürther Straße 188 <sup>1</sup>	Nürnberg		56	2020	56.755	7.179	6.830
Goosacker 1, 3 <sup>1</sup>	Hamburg		41	2020	19.657	4.007	2.179
Görzer Straße 99 <sup>1</sup>	München		48	2017	8.333	2.557	724
Goslärer Ufer 1–5 <sup>1</sup>	Berlin		100	2018	47.006	3.809	12.466



Objekte	Stadt		Projekt- dauer (Monate)	Projekt- abschluss (Jahr)	Projektvolumen (= Verkaufsvolumen) in TEUR	durchschnittlich investiertes Kapital (EK) in TEUR	Ergebnis/ Gewinn nach Gewerbesteuer in TEUR 31.12.2016 <sup>2</sup>
Hanauer Landstraße 57 <sup>1</sup>	Frankfurt am Main		38	2019	9.821	2.081	1.066
Hansaallee 242 <sup>1</sup>	Düsseldorf		51	2020	47.571	7.421	7.104
Hasengartenstraße 19 <sup>1</sup>	Wiesbaden		48	2017	11.859	2.469	1.093
Heilstättenstraße (I.–II. BA) <sup>1</sup>	Fürth		78	2017	33.745	4.509	4.436
Herrnstraße 45 (I.–III. BA) <sup>1</sup>	Fürth		92	2018	36.781	3.069	4.769
Heschredder 7 <sup>1</sup>	Hamburg		48	2017	12.270	2.590	1.509
Hugo–Cassirer Straße <sup>1</sup>	Berlin		52	2019	25.280	3.705	2.670
Kalbacher Hauptstraße 37 <sup>1</sup>	Frankfurt		37	2017	6.466	955	361
Marienfelder Allee 27–29 <sup>1</sup>	Berlin		32	2018	11.370	1.540	976
Mertensstraße 13 <sup>1</sup>	Berlin		46	2019	19.810	2.709	2.196
Orffstraße 21 a/21 b <sup>1</sup>	Nürnberg		41	2019	21.863	4.324	2.442
Provinzstraße 67/68 (I.–II. BA) <sup>1</sup>	Berlin		47	2020	25.161	3.824	2.562
Reinhardtstraße 49 <sup>1</sup>	Berlin		38	2019	14.521	2.969	1.339
Rheinstraße 11 (I.–II. BA) <sup>1</sup>	Teltow		78	2022	27.221	1.187	2.871
Rothenburger Straße 465 <sup>1</sup>	Nürnberg		36	2018	10.608	1.643	899
Rungestraße 21 <sup>1</sup>	Berlin		65	2017	58.506	7.682	12.693
Schlettstadter Straße/ Sundgauer Straße (I.–IV. BA) <sup>1</sup>	Berlin		89	2019	58.878	5.620	8.999
Schönwalder Straße 61 <sup>1</sup>	Berlin		39	2019	9.372	1.181	902

Objekte	Stadt		Projekt- dauer (Monate)	Projekt- abschluss (Jahr)	Projektvolumen (= Verkaufsvolumen) in TEUR	durchschnittlich investiertes Kapital (EK) in TEUR	Ergebnis/ Gewinn nach Gewerbsteuer in TEUR 31.12.2016 <sup>2</sup>
Schorlachstraße 1 <sup>1</sup>	Erlangen		40	2019	7.363	1.318	687
Schwabacher Straße 45 <sup>1</sup>	Fürth		128	2017	4.743	1.657	305
Sellhopsweg 3–11 <sup>1</sup>	Hamburg		55	2019	22.132	4.270	1.804
Semmelweisstraße 41–47 (I.–II. BA) <sup>1</sup>	Berlin		58	2020	28.331	2.295	3.751
Sigwolfstraße (I.–II. BA) <sup>1</sup>	Erding		55	2021	50.897	6.832	7.171
Sylter Straße/ Juister Straße 1–11 <sup>1</sup>	Wiesbaden		64	2017	17.907	1.592	2.640
Thomas–Mann–Straße 33 <sup>1</sup>	Hamburg		37	2018	14.149	2.671	1.794
Trettachzeile 15 (I.–II. BA) <sup>1</sup>	Berlin		54	2021	32.376	4.093	3.135
Varziner Straße 16/17 <sup>1</sup>	Berlin		38	2019	16.920	3.191	1.790
Walddörferstraße 292–296 <sup>1</sup>	Hamburg		49	2018	11.428	2.833	1.151
Walkmühltalanlagen 2/ Aarstraße 21 und 48 <sup>1</sup>	Wiesbaden		50	2018	7.251	1.734	189
Wilhelmshavener Straße 10 (I.–II. BA) <sup>1</sup>	Nürnberg		85	2019	54.959	6.565	10.343

<sup>1</sup> geplante Werte, die sich im Laufe der Immobilienentwicklung noch verändern können

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

Die nach dem 31.12.2016 erworbenen Objekte sind auf dieser Übersicht noch nicht dargestellt.



Impression Immobilienentwicklung Herrnstraße 45, Fürth Südstadt

## INFORMATIONEN ZU DEN EINZELDARSTELLUNGEN

Die aktuelle Leistungsbilanz und die darin enthaltenen Werte für PROJECT Fonds wurden, soweit keine ergänzenden Angaben vorhanden sind, zum Bilanzstichtag 31.12.2016 ermittelt. In dieser Leistungsbilanz werden sowohl Fonds nach dem KAGB (verantwortlich PROJECT Investment AG) als auch nach dem VermAnlG (verantwortlich PROJECT Fonds GmbH) dargestellt. 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 auf Seite 121).

Die Darstellung der steuerlichen Ergebnisse beginnt jeweils im Jahr nach der Fondsschließung. Hierdurch sollen Unschärfen aufgrund der individuellen zuzurechnenden Kosten, die im steuerlichen Gesamtergebnis des Fonds in der Platzie-

rungsphase jedoch enthalten sind, vermieden werden. Unter anderem haben einige Anleger des PROJECT Fonds 4 sowie der PROJECT Fonds Strategie 1, 2, 4 und 5 ihre Beteiligung zum 31.12.2016 ordentlich aufgelöst.

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 steuerlichen Ergebnisse sind in Relation zum eingezahlten Kapital abgebildet.



Impression Immobilienentwicklung  
Wilhelmshavener Straße, Nürnberg Thon

# EINZELDARSTELLUNG IMMOBILIEN- ENTWICKLUNGSFONDS NACH KAGB

08



# PROJECT METROPOLEN 16

## FONSDATEN IM ÜBERBLICK

Fondsgesellschaft	PROJECT Metropolen 16 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 S.A., Germany Branch	
Platzierungsjahr(e)	2016 bis 2017	
Beteiligungsdauer/Laufzeit	9,5 Jahre	
Fremdkapital	keine Fremdmittel	
Anzahl der Investoren	570 davon: Anteilklasse A: 308 Anteilklasse B: 34 Anteilklasse C: 228	
Bestandskräftig veranlagt bis	noch nicht erfolgt	
Fondsdaten	Zeichnungssumme zum 31.12.2016: 19.270.284 EUR Ausgabeaufschlag: 856.714 EUR Einbezahltes Kapital zum 31.12.2016: 17.169.784 EUR Fremdkapital: keine Fremdmittel Ausschüttungen kumuliert: 15.710 EUR Liquidität zum 31.12.2016: 2.034.107 EUR	
Investitionsübersicht	Getätigte Investitionen: 4.268.000 EUR Liquidität Beteiligungsgesellschaft: 9.189.596 EUR	

## FONDSBESCHREIBUNG

Die Investmentgesellschaft startete im Juli 2016 mit der Platzierung von Anteilen und wird diese Einwerbung spätestens im Juni 2018 beenden. Zum 31.12.2016 war ein gezeichnetes Kommanditkapital von rund 19,3 Millionen EUR platziert. Zu diesem Zeitpunkt war die Investmentgesellschaft an insgesamt 13 Gesellschaften, davon drei in der österreichischen Metropolregion Wien beteiligt. Sämtliche Gesellschaften entwickeln bzw. sanieren und veräußern Grundstücke und Gebäude unter Beachtung der festgelegten Investitionskriterien.

Da sich die Investmentgesellschaft in 2016 planmäßig in der laufenden Platzierungs- und Investitionsphase befand, ist das steuerliche Ergebnis für 2016 mit -15,87 Prozent erwartungs-

gemäß negativ. Dies ist maßgeblich durch die konzeptionell bedingten Aufwendungen in der Platzierungsphase bestimmt.

Anleger, die zu gewinnunabhängigen Ausschüttungen optierten, haben in 2016 vertragsgemäße Auszahlungen in Höhe von 4 Prozent (Anteilklasse B) bzw. 6 Prozent (Anteilklasse C) auf ihr gezeichnetes Beteiligungskapital erhalten.

Die Mittelverwendung gemäß prospektiertem Investitionsplan und den vertraglichen Grundlagen wird durch die CACEIS Bank S.A., Germany Branch 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 EUR	Eigenkapitaleinsatz <sup>1</sup>	investiertes Kapital <sup>2</sup> EUR	Kapitalrückfluss <sup>3</sup> EUR	Status <sup>4</sup>	Verkaufsstand <sup>5</sup>	Bautenstand <sup>6</sup>
Am Mühlenberg	Potsdam	14.484.000	98%	274.000	0	P	0%	0%
Bayreuther Straße	Nürnberg	34.618.000	36%	270.000	0	P	0%	0%
Breitenfurter Straße 510	Wien	9.799.000	43%	91.000	0	P	0%	0%
Breitenfurter Straße 547	Wien	7.150.000	48%	73.000	0	P	0%	0%
Düsseldorfer Straße	Neuss	26.025.000	35%	10.000	0	P	0%	0%
Eschollbrücker Straße	Darmstadt	25.257.000	49%	150.000	0	P	0%	0%
Freyenthurm-gasse	Wien	18.480.000	57%	47.000	7.000	P	0%	0%
Goosacker	Hamburg	19.657.000	45%	1.013.000	0	P	0%	0%
Hanauer Landstraße	Frankfurt	9.821.000	51%	610.000	0	P	0%	0%
Hugo-Cassirer-Straße	Berlin	25.280.000	44%	483.000	0	B+V	32%	1%
Sigwolfstraße	Erding	50.897.000	43%	350.000	0	P	0%	0%
Thomas-Mann-Straße	Hamburg	14.149.000	48%	300.000	0	B+V	22%	4%
Trettachzeile	Berlin	32.376.000	31%	597.000	0	P	0%	0%

1 geplanter erforderlicher Eigenkapitaleinsatz bezogen auf Gesamt-Projektkosten

2 bezogen auf die Fondsgesellschaft zum 31.12.2016 (Anmerkung: Es besteht eine Investitionsgemeinschaft mit weiteren PROJECT Fonds als Mitgesellschafter)

3 zurückgeflossenes Eigenkapital der Fondsgesellschaft zum 31.12.2016; steht zur Reinvestition zur Verfügung

4 Legende: siehe Diagramm unten rechts

5 in % bezogen auf das Verkaufsvolumen

6 zum 31.12.2016



Hugo-Cassirer-Straße/An der Havel Spitze, Berlin Spandau



Thomas-Mann-Straße 33, 22175 Hamburg-Bramfeld

### Standortverteilung<sup>7</sup>

Metropolregion	Anteil
Berlin	31,7%
Nürnberg	6,3%
München	8,2%
Frankfurt	17,8%
Hamburg	30,8%
Düsseldorf	0,2%
Wien	5,0%



### Status<sup>7</sup>

P in Planung	81,7%
B+V in Bau und Verkauf	18,3%



<sup>7</sup> im Verhältnis des per 31.12.2016 investierten Kapitals in den Projektgesellschaften

## PROJECT WOHNEN 15

### FONSDATEN IM ÜBERBLICK

Fondsgesellschaft	PROJECT Wohnen 15 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 S.A., Germany Branch	
Platzierungsjahr(e)	2015 bis 2017	
Beteiligungsdauer/Laufzeit	15 Jahre	
Fremdkapital	keine Fremdmittel	
Anzahl der Investoren	877	
Bestandskräftig veranlagt bis	noch nicht erfolgt	
Fondsdaten	Fondsschließung: 30.06.2017 Zeichnungssumme zum 31.12.2016: 25.202.618 EUR Ausgabeaufschlag: 1.212.761 EUR Einbezahltes Kapital zum 31.12.2016: 5.762.079 EUR Ausstehende ratierliche Einzahlungen: 19.440.539 EUR Fremdkapital: keine Fremdmittel Liquidität zum 31.12.2016: 371.361 EUR	
Investitionsübersicht	Getätigte Investitionen: 2.292.000 EUR Liquidität Beteiligungsgesellschaft: 325.652 EUR	

### FONDSBESCHREIBUNG

Die Investmentgesellschaft befand sich bis zum 30.06.2017 in der Platzierungsphase. Zum 31.12.2016 betrug das gezeichnete Kommanditkapital der Gesellschaft rund 25,2 Millionen EUR. Zu diesem Zeitpunkt war die Investmentgesellschaft an insgesamt 26 Gesellschaften im Immobilienentwicklungsbereich beteiligt. Die Beteiligungen erfolgen an verschiedenen Metropolstandorten unter Beachtung der 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 Wertschöpfungspotential. Fremdkapital darf auf keiner Ebene aufgenommen werden.

Da sich die Investmentgesellschaft in 2016 planmäßig in der laufenden Platzierungs- und Investitionsphase befand, ist das steuerliche Ergebnis für 2016 mit –35,96 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 S.A., Germany Branch als Verwahrstelle detailliert kontrolliert. Ebenso erfolgt durch sie die Überwachung der eingegangenen und zukünftig geplanten Investitionen.

Performance (+/-5%)



Ausschüttungen/Entnahmen sind nicht vorgesehen, Erträge werden thesauriert.



## INVESTITIONEN

Projektgesellschaft	Standort	Projektvolumen EUR	Eigenkapitaleinsatz <sup>1</sup>	investiertes Kapital <sup>2</sup> EUR	Kapitalrückfluss <sup>3</sup> EUR	Status <sup>4</sup>	Verkaufsstand <sup>5</sup>	Bautenstand <sup>6</sup>
Albert-Einstein-Ring	Kleinmachnow	15.723.000	95%	27.000	0	P	0%	0%
Am Mühlenberg	Potsdam	14.484.000	98%	10.000	0	P	0%	0%
Auhofstraße	Wien	7.964.000	64%	100.000	0	P	0%	0%
Bargtheider Straße	Hamburg	6.216.000	40%	68.000	0	V	0%	0%
Berner Straße	Berlin	23.305.000	35%	101.000	0	P	0%	0%
Breitenfurter Straße 510	Wien	9.799.000	43%	10.000	0	P	0%	0%
Breitenfurter Straße 547	Wien	7.150.000	48%	30.000	0	P	0%	0%
Brodersenstraße	München	9.155.000	52%	82.000	0	P	0%	0%
Dachauer Straße	Erding	63.827.000	34%	150.000	0	P	0%	0%
Einbecker Straße	Berlin	37.369.000	25%	230.000	0	V	26% <sup>7</sup>	0% <sup>7</sup>
Eisenacher Straße	Berlin	11.322.000	51%	98.000	0	B+V	57%	1%
Freyenthurmstraße	Wien	18.480.000	57%	17.000	3.000	P	0%	0%
Fürther Straße	Nürnberg	56.755.000	35%	117.000	0	P	0%	0%
Hanauer Landstraße	Frankfurt	9.821.000	51%	10.000	0	P	0%	0%
Hansaallee	Düsseldorf	47.571.000	40%	60.000	0	P	0%	0%
Marienfelder Allee	Berlin	11.370.000	36%	160.000	15.000	B+V	66%	15%
Mertensstraße	Berlin	19.810.000	39%	361.000	0	V	20%	0%
Orffstraße	Nürnberg	21.863.000	55%	50.000	0	P	0%	0%
Rheinstraße	Teltow	27.221.000	58%	10.000	0	P	0%	0%
Reinhardtstraße	Berlin	14.521.000	72%	10.000	0	V	0%	0%
Schönwalder Straße	Berlin	9.372.000	43%	157.000	0	P	0%	0%
Schorlachstraße	Erlangen	7.363.000	44%	92.000	0	V	0%	0%
Semmelweisstraße	Berlin	28.331.000	26%	212.000	0	V	0%	0%
Sigwolfstraße	Erding	50.897.000	43%	50.000	0	P	0%	0%
Thomas-Mann-Straße	Hamburg	14.149.000	48%	70.000	0	B+V	22%	4%
Trettachzeile	Berlin	32.376.000	31%	10.000	0	P	0%	0%

1 geplanter erforderlicher Eigenkapitaleinsatz bezogen auf Gesamt-Projektkosten

2 bezogen auf die Fondsgesellschaft zum 31.12.2016 (Anmerkung: Es besteht eine Investitionsgemeinschaft mit weiteren PROJECT Fonds als Mitgesellschafter)

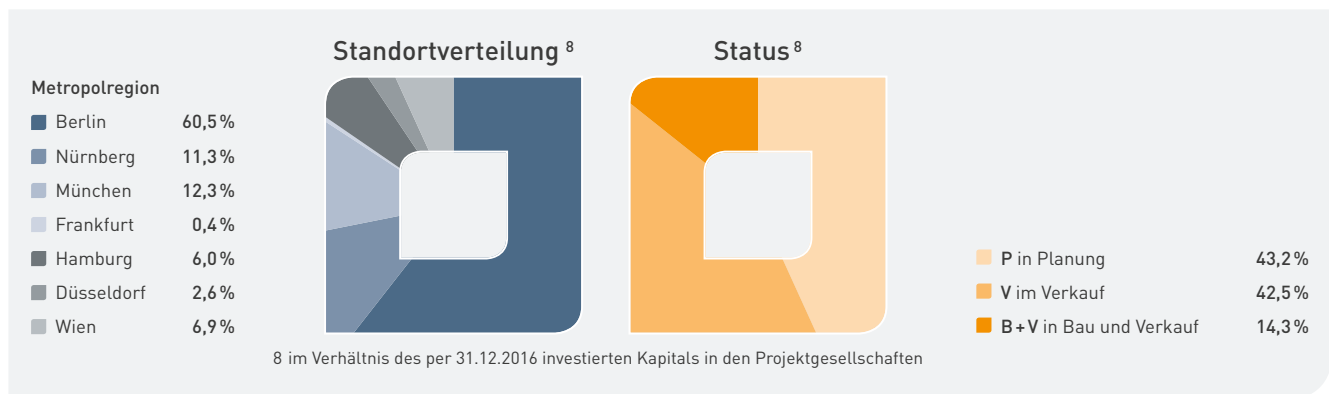
3 bereits zurückgeflossenes Eigenkapital der Fondsgesellschaft zum 31.12.2016; steht zur Reinvestition zur Verfügung

4 Legende: siehe Diagramm unten rechts

5 in % bezogen auf das Verkaufsvolumen

6 zum 31.12.2016

7 Bauten- und Verkaufsstand nur für BA I



## 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 S.A., Germany Branch	
Platzierungsjahr(e)	2014 bis 2016	
Beteiligungsdauer/Laufzeit	8 Jahre	
Fremdkapital	keine Fremdmittel	
Anzahl der Investoren	3.353	
Bestandskräftig veranlagt bis	noch nicht erfolgt	
Fondsdaten	Fondsschließung: 30.06.2016 Zeichnungssumme zum 31.12.2016: 119.213.744 EUR Ausgabeaufschlag: 5.960.637 EUR Einbezahltes Kapital zum 31.12.2016: 119.213.744 EUR Fremdkapital: keine Fremdmittel Ausschüttungen kumuliert: 2.865.341 EUR Liquidität zum 31.12.2016: 130.497 EUR	
Investitionsübersicht	Getätigte Investitionen: 55.500.500 EUR Liquidität Beteiligungsgesellschaft: 41.290.175 EUR	

### FONDSBESCHREIBUNG

Die Investmentgesellschaft befand sich bis zum 30.06.2016 in der Platzierungsphase. Zum 31.12.2016 betrug das gezeichnete Kommanditkapital der Gesellschaft rund 119,2 Millionen EUR. Zu diesem Zeitpunkt war die Investmentgesellschaft an insgesamt 41 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 Wertschöpfungspotential. Fremdkapital darf auf keiner Ebene aufgenommen werden.

