



Casino-Gesellschaft Koblenz

Der Immobilienmarkt in den kommenden Jahren – Wachstum, Stillstand, Blase?

... und die passende PROJECT Strategie

Immobilienmarkt Deutschland – Wachstum, Stillstand oder Blase?

Kaufpreise für Immobilien steigen stärker als Mieten

Für Käufer betrug der Preisanstieg in den fünf größten deutschen Städten ... im Durchschnitt 4,9 Prozent – für Mieter 2,7 Prozent.

19.03.2016

Frankfurter Allgemeine
ZEITUNG FÜR DEUTSCHLAND

Immobilienboom in Deutschland beschleunigt sich

Die niedrigen Zinsen kurbeln das Geschäft mit Immobilien in Deutschland immer stärker an. Wohnungen, Häuser und Grundstücke für 200 bis 210 Milliarden Euro dürften 2015 den Besitzer gewechselt haben.

28.03.2016

Süddeutsche Zeitung

Deutschland ist ausverkauft

Was haben Kleinanleger und Immobilieninvestoren gemeinsam? Sie wissen nicht wohin mit dem Geld ... Der Markt ist leergefegt.

17.03.2016

Handelsblatt

Mieten und Preise für Wohnimmobilien steigen weiter

Die Mietpreisbremse werde diese Entwicklung nicht stoppen.

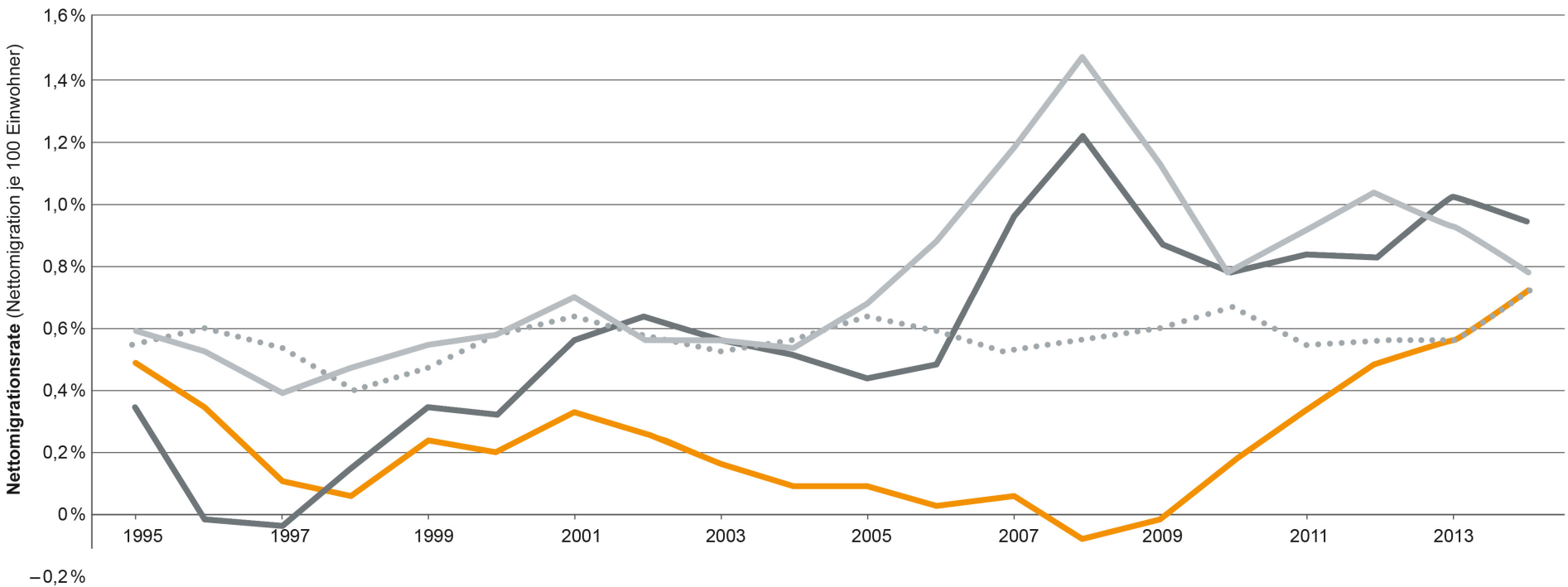
18.02.2016

IMMOBILIEN ZEITUNG
FACHZEITUNG FÜR DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Deutschland wächst seit 2011 – und ist Einwanderungsland

Durchschnittliche jährliche Nettomigrationsrate (seit 1995):

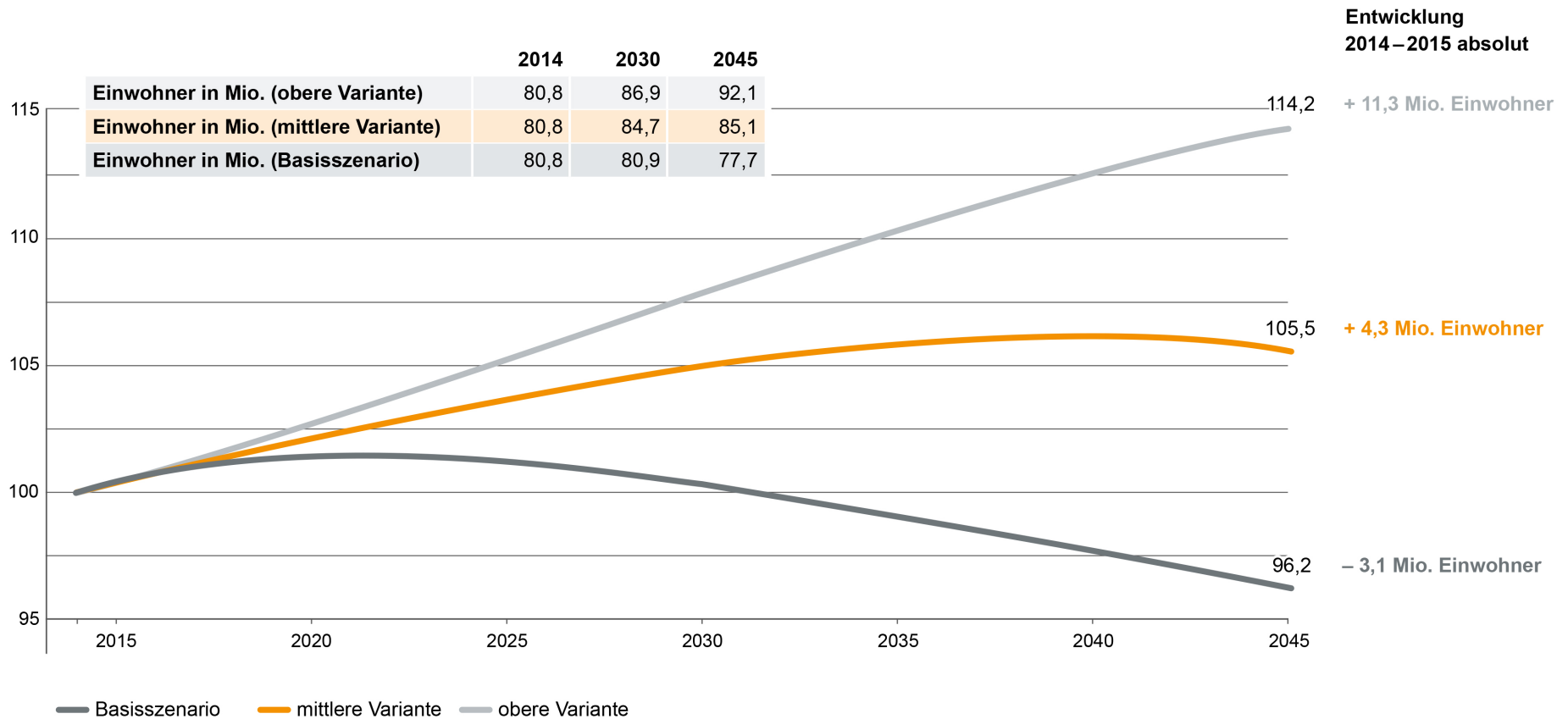
Schweiz	Kanada	Australien	Deutschland
0,59 %	0,57 %	0,77 %	0,24 %



