

PROJECT INVESTMENT

Immobilieninvestments mit erprobtem Sicherheitskonzept

◀ **ALEXANDER SCHLICHTING** (links) und **OTTMAR HEINEN** von PROJECT Investment freuen sich auch 2019 eine testierte Leistungsbilanz mit lückenlos positivem Track Record zu veröffentlichen

Marktexpertise auf. Dabei verfolgt das Unternehmen von Beginn an ein Konzept, das die Risikovermeidung in den Vordergrund stellt. Als einziger Anbieter finanziert PROJECT die Immobilienentwicklungen vollständig aus Eigenkapital und sichert damit die Investoren vor jeglichen Finanzierungs- und Zinsänderungsrisiken ab, die zugleich stets erstrangig grundbuchbesichert sind. Unabhängig von Finanzierungspartnern sind die beiden auf Immobilieninvestments beziehungsweise -entwicklung spezialisierten Unternehmensgruppen in der Lage, Entwicklungszeiten von durchschnittlich drei bis fünf Jahren darzustellen. So wächst PROJECT auch in Zeiten der Finanzmarktkrise oder in konjunkturellen Schwächephasen und beschert seinen Investoren nach Kosten Renditen von sechs Prozent und mehr auf das investierte Kapital.

STRINGENTES KONZEPT

Die klare, auf Autonomie setzende Investmentstrategie beginnt bereits vor dem Ankauf. Die hauseigene Research-Abteilung identifiziert ständig interessante Grundstücke, bewertet die für den Vertrieb wichtigen Parameter und schätzt gemeinsam mit den fest angestellten Wohnungsverkäu-



Im fränkischen Bamberg kündigt sich ein sonniger Septembermorgen an. Ottmar Heinen, Vorstandssprecher der PROJECT Beteiligungen AG und Alexander Schlichting, Geschäftsführer der PROJECT Vermittlungs GmbH, gehen die neue Leistungsbilanz des auf Immobilienbeteiligungen und -entwicklungen spezialisierten PROJECT Unternehmensverbunds durch. Die Zahlen auf den noch druckfrischen und von einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft testierten Seiten belegen schwarz auf weiß: Bis Ende 2018 weist der 1995 gegründete Verbund mit der PROJECT Investment Gruppe und der PROJECT Immobilien Gruppe insgesamt 50 mit positiver Objektrendite abgeschlossene Projekte vor. Er platzierte Eigenkapital von inzwischen

über 1,1 Milliarden Euro und projiziert aktuell ein Objektvolumen von über 3,4 Milliarden Euro. Zahlreiche Auszeichnungen und Ratings, wie ein sehr gutes AA-Scope Management-rating, dokumentieren den Weg des Unternehmensverbunds an die Spitze des deutschen Beteiligungsmarktes, wo er heute im Segment Wohnen zu den fünf größten Immobilienentwicklern gehört¹.

KRISENRESISTENZ DANK RISIKOVERMEIDUNG

Aus dem idyllischen Frankenland heraus bauen die beiden Gründer Wolfgang Dippold und Jürgen Seeberger ab Mitte der 90er Jahre ein deutschlandweites Netzwerk und eine umfassende



fern die Wettbewerbssituation sowie den Bedarf hinsichtlich Ausstattung und Grundrissgestaltung im jeweiligen Markt genau ein. Erst wenn eine umfangreiche Due Diligence-Ankaufsprüfung positiv abgeschlossen ist, kommt das Grundstück in die nähere Auswahl. Vor dem Kauf holt PROJECT zudem ein externes Gutachten eines unabhängigen Sachverständigen ein. Es ist den Statuten nach zwingend erforderlich und muss Werthaltigkeit und Entwicklungsperspektive des Grundstücks bestätigen. Der Baubeginn der Objekte findet nach dem angewandten Prinzip der eigenkapitalbasierten Finanzierung erst dann statt, wenn mindestens 25 Prozent der Eigentumswohnungen verkauft sind.