Da die Investmentgesellschaft in 2016 planmäßig die laufende Platzierungs- und Investitionsphase beendete, ist das steuer-

liche Ergebnis für 2016 mit – 10,10 Prozent erwartungsgemäß negativ. Dies ist maßgeblich durch die konzeptionell bedingten Aufwendungen in der Platzierungsphase bestimmt.

Anleger, die zu gewinnunabhängigen Ausschüttungen optierten, haben in 2016 vertragsgemäße Auszahlungen in Höhe von 4 Prozent bzw. 6 Prozent auf ihr gezeichnetes Beteiligungskapital erhalten.

Die Mittelverwendung gemäß prospektiertem Investitionsplan und den vertraglichen Grundlagen wird durch die CACEIS Bank S.A., Germany Branch 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 EUR	Eigenkapitaleinsatz <sup>1</sup>	investiertes Kapital <sup>2</sup> EUR	Kapitalrückfluss <sup>3</sup> EUR	Status <sup>4</sup>	Verkaufsstand <sup>5</sup>	Bautenstand <sup>6</sup>
Albert-Einstein-Ring	Kleinmachnow	15.723.000	95%	85.000	0	P	0%	0%
Am Mühlenberg	Potsdam	14.484.000	98%	450.000	0	P	0%	0%
Auhofstraße	Wien	7.964.000	64%	1.669.000	0	P	0%	0%
Bargtheider Straße	Hamburg	6.216.000	40%	775.500	0	V	0%	0%
Bayreuther Straße	Nürnberg	34.618.000	36%	370.000	0	P	0%	0%
Berner Straße	Berlin	23.305.000	35%	2.469.500	0	P	0%	0%
Breitenfurter Straße 510	Wien	9.799.000	43%	130.000	0	P	0%	0%
Breitenfurter Straße 547	Wien	7.150.000	48%	910.000	0	P	0%	0%
Brodersenstraße	München	9.155.000	52%	1.552.000	0	P	0%	0%
Dachauer Straße	Erding	63.827.000	34%	4.118.000	0	P	0%	0%
Düsseldorfer Straße	Neuss	26.025.000	35%	10.000	0	P	0%	0%
Einbecker Straße	Berlin	37.369.000	25%	2.169.000	0	V	26% <sup>7</sup>	0% <sup>7</sup>
Eisenacher Straße	Berlin	11.322.000	51%	1.257.000	0	B+V	57%	1%
Eschollbrücker Straße	Darmstadt	25.257.000	49%	300.000	0	P	0%	0%
Flurstraße	Hamburg	7.999.000	46%	1.020.000	0	P	0%	0%
Freyenthurm-gasse	Wien	18.480.000	57%	530.000	79.000	P	0%	0%
Friedrich-Ebert-Straße	Hamburg	15.008.000	48%	1.890.000	87.000	B+V	60%	1%
Fuchstanzstraße	Frankfurt	5.479.000	42%	385.500	0	B+V	88%	18%
Fürther Straße	Nürnberg	56.755.000	35%	4.435.000	0	P	0%	0%
Goosacker	Hamburg	19.657.000	45%	1.825.000	0	P	0%	0%
Hanauer Landstraße	Frankfurt	9.821.000	51%	1.318.000	0	P	0%	0%
Hansaallee	Düsseldorf	47.571.000	40%	2.771.000	0	P	0%	0%
Hugo-Cassirer-Straße	Berlin	25.280.000	44%	2.096.000	0	B+V	32%	1%
Kalbacher Hauptstraße	Frankfurt	6.466.000	47%	58.000	1.065.000	B+V	95%	92%
Marienfelder Allee	Berlin	11.370.000	36%	1.360.000	0	B+V	66%	15%
Mertensstraße	Berlin	19.810.000	39%	1.294.000	0	V	20%	0%
Orffstraße	Nürnberg	21.863.000	55%	2.360.000	0	P	0%	0%
Provinzstraße	Berlin	25.161.000	32%	1.830.000	0	P	0%	0%
Rheinstraße	Teltow	27.221.000	58%	1.410.000	0	P	0%	0%
Reinhardtstraße	Berlin	14.521.000	72%	2.319.000	0	V	0%	0%
Rothenburger Straße	Nürnberg	10.608.000	33%	959.000	132.500	B+V	49%	45%
Rungestraße	Berlin	58.506.000	42%	177.000	823.000	B+V	77%	90%
Schönwalder Straße	Berlin	9.372.000	43%	274.000	0	P	0%	0%
Schorlachstraße	Erlangen	7.363.000	44%	926.000	0	V	0%	0%
Sellhopsweg	Hamburg	22.132.000	46%	3.165.000	0	V	13%	0%
Semmelweisstraße	Berlin	28.331.000	26%	1.638.000	0	V	0%	0%
Sigwolfstraße	Erding	50.897.000	43%	314.000	0	P	0%	0%
Thomas-Mann-Straße	Hamburg	14.149.000	48%	1.193.000	0	B+V	22%	4%
Trettachzeile	Berlin	32.376.000	31%	10.000	0	P	0%	0%
Varziner Straße	Berlin	16.920.000	47%	1.158.000	0	P	0%	0%
Wilhelmshavener Straße	Nürnberg	54.959.000	49%	2.520.000	104.000	B+V	35% <sup>7</sup>	72% <sup>7</sup>

1 geplanter max. erforderlicher Eigenkapitaleinsatz bezogen auf Gesamt-Projektkosten

2 bezogen auf die Fondsgesellschaft zum 31.12.2016 (Anmerkung: Es besteht eine Investitionsgemeinschaft mit weiteren PROJECT Fonds als Mitgesellschafter)

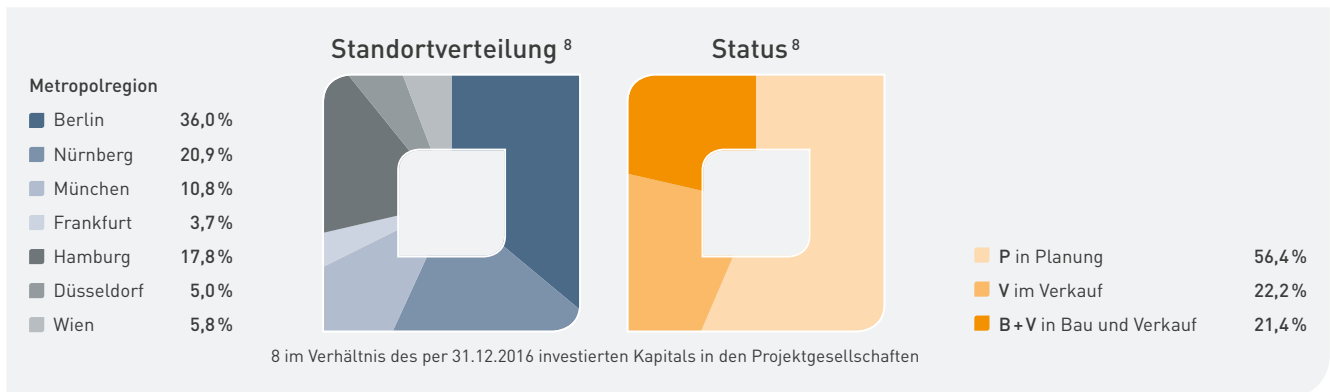
3 bereits zurückgeflossenes Eigenkapital der Fondsgesellschaft zum 31.12.2016; steht zur Reinvestition zur Verfügung

4 Legende: siehe Diagramm unten rechts

5 in % bezogen auf das Verkaufsvolumen

6 zum 31.12.2016

7 Bauten- und Verkaufsstand nur für BA I



# 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 S.A., Germany Branch			
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 31.12.2016: 90.669.585 EUR Ausgabeaufschlag: 4.398.489 EUR Einbezahltes Kapital zum 31.12.2016: 90.669.585 EUR Fremdkapital: keine Fremdmittel Ausschüttungen kumuliert: 12.528.836 EUR Liquidität zum 31.12.2016: 165.705 EUR			
Investitionsübersicht	Getätigte Investitionen: 59.394.500 EUR Liquidität Beteiligungsgesellschaften: 3.914.322 EUR			
	Soll	Ist	Soll	Ist
	2015		2016	
Steuerliche Ergebnisse in %	k. A.	- 5,51	k. A.	+ 5,75 <sup>1</sup>
Ausschüttungen in %	8,00	8,00	8,00	8,00

<sup>1</sup> vorläufig

## FONDSBESCHREIBUNG

Zum 31.12.2016 war die Investmentgesellschaft an 55 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 Wertschöpfungspotential. Fremdkapital darf auf keiner Ebene aufgenommen werden.

In 2016 befanden sich die eingegangenen Immobilienbeteiligungen zum Teil in der Abrechnungsphase bzw. Gewinnreali-

sierung. Hieraus resultiert ein positives steuerliches Jahresergebnis von rund 5,75 Prozent. Die zu gewinnunabhängigen Ausschüttungen optierenden Anleger haben in 2016 vertragsgemäße Auszahlungen in Höhe von 8 Prozent auf ihr gezeichnetes Beteiligungskapital erhalten.

Die Mittelverwendung gemäß prospektiertem Investitionsplan und den vertraglichen Grundlagen wird durch die CACEIS Bank S.A., Germany Branch 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 EUR	Eigenkapitaleinsatz <sup>1</sup>	investiertes Kapital <sup>2</sup> EUR	Kapitalrückfluss <sup>3</sup> EUR	Status <sup>4</sup>	Verkaufsstand <sup>5</sup>	Bautenstand <sup>6</sup>
Albert-Einstein-Ring	Kleinmachnow	15.723.000	95%	10.000	0	P	0%	0%
Am Mühlberg	Potsdam	14.484.000	98%	23.000	0	P	0%	0%
Auhofstraße	Wien	7.964.000	64%	1.117.000	0	P	0%	0%
Badstraße	Fürth	10.908.000	42%	2.010.000	121.000	B+V	86%	44%
Bargtheider Straße	Hamburg	6.216.000	40%	449.000	0	V	0%	0%
Bayreuther Straße	Nürnberg	34.618.000	36%	70.000	0	P	0%	0%
Berner Straße	Berlin	23.305.000	35%	422.000	0	P	0%	0%
Brabandstraße	Hamburg	6.616.000	48%	100.000	608.000	B+V	87%	100%
Breitenfurter Straße 510	Wien	9.799.000	43%	125.000	0	P	0%	0%
Breitenfurter Straße 547	Wien	7.150.000	48%	491.000	0	P	0%	0%
Curtiusstr. 28-34	Berlin	28.976.000	38%	10.000	4.198.000	B+V	100%	96%
Dachauer Straße	Erding	63.827.000	34%	3.292.000	0	P	0%	0%
Delsenbachweg	Nürnberg	4.761.000	41%	334.000	537.000	B+V	91%	100%
Diestelstraße	Hamburg	14.062.000	74%	4.711.500	0	B+V	25%	42%
Durlacher Straße	Berlin	97.727.000	24%	9.158.000	0	B+V	83% <sup>7</sup>	19% <sup>7</sup>
Düsseldorfer Straße	Neuss	26.025.000	35%	10.000	0	P	0%	0%
Einbecker Straße	Berlin	37.369.000	25%	1.148.000	0	V	26% <sup>7</sup>	0% <sup>7</sup>
Eisenacher Straße	Berlin	11.322.000	51%	856.000	0	B+V	57%	1%
Eschollbrücker Straße	Darmstadt	25.257.000	49%	10.000	0	P	0%	0%
Euckenstraße	München	15.887.000	60%	1.868.000	3.940.000	B+V	100%	53%
Flurstraße	Hamburg	7.999.000	46%	486.000	0	P	0%	0%
Franz-Ehrlich-Straße	Berlin	57.936.000	71%	3.452.500	0	B+V	0% <sup>7</sup>	17% <sup>7</sup>
Freyenthurmgarage	Wien	18.480.000	57%	217.000	33.000	P	0%	0%
Friedrich-Ebert-Straße	Hamburg	15.008.000	48%	1.683.000	0	B+V	60%	1%
Fuchstanzstraße	Frankfurt	5.479.000	42%	764.500	0	B+V	88%	18%
Goosacker	Hamburg	19.657.000	45%	194.000	0	P	0%	0%
Görzer Straße	München	8.333.000	53%	523.500	2.126.000	B+V	92%	91%
Goslarer Ufer	Berlin	47.006.000	43%	1.749.500	1.256.000	B+V	100%	27%
Hanauer Landstraße	Frankfurt	9.821.000	51%	550.000	0	P	0%	0%
Hansaallee	Düsseldorf	47.571.000	40%	1.510.000	0	P	0%	0%
Hasengartenstraße	Wiesbaden	11.859.000	52%	1.491.000	803.000	B+V	63%	55%
Herrnstraße	Fürth	36.781.000	24%	376.000	1.394.000	B+V	44% <sup>8</sup>	15% <sup>8</sup>
Heschredder	Hamburg	12.270.000	45%	709.000	1.822.000	B+V	97%	99%
Hugo-Cassirer-Straße	Berlin	25.280.000	44%	1.058.000	0	B+V	32%	1%
Kalbacher Hauptstraße	Frankfurt	6.466.000	47%	55.000	475.000	B+V	95%	92%
Marienfelder Allee	Berlin	11.370.000	36%	1.001.500	0	B+V	66%	15%
Mertensstraße	Berlin	19.810.000	39%	564.000	0	V	20%	0%
Orffstraße	Nürnberg	21.863.000	55%	410.000	0	P	0%	0%
Provinzstraße	Berlin	25.161.000	32%	1.010.000	0	P	0%	0%
Rheinstraße	Teltow	27.221.000	58%	10.000	0	P	0%	0%
Rothenburger Straße	Nürnberg	10.608.000	33%	514.500	26.000	B+V	49%	45%
Rungestraße	Berlin	58.506.000	42%	951.000	4.920.000	B+V	77%	90%
Schlettstadter Str./Sundgauer Str.	Berlin	58.878.000	35%	3.348.500	7.029.000	B+V	96% <sup>7</sup>	100% <sup>7</sup>
Schönwalder Straße	Berlin	9.372.000	43%	15.000	0	P	0%	0%
Schorlachstraße	Erlangen	7.363.000	44%	110.000	0	V	0%	0%
Sellhopsweg	Hamburg	22.132.000	46%	695.500	0	V	13%	0%
Semmelweisstraße	Berlin	28.331.000	26%	666.000	0	V	0%	0%
Sigwolfstraße	Erding	50.897.000	43%	200.000	0	P	0%	0%
Sylter Straße	Wiesbaden	17.907.000	42%	1.586.000	328.000	B+V	58%	95%
Thomas-Mann-Straße	Hamburg	14.149.000	48%	762.000	0	B+V	22%	4%
Trettachzeile	Berlin	32.376.000	31%	10.000	0	P	0%	0%
Varziner Straße	Berlin	16.920.000	47%	560.000	0	P	0%	0%
Walddörferstraße	Hamburg	11.428.000	49%	2.080.500	0	B+V	49%	41%
Walkmühltalanlagen	Wiesbaden	7.251.000	48%	900.500	0	B+V	85%	18%
Wilhelmshavener Straße	Nürnberg	54.959.000	49%	2.966.000	122.000	B+V	35% <sup>7</sup>	72% <sup>7</sup>

1 geplanter max. erforderlicher Eigenkapitaleinsatz bezogen auf Gesamt-Projektkosten

2 bezogen auf die Fondsgesellschaft zum 31.12.2016 (Anmerkung: Es besteht eine Investitionsgemeinschaft mit weiteren PROJECT Fonds als Mitgesellschafter)

3 bereits zurückgeflossenes Eigenkapital der Fondsgesellschaft zum 31.12.2016; steht zur Reinvestition zur Verfügung

4 Legende: siehe Diagramm unten rechts

5 in % bezogen auf das Verkaufsvolumen

6 zum 31.12.2016

7 Bauten- und Verkaufsstand nur für BA I

8 Bauten- und Verkaufsstand nur für BA III



# 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 S. A., Germany Branch			
Platzierungsjahr(e)	2012 bis 2014			
Beteiligungsdauer/Laufzeit	12, 15, 18 Jahre			
Fremdkapital	keine Fremdmittel			
Anzahl der Investoren	1.349			
Bestandskräftig veranlagt bis	noch nicht erfolgt			
Fondsdaten	Fondsschließung:		20.07.2014	
	Zeichnungssumme zum 31.12.2016:		36.554.284 EUR	
	Ausgabeaufschlag:		1.808.397 EUR	
	Einbezahltes Kapital zum 31.12.2016:		16.148.357 EUR	
	Ausstehende ratierliche Einzahlungen:		20.405.927 EUR	
	Fremdkapital:		keine Fremdmittel	
	Liquidität zum 31.12.2016:		192.343 EUR	
Investitionsübersicht	Getätigte Investitionen:		9.903.500 EUR	
	Liquidität Beteiligungsgesellschaften:		481.930 EUR	
	Soll	Ist	Soll	Ist
	2015		2016	
Steuerliche Ergebnisse in %	k. A.	-4,95	k. A.	-3,22 <sup>1</sup>

<sup>1</sup> vorläufig

## FONDSBESCHREIBUNG

Im Rahmen der bereits in 2014 beendeten Platzierungsphase wurde ein Kommanditkapital von rund 36,6 Millionen eingeworben. Zum 31.12.2016 war die Investmentgesellschaft an 41 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 Wertschöpfungspotential. Fremdkapital darf auf keiner Ebene aufgenommen werden. Der Kapitalaufbau der Investoren erfolgt über monatliche

Teilzahlungen. In 2016 befanden sich die eingegangenen Immobilienentwicklungen überwiegend in der Investitions- und Umsetzungsphase, wodurch erwartungsgemäß ein steuerlich negatives Ergebnis mit -3,22 Prozent verbunden ist.