Quelle: Eurostat, Statistics Canada und Australian Bureau of Statistics, 2015

Die deutsche Bevölkerung wächst um 4,3 Millionen

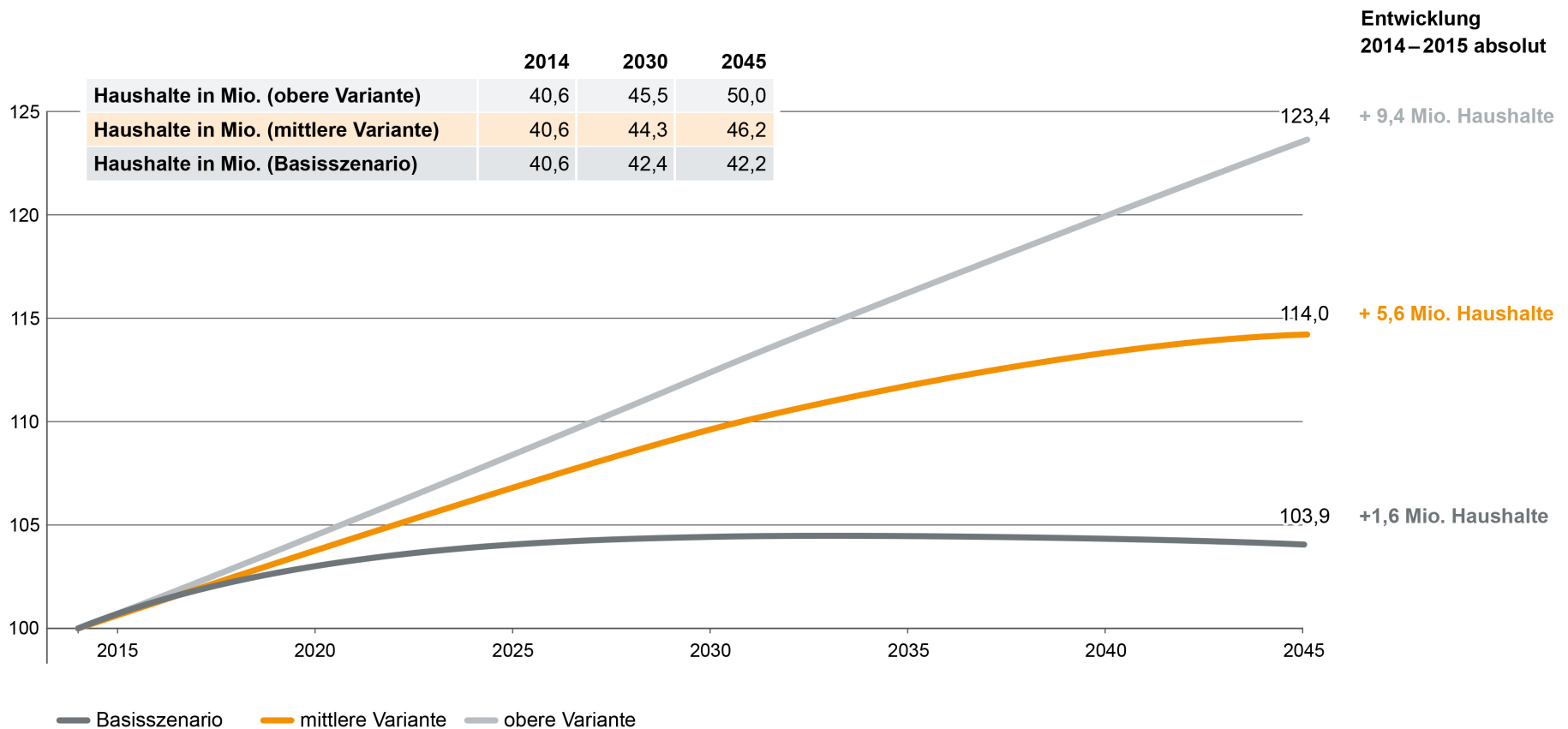
Drei Szenarien der Bevölkerungsentwicklung 2014 bis 2045 (Index 2014 = 100)



Quelle: Prognos VIEW

Die deutschen Haushalte wachsen um 5,6 Millionen

Drei Szenarien der Entwicklung der Haushalte 2014 bis 2045 (Index 2014 = 100)



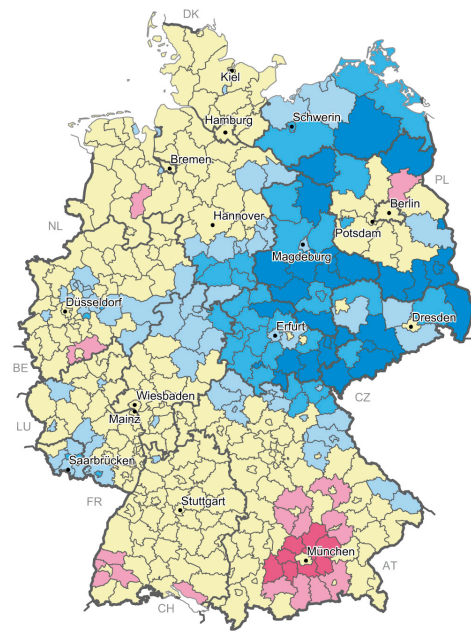
Quelle: Prognos VIEW, eigene Berechnungen auf Basis BBSR

Regional unterschiedliche Entwicklung der Bevölkerung und Haushalte

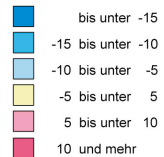
Entwicklung der Bevölkerung und Haushalte 2015 bis 2030

Entwicklung der Wohnflächennachfrage insgesamt bis 2030

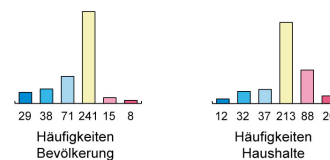
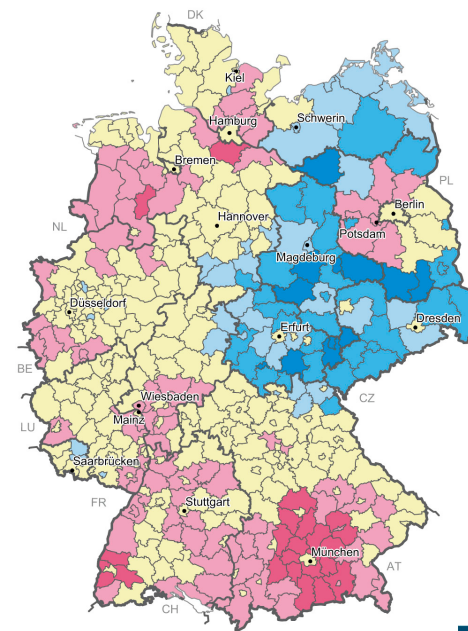
Bevölkerung



Entwicklung insgesamt von 2015 bis 2030 in %

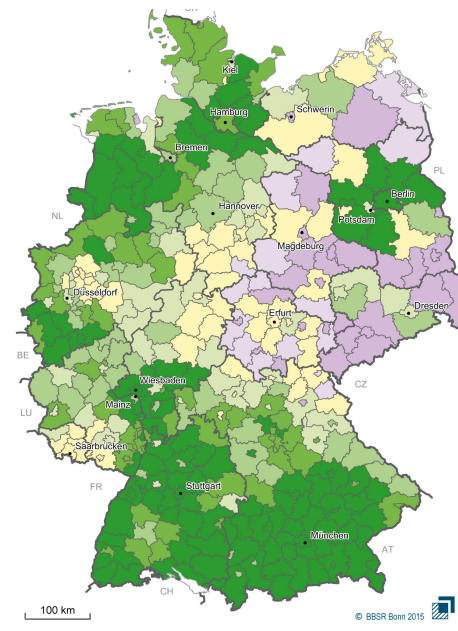


Haushalte

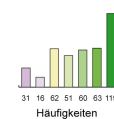
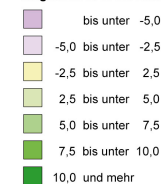


Datenbasis: BBSR-Bevölkerungs- und Haushaltsprognose 2030
Geometrische Grundlage: BKG, Kreise, 31.12.2013

