



LEBENSWERTE

Sonnendurchflutete Räume, elegante Details, ein unvergleichlicher Blick über die Dächer der historischen Altstadt – das ist das Erste, was auffällt, wenn man die Räume der PROJECT-Gruppe in Nürnberg betritt. Hier arbeiten Menschen, die Immobilien lieben.

Text: Elke Bauer. Fotos: PROJECT-Gruppe

Eigentlich hat er Informatik und Elektrotechnik studiert und wäre mit Sicherheit ein brillanter Computerfachmann geworden, hätte er nicht während seines Studiums die Finanzdienstleistungsbranche kennen und lieben gelernt. So blieb er dieser treu, gründete 1985 sein eigenes Unternehmen und 1995 aus diesem heraus sein zweites, um nun seine Begabung für Mathematik und alles Logische mit seinem Gespür und seiner Begeisterung für den Immobilienmarkt



zu kombinieren. Wolfgang Dippold ist Geschäftsführer der PROJECT Fonds Gruppe mit Sitz in Bamberg, die sich auf die Entwicklung, Initiierung und Verwaltung geschlossener Immobilienentwicklungsfonds sowie von Private-Placement-Beteiligungen spezialisiert. Trotz seines Erfolges ist er bescheiden und bodenständig geblieben, zeigt sich charmant, zuvorkommend und eloquent. Sein Partner ist Herr über das zweite Standbein der PROJEKT-Gruppe: Jürgen Seeberger, Chef der PROJECT Immobilien Gruppe in Nürnberg und zuständig für die Entwicklung von Wohn- und Gewerbeimmobilien in ausgewählten deutschen Metropolregionen. Beide vereint eine ungestillte Leidenschaft für Immobilien und der Anspruch an eine ganz besondere Qualität. Und zusammen schaffen sie täglich aufs Neue – eine Nische auf dem Immobilienmarkt, die bisher in Deutschland einzigartig ist.

Dabei ist ihre oberste Prämisse, dass PROJECT nur dort tätig wird, wo sich die hauseigenen Experten auskennen. Kein schnelles Wachstum, sondern sorgfältiges Abwägen bestimmt das Handeln. Man agiert in Fürth, Nürnberg, Berlin und Potsdam. Hier kennen sich die Experten aus, wissen um jede Straße, jedes Haus und die Nachbarschaft. Hier hauchen sie Stadtvierteln ein neues Leben ein, schaffen ein neues Heim für Familien und Paare. Schwierigkeiten

werden gerne in Kauf genommen. Dippold liebt schließlich neue Herausforderungen. Kein Wunder, dass PROJECT genau dort auf den Plan tritt, wo andere die Lanzen strecken. Das sind zum Beispiel ein denkmalgeschütztes Palais oder ein heruntergekommenes Häuserensemble. Gebäude also, die nicht so ohne weiteres wieder zu sanieren sind. PROJECT schreckt auch nicht vor Grundstücken zurück, die nur schwer neu zu bebauen sind. Dafür hat die Gruppe ihre hauseigenen Experten. Das und entsprechender Weitblick machen die Nischenstellung von PROJECT aus.

Beispiele dafür, dass das Unmögliche möglich ist, gibt es viele. Dank PROJECT entstanden in der Fürther Altstadt wahre Traumwohnungen. Das denkmalgeschützte Gebäude in der Baldstraße 4 erstrahlt nun hell in neuem Glanz: Hinter einer wunderschönen klassischen Fassade findet sich jetzt Komfort auf höchstem Niveau – eine Seltenheit. Auch das Humboldt-Palais in Nürnberg, ein Zeugnis bezauberndster Jugendstilarchitektur, sieht durch die Arbeit der fränkischen Gruppe nach einem langen Dornröschenschlaf einem neuen Leben entgegen und wird vielen Menschen und Unternehmen ein neues Heim sein. Im Ortskern von Berlin-Tegel wird seit März eine bauliche Lücke geschlossen, die seit Jahrzehnten stiefmütterlich behandelt wurde. „Durch den Bau der Tegeler Höfe



WOLFGANG DIPPOLD & JÜRGEN SEEBERGER,
Geschäftsführer der PROJECT-Gruppe in Bamberg



entsteht ein einheitliches, attraktives Straßenbild, das das Tegeler Zentrum insgesamt aufwertet“, sagte der Bezirksbürgermeister von Reinickendorf, Frank Balzer, beim symbolischen Spatenstich. Das Kunststück: Ein Wohnhaus von 1888 wird formvollendet in die neue Architektur integriert.