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

Performance (+/-5%)



Ausschüttungen/Entnahmen sind nicht vorgesehen, Erträge werden thesauriert.

## INVESTITIONEN

Projektgesellschaft	Standort	Projektvolumen EUR	Eigenkapitaleinsatz <sup>1</sup>	investiertes Kapital <sup>2</sup> EUR	Kapitalrückfluss <sup>3</sup> EUR	Status <sup>4</sup>	Verkaufsstand <sup>5</sup>	Bautenstand <sup>4</sup>
Albrechtstraße	Berlin	25.010.000	28 %	377.500	244.500	B+V	100 %	99 %
Am Mühlenberg	Potsdam	14.484.000	98 %	23.000	0	P	0 %	0 %
Auhofstraße	Wien	7.964.000	64 %	245.000	0	P	0 %	0 %
Badstraße	Fürth	10.908.000	42 %	222.000	14.000	B+V	86 %	44 %
Bayreuther Straße	Nürnberg	34.618.000	36 %	40.000	0	P	0 %	0 %
Brabandstraße	Hamburg	6.616.000	48 %	19.000	176.000	B+V	87 %	100 %
Breitenfurter Straße 547	Wien	7.150.000	48 %	110.000	0	P	0 %	0 %
Brodersenstraße	München	9.155.000	52 %	106.000	0	P	0 %	0 %
Dachauer Straße	Erding	63.827.000	34 %	560.000	0	P	0 %	0 %
Diestelstraße	Hamburg	14.062.000	74 %	373.000	0	B+V	25 %	42 %
Durlacher Straße	Berlin	97.727.000	24 %	1.450.500	0	B+V	83 % <sup>7</sup>	19 % <sup>7</sup>
Eschollbrücker Straße	Darmstadt	25.257.000	49 %	10.000	0	P	0 %	0 %
Euckenstraße	München	15.887.000	60 %	104.000	226.000	B+V	100 %	53 %
Franz-Ehrlich-Straße	Berlin	57.936.000	71 %	886.000	0	B+V	0 % <sup>7</sup>	17 % <sup>7</sup>
Freyenthurm-gasse	Wien	18.480.000	57 %	87.000	13.000	P	0 %	0 %
Friedrich-Ebert-Straße	Hamburg	15.008.000	48 %	250.000	0	B+V	60 %	1 %
Fürther Straße	Nürnberg	56.755.000	35 %	100.000	0	P	0 %	0 %
Goosacker	Hamburg	19.657.000	45 %	110.000	0	P	0 %	0 %
Görzer Straße	München	8.333.000	53 %	15.000	63.000	B+V	92 %	91 %
Hansaallee	Düsseldorf	47.571.000	40 %	410.000	0	P	0 %	0 %
Hasengartenstraße	Wiesbaden	11.859.000	52 %	237.000	170.000	B+V	63 %	55 %
Heschredder	Hamburg	12.270.000	45 %	21.000	176.000	B+V	97 %	99 %
Hugo-Cassirer-Straße	Berlin	25.280.000	44 %	150.000	0	B+V	32 %	1 %
Kalbacher Hauptstraße	Frankfurt	6.466.000	47 %	10.000	87.000	B+V	95 %	92 %
Mertensstraße	Berlin	19.810.000	39 %	248.500	0	V	20 %	0 %
Orffstraße	Nürnberg	21.863.000	55 %	47.000	0	P	0 %	0 %
Rheinstraße	Teltow	27.221.000	58 %	10.000	0	P	0 %	0 %
Reinhardtstraße	Berlin	14.521.000	72 %	10.000	0	V	0 %	0 %
Rothener Straße	Nürnberg	10.608.000	33 %	207.500	10.000	B+V	49 %	45 %
Rungestraße	Berlin	58.506.000	42 %	68.000	355.000	B+V	77 %	90 %
Schlettstadter Str./Sundgauer Str.	Berlin	58.878.000	35 %	221.000	446.000	B+V	96 % <sup>7</sup>	100 % <sup>7</sup>
Schönwalder Straße	Berlin	9.372.000	43 %	106.000	0	P	0 %	0 %
Sellhopsweg	Hamburg	22.132.000	46 %	115.000	0	V	13 %	0 %
Semmelweisstraße	Berlin	28.331.000	26 %	238.000	0	V	0 %	0 %
Sigwolfstraße	Erding	50.897.000	43 %	125.000	0	P	0 %	0 %
Sylter Straße	Wiesbaden	17.907.000	42 %	286.000	82.000	B+V	58 %	95 %
Thomas-Mann-Straße	Hamburg	14.149.000	48 %	255.000	0	B+V	22 %	4 %
Trettachzeile	Berlin	32.376.000	31 %	10.000	0	P	0 %	0 %
Walddörferstraße	Hamburg	11.428.000	49 %	279.000	0	B+V	49 %	41 %
Walkmühltalanlagen	Wiesbaden	7.251.000	48 %	404.000	0	B+V	85 %	18 %
Wilhelmshavener Straße	Nürnberg	54.959.000	49 %	1.357.500	56.000	B+V	35 % <sup>7</sup>	72 % <sup>7</sup>

1 geplanter max. erforderlicher Eigenkapitaleinsatz bezogen auf Gesamt-Projektkosten

2 bezogen auf die Fondsgesellschaft zum 31.12.2016 (Anmerkung: Es besteht eine Investitionsgemeinschaft mit weiteren PROJECT Fonds als Mitgesellschafter)

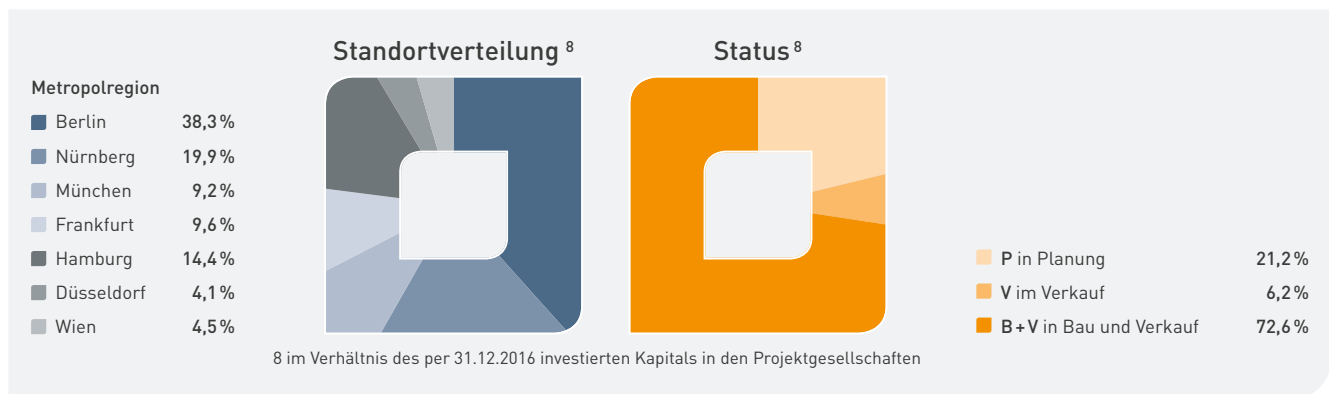
3 bereits zurückgeflossenes Eigenkapital der Fondsgesellschaft zum 31.12.2016; steht zur Reinvestition zur Verfügung

4 Legende: siehe Diagramm unten rechts

5 in % bezogen auf das Verkaufsvolumen

6 zum 31.12.2016

7 Bauten- und Verkaufsstand nur für BA I







# 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	1.522							
Bestandskräftig veranlagt bis	2014							
Fondsdaten	Fondsschließung:		31.03.2012					
	Zeichnungssumme zum 31.12.2016:		41.605.998 EUR					
	Ursprüngliches Agio:		1.853.382 EUR					
	Einbezahltes Kapital zum 31.12.2016:		41.605.998 EUR					
	Fremdkapital:		keine Fremdmittel					
	Ausschüttungen kumuliert:		8.502.401 EUR					
	Liquidität zum 31.12.2016:		582 EUR					
Investitionsübersicht	Getätigte Investitionen zum 31.12.2016:		27.348.500 EUR					
	Liquidität Beteiligungsgesellschaft zum 31.12.2016:		986.403 EUR					
	Soll	Ist	Soll	Ist	Soll	Ist	Soll	Ist
	2013		2014		2015		2016	
Steuerliche Ergebnisse in %	k. A.	- 7,03	k. A.	- 2,22	k. A.	+ 9,28	k. A.	+ 4,52 <sup>1</sup>
Ausschüttungen in %	8,00	8,00	8,00	8,00	8,00/6,00 <sup>2</sup>	8,00/6,00 <sup>2</sup>	8,00/6,00 <sup>1</sup>	8,00/6,00 <sup>2</sup>

1 vorläufig

2 Ab 2015 erstmalig 6%-Entnahmeoption im Rahmen des Beitritts, Auszahlung jeweils im Januar des Folgejahres

## FONDSBESCHREIBUNG

Die Fondsgesellschaft ist über die eigene Beteiligungsgesellschaft zum 31.12.2016 an 40 Objektgesellschaften im Immobilienentwicklungsbereich nach festgelegten Investitionskriterien beteiligt. Diese Gesellschaften entwickeln und veräußern Grundstücke, Gebäude, Eigentumswohnungen und Teileigentum. Der Fokus liegt dabei auf der Errichtung von Wohnimmobilien in attraktiven Lagen mit hohem Wertschöpfungspotential. Fremdkapital darf auf keiner Ebene aufgenommen werden.

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

In 2016 befanden sich die eingegangenen Immobilienbeteiligungen zum Teil in der Abrechnungsphase bzw. Gewinn-

realisierung, woraus das mit rund +4,52 Prozent positive steuerliche Ergebnis resultiert. Die aufgrund des Reinvestitionskonzeptes noch nicht abgerechneten stillen Reserven der laufenden Immobilienentwicklungen/Investitionen (siehe rechte Seite) sind hierbei noch nicht berücksichtigt. Anleger, die zu gewinnunabhängigen Ausschüttungen optieren, haben in 2016 vertragsgemäße Auszahlungen in Höhe von 6 Prozent bzw. 8 Prozent auf ihr gezeichnetes Beteiligungskapital erhalten.

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

Performance (+/- 5%)



Die kumulierten Ausschüttungen/Entnahmen erfolgen prospektgemäß.

## INVESTITIONEN

Projektgesellschaft	Standort	Projektvolumen EUR	Eigenkapitaleinsatz <sup>1</sup>	investiertes Kapital <sup>2</sup> EUR	Kapitalrückfluss <sup>3</sup> EUR	Status <sup>4</sup>	Verkaufsstand <sup>5</sup>	Bautenstand <sup>6</sup>
Albert-Einstein-Ring	Kleinmachnow	15.723.000	95%	10.000	0	P	0%	0%
Albrechtstraße	Berlin	25.010.000	28%	1.334.000	1.801.500	B+V	100%	99%
Alexander-Meißner-Straße (BBI)	Berlin	88.197.000	61%	968.000	131.000	V	0%	0%
Aspelohe	Norderstedt	38.405.000	34%	100.000	0	B+V	5% <sup>8</sup>	5% <sup>8</sup>
Brabandstraße	Hamburg	6.616.000	48%	94.000	573.000	B+V	87%	100%
Curtiusstr. 20-26	Berlin	24.502.000	27%	10.000	123.500	B+V	100%	87%
Curtiusstr. 28-34	Berlin	28.976.000	38%	10.000	1.249.000	B+V	100%	96%
Dachauer Straße	Erding	63.827.000	34%	1.860.000	0	P	0%	0%
Delsenbachweg	Nürnberg	4.761.000	41%	166.000	231.000	B+V	91%	100%
Diestelstraße	Hamburg	14.062.000	74%	961.000	0	B+V	25%	42%
Düsseldorfer Straße	Neuss	26.025.000	35%	10.000	0	P	0%	0%
Einbecker Straße	Berlin	37.369.000	25%	1.118.000	0	V	26% <sup>7</sup>	0% <sup>7</sup>
Eisenacher Straße	Berlin	11.322.000	51%	777.000	0	B+V	57%	1%
Eschollbrücker Straße	Darmstadt	25.257.000	49%	10.000	0	P	0%	0%
Euckenstraße	München	15.887.000	60%	151.000	330.000	B+V	100%	53%
Flurstraße	Hamburg	7.999.000	46%	340.000	0	P	0%	0%
Franz-Ehrlich-Straße	Berlin	57.936.000	71%	1.843.000	0	B+V	0% <sup>7</sup>	17% <sup>7</sup>
Fuchstanzstraße	Frankfurt	5.479.000	42%	287.000	0	B+V	88%	18%
Goosacker	Hamburg	19.657.000	45%	110.000	0	P	0%	0%
Goslarer Ufer	Berlin	47.006.000	43%	949.500	682.000	B+V	100%	27%
Hanauer Landstraße	Frankfurt	9.821.000	51%	517.000	0	P	0%	0%
Hansaallee	Düsseldorf	47.571.000	40%	1.410.000	0	P	0%	0%
Hasengartenstraße	Wiesbaden	11.859.000	52%	281.500	200.000	B+V	63%	55%
Heilstättenstraße	Fürth	33.745.000	39%	947.000	2.226.000	B+V	92% <sup>7</sup>	100% <sup>7</sup>
Herrnstraße	Fürth	36.781.000	24%	123.500	243.000	B+V	44% <sup>9</sup>	15% <sup>9</sup>
Heschredder	Hamburg	12.270.000	45%	25.000	206.000	B+V	97%	99%
Mertensstraße	Berlin	19.810.000	39%	260.500	0	V	20%	0%
Orffstraße	Nürnberg	21.863.000	55%	460.000	0	P	0%	0%
Provinzstraße	Berlin	25.161.000	32%	828.000	0	P	0%	0%
Rheinstraße	Teltow	27.221.000	58%	10.000	0	P	0%	0%
Reinhardtstraße	Berlin	14.521.000	72%	10.000	0	V	0%	0%
Rothener Straße	Nürnberg	10.608.000	33%	434.000	21.000	B+V	49%	45%
Rungestraße	Berlin	58.506.000	42%	1.121.000	5.799.000	B+V	77%	90%
Schlettstadter Str./Sundgauer Str.	Berlin	58.878.000	35%	651.000	1.329.000	B+V	96% <sup>7</sup>	100% <sup>7</sup>
Schönwalder Straße	Berlin	9.372.000	43%	17.000	0	P	0%	0%
Sylter Straße	Wiesbaden	17.907.000	42%	1.330.000	244.000	B+V	58%	95%
Thomas-Mann-Straße	Hamburg	14.149.000	48%	560.000	0	B+V	22%	4%
Varziner Straße	Berlin	16.920.000	47%	560.000	0	P	0%	0%
Walkmühltalanlagen	Wiesbaden	7.251.000	48%	441.500	0	B+V	85%	18%
Wilhelmshavener Straße	Nürnberg	54.959.000	49%	6.253.000	258.000	B+V	35% <sup>7</sup>	72% <sup>7</sup>

1 geplanter erforderlicher Eigenkapitaleinsatz bezogen auf Gesamt-Projektkosten

2 bezogen auf die Fondsgesellschaft zum 31.12.2016 (Anmerkung: Es besteht eine Investitionsgemeinschaft mit weiteren PROJECT Fonds als Mitgesellschafter)

3 bereits zurückgeflossenes Eigenkapital der Fondsgesellschaft zum 31.12.2016; steht zur Reinvestition zur Verfügung

4 Legende: siehe Diagramm unten rechts

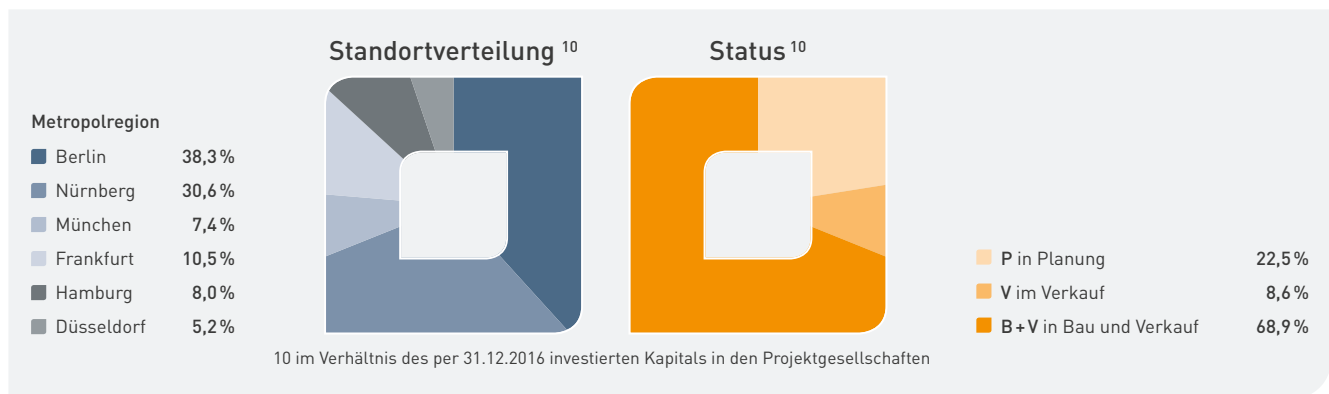
5 in % bezogen auf das Verkaufsvolumen

6 zum 31.12.2016

7 bezogen auf den ersten Bauabschnitt

8 bezogen auf den zweiten Bauabschnitt

9 bezogen auf den dritten 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	2011								
Fondsdaten	Fondsschließung:		31.03.2012						
	Zeichnungssumme zum 31.12.2016:		22.744.842 EUR						
	Ursprüngliches Agio:		1.048.933 EUR						
	Einbezahltes Kapital zum 31.12.2016:		13.230.187 EUR						
	Ausstehende ratierliche Einzahlungen:		9.514.655 EUR						
	Fremdkapital:		keine Fremdmittel						
	Liquidität zum 31.12.2016:		8.803 EUR						
Investitionsübersicht	Getätigte Investitionen zum 31.12.2016:		9.419.000 EUR						
	Liquidität Beteiligungsgesellschaft zum 31.12.2016:		592.487 EUR						
	Soll	Ist	Soll	Ist	Soll	Ist	Soll	Ist	
	2013		2014		2015		2016		
Steuerliche Ergebnisse in %	k. A.	-8,01	k. A.	-1,11	k. A.	-1,48	k. A.	+1,68 <sup>1</sup>	

1 vorläufig

### FONDSBESCHREIBUNG

Die Fondsgesellschaft ist über die eigene Beteiligungsgesellschaft zum 31.12.2016 an 36 Objektgesellschaften im Immobilienentwicklungsbereich nach festgelegten Investitionskriterien beteiligt. Diese Gesellschaften entwickeln und veräußern Grundstücke, Gebäude, Eigentumswohnungen und Teileigentum. Der Fokus liegt dabei auf der Errichtung von Wohnimmobilien in attraktiven Lagen mit hohem Wertschöpfungspotential. Fremdkapital darf auf keiner Ebene aufgenommen werden. Der Kapitalaufbau der Zeichner erfolgt über monatliche Teilzahlungen.