Bearbeitung: J. Nielsen

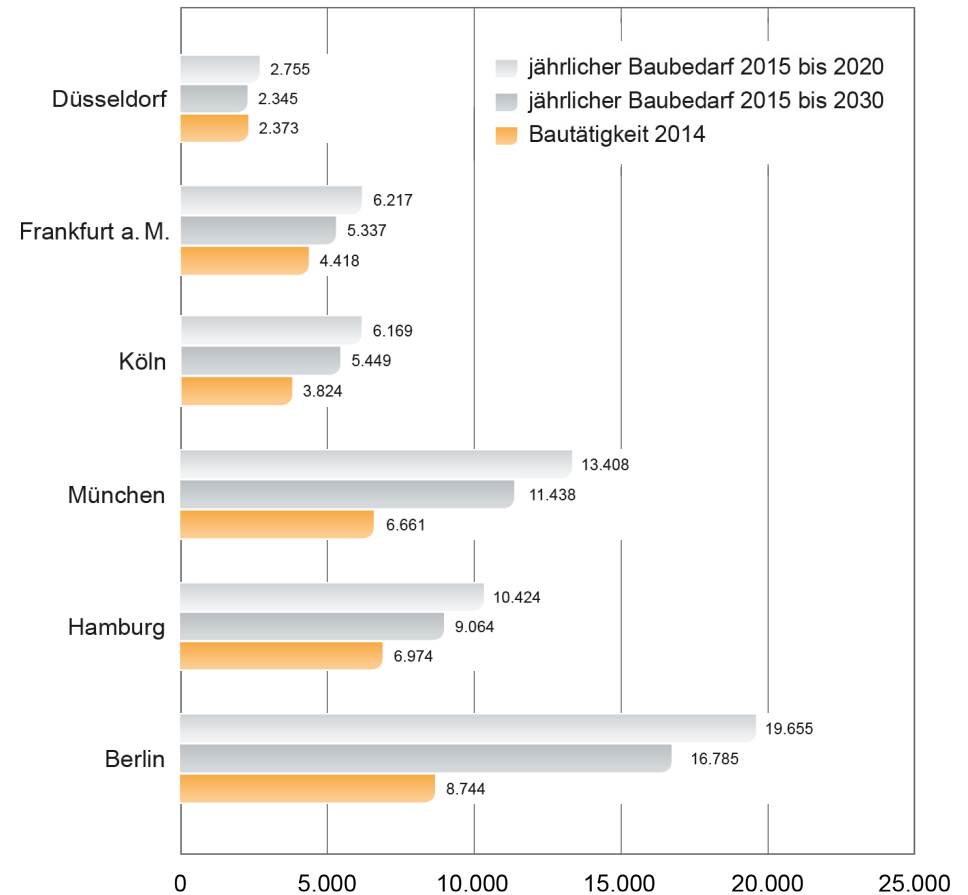


Entwicklung der Wohnflächennachfrage insgesamt 2015 bis 2030 in %



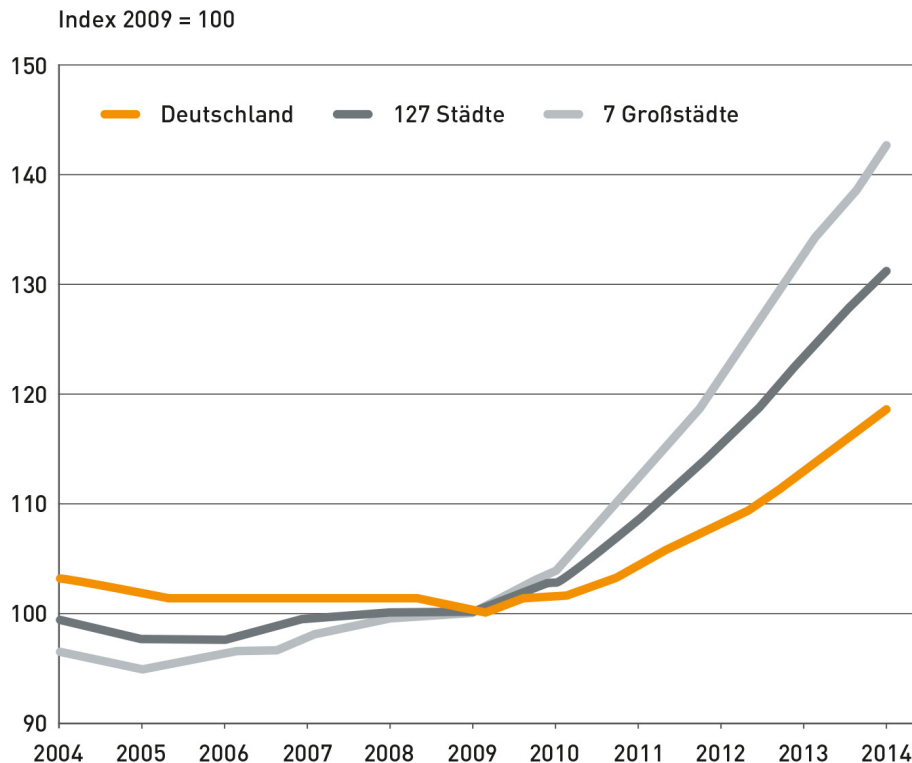
Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktprognoze 2030
Geometrische Grundlage: BKG, Kreise, 31.12.2013
Bearbeitung: T. Held, J. Nielsen

In den Metropolen weiter Nachholbedarf



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

Stärkste Preissteigerung in den Metropolen

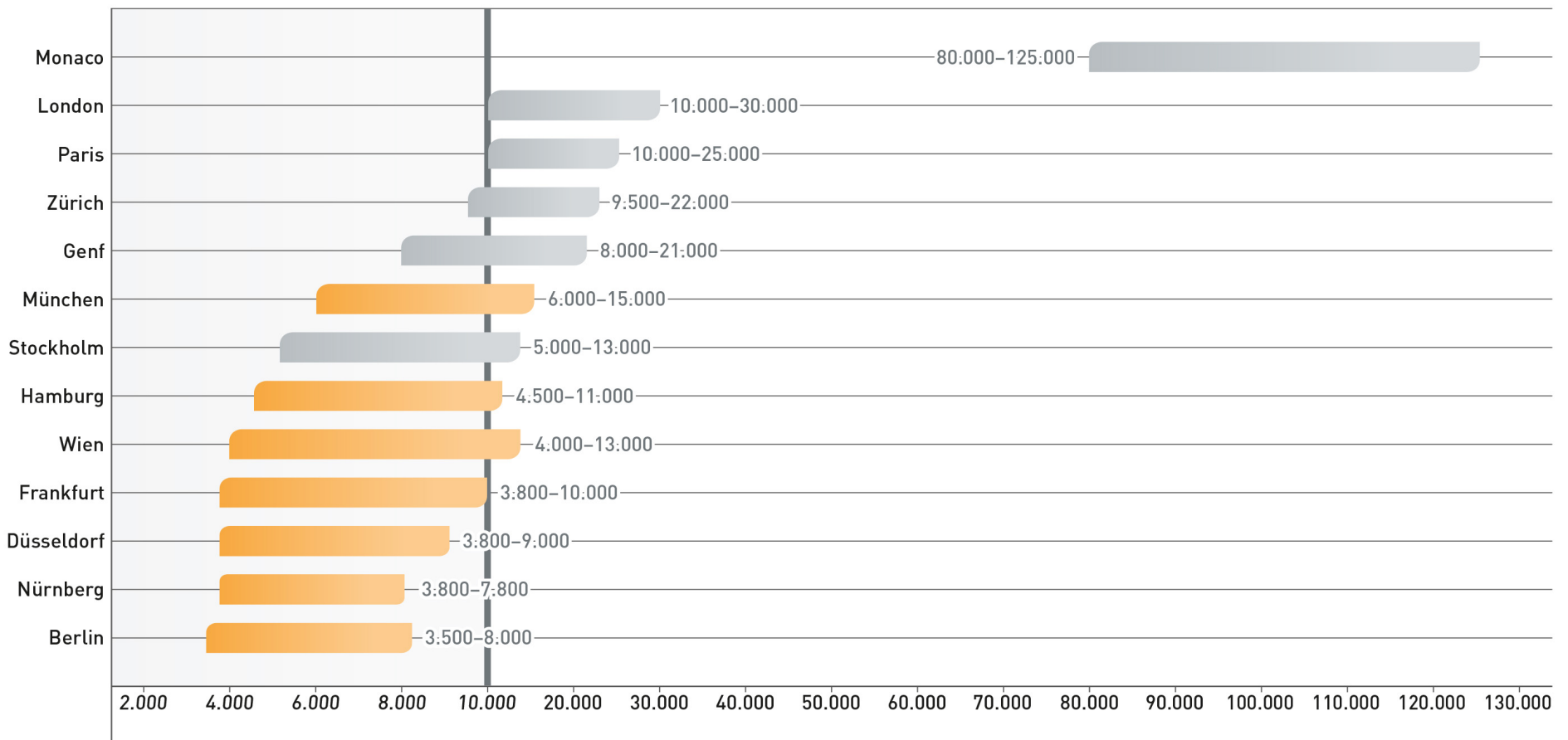


- Preissteigerungen in den Top 7 Standorten seit 2010
- Erhebliches Aufholpotenzial aus den Jahren von 1990 bis 2008
- Wohnungspreise deutscher Städte im europäischen Vergleich nur Mittelfeld
- München, Deutschlands teuerste Stadt, belegt in einem Preisvergleich europäischer Großstädte der db research/Numbeo nur Rang 15

