

Project peilt neuen Platzierungsrekord an Leistungsbilanz offenbart Unternehmenserfolg

Der Erfolg geschlossener Alternativer Investmentfonds (AIF) lässt sich maßgeblich in der Leistungsbilanz der Initiatoren ablesen. Dort können Anleger detailliert nachlesen, wie erfolgreich nicht nur ihr eigenes Investment ist, sondern auch die sonstigen Investments und können somit Rückschlüsse ziehen auf historischen Erfolg des Unternehmens. So lässt sich die Verlässlichkeit des Emittenten deuten und kann somit Einfluss auf die Investmententscheidungen zulassen.

Die Bamberger Project Gruppe hat ihre Leistungsbilanz für 2017 vorgelegt. Gleichzeitig ist die Leistungsbilanz die erste nach der umfangreichen Veränderung an der Unternehmensspitze. Die beiden Gründer **Wolfgang Dippold** und **Jürgen Seeberger** haben sich in den Aufsichtsrat zurückgezogen und die Führung nun **Ottmar Heinen** und **Markus Schürmann** überlassen – sicher ein Meilenstein in dem seit 1995 existierenden und von den beiden Gründern geprägten Unternehmen. Seit Gründung hat das Unternehmen die Gelder der Anleger in 113 Immobilienentwicklungen investiert mit einem Gesamtwert von über 2,8 Mrd. Euro. 32 Fonds wurden seitdem aufgelegt, über 6.400 Wohn- und Gewerbeeinheiten errichtet, 949 Mio. Euro Eigenkapital platziert und das mit 618 Mitarbeitern. Insgesamt 20.086 Zeichner haben sich mit Stand 30.06.2018 beteiligt bei 1.369 Mehrfachzeichnern. ►

Die 113 Projekte sind auf ganz Deutschland sowie die österreichische Hauptstadt Wien aufgeteilt. Schwerpunkt dabei ist Berlin mit 43 Projekten gefolgt von Hamburg (16), Rhein-Main und München (14), Nürnberg (11), Wien (8) sowie dem Rheinland mit 7. Das Besondere bei allen Project-Beteiligungen ist dabei, dass auf allen Ebenen ausschließlich Eigen-



Die beiden PROJECT Vertriebsverantwortlichen: Alexander Schlichting (links) und Ottmar Heinen

kapital in die Projekte investiert wird. Was für die einen dabei angesichts historisch niedriger Zinsen Kopfschütteln verursacht, ist für die Project Gruppe einer der Hauptgründe für den anhaltenden Erfolg. Die reine Eigenkapitalfinanzierung minimiert die manchmal irrationalen Entscheidungen mancher Bankinstitute. Der Erfolg lässt sich dabei an den steigenden Platzierungszahlen der Project-Produkte ablesen, auch während andere Emittenten

ihre Geschäfts einstellen mussten. So konnte das platzierte Eigenkapital aus dem Gesamtjahr 2017 (894 Mio. Euro) bereits in den ersten 9 Monaten des laufenden Jahres übertroffen werden. Bis Jahresende rechnet Project mit dem Knackden der 1 Mrd. Euro-Marke. Über 24.000 Zeichner sollen dann an Project-Beteiligungen teilhaben.

AIFs – wie läuft welcher Fonds?

Beleuchtet werden wir hier in erster Linie die Publikumsfonds der Project Gruppe, die unter anderem auch Produkte für institutionelle und semi-institutionelle Anleger auflegt. Für Privatanleger wurden bisher 237 Fonds aufgelegt. Der Project Metropolen 17 und 18 befindet sich dabei derzeit in der Platzierungsphase. Insgesamt 539,79 Mio. Euro wurden bis 31.12.2017 eingezahlt. Der Project Fonds Strategie 6 aus dem Jahr 2007 hat beispielsweise eine Rendite von bis zu 8,9% p.a., der Strategie Fonds 5 (2006) von bis zu 2,6% p.a., Strategie 4 (2006) von bis zu 8,5% p.a., Strategie 2 (2005) von bis zu 4,7% p.a. und Strategie 1 (2003) von bis zu 8,1% p.a. Die Fonds haben in 43 bereits fertiggestellte Projekte investiert sowie in 84 derzeit laufende Entwicklungen. ►

Die aktuell in der Platzierung befindlichen Fonds Metropolen 17 und 18 haben dabei ebenfalls bereits ihre ersten Investitionen getätigt. Der Metropolen 17 wurde im Juli 2017 aufgelegt und ist bis Juni 2019 im Vertrieb. Bis 31.12.2017 wurden 4,5 Mio. Euro platziert. Zu diesem Zeitpunkt war der Fonds bereits an 14 Immobilienprojekten beteiligt.

Fazit

Die Project Gruppe beweist seit mittlerweile Jahrzehnten ihr Handwerk zu verstehen. Immobilienentwicklungen zu beherrschen und planmäßig verlaufen zu lassen, ist dabei eine der Hauptschwierigkeiten innerhalb der Immobilienbranche. Hier verlaufen die Projekte der Bamberger bisher vorbildlich. Auch die neueren Beteiligungen laufen planmäßig. Selbst bei einem möglichen Krisenszenario der Branche ist nicht davon auszugehen, dass die Projekte der Bamberger in Schieflage geraten, denn wer angesichts Ressourcenknappheit bei Handwerkern Projektentwicklungen planmäßig durchziehen kann, der sollte bei einer möglichen Krise erst recht den dringend gebrauchten Wohnraum umsetzen können. (AE)