Zum 31.03.2012 wurde der Fonds mit einem Zeichnungsvolumen von rund 22,7 Millionen Euro geschlossen.

In 2016 befanden sich die eingegangenen Immobilienbeteiligungen zum Teil in der Abrechnungsphase bzw. Gewinnrealisierung, woraus das mit rund +1,68 Prozent positive steuerliche Ergebnis resultiert. Die aufgrund des Reinvestitionskonzeptes noch nicht abgerechneten stillen Reserven der laufenden Immobilienentwicklungen/Investitionen (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 EUR	Eigenkapitaleinsatz <sup>1</sup>	investiertes Kapital <sup>2</sup> EUR	Kapitalrückfluss <sup>3</sup> EUR	Status <sup>4</sup>	Verkaufsstand <sup>5</sup>	Bautenstand <sup>6</sup>
Albrechtstraße	Berlin	25.010.000	28 %	167.000	113.000	B+V	100 %	99 %
Alexander-Meißner-Straße (BBI)	Berlin	88.197.000	61 %	432.500	0	V	0 %	0 %
Am Mühlenberg	Potsdam	14.484.000	98 %	23.000	0	P	0 %	0 %
Aspelohe	Norderstedt	38.405.000	34 %	80.000	0	B+V	5 % <sup>8</sup>	5 % <sup>8</sup>
Badstraße	Fürth	10.908.000	42 %	221.000	14.000	B+V	86 %	44 %
Bayreuther Straße	Nürnberg	34.618.000	36 %	35.000	0	P	0 %	0 %
Curtiusstr. 20-26	Berlin	24.502.000	27 %	10.000	196.500	B+V	100 %	87 %
Curtiusstr. 28-34	Berlin	28.976.000	38 %	10.000	650.000	B+V	100 %	96 %
Dachauer Straße	Erding	63.827.000	34 %	760.000	0	P	0 %	0 %
Diestelstraße	Hamburg	14.062.000	74 %	373.000	0	B+V	25 %	42 %
Düsseldorfer Straße	Neuss	26.025.000	35 %	10.000	0	P	0 %	0 %
Einbecker Straße	Berlin	37.369.000	25 %	425.500	0	V	26 % <sup>7</sup>	0 % <sup>7</sup>
Eschollbrücker Straße	Darmstadt	25.257.000	49 %	10.000	0	P	0 %	0 %
Franz-Ehrlich-Straße	Berlin	57.936.000	71 %	770.000	0	B+V	0 % <sup>7</sup>	17 % <sup>7</sup>
Friedrich-Ebert-Straße	Hamburg	15.008.000	48 %	297.500	0	B+V	60 %	1 %
Fürther Straße	Nürnberg	56.755.000	35 %	328.000	0	P	0 %	0 %
Goslarer Ufer	Berlin	47.006.000	43 %	185.000	133.000	B+V	100 %	27 %
Hansaallee	Düsseldorf	47.571.000	40 %	710.000	0	P	0 %	0 %
Hasengartenstraße	Wiesbaden	11.859.000	52 %	315.000	223.000	B+V	63 %	55 %
Heilstättenstraße	Fürth	33.745.000	39 %	278.000	667.000	B+V	92 % <sup>7</sup>	100 % <sup>7</sup>
Herrnstraße	Fürth	36.781.000	24 %	78.000	144.000	B+V	44 % <sup>9</sup>	15 % <sup>9</sup>
Heschredder	Hamburg	12.270.000	45 %	29.500	246.000	B+V	97 %	99 %
Hugo-Cassirer-Straße	Berlin	25.280.000	44 %	181.000	0	B+V	32 %	1 %
Kalbacher Hauptstraße	Frankfurt	6.466.000	47 %	10.000	139.000	B+V	95 %	92 %
Mertensstraße	Berlin	19.810.000	39 %	244.500	0	V	20 %	0 %
Orffstraße	Nürnberg	21.863.000	55 %	210.000	0	P	0 %	0 %
Rheinstraße	Teltow	27.221.000	58 %	10.000	0	P	0 %	0 %
Reinhardtstraße	Berlin	14.521.000	72 %	10.000	0	V	0 %	0 %
Rothenburger Straße	Nürnberg	10.608.000	33 %	205.000	35.000	B+V	49 %	45 %
Rungestraße	Berlin	58.506.000	42 %	73.500	382.000	B+V	77 %	90 %
Schlettstadter Str./Sundgauer Str.	Berlin	58.878.000	35 %	154.000	289.000	B+V	96 % <sup>7</sup>	100 % <sup>7</sup>
Sellhopsweg	Hamburg	22.132.000	46 %	657.000	0	V	13 %	0 %
Sigwolfstraße	Erding	50.897.000	43 %	125.000	0	P	0 %	0 %
Thomas-Mann-Straße	Hamburg	14.149.000	48 %	211.000	0	B+V	22 %	4 %
Walddörferstraße	Hamburg	11.428.000	49 %	405.000	0	B+V	49 %	41 %
Wilhelmshavener Straße	Nürnberg	54.959.000	49 %	1.375.000	57.000	B+V	35 % <sup>7</sup>	72 % <sup>7</sup>

1 geplanter erforderlicher Eigenkapitaleinsatz bezogen auf Gesamt-Projektkosten

2 bezogen auf die Fondsgesellschaft zum 31.12.2016 (Anmerkung: Es besteht eine Investitionsgemeinschaft mit weiteren PROJECT Fonds als Mitgesellschafter)

3 bereits zurückgeflossenes Eigenkapital der Fondsgesellschaft zum 31.12.2016; steht zur Reinvestition zur Verfügung

4 Legende: siehe Diagramm unten rechts

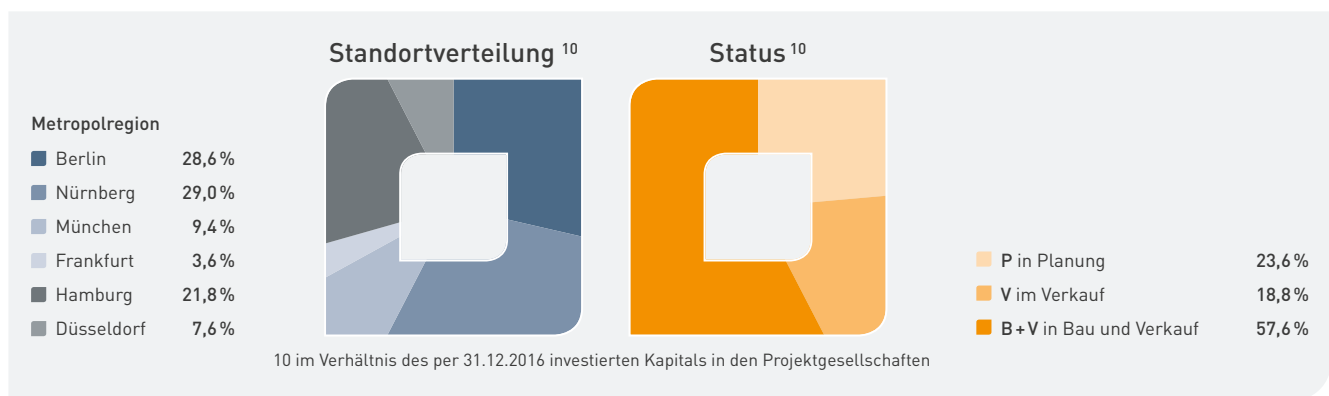
5 in % bezogen auf das Verkaufsvolumen

6 zum 31.12.2016

7 bezogen auf den ersten Bauabschnitt

8 bezogen auf den zweiten Bauabschnitt

9 bezogen auf den dritten Bauabschnitt



## 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	1.487								
Bestandskräftig veranlagt bis	2011								
Fondsdaten	Fondsschließung:		31.12.2010						
	Zeichnungssumme zum 31.12.2016:		40.684.241 EUR						
	Ursprüngliches Agio:		1.858.801 EUR						
	Einbezahltes Kapital zum 31.12.2016:		40.684.241 EUR						
	Fremdkapital:		keine Fremdmittel						
	Ausschüttungen kumuliert:		14.572.157 EUR						
	Liquidität zum 31.12.2016:		6.705 EUR						
Investitionsübersicht	Getätigte Investitionen zum 31.12.2016:		24.706.000 EUR						
	Liquidität Beteiligungsgesellschaft zum 31.12.2016:		2.212.804 EUR						
	Soll	Ist	Soll	Ist	Soll	Ist	Soll	Ist	
	2011		2012		2013		2014		
Steuerliche Ergebnisse in %	k. A.	-4,96	k. A.	-1,23	k. A.	-4,46	k. A.	+8,66	
Ausschüttungen in %	8,00	8,00	8,00	8,00	8,00/5,00 <sup>2</sup>	8,00/5,00 <sup>2</sup>	8,00/5,00 <sup>2</sup>	8,00/5,00 <sup>2</sup>	
	2015		2016						
Steuerliche Ergebnisse in %	k. A.	+16,96	k. A.	+4,61 <sup>1</sup>					
Ausschüttungen in %	8,00/5,00 <sup>2</sup>	8,00/5,00 <sup>2</sup>	8,00/5,00 <sup>2</sup>	8,00/5,00 <sup>2</sup>					

1 vorläufig

2 Ab 2013 erstmalig 5%-Entnahmooption im Rahmen des Beitritts

### FONDSBESCHREIBUNG

Die Fondsgesellschaft ist über die eigene Beteiligungsgesellschaft zum 31.12.2016 an 37 Objektgesellschaften im Immobilienentwicklungsbereich nach festgelegten Investitionskriterien beteiligt. Diese Gesellschaften entwickeln und veräußern Grundstücke, Gebäude, Eigentumswohnungen und Teileigentum. Der Fokus liegt dabei auf der Errichtung von Wohnimmobilien in attraktiven Lagen mit hohem Wertschöpfungspotential. Fremdkapital darf auf keiner Ebene aufgenommen werden.

Zum 31.12.2010 wurde der Fonds mit einem Zeichnungsvolumen von rund 40,7 Millionen Euro geschlossen. In 2016 befanden sich die eingegangenen Immobilienbeteiligungen zum Teil in der Abrechnungsphase bzw. Gewinnrealisierung,

woraus das mit rund +4,61 Prozent positive steuerliche Ergebnis resultiert. Die aufgrund des Reinvestitionskonzeptes noch nicht abgerechneten stillen Reserven der laufenden Immobilienentwicklungen/Investitionen (siehe rechte Seite) sind hierbei noch nicht berücksichtigt. Anleger, die zu gewinnunabhängigen Ausschüttungen optieren, haben in 2016 vertragsgemäße Auszahlungen in Höhe von 5 Prozent bzw. 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 EUR	Eigenkapitaleinsatz <sup>1</sup>	investiertes Kapital <sup>2</sup> EUR	Kapitalrückfluss <sup>3</sup> EUR	Status <sup>4</sup>	Verkaufsstand <sup>5</sup>	Bautenstand <sup>6</sup>
Albert-Einstein-Ring	Kleinmachnow	15.723.000	95 %	10.000	0	P	0 %	0 %
Albrechtstraße	Berlin	25.010.000	28 %	575.000	321.000	B+V	100 %	99 %
Alexander-Meißner-Straße (BBI)	Berlin	88.197.000	61 %	833.000	0	V	0 %	0 %
Aspeloh	Norderstedt	38.405.000	34 %	100.000	0	B+V	5 % <sup>8</sup>	5 % <sup>8</sup>
Badstraße	Fürth	10.908.000	42 %	955.000	59.000	B+V	86 %	44 %
Curtiusstr. 20-26	Berlin	24.502.000	27 %	10.000	228.500	B+V	100 %	87 %
Curtiusstr. 28-34	Berlin	28.976.000	38 %	10.000	1.432.000	B+V	100 %	96 %
Delsenbachweg	Nürnberg	4.761.000	41 %	202.000	231.000	B+V	91 %	100 %
Diestelstraße	Hamburg	14.062.000	74 %	617.000	0	B+V	25 %	42 %
Durlacher Straße	Berlin	97.727.000	24 %	3.356.000	0	B+V	83 % <sup>7</sup>	19 % <sup>7</sup>
Einbecker Straße	Berlin	37.369.000	25 %	1.080.000	0	V	26 % <sup>7</sup>	0 % <sup>7</sup>
Euckenstraße	München	15.887.000	60 %	145.000	314.000	B+V	100 %	53 %
Franz-Ehrlich-Straße	Berlin	57.936.000	71 %	2.096.000	0	B+V	0 % <sup>7</sup>	17 % <sup>7</sup>
Fuchstanzstraße	Frankfurt	5.479.000	42 %	331.000	0	B+V	88 %	18 %
Fürther Straße	Nürnberg	56.755.000	35 %	577.000	0	P	0 %	0 %
Görzer Straße	München	8.333.000	53 %	26.000	119.000	B+V	92 %	91 %
Goslarer Ufer	Berlin	47.006.000	43 %	1.788.000	1.283.000	B+V	100 %	27 %
Hansaallee	Düsseldorf	47.571.000	40 %	1.210.000	0	P	0 %	0 %
Hasengartenstraße	Wiesbaden	11.859.000	52 %	449.000	149.000	B+V	63 %	55 %
Heilstättenstraße	Fürth	33.745.000	39 %	863.500	2.069.000	B+V	92 % <sup>7</sup>	100 % <sup>7</sup>
Herrnstraße	Fürth	36.781.000	24 %	1.638.500	1.628.500	B+V	44 % <sup>9</sup>	15 % <sup>9</sup>
Heschredder	Hamburg	12.270.000	45 %	30.000	246.000	B+V	97 %	99 %
Kalbacher Hauptstraße	Frankfurt	6.466.000	47 %	57.000	607.000	B+V	95 %	92 %
Mertensstraße	Berlin	19.810.000	39 %	542.000	0	V	20 %	0 %
Orffstraße	Nürnberg	21.863.000	55 %	410.000	0	P	0 %	0 %
Rheinstraße	Teltow	27.221.000	58 %	10.000	0	P	0 %	0 %
Reinhardtstraße	Berlin	14.521.000	72 %	10.000	0	V	0 %	0 %
Rothenburger Straße	Nürnberg	10.608.000	33 %	484.000	24.000	B+V	49 %	45 %
Rungestraße	Berlin	58.506.000	42 %	62.000	316.000	B+V	77 %	90 %
Schlettstadter Str./Sundgauer Str.	Berlin	58.878.000	35 %	483.000	905.000	B+V	96 % <sup>7</sup>	100 % <sup>7</sup>
Sellhopsweg	Hamburg	22.132.000	46 %	1.805.000	0	V	13 %	0 %
Sylter Straße	Wiesbaden	17.907.000	42 %	108.000	30.000	B+V	58 %	95 %
Thomas-Mann-Straße	Hamburg	14.149.000	48 %	586.000	0	B+V	22 %	4 %
Varziner Straße	Berlin	16.920.000	47 %	510.000	0	P	0 %	0 %
Walddörferstraße	Hamburg	11.428.000	49 %	385.000	0	B+V	49 %	41 %
Walkmühltalanlagen	Wiesbaden	7.251.000	48 %	623.000	0	B+V	85 %	18 %
Wilhelmshavener Straße	Nürnberg	54.959.000	49 %	1.729.000	71.000	B+V	35 % <sup>7</sup>	72 % <sup>7</sup>

1 geplanter erforderlicher Eigenkapitaleinsatz bezogen auf Gesamt-Projektkosten

2 bezogen auf die Fondsgesellschaft zum 31.12.2016 (Anmerkung: Es besteht eine Investitionsgemeinschaft mit weiteren PROJECT Fonds als Mitgesellschafter)

3 bereits zurückgeflossenes Eigenkapital der Fondsgesellschaft zum 31.12.2016; steht zur Reinvestition zur Verfügung

4 Legende: siehe Diagramm unten rechts

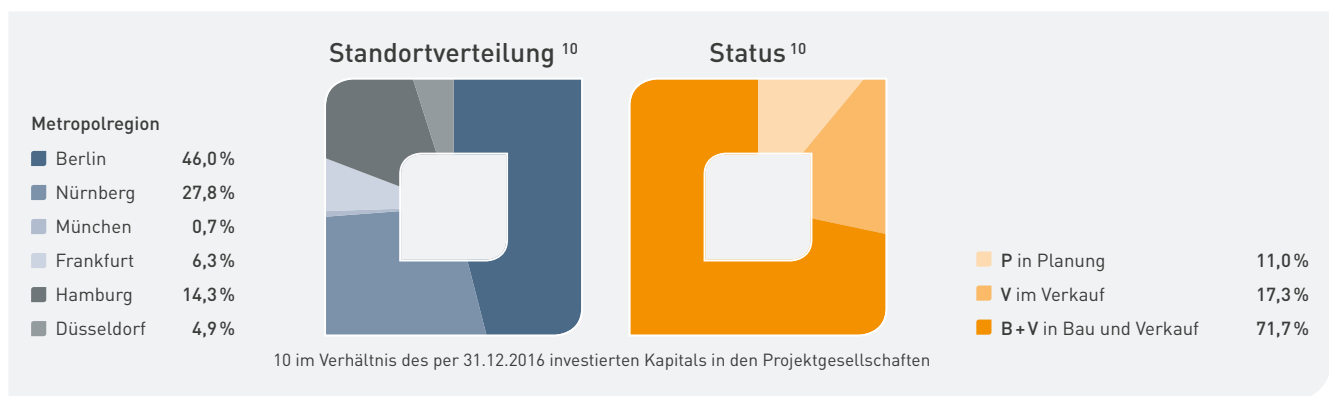
5 in % bezogen auf das Verkaufsvolumen

6 zum 31.12.2016

7 bezogen auf den ersten Bauabschnitt

8 bezogen auf den zweiten Bauabschnitt

9 bezogen auf den dritten 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	828							
Bestandskräftig veranlagt bis	2011							
Fondsdaten	Fondsschließung:		31.12.2010					
	Zeichnungssumme zum 31.12.2016:		20.585.880 EUR					
	Ursprüngliches Agio:		1.004.225 EUR					
	Einbezahltes Kapital zum 31.12.2016:		13.785.421 EUR					
	Ausstehende ratierliche Einzahlungen:		6.800.459 EUR					
	Fremdkapital:		keine Fremdmittel					
	Liquidität zum 31.12.2016:		6.237 EUR					
Investitionsübersicht	Getätigte Investitionen zum 31.12.2016:		9.567.500 EUR					
	Liquidität Beteiligungsgesellschaft zum 31.12.2016:		560.817 EUR					
	Soll	Ist	Soll	Ist	Soll	Ist	Soll	Ist
	2011		2012		2013		2014	
Steuerliche Ergebnisse in %	k. A.	-6,40	k. A.	-3,71	k. A.	-4,03	k. A.	-0,64
	2015		2016					
Steuerliche Ergebnisse in %	k. A.	+3,58	k. A.	+0,67 <sup>1</sup>				

<sup>1</sup> vorläufig

## FONDSBESCHREIBUNG

Die Fondsgesellschaft ist über die eigene Beteiligungsgesellschaft zum 31.12.2016 an 33 Objektgesellschaften im Immobilienentwicklungsbereich nach festgelegten Investitionskriterien beteiligt. Diese Gesellschaften entwickeln und veräußern Grundstücke, Gebäude, Eigentumswohnungen und Teileigentum. Der Fokus liegt dabei auf der Errichtung von Wohnimmobilien in attraktiven Lagen mit hohem Wertschöpfungspotential. Fremdkapital darf auf keiner Ebene aufgenommen werden. Der Kapitalaufbau der Zeichner erfolgt über monatliche Teilzahlungen.