Reihenhäuser, Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser; transaktionsbezogene Objekt- und Regionalgewichtung sieben Großstädte: Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München, Stuttgart

Quelle: db research, 02.10.2015, Ausblick Deutschland, Dekra Immobilien Monitor 2016

Wohnungskaufpreise europäischer Metropolen



Quelle: Nationale Statistikämter, Deloitte Research, Knight Frank Research, eigenes Research, Stand Frühjahr 2016

Viele Gründe für die Preisentwicklung in den Metropolen

- **Geringe Bautätigkeit über Jahrzehnte** (bis 2011)
- **Hohe Regulierung des Wohnungsmarktes** reduziert Angebot
- **Hohe Baustandards und energetische Verordnungen**
führen zu hohen Baukosten
- **Nur geringes Flächenangebot an Wohnungsbaugrundstücken**
in den meisten Metropolen innerhalb der Stadtgrenzen verfügbar
- **In Umlandgemeinden werden nicht ausreichend zusätzlichen Flächen ausgewiesen**, weil Verkehrsinfrastruktur und soziale Infrastruktur fehlt bzw. hohe Kosten verursacht
- **Widerstände der Wohnbevölkerung bei Nachverdichtung** und
wohnwirtschaftlicher Nutzung von Grünflächen, Kleingärten etc.

Über viele Jahre wurden zu wenig Wohnungen gebaut.

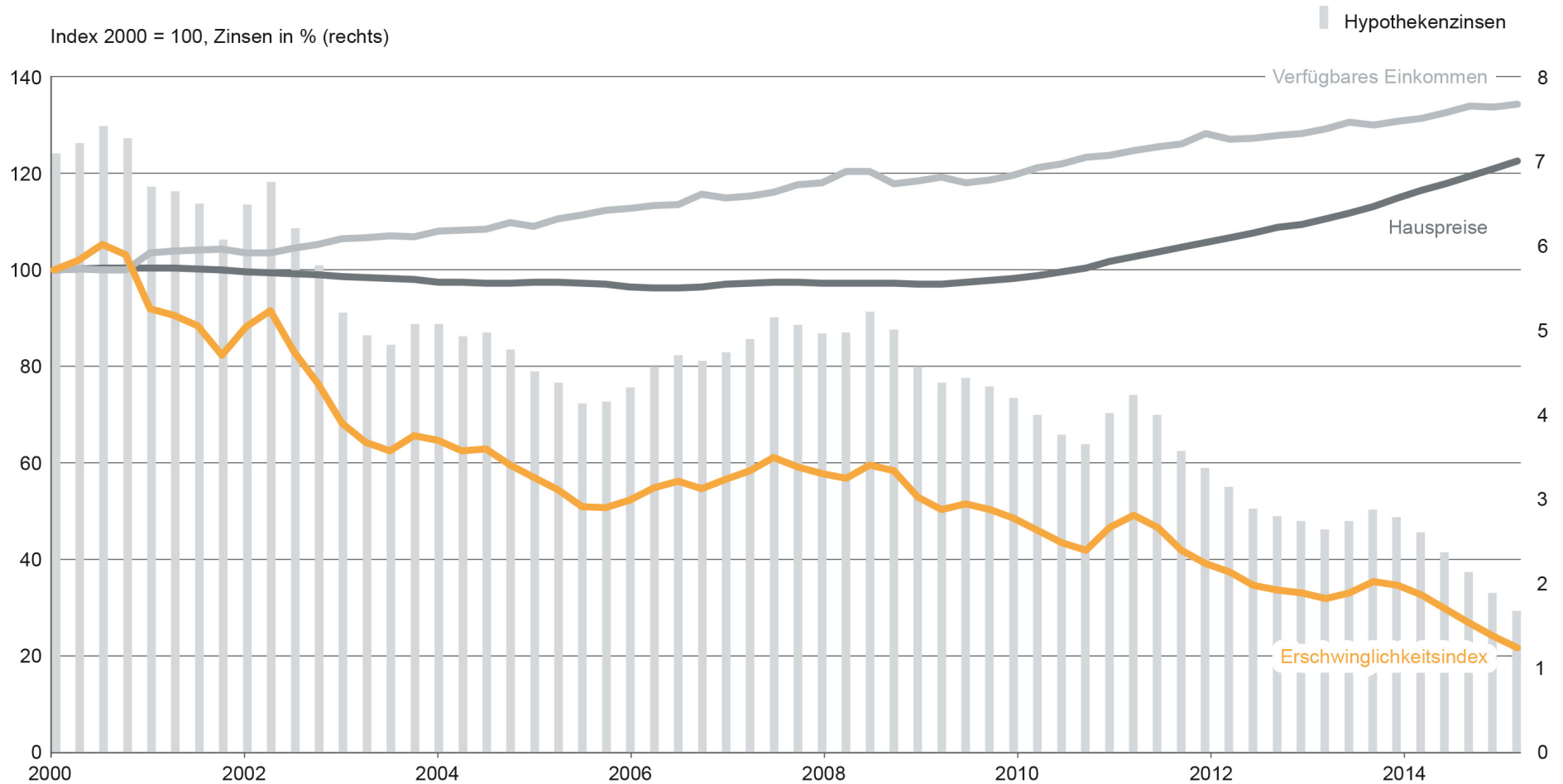
Viele Gründe für die Preisentwicklung in den Metropolen

- **Megatrend Urbanisierung** – erhebliche Zuwanderung (national und international) in die Metropolen – **starke Bevölkerungszunahme** in Städten
- Zusätzlich **Zunahme der Haushalte** auch ohne Bevölkerungswachstum
- Durch Alterung und Individualisierung der Haushalte **wächst Pro-Kopf Wohnflächenkonsum**
- Trotz steigender Preise deutlich **verbesserte Erschwinglichkeit** für Wohneigentum, auch in den Metropolen (Einkommenssteigerungen und niedrige Zinsen)
- Hohe relative **Attraktivität von Wohnimmobilien als Kapitalanlage** zu Alternativenanlagen im aktuellen Zinsumfeld

Deutlicher Nachfrageanstieg in den letzten Jahren.

Deutsche Immobilien für Deutsche auch weiter erschwinglich

Index 2000 = 100, Zinsen in % (rechts)



Quelle: Haver, OECD, Destatis, EZB, Deutsche Bank Research

Zinsanstieg verändert noch kein Nachfrageverhalten

Vergleich Mietkosten zu Selbstnutzerkosten

	Bei einem Zins von ... entsprechen die Mietkosten den Selbstnutzerkosten	Bei einem Zins von ... liegen die Selbstnutzerkosten um 10 % über den Mietkosten
Berlin	4,3 %	4,4 %
München	3,0 %	3,2 %
Hamburg	3,8 %	4,1 %
Köln	4,0 %	4,3 %
Düsseldorf	3,8 %	3,9 %
Stuttgart	3,8 %	3,8 %
Frankfurt a . M .	4,0 %	4,3 %

IW Köln Trends 1/2015 Immobilienpreise

Mit Hilfe des Wohnnutzerkostenkonzeptes lässt sich zeigen, dass die aktuelle Preisentwicklung gerechtfertigt ist.

Auch bei einer scharfen Zinswende wäre nicht mit einer Preiskorrektur zu rechnen.

Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft Köln

Nur eine starke Änderung der Zinsen würde zu einer Verhaltensänderung führen.