FOKUS WOHNUNGSNEUBAU

Der Immobilienmanager konzentriert sich auf den Neubau von Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern in guter bis sehr guter urbaner Lage. Die Immobilienpreise sind in einigen Metropolen aufgrund jahrelanger kontinuierlicher Preissteigerungen inzwischen zwar auf ein hohes Niveau geklettert, dennoch ist PROJECT zufolge eine Immobilienblase nicht zu befürchten. Diese Sichtweise bestätigt das jüngste Frühjahrsgutachten der Wirtschaftsweisen². „Von übermäßigem Kreditwachstum oder ausufernder Bautätigkeit kann in Deutschland keine Rede sein – im Gegenteil: Die Baugenehmigungs- und vor allem Fertigstellungszahlen gehen stetig zurück und damit steigt in den kommenden Jahren kontinuierlich die Unterdeckung“, meint

Heinen und betont: „Die Nachfrage in den Metropolen wird weiter wachsen. Die Preise werden dort weiter steigen, weil in Deutschland über Jahre zu wenig gebaut wurde. Einer aktuellen Studie des IW Köln zufolge³ fehlen hierzulande bis 2020 über 340.000 neue Wohnungen.“

BAUPROJEKTE IN WIEN

Inzwischen operiert PROJECT in den deutschen Metropolregionen Berlin, Hamburg, München, Nürnberg, Rheinland, Rhein-Main sowie seit rund vier Jahren in der österreichischen Landeshauptstadt Wien. Von dort ist Heinen gerade von der neunten „Fränkischen Nacht“ zurückgekehrt. Die Veranstaltung ist ein Höhepunkt des Jahres. Repräsentanten des Unternehmensverbands treffen deutsche und österreichische Fachjournalisten. Man tauscht sich zur Marktentwicklung aus und besichtigt im Bau befindliche Objekte.

Der Wiener Immobilienanwalt Dr. Christoph Urbanek gibt einen Einblick über die Besonderheiten und Vorzüge des Immobilienmarktes in der zweitgrößten deutschsprachigen Metropole, die einen jährlichen konstanten Zuzug verzeichnet und als Standort zahlreicher internationaler Organisationen sowie renommierter Bildungseinrichtungen und Universitäten zu den weltweit lebenswertesten Städten zählt. PROJECT baut in Wien derzeit acht unterschiedliche Neubauprojekte, die auf die Bedürfnisse des dortigen Marktes nach kleineren, effizient geplanten Wohneinheiten zugeschnitten sind.

KARRIEREOPTIONEN BEIM „WACHSTUMSCHAMPION 2020“

Das organische und nachhaltige Wachstum des Unternehmensverbands hat vor allem den Bedarf an sehr gut ausgebildeten Mitarbeitern geweckt. So kann der gesamte Wertschöpfungsprozess von der Eigenkapitaleinwerbung über den Ankauf bis zum Verkauf der Objekte mit eigenem Personal sichergestellt werden. „Unsere Mitarbeiter sind unser wertvollstes Kapital, sie gestalten unsere Zukunft“, sagt Heinen. Eine wertschätzende Unternehmenskultur trage entscheidend zum Erfolg bei – das motiviert auch die inzwischen über 680 Angestellten – und zieht darüber hinaus neue Talente an.

In einer branchenübergreifenden Erhebung hat das Nachrichtenmagazin „Focus“ in Kooperation mit dem Internetportal Statista zum fünften Mal die am stärksten wachsenden Unternehmen in Deutschland ermittelt. PROJECT Investment gehört zu den diesjährigen Preisträgern und darf sich zu den „Wachstumschampions 2020“ zählen. Beide PROJECT Gruppen bieten laufend vielfältige Karrieremöglichkeiten für Immobilienfachleute und Hochschulabsolventen. Und wer möchte nicht gern ein Champion sein?

¹ Bulwiengesa Projektentwicklerstudie 2019
² Gerken, Lavina; Jahn, Manuel; Müller, Peter: Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft 2019 des Rates der Immobilienweisen. Im Auftrag von: ZIA, Berlin, 2019
³ IW Köln, Pressemitteilung 22. Juli 2019: „Deutschland muss mehr bauen“