Zum 31.12.2010 wurde der Fonds mit einem Zeichnungsvolumen von rund 20,7 Millionen Euro geschlossen. In 2016 be-

fanden sich die eingegangenen Immobilienbeteiligungen zum Teil in der Abrechnungsphase bzw. Gewinnrealisierung, woraus das mit rund +0,67 Prozent positive steuerliche Ergebnis resultiert. Die aufgrund des Reinvestitionskonzeptes noch nicht abgerechneten stillen Reserven der laufenden Immobilienentwicklungen/Investitionen (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 EUR	Eigenkapitaleinsatz <sup>1</sup>	investiertes Kapital <sup>2</sup> EUR	Kapitalrückfluss <sup>3</sup> EUR	Status <sup>4</sup>	Verkaufsstand <sup>5</sup>	Bautenstand <sup>6</sup>
Albert-Einstein-Ring	Kleinmachnow	15.723.000	95 %	10.000	0	P	0 %	0 %
Albrechtstraße	Berlin	25.010.000	28 %	261.000	89.000	B+V	100 %	99 %
Alexander-Meißner-Straße (BBI)	Berlin	88.197.000	61 %	669.500	0	V	0 %	0 %
Am Mühlenberg	Potsdam	14.484.000	98 %	24.000	0	P	0 %	0 %
Aspelohe	Norderstedt	38.405.000	34 %	200.000	0	B+V	5 % <sup>8</sup>	5 % <sup>8</sup>
Badstraße	Fürth	10.908.000	42 %	178.000	11.000	B+V	86 %	44 %
Bayreuther Straße	Nürnberg	34.618.000	36 %	34.000	0	P	0 %	0 %
Curtiusstr. 20-26	Berlin	24.502.000	27 %	10.000	202.500	B+V	100 %	87 %
Curtiusstr. 28-34	Berlin	28.976.000	38 %	10.000	323.000	B+V	100 %	96 %
Dachauer Straße	Erding	63.827.000	34 %	769.000	0	P	1 %	0 %
Delsenbachweg	Nürnberg	4.761.000	41 %	14.000	25.000	B+V	91 %	100 %
Diestelstraße	Hamburg	14.062.000	74 %	376.000	0	B+V	25 %	42 %
Durlacher Straße	Berlin	97.727.000	24 %	1.384.000	0	B+V	83 % <sup>7</sup>	19 % <sup>7</sup>
Euckenstraße	München	15.887.000	60 %	139.000	251.000	B+V	100 %	53 %
Franz-Ehrlich-Straße	Berlin	57.936.000	71 %	1.284.000	0	B+V	0 % <sup>7</sup>	17 % <sup>7</sup>
Friedrich-Ebert-Straße	Hamburg	15.008.000	48 %	380.000	0	B+V	60 %	1 %
Fürther Straße	Nürnberg	56.755.000	35 %	348.000	0	P	0 %	0 %
Görzer Straße	München	8.333.000	53 %	40.000	180.000	B+V	92 %	91 %
Goslarer Ufer	Berlin	47.006.000	43 %	353.000	252.000	B+V	100 %	27 %
Hansaallee	Düsseldorf	47.571.000	40 %	610.000	0	P	0 %	0 %
Heilstättenstraße	Fürth	33.745.000	39 %	291.000	661.000	B+V	92 % <sup>7</sup>	100 % <sup>7</sup>
Herrnstraße	Fürth	36.781.000	24 %	82.000	137.000	B+V	44 % <sup>9</sup>	15 % <sup>9</sup>
Hugo-Cassirer-Straße	Berlin	25.280.000	44 %	364.000	0	B+V	32 %	1 %
Kalbacher Hauptstraße	Frankfurt	6.466.000	47 %	10.000	82.000	B+V	95 %	92 %
Mertensstraße	Berlin	19.810.000	39 %	608.000	0	V	20 %	0 %
Rheinstraße	Teltow	27.221.000	58 %	10.000	0	P	0 %	0 %
Reinhardtstraße	Berlin	14.521.000	72 %	10.000	0	V	0 %	0 %
Rungestraße	Berlin	58.506.000	42 %	45.000	238.000	B+V	77 %	90 %
Sigwolfstraße	Erding	50.897.000	43 %	125.000	0	P	0 %	0 %
Sylter Straße	Wiesbaden	17.907.000	42 %	271.500	78.000	B+V	58 %	95 %
Trettachzeile	Berlin	32.376.000	31 %	10.000	0	P	0 %	0 %
Walddörferstraße	Hamburg	11.428.000	49 %	482.500	0	B+V	49 %	41 %
Walkmühltalanlagen	Wiesbaden	7.251.000	48 %	165.000	0	B+V	85 %	18 %

1 geplanter erforderlicher Eigenkapitaleinsatz bezogen auf Gesamt-Projektkosten

2 bezogen auf die Fondsgesellschaft zum 31.12.2016 (Anmerkung: Es besteht eine Investitionsgemeinschaft mit weiteren PROJECT Fonds als Mitgesellschafter)

3 bereits zurückgeflossenes Eigenkapital der Fondsgesellschaft zum 31.12.2016; steht zur Reinvestition zur Verfügung

4 Legende: siehe Diagramm unten rechts

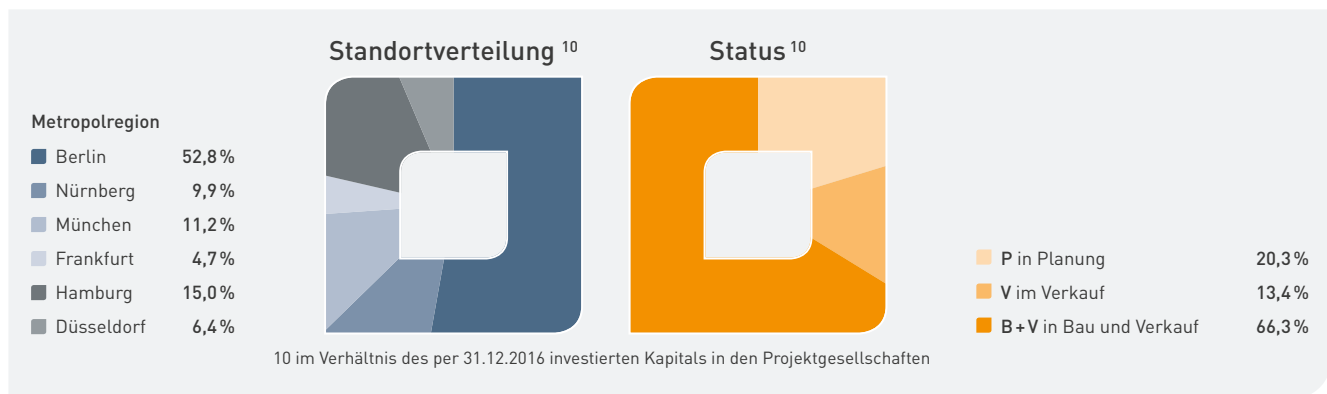
5 in % bezogen auf das Verkaufsvolumen

6 zum 31.12.2016

7 bezogen auf den ersten Bauabschnitt

8 bezogen auf den zweiten Bauabschnitt

9 bezogen auf den dritten Bauabschnitt



# 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	442							
Bestandskräftig veranlagt bis	2014							
Fondsdaten	Fondsschließung: 31.12.2008 Zeichnungssumme zum 31.12.2016: 9.722.166 EUR Ursprüngliches Agio: 489.313 EUR Einbezahltes Kapital zum 31.12.2016: 9.722.166 EUR Fremdkapital: keine Fremdmittel Ausschüttungen kumuliert: 5.435.974 EUR Liquidität zum 31.12.2016: 2.353 EUR							
Investitionsübersicht	Getätigte Investitionen zum 31.12.2016: 3.784.500 EUR Liquidität Beteiligungsgesellschaft zum 31.12.2016: 361.533 EUR							
	Soll	Ist	Soll	Ist	Soll	Ist	Soll	Ist
	2009		2010		2011		2012	
Steuerliche Ergebnisse in %	k. A.	+0,43	k. A.	-4,66	k. A.	+2,82	k. A.	+9,75
Ausschüttungen in %	8,00	8,00	8,00	8,00	8,00	8,00	8,00	8,00
	2013		2014		2015		2016	
Steuerliche Ergebnisse in %	k. A.	-1,71	k. A.	+0,62	k. A.	+7,31	k. A.	+3,13 <sup>1</sup>
Ausschüttungen in %	8,00	8,00	8,00	8,00	8,00	8,00	8,00	8,00

1 vorläufig

## FONDSBESCHREIBUNG

Die Fondsgesellschaft ist über die eigene Beteiligungsgesellschaft zum 31.12.2016 an 20 Objektgesellschaften im Immobilienentwicklungsbereich nach festgelegten Investitionskriterien beteiligt. Diese Gesellschaften entwickeln und veräußern Grundstücke, Gebäude, Eigentumswohnungen und Teileigentum. Der Fokus liegt dabei auf der Errichtung von Wohnimmobilien in attraktiven Lagen mit hohem Wertschöpfungspotential. Fremdkapital darf auf keiner Ebene aufgenommen werden.

In 2016 befanden sich die eingegangenen Immobilienbeteiligungen zum Teil in der Abrechnungsphase bzw. Gewinnrealisierung, woraus das mit rund +3,13 Prozent positive

steuerliche Ergebnis resultiert. Die aufgrund des Reinvestitionskonzeptes noch nicht abgerechneten stillen Reserven der laufenden Immobilienentwicklungen/Investitionen (siehe rechte Seite) sind hierbei noch nicht berücksichtigt. Anleger, die zu gewinnunabhängigen Ausschüttungen optieren, haben in 2016 vertragsgemäße Auszahlungen in Höhe von 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 EUR	Eigenkapitaleinsatz <sup>1</sup>	investiertes Kapital <sup>2</sup> EUR	Kapitalrückfluss <sup>3</sup> EUR	Status <sup>4</sup>	Verkaufsstand <sup>5</sup>	Bautenstand <sup>6</sup>
Albert-Einstein-Ring	Kleinmachnow	15.723.000	95%	10.000	0	P	0%	0%
Albrechtstraße	Berlin	25.010.000	28%	65.000	185.000	B+V	100%	99%
Alexander-Meißner-Straße (BBI)	Berlin	88.197.000	61%	271.000	0	V	0%	0%
Aspelohé	Norderstedt	38.405.000	34%	200.000	0	B+V	5% <sup>8</sup>	5% <sup>8</sup>
Brabandstraße	Hamburg	6.616.000	48%	88.500	80.000	B+V	87%	100%
Curtiusstr. 20–26	Berlin	24.502.000	27%	10.000	77.500	B+V	100%	87%
Curtiusstr. 28–34	Berlin	28.976.000	38%	10.000	202.000	B+V	100%	96%
Euckenstraße	München	15.887.000	60%	92.000	150.000	B+V	100%	53%
Goslarer Ufer	Berlin	47.006.000	43%	532.000	381.000	B+V	100%	27%
Hansaallee	Düsseldorf	47.571.000	40%	10.000	0	P	0%	0%
Heilstättenstraße	Fürth	33.745.000	39%	231.000	511.000	B+V	92% <sup>7</sup>	100% <sup>7</sup>
Herrnstraße	Fürth	36.781.000	24%	201.000	0	B+V	44% <sup>9</sup>	15% <sup>9</sup>
Hugo-Cassirer-Straße	Berlin	25.280.000	44%	394.000	0	B+V	32%	1%
Provinzstraße	Berlin	25.161.000	32%	10.000	0	P	0%	0%
Rheinstraße	Teltow	27.221.000	58%	10.000	0	P	0%	0%
Rungestraße	Berlin	58.506.000	42%	35.000	184.000	B+V	77%	90%
Schlettstadter Str./Sundgauer Str.	Berlin	58.878.000	35%	271.000	243.000	B+V	96% <sup>7</sup>	100% <sup>7</sup>
Sylter Straße	Wiesbaden	17.907.000	42%	167.000	50.000	B+V	58%	95%
Walkmühlalanlagen	Wiesbaden	7.251.000	48%	117.000	0	B+V	85%	18%
Wilhelmshavener Straße	Nürnberg	54.959.000	49%	1.060.000	44.000	B+V	35% <sup>7</sup>	72% <sup>7</sup>

1 geplanter erforderlicher Eigenkapitaleinsatz bezogen auf Gesamt-Projektkosten

2 bezogen auf die Fondsgesellschaft zum 31.12.2016 (Anmerkung: Es besteht eine Investitionsgemeinschaft mit weiteren PROJECT Fonds als Mitgesellschafter)

3 bereits zurückgeflossenes Eigenkapital der Fondsgesellschaft zum 31.12.2016; steht zur Reinvestition zur Verfügung

4 Legende: siehe Diagramm unten rechts

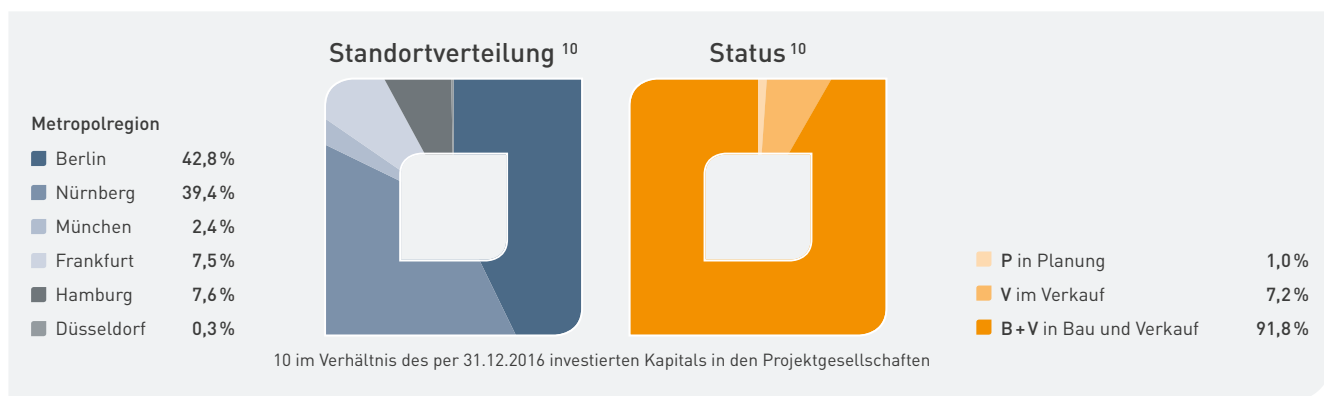
5 in % bezogen auf das Verkaufsvolumen

6 zum 31.12.2016

7 bezogen auf den ersten Bauabschnitt

8 bezogen auf den zweiten Bauabschnitt

9 bezogen auf den dritten Bauabschnitt



# 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	548		
Bestandskräftig veranlagt bis	2014		
Fondsdaten	Fondsschließung: 31.12.2008 Zeichnungssumme zum 31.12.2016: 18.868.089 EUR Ursprüngliches Agio: 974.630 EUR Einbezahltes Kapital zum 31.12.2016: 14.361.334 EUR Ausstehende ratierliche Einzahlungen: 4.506.755 EUR Fremdkapital: keine Fremdmittel Ausschüttungen kumuliert: 227.134 EUR Liquidität zum 31.12.2016: 2.451 EUR		
Investitionsübersicht	Getätigte Investitionen zum 31.12.2016: 11.483.500 EUR Liquidität Beteiligungsgesellschaft zum 31.12.2016: 987.898 EUR		

	Soll	Ist	Soll	Ist	Soll	Ist	Soll	Ist
	2009		2010		2011		2012	
Steuerliche Ergebnisse in %	k. A.	-3,59	k. A.	-2,60	k. A.	-0,02	k. A.	-0,83
Ausschüttungen in %	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00
	2013		2014		2015		2016	
Steuerliche Ergebnisse in %	k. A.	+1,15	k. A.	+3,30	k. A.	+8,95	k. A.	+2,29 <sup>1</sup>
Ausschüttungen in %	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00

1 vorläufig

## FONDSBESCHREIBUNG

Die Fondsgesellschaft ist über die eigene Beteiligungsgesellschaft zum 31.12.2016 an 28 Objektgesellschaften im Immobilienentwicklungsbereich nach festgelegten Investitionskriterien beteiligt. Diese Gesellschaften entwickeln bzw. sanieren und veräußern Grundstücke, Gebäude, Eigentumswohnungen und Teileigentum. Der Fokus liegt dabei auf der Errichtung von Wohnimmobilien in attraktiven Lagen mit hohem Wertschöpfungspotential. Fremdkapital darf auf keiner Ebene aufgenommen werden. Der Kapitalaufbau der Zeichner erfolgt über einmalige Zahlung beziehungsweise monatliche Teilzahlungen.