Fazit der Prognos-Untersuchung »Wohnen in Deutschland 2045«

- Deutschland wächst wieder
- Deutschland ist Einwanderungsland (wie Schweiz/Kanada)
- Die Binnenwanderung bestimmt die Wohnungsmärkte mehr als die Zuwanderung
- In Deutschland sind die Entwicklungen des Wohnungsmarktes regional sehr unterschiedlich – stärkstes Wachstum haben Metropolregionen
- Bei gleichbleibender Bautätigkeit wird die regionale Nachfrage weder kurz-, mittel- noch langfristig gedeckt – in den Top 10-Regionen fehlen dann bis 2030 weitere 940.000 Wohnungen

Quelle: Prognos Untersuchung für Allianz »Wohnen in Deutschland 2045«, Frühjahr 2016

Profil der PROJECT Gruppe

- Emissionshaus für eigenkapitalbasierte Entwicklung von Wohnimmobilien: PROJECT Investment Gruppe
- mit eigenem Asset-Manager: PROJECT Immobilien Gruppe
- Gegründet 1995, gesamt 486 Mitarbeiter
- mehr als 15.000 Anleger, darunter auch Versicherungsgesellschaften, Versorgungswerke und Pensionskassen, mit über 600 Mio. EUR Eigenkapital
- Über 1,4 Mrd. EUR aktuelles Volumen Immobilienentwicklung



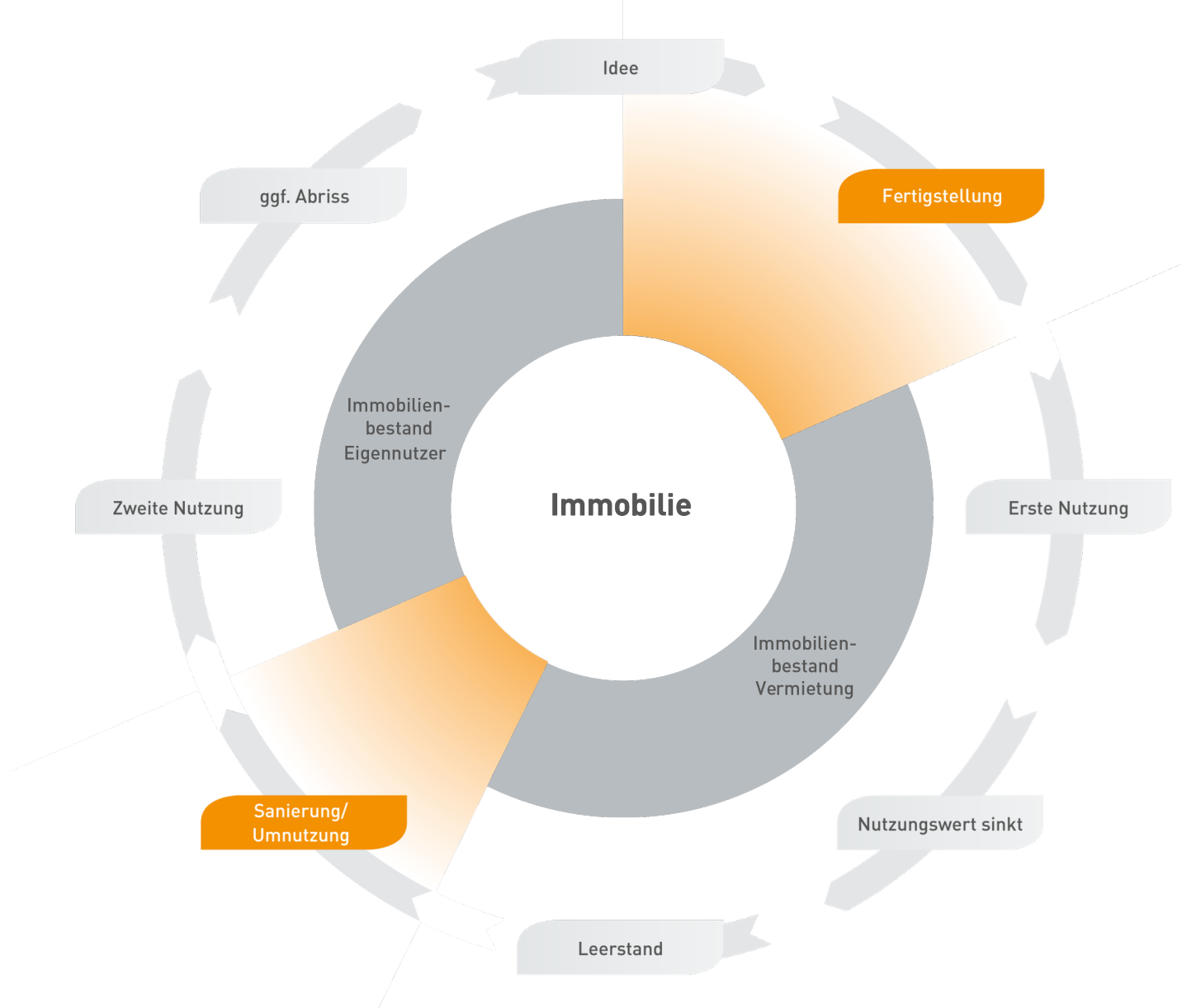
Leistungsbilanz der Unternehmensgruppe



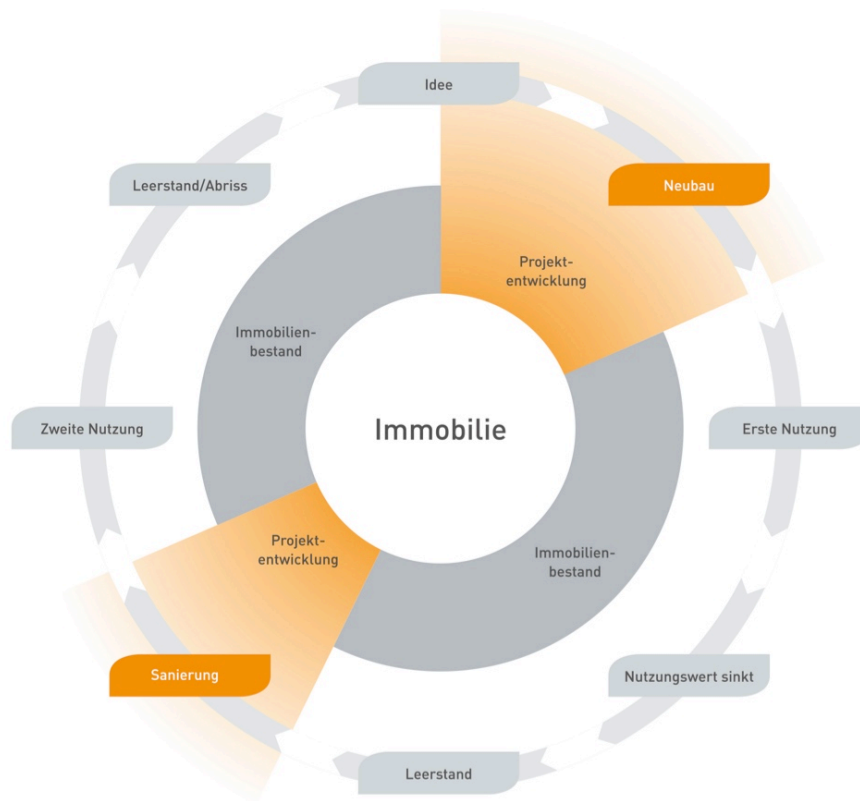
- Über 20 geschlossene Fonds bzw. AIF aufgelegt
- Mehr als 60 aktuelle Objektentwicklungen
- 41 erfolgreiche Objektabschlüsse, davon 31 innerhalb PROJECT Fonds
- Kapitalrückflüsse inkl. Gewinne von über 250 Mio. EUR
- Kein Objekt bisher negativ abgeschlossen