In 2016 befanden sich die eingegangenen Immobilienbeteiligungen zum Teil in der Abrechnungsphase bzw. Gewinnrealisierung, woraus das mit rund +2,29 Prozent positive steuerliche Ergebnis resultiert. Die aufgrund des Reinvestitions-

konzeptes noch nicht abgerechneten stillen Reserven der laufenden Immobilienentwicklungen/Investitionen (siehe rechte Seite) sind hierbei noch nicht berücksichtigt. Anleger, die zu gewinnunabhängigen Ausschüttungen optieren, haben in 2016 vertragsgemäße Auszahlungen in Höhe von 4 Prozent auf ihr gezeichnetes Beteiligungskapital erhalten. Die Mittelverwendung gemäß prospektiertem Investitionsplan wurde durch die externe Mittelverwendungskontrolleurin bestätigt, die auch die weiteren Investitionen regelmäßig überwacht.

Einige Anleger haben ihre Beteiligung zum 31.12.2016 ordentlich aufgelöst. Bezogen auf das durchschnittlich investitionsfähige Beteiligungskapital wurden unter Berücksichtigung der individuellen Beteiligungsdauer Renditen von bis zu 2,3 Prozent p. a. erzielt.

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

## INVESTITIONEN

Projektgesellschaft	Standort	Projektvolumen EUR	Eigenkapitaleinsatz <sup>1</sup>	investiertes Kapital <sup>2</sup> EUR	Kapitalrückfluss <sup>3</sup> EUR	Status <sup>4</sup>	Verkaufsstand <sup>5</sup>	Bautenstand <sup>6</sup>
Alexander-Meißner-Straße (BBI)	Berlin	88.197.000	61 %	694.500	0	V	0 %	0 %
Aspelohe	Norderstedt	38.405.000	34 %	175.000	0	B+V	5 % <sup>8</sup>	5 % <sup>8</sup>
Bargteheider Straße	Hamburg	6.216.000	40 %	286.000	0	V	0 %	0 %
Berner Straße	Berlin	23.305.000	35 %	331.000	0	P	0 %	0 %
Curtiusstr. 20–26	Berlin	24.502.000	27 %	10.000	307.500	B+V	100 %	87 %
Durlacher Straße	Berlin	97.727.000	24 %	1.621.500	0	B+V	83 % <sup>7</sup>	19 % <sup>7</sup>
Düsseldorfer Straße	Neuss	26.025.000	35 %	10.000	0	P	0 %	0 %
Eschollbrücker Straße	Darmstadt	25.257.000	49 %	10.000	0	P	0 %	0 %
Euckenstraße	München	15.887.000	60 %	120.000	198.000	B+V	100 %	53 %
Franz-Ehrlich-Straße	Berlin	57.936.000	71 %	1.173.000	0	B+V	0 % <sup>7</sup>	17 % <sup>7</sup>
Friedrich-Ebert-Straße	Hamburg	15.008.000	48 %	512.000	0	B+V	60 %	1 %
Goosacker	Hamburg	19.657.000	45 %	311.000	0	P	0 %	0 %
Görzer Straße	München	8.333.000	53 %	65.000	265.000	B+V	92 %	91 %
Goslarer Ufer	Berlin	47.006.000	43 %	380.500	273.000	B+V	100 %	27 %
Hasengartenstraße	Wiesbaden	11.859.000	52 %	365.000	174.000	B+V	63 %	55 %
Heilstättenstraße	Fürth	33.745.000	39 %	574.000	1.314.000	B+V	92 % <sup>7</sup>	100 % <sup>7</sup>
Herrnstraße	Fürth	36.781.000	24 %	456.000	202.000	B+V	44 % <sup>9</sup>	15 % <sup>9</sup>
Heschredder	Hamburg	12.270.000	45 %	31.000	264.000	B+V	97 %	99 %
Hugo-Cassirer-Straße	Berlin	25.280.000	44 %	175.000	0	B+V	32 %	1 %
Marienfelder Allee	Berlin	11.370.000	36 %	421.000	0	B+V	66 %	15 %
Orffstraße	Nürnberg	21.863.000	55 %	368.000	0	P	0 %	0 %
Schwabacher Straße	Fürth	4.743.000	53 %	816.000	0	B+V	44 %	100 %
Sigwolfstraße	Erding	50.897.000	43 %	40.000	0	P	0 %	0 %
Sylter Straße	Wiesbaden	17.907.000	42 %	203.000	58.000	B+V	58 %	95 %
Thomas-Mann-Straße	Hamburg	14.149.000	48 %	210.000	0	B+V	22 %	4 %
Walddörferstraße	Hamburg	11.428.000	49 %	350.000	0	B+V	49 %	41 %
Walkmühltalanlagen	Wiesbaden	7.251.000	48 %	220.000	0	B+V	85 %	18 %
Wilhelmshavener Straße	Nürnberg	54.959.000	49 %	1.555.000	64.000	B+V	35 % <sup>7</sup>	72 % <sup>7</sup>

1 geplanter erforderlicher Eigenkapitaleinsatz bezogen auf Gesamt-Projektkosten

2 bezogen auf die Fondsgesellschaft zum 31.12.2016 (Anmerkung: Es besteht eine Investitionsgemeinschaft mit weiteren PROJECT Fonds als Mitgesellschafter)

3 bereits zurückgeflossenes Eigenkapital der Fondsgesellschaft zum 31.12.2016; steht zur Reinvestition zur Verfügung

4 Legende: siehe Diagramm unten rechts

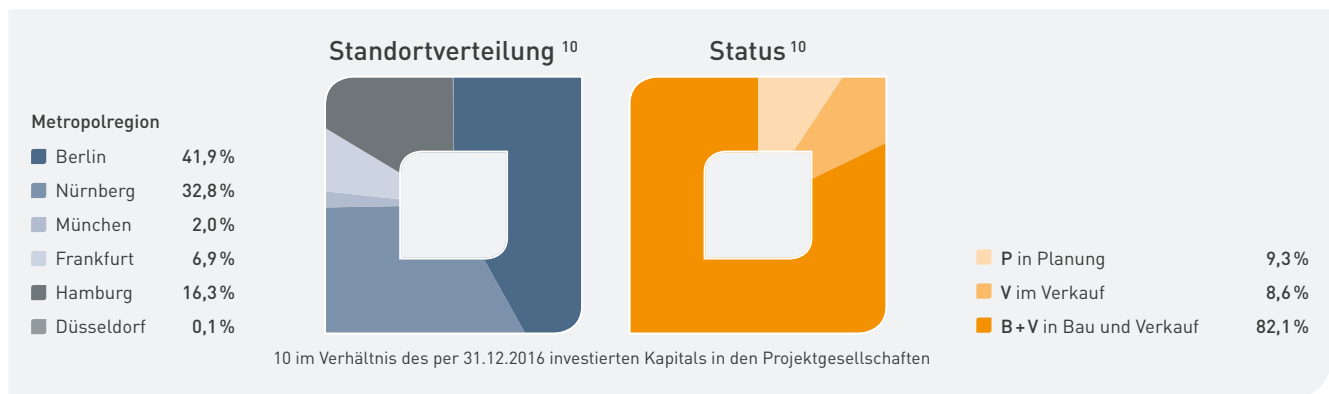
5 in % bezogen auf das Verkaufsvolumen

6 zum 31.12.2016

7 bezogen auf den ersten Bauabschnitt

8 bezogen auf den zweiten Bauabschnitt

9 bezogen auf den dritten Bauabschnitt



# 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	91							
Bestandskräftig veranlagt bis	2011							
Fondsdaten	Fondsschließung: 30.06.2007 Zeichnungssumme zum 31.12.2016: 2.971.181 EUR Ursprüngliches Agio: 201.374 EUR Einbezahltes Kapital zum 31.12.2016: 2.971.181 EUR Fremdkapital: keine Fremdmittel Ausschüttungen kumuliert: 2.295.361 EUR Liquidität zum 31.12.2016: 4.176 EUR							
Investitionsübersicht	Getätigte Investitionen zum 31.12.2016: 1.191.000 EUR Liquidität Beteiligungsgesellschaft zum 31.12.2016: 157.998 EUR							
	Soll	Ist	Soll	Ist	Soll	Ist	Soll	Ist
	2008		2009		2010		2011	
Steuerliche Ergebnisse in %	k. A.	-8,33	k. A.	+20,31	k. A.	-1,80	k. A.	+0,35
Ausschüttungen in %	8,00	8,00	8,00	8,00	8,00	8,00	8,00	8,00
	2012		2013		2014		2015	
Steuerliche Ergebnisse in %	k. A.	+3,14	k. A.	-4,26	k. A.	+3,65	k. A.	+9,47
Ausschüttungen in %	8,00	8,00	8,00	8,00	8,00	8,00	8,00	8,00
	2016							
Steuerliche Ergebnisse in %	k. A.	+4,89 <sup>1</sup>						
Ausschüttungen in %	8,00	8,00						

1 vorläufig

## FONDSBESCHREIBUNG

Die Fondsgesellschaft ist über die eigene Beteiligungsgesellschaft zum 31.12.2016 an 12 Objektgesellschaften im Immobilienentwicklungsbereich nach festgelegten Investitionskriterien beteiligt. Diese Gesellschaften entwickeln und veräußern Grundstücke, Gebäude und Eigentumswohnungen. Der Fokus liegt dabei auf der Errichtung von Wohnimmobilien in attraktiven Lagen mit hohem Wertschöpfungspotential. Fremdkapital darf auf keiner Ebene aufgenommen werden. In 2016 befanden sich die eingegangenen Immobilienbeteiligungen zum Teil in der Abrechnungsphase bzw. Gewinnrealisierung, woraus das mit rund +4,89 Prozent positive steuerliche Ergebnis resultiert. Die aufgrund des Reinvestitionskonzeptes noch nicht abgerechneten stillen Reserven

der laufenden Immobilienentwicklungen/Investitionen (siehe rechte Seite) sind hierbei noch nicht berücksichtigt. Anleger, die zu gewinnunabhängigen Ausschüttungen optieren, haben in 2016 vertragsgemäße Auszahlungen in Höhe von 8 Prozent auf ihr gezeichnetes Beteiligungskapital erhalten. Die Mittelverwendung gemäß prospektiertem Investitionsplan wurde durch die externe Mittelverwendungskontrolleurin bestätigt, die auch die weiteren Investitionen regelmäßig überwacht. Einige Anleger haben ihre Beteiligung zum 31.12.2016 ordentlich aufgelöst. Bezogen auf das durchschnittlich investitionsfähige Beteiligungskapital wurden unter Berücksichtigung der individuellen Beteiligungsdauer Renditen von bis zu 8,5 Prozent p. a. erzielt.

Performance (+/- 5%)



Die kumulierten Ausschüttungen/Entnahmen erfolgen prospektgemäß.

## INVESTITIONEN

Projektgesellschaft	Standort	Projektvolumen EUR	Eigenkapitaleinsatz <sup>1</sup>	investiertes Kapital <sup>2</sup> EUR	Kapitalrückfluss <sup>3</sup> EUR	Status <sup>4</sup>	Verkaufsstand <sup>5</sup>	Bautenstand <sup>6</sup>
Berner Straße	Berlin	23.305.000	35 %	139.500	0	P	0 %	0 %
Curtiusstr. 20-26	Berlin	24.502.000	27 %	10.000	240.000	B+V	100 %	87 %
Delsenbachweg	Nürnberg	4.761.000	41 %	18.000	12.000	B+V	91 %	100 %
Einbecker Straße	Berlin	37.369.000	25 %	123.000	0	V	26 % <sup>7</sup>	0 % <sup>7</sup>
Fürther Straße	Nürnberg	56.755.000	35 %	56.000	0	P	0 %	0 %
Görzer Straße	München	8.333.000	53 %	47.000	193.000	B+V	92 %	91 %
Kalbacher Hauptstraße	Frankfurt	6.466.000	47 %	74.000	0	B+V	95 %	92 %
Marienfelder Allee	Berlin	11.370.000	36 %	105.000	0	B+V	66 %	15 %
Rothenburger Straße	Nürnberg	10.608.000	33 %	82.500	4.000	B+V	49 %	45 %
Schlettstadter Str./Sundgauer Str.	Berlin	58.878.000	35 %	252.000	34.000	B+V	96 % <sup>7</sup>	100 % <sup>7</sup>
Sellhopsweg	Hamburg	22.132.000	46 %	188.000	0	V	13 %	0 %
Semmelweisstraße	Berlin	28.331.000	26 %	96.000	0	V	0 %	0 %

1 geplanter erforderlicher Eigenkapitaleinsatz bezogen auf Gesamt-Projektkosten

2 bezogen auf die Fondsgesellschaft zum 31.12.2016 (Anmerkung: Es besteht eine Investitionsgemeinschaft mit weiteren PROJECT Fonds als Mitgesellschafter)

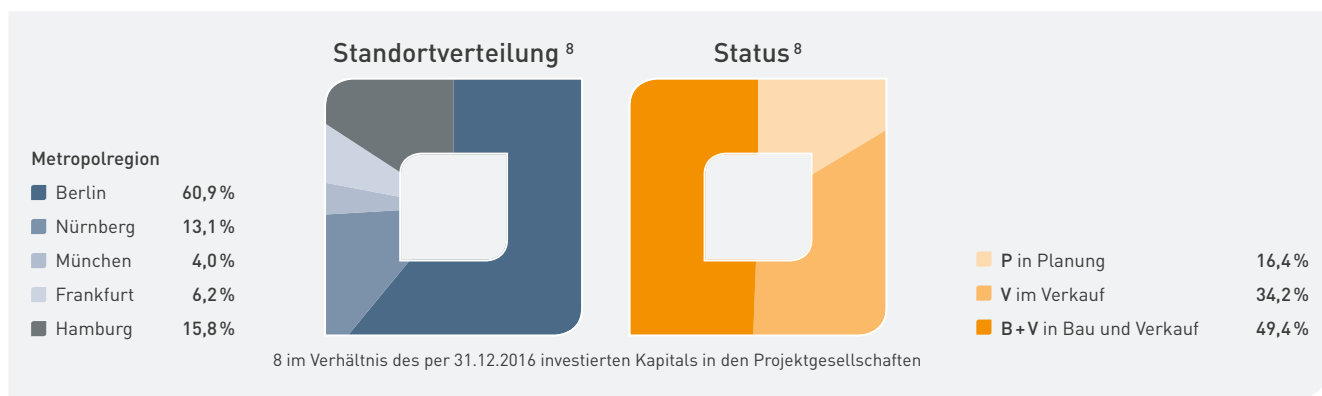
3 bereits zurückgeflossenes Eigenkapital der Fondsgesellschaft zum 31.12.2016; steht zur Reinvestition zur Verfügung

4 Legende: siehe Diagramm unten rechts

5 in % bezogen auf das Verkaufsvolumen

6 zum 31.12.2016

7 bezogen auf den ersten Bauabschnitt



## 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	197							
Bestandskräftig veranlagt bis	2011							
Fondsdaten	Fondsschließung: 31.12.2006 Zeichnungssumme zum 31.12.2016: 9.254.369 EUR Ursprüngliches Agio: 692.749 EUR Einbezahltes Kapital zum 31.12.2016: 6.741.101 EUR Ausstehende ratierliche Einzahlungen: 2.513.268 EUR Fremdkapital: keine Fremdmittel Ausschüttungen kumuliert: 318.583 EUR Liquidität zum 31.12.2016: 2.813 EUR							
Investitionsübersicht	Getätigte Investitionen zum 31.12.2016: 6.882.500 EUR Liquidität Beteiligungsgesellschaft zum 31.12.2016: 1.265.288 EUR							
	Soll	Ist	Soll	Ist	Soll	Ist	Soll	Ist
	2007		2008		2009		2010	
Steuerliche Ergebnisse in %	k. A.	-0,11	k. A.	-1,87	k. A.	+3,30	k. A.	-0,30
Ausschüttungen in %	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00
	2011		2012		2013		2014	
Steuerliche Ergebnisse in %	k. A.	+0,48	k. A.	+2,31	k. A.	+1,48	k. A.	+2,79
Ausschüttungen in %	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00
	2015		2016					
Steuerliche Ergebnisse in %	k. A.	+12,12	k. A.	-4,88 <sup>1</sup>				
Ausschüttungen in %	4,00	4,00	4,00	4,00				

1 vorläufig

### FONDSBESCHREIBUNG

Die Fondsgesellschaft ist über die eigene Beteiligungsgesellschaft zum 31.12.2016 an 26 Objektgesellschaften im Immobilienentwicklungsbereich nach festgelegten Investitionskriterien beteiligt. Diese Gesellschaften entwickeln bzw. sanieren und veräußern Grundstücke, Gebäude, Eigentumswohnungen und Teileigentum. Der Fokus liegt dabei auf der Errichtung von Wohnimmobilien in attraktiven Lagen mit hohem Wertschöpfungspotential. Fremdkapital darf auf keiner Ebene aufgenommen werden. Der Kapitalaufbau der Zeichner erfolgt über einmalige Zahlung beziehungsweise monatliche Teilzahlungen. In 2016 befanden sich die eingegangenen Immobilienbeteiligungen überwiegend in der Investitions- bzw. Umsetzungsphase, woraus das mit rund -4,88 Prozent negative steuerliche Ergebnis resultiert. Die aufgrund des Reinvestitions-

konzeptes noch nicht abgerechneten stillen Reserven der laufenden Immobilienentwicklungen/Investitionen (siehe rechte Seite) sind hierbei noch nicht berücksichtigt. Anleger, die zu gewinnunabhängigen Ausschüttungen optieren, haben in 2016 vertragsgemäße Auszahlungen in Höhe von 4 Prozent auf ihr gezeichnetes Beteiligungskapital erhalten. Die Mittelverwendung gemäß prospektiertem Investitionsplan wurde durch die externe Mittelverwendungskontrolleurin bestätigt, die auch die weiteren Investitionen regelmäßig überwacht. Einige Anleger haben ihre Beteiligung zum 31.12.2016 ordentlich aufgelöst. Bezogen auf das durchschnittlich investitionsfähige Beteiligungskapital wurden unter Berücksichtigung der individuellen Beteiligungsdauer Renditen von bis zu 4,7 Prozent p. a. erzielt.