Stand Juni 2016

Die PROJECT-Strategie



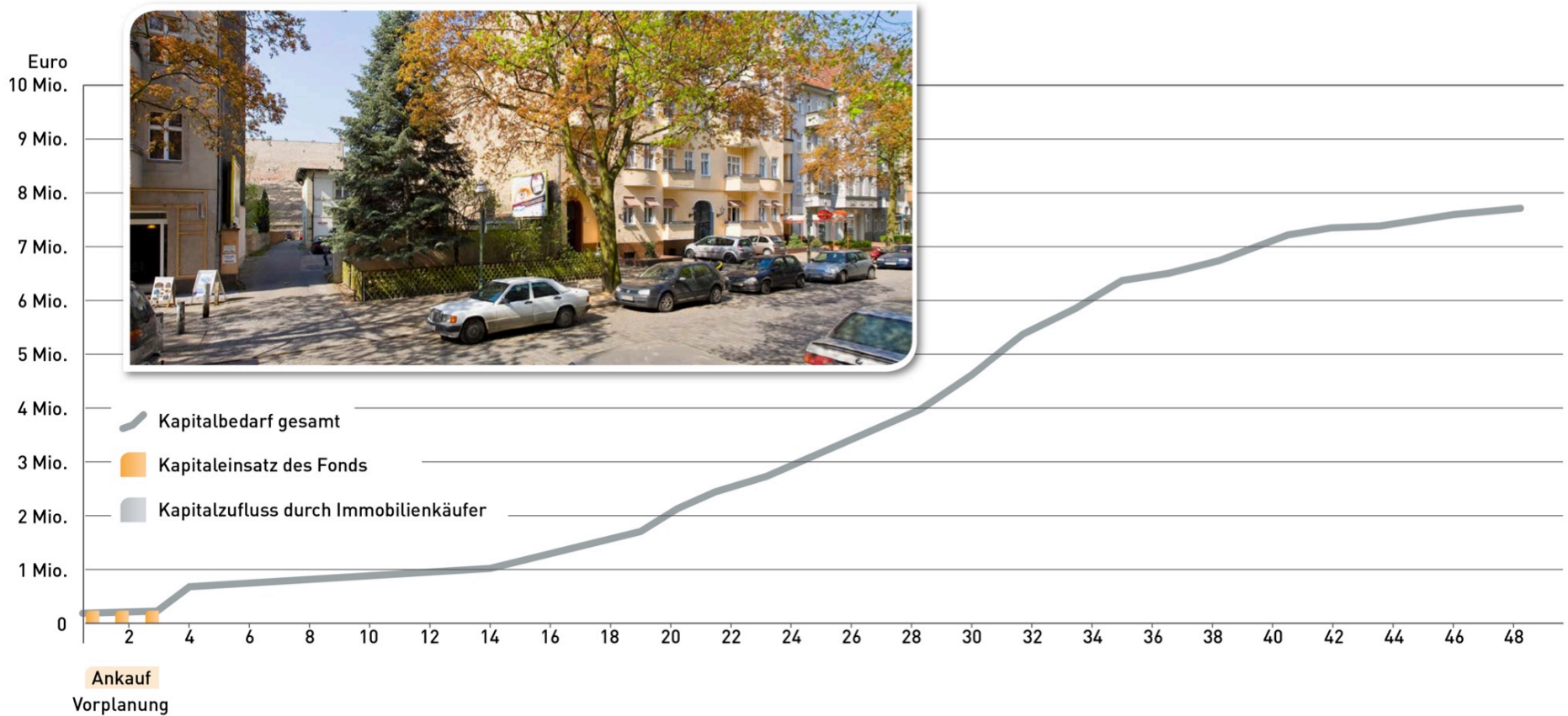
Die PROJECT-Strategie



- PROJECT investiert ausschließlich in die Phasen Neubau und Sanierung
- Kurze Investitionszeiten
- Keine Folgerisiken (Verwaltung, Nachvermietung, Revitalisierung, Verkauf)
- Nische – weniger Wettbewerb
- Höhere Rendite