Performance (+/- 5%)



Die kumulierten Ausschüttungen/Entnahmen erfolgen prospektgemäß.



## INVESTITIONEN

Projektgesellschaft	Standort	Projektvolumen EUR	Eigenkapitaleinsatz <sup>1</sup>	investiertes Kapital <sup>2</sup> EUR	Kapitalrückfluss <sup>3</sup> EUR	Status <sup>4</sup>	Verkaufsstand <sup>5</sup>	Bautenstand <sup>6</sup>
Albrechtstraße	Berlin	25.010.000	28 %	179.000	325.000	B+V	100 %	99 %
Alexander-Meißner-Straße (BBI)	Berlin	88.197.000	61 %	399.000	0	V	0 %	0 %
Aspeloh	Norderstedt	38.405.000	34 %	248.500	0	B+V	5 % <sup>8</sup>	5 % <sup>8</sup>
Badstraße	Fürth	10.908.000	42 %	188.000	11.000	B+V	86 %	44 %
Bargtheider Straße	Hamburg	6.216.000	40 %	155.000	0	V	0 %	0 %
Berner Straße	Berlin	23.305.000	35 %	242.000	0	P	0 %	0 %
Curtiusstr. 28-34	Berlin	28.976.000	38 %	10.000	590.500	B+V	100 %	96 %
Diestelstraße	Hamburg	14.062.000	74 %	374.000	0	B+V	25 %	42 %
Düsseldorfer Straße	Neuss	26.025.000	35 %	10.000	0	P	0 %	0 %
Einbecker Straße	Berlin	37.369.000	25 %	306.000	0	V	26 % <sup>7</sup>	0 % <sup>7</sup>
Eisenacher Straße	Berlin	11.322.000	51 %	192.000	0	B+V	57 %	1 %
Euckenstraße	München	15.887.000	60 %	128.000	204.000	B+V	100 %	53 %
Franz-Ehrlich-Straße	Berlin	57.936.000	71 %	598.500	0	B+V	0 % <sup>7</sup>	17 % <sup>7</sup>
Friedrich-Ebert-Straße	Hamburg	15.008.000	48 %	365.000	0	B+V	60 %	1 %
Fuchstanzstraße	Frankfurt	5.479.000	42 %	130.500	0	B+V	88 %	18 %
Goslarer Ufer	Berlin	47.006.000	43 %	334.000	240.000	B+V	100 %	27 %
Hasengartenstraße	Wiesbaden	11.859.000	52 %	275.500	195.000	B+V	63 %	55 %
Herrnstraße	Fürth	36.781.000	24 %	242.000	485.500	B+V	44 % <sup>9</sup>	15 % <sup>9</sup>
Hugo-Cassirer-Straße	Berlin	25.280.000	44 %	330.000	0	B+V	32 %	1 %
Marienfelder Allee	Berlin	11.370.000	36 %	350.000	0	B+V	66 %	15 %
Schorlachstraße	Erlangen	7.363.000	44 %	75.000	0	V	0 %	0 %
Schwabacher Straße	Fürth	4.743.000	53 %	905.000	0	B+V	44 %	100 %
Semmelweisstraße	Berlin	28.331.000	26 %	327.000	0	V	0 %	0 %
Sigwolfstraße	Erding	50.897.000	43 %	15.000	0	P	0 %	0 %
Sylter Straße	Wiesbaden	17.907.000	42 %	163.000	49.000	B+V	58 %	95 %
Walddörferstraße	Hamburg	11.428.000	49 %	340.500	0	B+V	49 %	41 %

1 geplanter erforderlicher Eigenkapitaleinsatz bezogen auf Gesamt-Projektkosten

2 bezogen auf die Fondsgesellschaft zum 31.12.2016 (Anmerkung: Es besteht eine Investitionsgemeinschaft mit weiteren PROJECT Fonds als Mitgesellschafter)

3 bereits zurückgeflossenes Eigenkapital der Fondsgesellschaft zum 31.12.2016; steht zur Reinvestition zur Verfügung

4 Legende: siehe Diagramm unten rechts

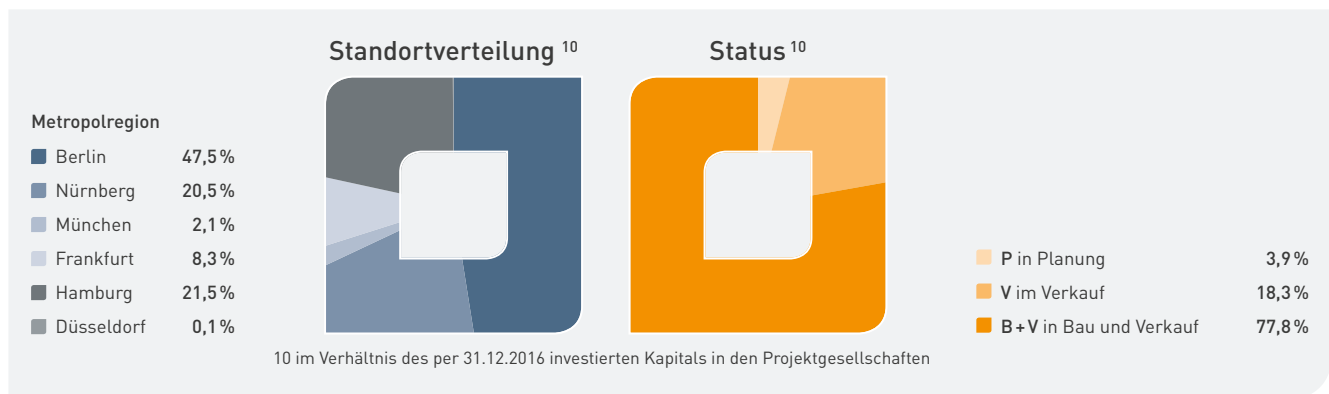
5 in % bezogen auf das Verkaufsvolumen

6 zum 31.12.2016

7 bezogen auf den ersten Bauabschnitt

8 bezogen auf den zweiten Bauabschnitt

9 bezogen auf den dritten Bauabschnitt



# PROJECT FONDS STRATEGIE 1

## FONDSDATEN IM ÜBERBLICK

<b>Fondsgesellschaft</b>	PROJECT GFU Gesellschaft für Fonds und Unternehmensverwaltungen mbH & Co. KG PROJECT Fonds STRATEGIE 1, Kirschäckerstraße 25, 96052 Bamberg							
<b>Rechtsform · Einkunftsart</b>	Kommanditgesellschaft · gewerbliche Einkünfte							
<b>Initiator</b>	PROJECT Fonds GmbH							
<b>Komplementär</b>	PROJECT Fonds GmbH							
<b>Kommanditist/Fondsverwalter</b>	PROJECT Fondsverwaltung GmbH							
<b>Treuhandkommanditist</b>	RBD Realtreuhand GmbH, Curslackner Neuer Deich 66, 21029 Hamburg							
<b>Platzierungsjahr(e)</b>	2003 bis 2005							
<b>Beteiligungsdauer/Laufzeit</b>	10 bis 40 Jahre							
<b>Fremdkapital</b>	keine Fremdmittel							
<b>Anzahl der Investoren</b>	241							
<b>Bestandskräftig veranlagt bis</b>	2011							
<b>Fondsdaten</b>	Fondsschließung: 31.12.2005 Zeichnungssumme zum 31.12.2016: 8.015.548 EUR Ursprüngliches Agio: 622.142 EUR Einbezahltes Kapital zum 31.12.2016: 5.535.941 EUR Ausstehende ratierliche Einzahlungen: 2.479.607 EUR Fremdkapital: keine Fremdmittel Ausschüttungen kumuliert: 198.859 EUR Liquidität zum 31.12.2016: 3.444 EUR							
<b>Investitionsübersicht</b>	Getätigte Investitionen zum 31.12.2016: 6.043.000 EUR Liquidität Beteiligungsgesellschaft zum 31.12.2016: 676.963 EUR							
	Soll	Ist	Soll	Ist	Soll	Ist	Soll	Ist
	2006		2007		2008		2009	
<b>Steuerliche Ergebnisse in %</b>	k. A.	-3,15	k. A.	+5,93	k. A.	+1,30	k. A.	-0,83
<b>Ausschüttungen in %</b>	k. A.	5,56	k. A.	6,93	k. A.	3,93	k. A.	2,16
	2010		2011		2012		2013	
<b>Steuerliche Ergebnisse in %</b>	k. A.	+0,89	k. A.	+2,11	k. A.	+3,77	k. A.	-0,91
<b>Ausschüttungen in %</b>	k. A.	3,89	k. A.	4,26	k. A.	3,23	k. A.	1,54
	2014		2015		2016			
<b>Steuerliche Ergebnisse in %</b>	k. A.	+3,01	k. A.	+15,18	k. A.	-4,23 <sup>1</sup>		
<b>Ausschüttungen in %</b>	k. A.	2,08	k. A.	2,31	k. A.	<sup>2</sup>		

1 vorläufig

2 Die Ausschüttungen für das Geschäftsjahr 2016 erfolgen nach Feststellung durch die Gesellschafterversammlung.

## FONDSBESCHREIBUNG

Die Fondsgesellschaft ist über die eigene Beteiligungsgesellschaft zum 31.12.2016 an 25 Objektgesellschaften im Immobilienentwicklungsbereich nach festgelegten Investitionskriterien beteiligt. Diese Gesellschaften entwickeln bzw. sanieren und veräußern Grundstücke, Gebäude, Eigentumswohnungen und Teileigentum. Fremdkapital darf auf keiner Ebene aufgenommen werden. Der Kapitalaufbau der Zeichner erfolgt über einmalige Zahlung beziehungsweise monatliche Teilzahlungen. In 2016 befanden sich die eingegangenen Immobilienbeteiligungen überwiegend in der Investitions- bzw. Umsetzungsphase, woraus das mit rund - 4,23 Prozent negative steuerliche Ergebnis resultiert. Die aufgrund des

Reinvestitionskonzeptes noch nicht abgerechneten stillen Reserven der laufenden Immobilienentwicklungen/Investitionen (siehe rechte Seite) sind hierbei noch nicht berücksichtigt. Die Mittelverwendung gemäß prospektiertem Investitionsplan wurde durch die externe Mittelverwendungskontrolleurin bestätigt, die auch die weiteren Investitionen regelmäßig überwacht. Einige Anleger haben ihre Beteiligung zum 31.12.2016 ordentlich aufgelöst. Bezogen auf das durchschnittlich investitionsfähige Beteiligungskapital wurden unter Berücksichtigung der individuellen Beteiligungsdauer Renditen von bis zu 8,1 Prozent p. a. erzielt.

Performance (+/-5%)



Die kumulierten Ausschüttungen/Entnahmen erfolgen prospektgemäß.

## INVESTITIONEN

Projektgesellschaft	Standort	Projektvolumen EUR	Eigenkapitaleinsatz <sup>1</sup>	investiertes Kapital <sup>2</sup> EUR	Kapitalrückfluss <sup>3</sup> EUR	Status <sup>4</sup>	Verkaufsstand <sup>5</sup>	Bautenstand <sup>6</sup>
Albrechtstraße	Berlin	25.010.000	28 %	137.000	548.000	B+V	100 %	99 %
Alexander-Meißner-Straße (BBI)	Berlin	88.197.000	61 %	293.000	0	V	0 %	0 %
Aspelohe	Norderstedt	38.405.000	34 %	250.000	0	B+V	5 % <sup>8</sup>	5 % <sup>8</sup>
Bargteheider Straße	Hamburg	6.216.000	40 %	173.000	0	V	0 %	0 %
Berner Straße	Berlin	23.305.000	35 %	144.000	0	P	0 %	0 %
Brabandstraße	Hamburg	6.616.000	48 %	59.000	143.000	B+V	87 %	100 %
Brodersenstraße	München	9.155.000	52 %	117.000	0	P	0 %	0 %
Curtiusstr. 28-34	Berlin	28.976.000	38 %	10.000	492.000	B+V	100 %	96 %
Delsenbachweg	Nürnberg	4.761.000	41 %	31.000	21.000	B+V	91 %	100 %
Durlacher Straße	Berlin	97.727.000	24 %	1.274.000	0	B+V	83 % <sup>7</sup>	19 % <sup>7</sup>
Einbecker Straße	Berlin	37.369.000	25 %	221.000	0	V	26 % <sup>7</sup>	0 % <sup>7</sup>
Franz-Ehrlich-Straße	Berlin	57.936.000	71 %	395.000	0	B+V	0 % <sup>7</sup>	17 % <sup>7</sup>
Fuchstanzstraße	Frankfurt	5.479.000	42 %	133.000	0	B+V	88 %	18 %
Fürther Straße	Nürnberg	56.755.000	35 %	10.000	0	P	0 %	0 %
Goslarer Ufer	Berlin	47.006.000	43 %	443.000	317.000	B+V	100 %	27 %
Herrnstraße	Fürth	36.781.000	24 %	116.500	226.000	B+V	44 % <sup>9</sup>	15 % <sup>9</sup>
Hugo-Cassirer-Straße	Berlin	25.280.000	44 %	180.000	0	B+V	32 %	1 %
Marienfelder Allee	Berlin	11.370.000	36 %	177.000	0	B+V	66 %	15 %
Rothenburger Straße	Nürnberg	10.608.000	33 %	140.500	7.000	B+V	49 %	45 %
Rungestraße	Berlin	58.506.000	42 %	46.500	239.000	B+V	77 %	90 %
Schlettstadter Str./Sundgauer Str.	Berlin	58.878.000	35 %	248.000	352.000	B+V	96 % <sup>7</sup>	100 % <sup>7</sup>
Schwabacher Straße	Fürth	4.743.000	53 %	462.500	0	B+V	44 %	100 %
Sellhopsweg	Hamburg	22.132.000	46 %	290.000	0	V	13 %	0 %
Walddörferstraße	Hamburg	11.428.000	49 %	556.000	0	B+V	49 %	41 %
Walkmühlalalanlagen	Wiesbaden	7.251.000	48 %	136.000	0	B+V	85 %	18 %

1 geplanter erforderlicher Eigenkapitaleinsatz bezogen auf Gesamt-Projektkosten

2 bezogen auf die Fondsgesellschaft zum 31.12.2016 (Anmerkung: Es besteht eine Investitionsgemeinschaft mit weiteren PROJECT Fonds als Mitgesellschafter)

3 bereits zurückgeflossenes Eigenkapital der Fondsgesellschaft zum 31.12.2016; steht zur Reinvestition zur Verfügung

4 Legende: siehe Diagramm unten rechts

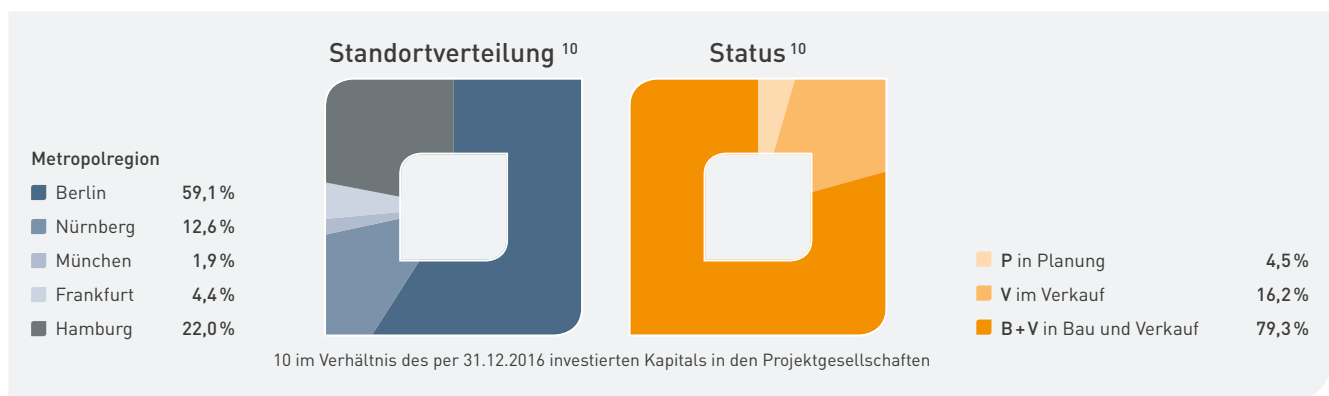
5 in % bezogen auf das Verkaufsvolumen

6 zum 31.12.2016

7 bezogen auf den ersten Bauabschnitt

8 bezogen auf den zweiten Bauabschnitt

9 bezogen auf den dritten 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

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

### FONDSDATEN IM ÜBERBLICK

<b>Fondsgesellschaft</b>	PROJECT GFU Gesellschaft für Fonds und Unternehmensverwaltungen, mbH & Co. KG PROJECT Fonds 4, Kirschäckerstraße 25, 96052 Bamberg																																																																						
<b>Rechtsform · Einkunftsart</b>	Kommanditgesellschaft · gewerbliche Einkünfte																																																																						
<b>Initiator</b>	PROJECT Fonds GmbH																																																																						
<b>Komplementär</b>	PROJECT Fonds GmbH																																																																						
<b>Kommanditist/Fondsverwalter</b>	PROJECT Fondsverwaltung GmbH																																																																						
<b>Treuhandkommanditist</b>	PRO Consilia Treuhand- und Steuerberatungsgesellschaft mbH Kirschäckerstraße 23, 96052 Bamberg																																																																						
<b>Platzierungsjahr(e)</b>	2000 bis 2004																																																																						
<b>Beteiligungsdauer/Laufzeit</b>	mindestens 14 Jahre																																																																						
<b>Fremdkapital</b>	keine Fremdmittel																																																																						
<b>Anzahl der Investoren</b>	188																																																																						
<b>Bestandskräftig veranlagt bis</b>	2011																																																																						
<b>Fondsdaten</b>	<table border="0"> <tr> <td>Fondsschließung:</td> <td>2004</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Zeichnungssumme zum 31.12.2016:</td> <td>3.012.165 EUR</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Agio:</td> <td>180.908 EUR</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Einbezahltes Kapital zum 31.12.2016:</td> <td>2.894.867 EUR</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Ausstehende ratierliche Einzahlungen:</td> <td>117.298 EUR</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Fremdkapital:</td> <td>keine Fremdmittel</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Liquidität zum 31.12.2016:</td> <td>8.099 EUR</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>								Fondsschließung:	2004								Zeichnungssumme zum 31.12.2016:	3.012.165 EUR								Agio:	180.908 EUR								Einbezahltes Kapital zum 31.12.2016:	2.894.867 EUR								Ausstehende ratierliche Einzahlungen:	117.298 EUR								Fremdkapital:	keine Fremdmittel								Liquidität zum 31.12.2016:	8.099 EUR							
Fondsschließung:	2004																																																																						
Zeichnungssumme zum 31.12.2016:	3.012.165 EUR																																																																						
Agio:	180.908 EUR																																																																						
Einbezahltes Kapital zum 31.12.2016:	2.894.867 EUR																																																																						
Ausstehende ratierliche Einzahlungen:	117.298 EUR																																																																						
Fremdkapital:	keine Fremdmittel																																																																						
Liquidität zum 31.12.2016:	8.099 EUR																																																																						
<b>Investitionsübersicht</b>	<table border="0"> <tr> <td>Getätigte Investitionen zum 31.12.2016:</td> <td>3.056.997 EUR</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Davon Bestandsobjekte:</td> <td>1.059.497 EUR</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Liquidität Beteiligungsgesellschaft zum 31.12.2016:</td> <td>310.532 EUR</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>								Getätigte Investitionen zum 31.12.2016:	3.056.997 EUR								Davon Bestandsobjekte:	1.059.497 EUR								Liquidität Beteiligungsgesellschaft zum 31.12.2016:	310.532 EUR																																											
Getätigte Investitionen zum 31.12.2016:	3.056.997 EUR																																																																						
Davon Bestandsobjekte:	1.059.497 EUR																																																																						
Liquidität Beteiligungsgesellschaft zum 31.12.2016:	310.532 EUR																																																																						
	Soll	Ist	Soll	Ist	Soll	Ist	Soll	Ist																																																															
	2005		2006		2007		2008																																																																
Steuerliche Ergebnisse in %	+4,48	-2,85	+4,62	+1,72	+4,77	+9,50	+4,82	+2,35																																																															
	2009		2010		2011		2012																																																																
Steuerliche Ergebnisse in %	+5,00	+2,99	+5,14	+1,43	+5,25	-0,10	+5,51	+6,89																																																															
	2013		2014		2015		2016																																																																
Steuerliche Ergebnisse in %	+5,71	+1,02	+5,90	-0,13	+6,11	+16,96	+6,32	-2,88 <sup>1</sup>																																																															

1 vorläufig

### FONDSBESCHREIBUNG

Die Fondsgesellschaft ist zum 31.12.2016 mittelbar oder unmittelbar an 16 Projektgesellschaften im Immobilienentwicklungsbereich und 2 Bestandsimmobilien beteiligt. Sie wurde als Bestandsfonds aufgelegt und später mit der Möglichkeit der Investition in Immobilienentwicklungen an veränderte Marktbedingungen angepasst. Alle Investitionen werden ausschließlich mit Eigenkapital getätigt. Der Kapitalaufbau erfolgt über monatliche Teilzahlungen.

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

Einige Anleger haben ihre Beteiligung zum 31.12.2016 ordentlich aufgelöst. Bezogen auf das durchschnittlich investitionsfähige Beteiligungskapital wurden unter Berücksichtigung der individuellen Beteiligungsdauer und anrechenbarer Steuern Renditen von bis zu 4,1 Prozent p. a. erzielt.

Performance (+/-5%)



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



## INVESTITIONEN

Projektgesellschaft	Standort	Projektvolumen EUR	Eigenkapitaleinsatz <sup>1</sup>	investiertes Kapital <sup>2</sup> EUR	Kapitalrückfluss <sup>3</sup> EUR	Status <sup>4</sup>	Verkaufsstand <sup>5</sup>	Bautenstand <sup>6</sup>
Albrechtstraße	Berlin	25.010.000	28 %	62.000	571.000	B+V	100 %	99 %
Badstraße	Fürth	10.908.000	42 %	156.000	10.000	B+V	86 %	44 %
Berner Straße	Berlin	23.305.000	35 %	30.000	0	P	0 %	0 %
Brabandstraße	Hamburg	6.616.000	48 %	45.000	75.000	B+V	87 %	100 %
Delsenbachweg	Nürnberg	4.761.000	41 %	67.000	45.000	B+V	91 %	100 %
Diestelstraße	Hamburg	14.062.000	74 %	277.000	0	B+V	25 %	42 %
Einbecker Straße	Berlin	37.369.000	25 %	79.500	0	V	26 % <sup>7</sup>	0 % <sup>7</sup>
Franz-Ehrlich-Straße	Berlin	57.936.000	71 %	218.000	0	B+V	0 % <sup>7</sup>	17 % <sup>7</sup>
Fürther Straße	Nürnberg	56.755.000	35 %	10.000	0	P	0 %	0 %
Görzer Straße	München	8.333.000	53 %	36.000	167.000	B+V	92 %	91 %
Heschredder	Hamburg	12.270.000	45 %	24.000	211.000	B+V	97 %	99 %
Kalbacher Hauptstraße	Frankfurt	6.466.000	47 %	96.000	0	B+V	95 %	92 %
Marienfelder Allee	Berlin	11.370.000	36 %	87.000	9.000	B+V	66 %	15 %
Schwabacher Straße	Fürth	4.743.000	53 %	517.000	0	B+V	44 %	100 %
Sellhopsweg	Hamburg	22.132.000	46 %	142.000	0	V	13 %	0 %
Sylter Straße	Wiesbaden	17.907.000	42 %	151.000	44.000	B+V	58 %	95 %

Beteiligung an Bestandsimmobilien	Standort	Investition in EUR	Solleinnahmen p. a. in EUR	Baujahr	Sanierung	Gewerbe-flächen	Wohn-flächen	Status
Garnstraße 12	Potsdam	259.497	18.042	1906	2001	107,45 m <sup>2</sup>	-	Bestandsobjekt
Atypisch stille Beteiligung Königstraße 11	Berlin	800.000	36.000	1988	-	776,19 m <sup>2</sup>	745,11 m <sup>2</sup>	Bestandsobjekt

1 geplanter erforderlicher Eigenkapitaleinsatz bezogen auf Gesamt-Projektkosten

2 bezogen auf die Fondsgesellschaft zum 31.12.2016 (Anmerkung: Es besteht eine Investitionsgemeinschaft mit weiteren PROJECT Fonds als Mitgesellschafter)

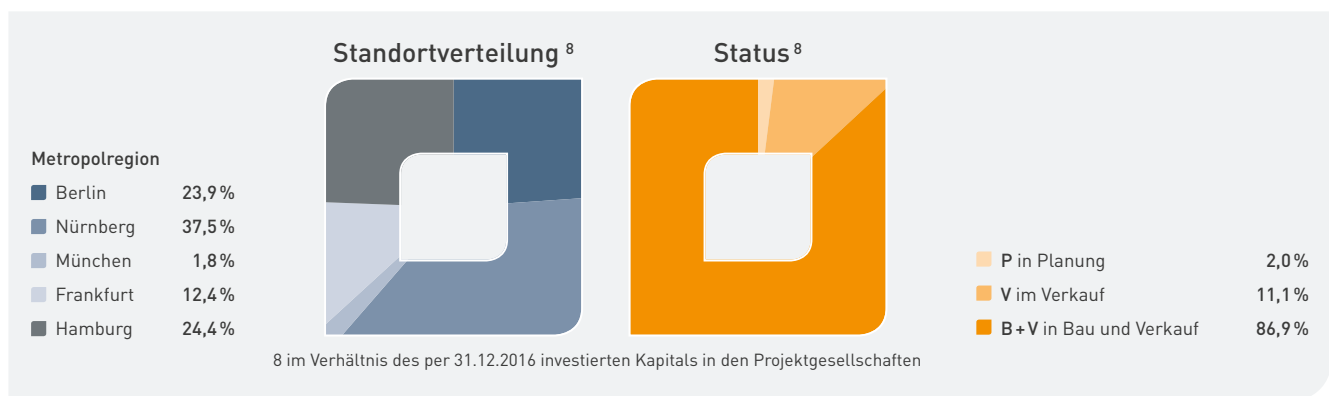
3 bereits zurückgeflossenes Eigenkapital der Fondsgesellschaft zum 31.12.2016; steht zur Reinvestition zur Verfügung

4 Legende: siehe Diagramm unten rechts

5 in % bezogen auf das Verkaufsvolumen

6 zum 31.12.2016

7 bezogen auf den ersten Bauabschnitt



## PROJECT FONDS 2

### FONDSDATEN 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
	urspr. Fremdkapital:	629.230 EUR
	Liquidität zum 31.12.2016:	74.230 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 liegen unter, die kumulierten Steuervorteile über der Prognose.

### INVESTITIONEN



#### Wohnhaus in Berlin Pankow

Hielscherstraße 1

Baujahr:	ca. 1900
Sanierung:	2002
Grundstücksgröße:	ca. 1.363 m <sup>2</sup>
Wohnfläche:	ca. 878,51 m <sup>2</sup>
Wohnungen:	15
Vermietungsstand:	100 %

## FINANZIERUNG

	Finanzierung EUR	
	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
2015	805.540	412.023
2016	801.410	400.937

## VERMIETUNG, AUSSCHÜTTUNG, STEUERLICHES ERGEBNIS

	Nettosollkaltmiete 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
2015	91.635	77.146	4,00	1,50	1,06	1,14
2016	94.842	81.387	4,00	1,50	1,18	1,91
<b>kumuliert</b>	<b>1.212.891</b>	<b>1.075.289</b>	<b>63,00</b>	<b>39,00</b>	<b>17,86</b>	<b>-43,48</b>

### Erläuterungen

Der Vermietungsstand der Gesellschaftsimmobilie beträgt per 31.12.2016 100 Prozent. Die prognostizierten Mietsteigerungen traten aufgrund von in der Vergangenheit stagnierenden und rückläufigen Marktmieten nicht in dem kalkulierten Umfang ein. Im Geschäftsjahr 2016 kam es bei einer Wohnung zu einem Mieterwechsel. Durch direkte Anschlussvermietung konnte Leerstand vermieden werden. Dabei wurde eine Mietsteigerung erzielt. Die Gesamtmiete konnte gegenüber dem Vorjahr erneut erhöht werden. Im großen Gartenbereich des rückwärtigen Grundstücksteils besteht ein Baurecht. Hier liegt eine Baugenehmigung für die mögliche Erstellung von sechs zusätzlichen Wohnungseinheiten vor. Für das Anfang Dezember 2011 ausgelaufene 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

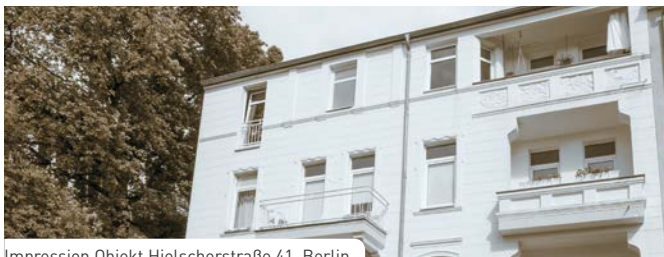
## FONDSDATEN IM ÜBERBLICK

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	
	urspr. Fremdkapital:	4.594.878 EUR	
	Liquidität zum 31.12.2016:	42.896 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 Hielscherstraße 41, Berlin



Impression Objekt Conradstraße 8, Berlin

Performance (+/- 5%)



Die kumulierten Ausschüttungen/Entnahmen liegen unter der Prognose.

## INVESTITIONEN



1) Wohn- und Geschäftshaus in Berlin Wannsee, Conradstraße 8  
 Baujahr: ca. 1988  
 Grundstücksgröße: ca. 2.041 m<sup>2</sup>

Vermietungsstand: 100 %  
 Wohnfläche: ca. 767 m<sup>2</sup>  
 Gewerbefläche: ca. 776 m<sup>2</sup>



2) Wohnhaus in Berlin Pankow, Hielscherstraße 41  
 Baujahr: ca. 1910  
 Modernisierung: ca. 1995

Vermietungsstand: 100 %  
 Grundstücksgröße: ca. 752 m<sup>2</sup>  
 Wohnfläche: ca. 637 m<sup>2</sup>

## FINANZIERUNG

Immobilienfinanzierung EUR		
	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
2013	2.978.175	2.802.986
2014	2.902.346	2.734.534
2015	2.819.839	2.646.121
2016	2.730.066	2.536.021

## VERMIETUNG, AUSSCHÜTTUNG, STEUERLICHES ERGEBNIS

	Nettosollkaltmiete 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
2015	459.156	240.501	5,00	0,30	1,54	-0,14
2016	475.227	250.584	5,00	0,30	2,00	1,00
kumuliert	6.593.900	4.373.732	88,00	20,23	7,42	-22,75

### Erläuterungen

Die Gesellschaftsimmobilien waren zum 31.12.2016 voll vermietet. Im Geschäftsjahr 2016 kam es bei einer Wohnung zu einem Mieterwechsel. Wegen der bestehenden Mietpreisbremse konnte keine Mietsteigerung erzielt werden. Die beiden Gewerbeflächen des Objektes Conradstraße 8 sind nach wie vor an eine überregionale Fachmarktkette für Haustierbedarf sowie an einen lokalen Segelusrüster vermietet. Die Gesamtmiete konnte gegenüber dem Vorjahr erneut erhöht werden.

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.

## GESELLSCHAFTSDATEN <sup>1</sup>

### PROJECT BETEILIGUNGEN AG

<b>Sitz:</b>	Kirschäckerstraße 25, 96052 Bamberg
<b>Handelsregister:</b>	Amtsgericht Bamberg, HRB: 8548
<b>Tag der Eintragung:</b>	10.05.2016
<b>Gegenstand des Unternehmens:</b>	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.
<b>Vorstand:</b>	Wolfgang Dippold, Markus Schürmann, geschäftsansässig in Kirschäckerstraße 25, 96052 Bamberg
<b>Aufsichtsrat:</b>	Jürgen Seeberger (Vorsitzender), Daniel Dippold, Petra Seeberger
<b>Grundkapital:</b>	300.000 EUR
<b>Gesellschafter:</b>	NW Dippold GmbH (51 %) PJS Seeberger GmbH (49 %)

### PROJECT INVESTMENT AG

<b>Sitz:</b>	Kirschäckerstraße 25, 96052 Bamberg
<b>Handelsregister:</b>	Amtsgericht Bamberg, HRB: 7614
<b>Tag der Eintragung:</b>	26.06.2013
<b>Gegenstand des Unternehmens:</b>	Gegenstand des Unternehmens ist die Verwaltung von inländischen Investmentvermögen, EU-Investmentvermögen oder ausländischen Investmentvermögen (kollektive Vermögensverwaltung).
<b>Vorstand:</b>	Matthias Hofmann, Ralf Cont, alle geschäftsansässig in Kirschäckerstraße 25, 96052 Bamberg
<b>Aufsichtsrat:</b>	Wolfgang Dippold (Vorsitzender), Martin Klein, Alexander Schlichting, Markus Schürmann, Jürgen Seeberger
<b>Grundkapital:</b>	1.000.000 EUR
<b>Gesellschafter:</b>	PROJECT Beteiligungen AG (96 %), Matthias Hofmann (4 %)

### PROJECT VERMITTLUNGS GMBH

<b>Sitz:</b>	Kirschäckerstraße 25, 96052 Bamberg
<b>Handelsregister:</b>	Amtsgericht Bamberg, HRB: 2992
<b>Tag der Eintragung:</b>	30.01.1996
<b>Gegenstand des Unternehmens:</b>	Gegenstand der Gesellschaft ist die Vermittlung von Kapitalanlagen der PROJECT Investment Gruppe.
<b>Geschäftsführung:</b>	Alexander Schlichting, Wolfgang Dippold, alle geschäftsansässig in Kirschäckerstraße 25, 96052 Bamberg
<b>Stammkapital:</b>	300.000 EUR
<b>Gesellschafter:</b>	PROJECT Beteiligungen AG (76 %), Alexander Schlichting (24 %)

<sup>1</sup> Stand: 30. September 2017

#### PROJECT REAL ESTATE TRUST GMBH

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

#### PROJECT FONDS GMBH

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

#### PROJECT FONDSVERWALTUNG GMBH

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

## PROJECT REAL ESTATE AG

<b>Sitz:</b>	Kürschnershof 2, 90403 Nürnberg
<b>Handelsregister:</b>	Amtsgericht Nürnberg, HRB 23285
<b>Tag der Eintragung:</b>	26.07.1999
<b>Gegenstand des Unternehmens:</b>	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.
<b>Vorstand:</b>	Henning Niewert, Michael Weniger, Dr. Matthias Schindler, Karen Rieck, Jens Müller alle geschäftsansässig im Kürschnershof 2, 90403 Nürnberg
<b>Aufsichtsrat:</b>	Jürgen Seeberger (Vorsitzender), Wolfgang Dippold, Markus Schürmann, Petra Seeberger
<b>Grundkapital:</b>	300.000 EUR
<b>Gesellschafter:</b>	PJS Seeberger GmbH (51 %) NW Dippold GmbH (49 %)



PROJECT Beteiligungen AG

Leistungsbilanzprüfung auf den 01. Januar 2017

---

## D. Bescheinigung des Wirtschaftsprüfers

Wir haben die Einzeldarstellungen der PROJECT Fonds in der Leistungsbilanz zum 01. Januar 2017 der PROJECT Beteiligungen AG 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 75 bis 117 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 und sonstige 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 gewonnenen Erkenntnisse wurden die in der Leistungsbilanz dargestellten Angaben sowie fondsbezogenen Kennzahlen aus den uns zur Verfügung gestellten Unterlagen vollständig und richtig hergeleitet.

Hamburg, den 6. September 2017

**RBD Realtreuhand GmbH**  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Curslacker Neuer Deich 66  
21029 Hamburg



---

Gerold Winter  
Wirtschaftsprüfer

---

Seite 7

**RBD REALTREUHAND**  
WIRTSCHAFTSPRÜFUNG

## IMPRESSUM

### **Herausgeber**

PROJECT Beteiligungen AG

Kirschäckerstraße 25  
96052 Bamberg

Tel. 0951.917 90 330

Fax 0951.917 90 333

[info@project-vermittlung.de](mailto:info@project-vermittlung.de)

[www.project-investment.de](http://www.project-investment.de)

Handelsregister B des Amtsgerichts Bamberg HRB 8548

### **Gestaltung**

Frank Nowotny

### **Fotos**

Christian Beutler, Oberasbach

Christian Blank

### **Copyright**

Nachdruck, auch auszugsweise, nur mit Genehmigung des Herausgebers

**Herausgabedatum: 30. September 2017**



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





*Werte für Generationen*