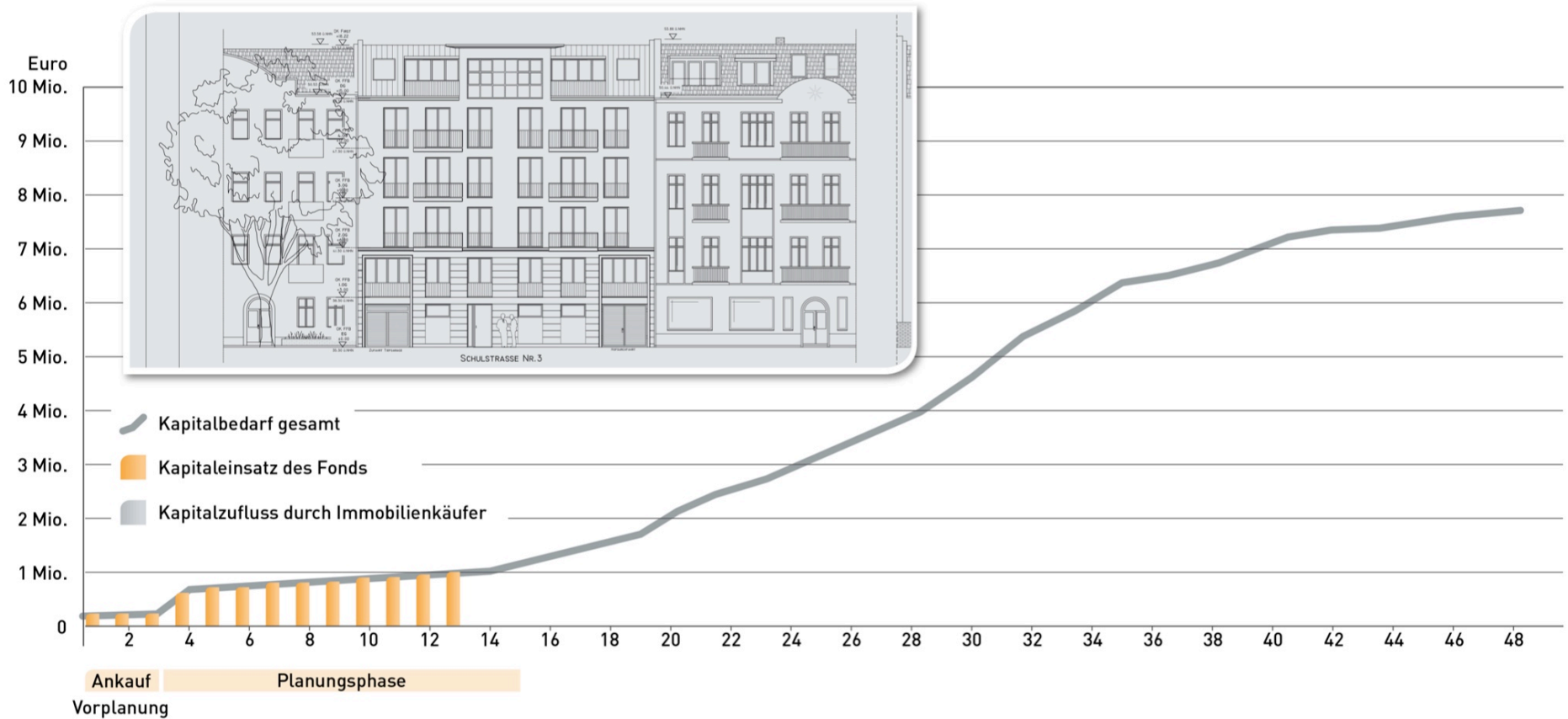
PROJECT Immobilienentwicklung

Treskowstraße - Ankauf und Vorplanung



PROJECT Immobilienentwicklung

Treskowstraße · Planungsphase



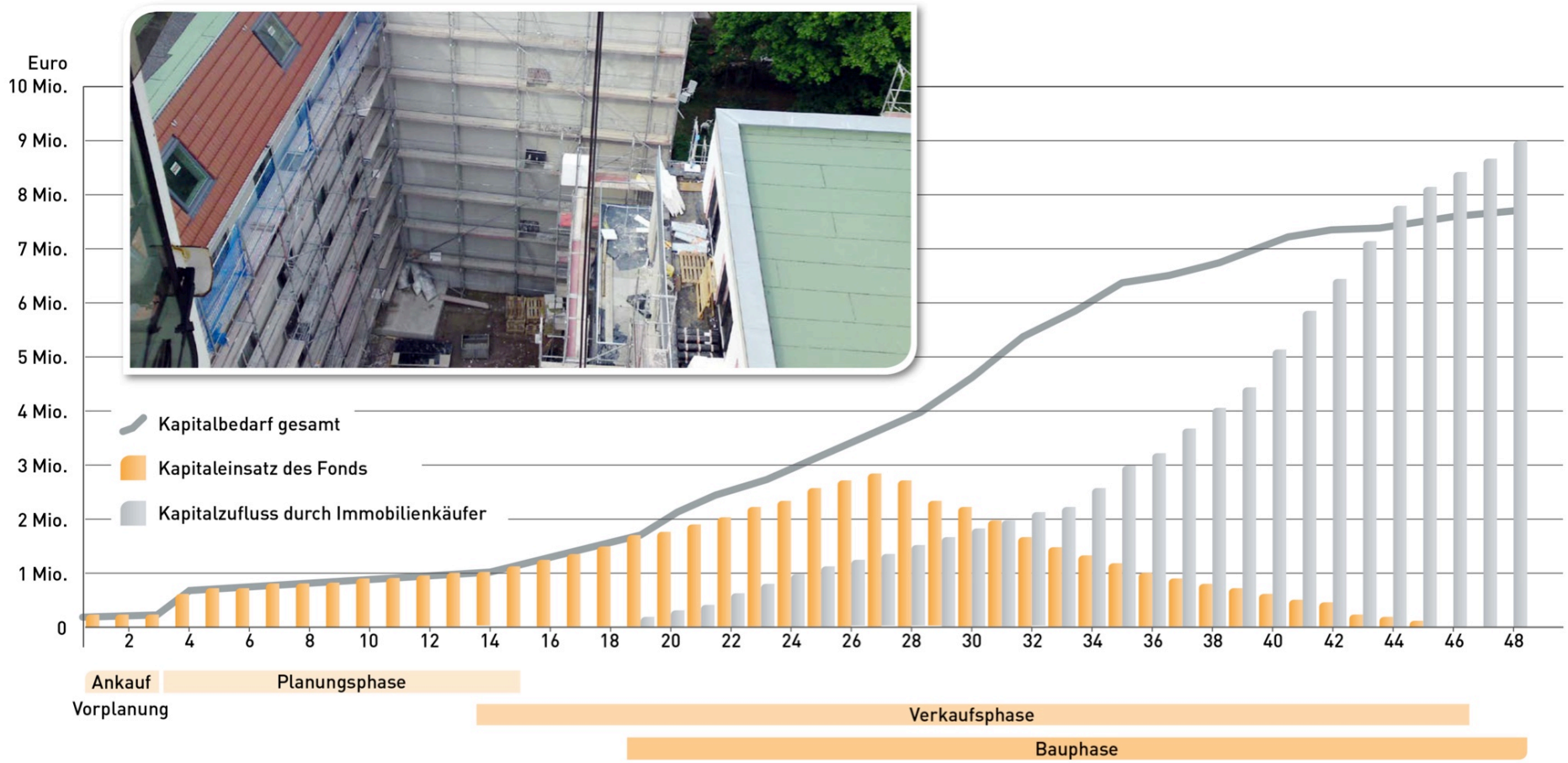
PROJECT Immobilienentwicklung

Treskowstraße · erste Verkaufsphase



PROJECT Immobilienentwicklung

Treskowstraße - Bauphase und Verkauf



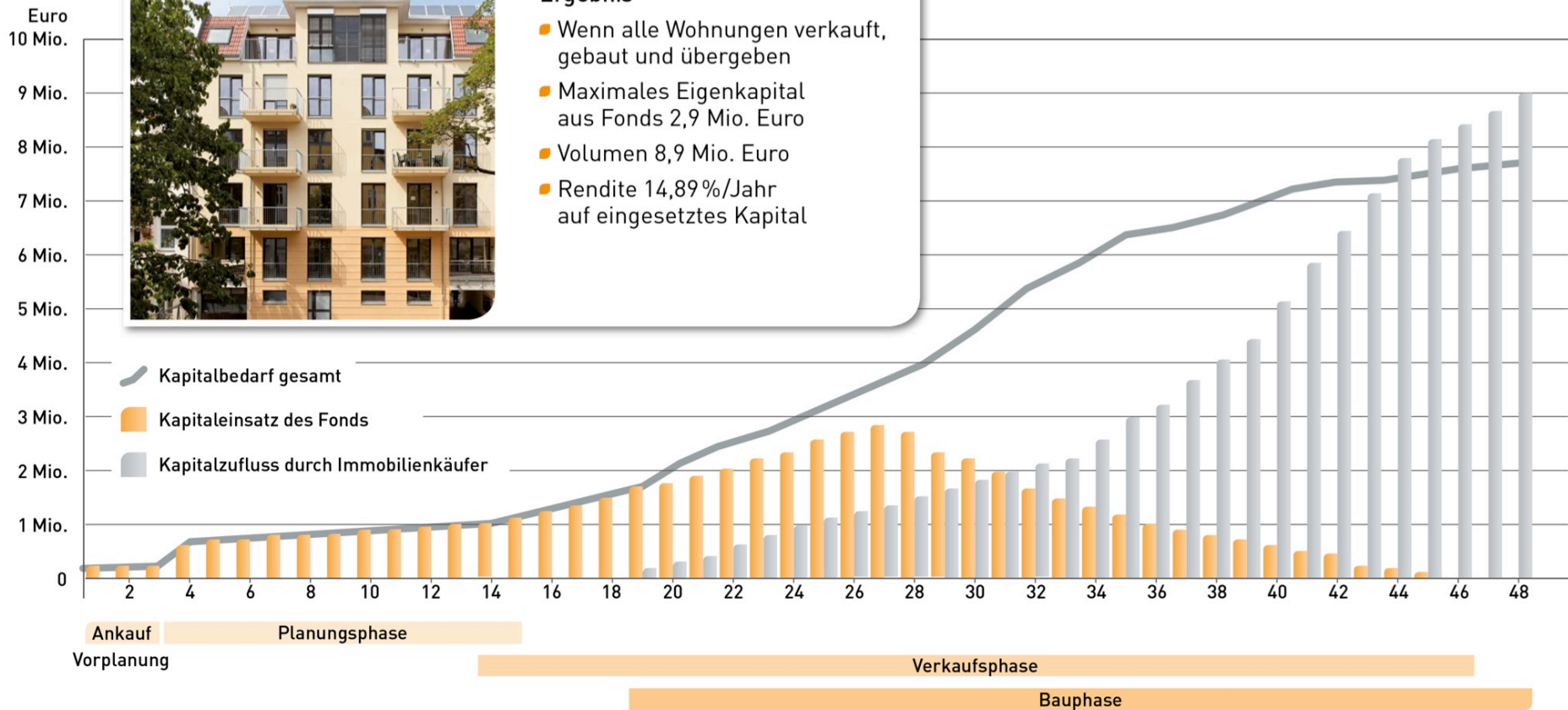
PROJECT Immobilienentwicklung

Treskowstraße · Ergebnis



Ergebnis

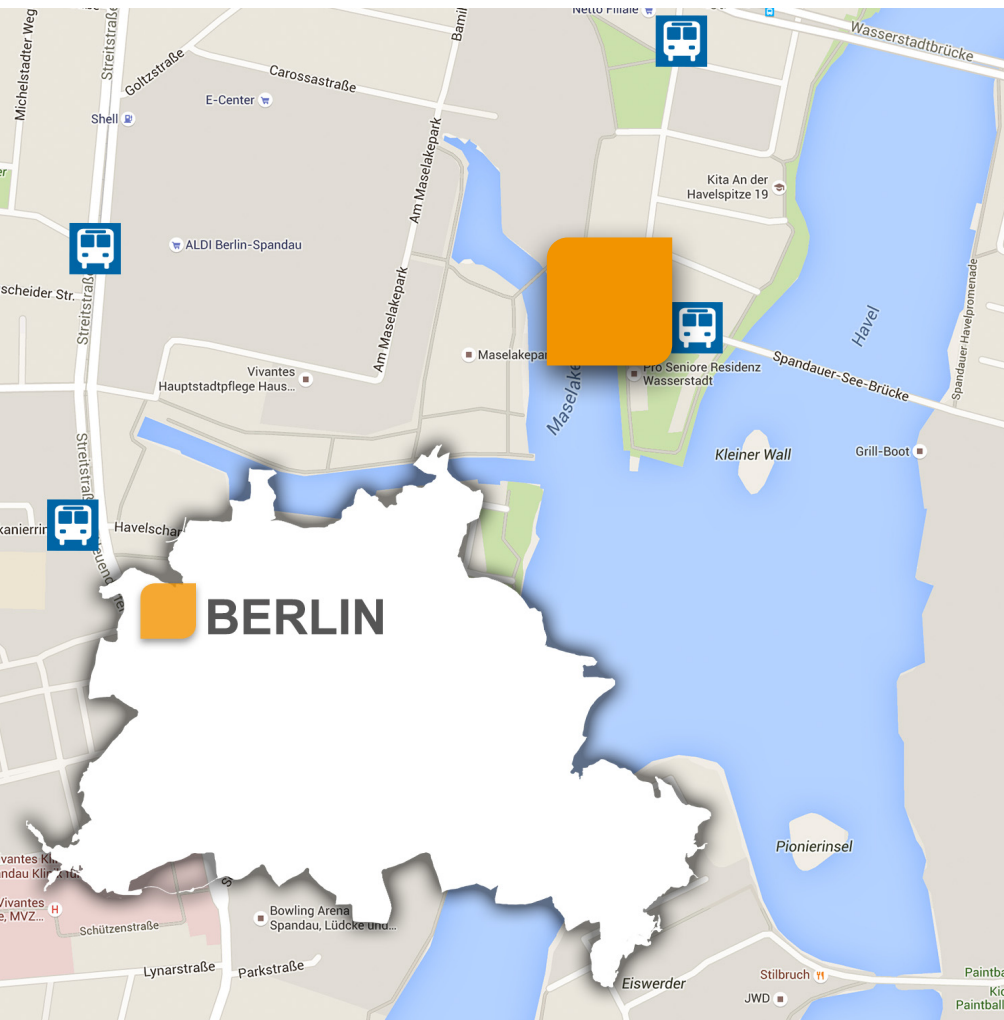
- Wenn alle Wohnungen verkauft, gebaut und übergeben
- Maximales Eigenkapital aus Fonds 2,9 Mio. Euro
- Volumen 8,9 Mio. Euro
- Rendite 14,89%/Jahr auf eingesetztes Kapital



PROJECT Immobilienentwicklung Treskowstraße



Beispielinvestition: Hugo-Cassirer-Straße in Berlin



Beispielinvestition: Hugo-Cassirer-Straße in Berlin



Beispielinvestition: Hugo-Cassirer-Straße in Berlin



Projektentwicklungsvolumen ca. 25 Mio. EUR

Anzahl Wohneinheiten 76

Lage

- in ruhigem grünen Stadtteil im Berliner Nordwesten unmittelbar am Havelufer
- gute Infrastruktur mit kurzen Wegen in die Spandauer Altstadt

Projektdaten

Wohnfläche	ca. 5.822 m ²
Gesamtinvestitionskosten	ca. 22,1 Mio. EUR
Max. erforderliches Kapital	ca. 43 % der GIK
Verkaufserlös	ca. 25,1 Mio. EUR
Verkaufspreis pro m ² (im Ø zur Wohnfläche)	ca. 4.192 EUR

Auswahl Objektabschlüsse 2014/2015



Die Gesamtrendite der abgeschlossenen Objekte liegt über 12 % p.a. (nach Gewerbesteuer)

Wesentliche Risiken in der Wohnimmobilienentwicklung



- Zeitliche Verzögerung in Bau oder Verkaufsphase
- Erhöhte Baukosten
- Insolvenzrisiko Handwerker
- Qualitätsmängel
- Wertentwicklung nicht vorhersehbar
- Nichtveräußerbarkeit der Immobilie
- Allgemeine Verschlechterung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen

Alleinstellung durch Stabilitätskonzept



Vorteile der PROJECT Eigenkapitalbasis



- kein Zinsrisiko
- keine Abhängigkeit von Dritten
- keine Finanzierungskosten
- günstigere Handwerkerkonditionen
- Einkaufsvorteile durch schnellen Geldfluss

- Höchste Sicherheit mit Immobilien:
Schuldenfreies Grundbuch

Eckdaten

PROJECT Metropolen 16

PROJECT Einmalanlage	
Einmalanlage	ab 10.000 EUR zzgl. 5 % Ausgabeaufschlag
Laufzeit	31.12.2025
Renditeprognose	circa 6 % und mehr p. a. vor Steuer
Investitionsquote	90,02 %
Anteilklassen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ A: keine Entnahme ▪ B: 4 % Entnahme p.a. (monatliche Zahlung; Beginn frei wählbar) ▪ C: 6 % Entnahme p.a. (monatliche Zahlung; Beginn frei wählbar)
Desinvestition	Ab 01.01.2022 Kapitalteilrückzahlungen möglich
Steuerliche Behandlung	Einkünfte aus Gewerbebetrieb

Eckdaten

PROJECT Metropolen SP 2

PROJECT Fonds für semi-professionelle Investoren

Teilzahlungsfonds	ab 200.000 EUR zzgl. 3 % Ausgabeaufschlag
Laufzeit	Circa 7,5 Jahre
Renditeprognose	Circa 7 % p.a. und darüber (nach Fondskosten)
Keine Ausschüttungsvarianten	Thesaurierung
Steuerliche Behandlung	Einkünfte aus Gewerbebetrieb



Weitere 20 Jahre Begeisterung für eine einzigartige Idee.

Risikohinweise

- Unternehmerische Beteiligungen stellen ein Wagnis dar, bei dem der Anleger in der Lage sein muss, das Totalverlustrisiko in Kauf nehmen zu können und es auch wirtschaftlich tragen zu können.
- Garantien auf Rückzahlung der Anlage, prognostizierte Verzinsungen, Entnahmen oder Veräußerungserlöse bestehen nicht.
- Beteiligungen an Alternative Investmentfonds (AIF) sind nicht uneingeschränkt zur Altersvorsorge geeignet.
- Auszahlungen, die nicht gewinngedeckt sind, können zum Wiederaufleben der Haftung führen.
- Die Wertentwicklung des Fonds hängt von der wirtschaftlichen Entwicklung der über den Zielfonds gehaltenen Immobilienbeteiligungen ab und kann von der prognostizierten Entwicklung abweichen (Prognoserisiko).
- Es steht noch nicht fest, in welche Immobilienbeteiligungen der Fonds in Zukunft investieren wird (Blind-Pool-Risiko), so dass sich der Anleger vor dem Beitritt kein abschließendes Bild von dem endgültigen Portfolio machen kann.
- Die wirtschaftliche Entwicklung der Fondsgesellschaft wie auch die der einzelnen Immobilienbeteiligungen, in die der Fonds investiert, hängt zum großen Teil von den Fähigkeiten sowie den Entscheidungen des Managements ab (Schlüsselpersonenrisiko), wobei Fehleinschätzungen und -entscheidungen bei dem Erwerb und der Entwicklung von Immobilienbeteiligungen nicht ausgeschlossen werden können (Auswahl- und Entwicklungsrisiko).

Achtung:

In dieser Präsentation erfolgt keine vollständige Darstellung der bestehenden Risiken. Die vollständige Darstellung sämtlicher Risiken entnehmen Sie bitte dem Verkaufsprospekt der jeweiligen Vermögensanlage nebst etwaigen Nachträgen.

Rechtliche Hinweise

Die in dieser Präsentation enthaltenen Angaben dienen einem ersten, zusammengefassten Überblick über die Vermögensanlage und stellen kein Angebot, keine Aufforderung zur Abgabe eines Angebotes, keine Beratung zur Investition von Kapital, keine andere dahingehende Aufforderung und auch keine Rechts- oder Steuerberatung dar.

Ein Anleger sollte seine Anlageentscheidung bzgl. der Vermögensanlage auf die Prüfung des gesamten Verkaufsprospekts stützen und, sofern er nicht über das erforderliche wirtschaftliche, steuerliche und rechtliche Wissen verfügt, sich vor seiner Anlageentscheidung von einem fachkundigen Dritten, z. B. einem Rechtsanwalt, Wirtschaftsprüfer oder Steuerberater seines Vertrauens, beraten lassen.

Die in dieser Präsentation enthaltenen Bilder dienen der Illustration und stellen nicht mögliche Investitionsobjekte dar. Alle Inhalte dieser Präsentation, insbesondere Texte, Fotografien und Grafiken sind urheberrechtlich geschützt (Copyright). Eine Wiedergabe, Vervielfältigung, Weitergabe, Verarbeitung und/oder Bearbeitung der Inhalte und Abbildungen dieser Präsentation sowie jegliche sonstige Nutzung, auch in Auszügen, ist nur mit vorheriger Zustimmung der PROJECT Vermittlungs GmbH gestattet.

Die PROJECT Vermittlungs GmbH beurteilt und schätzt Daten und Informationen von externen Quellen stets sorgfältig ab – dennoch kann für solche Inhalte keine Haftung übernommen werden.

Auf Basis von historischen Wertentwicklungen und/oder statistischen Angaben kann keine Prognose für zukünftige Wertentwicklungen und/oder statistische Angaben gegeben werden.



**Vielen Dank
für Ihre Aufmerksamkeit.**