Die Gruppe aus Franken steht auf einem starken Fundament. Das ist auch der Grund, dass die Fonds von Wolfgang Dippold halten können, was sie versprechen. Diese investieren in die hauseigenen Projektentwicklungen: Die Objekte, die über einen geschlossenen Fonds oder eine Private-Placement-Beteiligung investierbar sind, werden von der PROJECT Immobilien Gruppe ausgewählt und entwickelt. Die Fonds von PROJECT haben so den Anlegern im Schnitt elf Prozent an jährlicher Rendite nach Abzug aller Kosten beschert. Das sichere Gespür für den Immobilienmarkt macht sich eben bezahlt. Das Erfolgsrezept ist dabei simpel und zielt darauf, anders zu sein als alle anderen. *„Ein normaler Immobilienfonds beschäftigt sich ausschließlich mit Core-Immobilien. Diese sind ohne Frage ein gutes Anlageinstrument, aber sie erwirtschaften nur in etwa fünf bis sechs Prozent an jährlicher Rendite – Mieteinnahmen und Wertsteigerung bereits enthalten. Wir gehen anders mit der Immobilie um und beschäftigen uns nicht wie andere, mit dieser Standardphase im Immobilienzyklus, sondern gehen bewusst in die Nische. Diese finden Sie im Neubau oder in der Sanierung. Das sind die beiden Phasen mit der höchsten Renditeperspektive bei Immobilien“*, sagt Dippold.

Und es gibt weitere Alleinstellungsmerkmale. Denn anders als vielen anderen Wettbewerbern ist es PROJECT nicht wichtig, ob eine Immobilie gerade zu einem Schnäppchenpreis zu haben ist. Was zählt, sind die realen und planbaren Chancen für einen gewinnbringenden Verkauf. Das ist auch der Grund, warum PROJECT nun seine Fühler in andere Regionen ausstrecken kann, schwierige Regionen wie Hamburg und München. *„Wir haben nach langer Vorbereitung die Entscheidung getroffen, dass wir an zwei weiteren Standorten aktiv werden“*, sagt Dippold. Die Metropolen in Süd- und Norddeutschland seien, was die spezifische Immobiliennische von PROJECT betreffe, besonders attraktiv. Und das, obwohl es dort mehr Kaufinteressenten als Verkäufer von Objekten gibt und beide Städte daher als kritische Immobilienmärkte gelten. In beiden Metropolen gibt es zu wenig Angebote und eine zu hohe Nachfrage. *„Für unsere Exit-Strategie, bei der wir nur die Immobilie einkaufen, von der wir wissen, wie und für wie viel wir sie wieder verkaufen können, ist diese Situation ideal. Der Gewinn für unsere Kunden entsteht ja nicht nur durch günstigen Einkauf – sondern tatsächlich erst mit*

dem erfolgreichen Verkauf. Deswegen sind wir so stark auf eine planbare Verkaufssituation, also Exit-Situation, ausgerichtet“, erläutert Dippold die Situation und fügt hinzu: „Wir haben zudem den Vorteil, dass wir nicht in der Masse mit-schwimmen und die übliche Core-Immobilie suchen. Am Ende allerdings, nachdem wir die Objekte entwickelt haben, bieten wir selbst erstklassige Core-Immobilien an. Wir handeln antizyklisch und da gibt es wenig Mitbewerber.“

Der Immobilienmarkt ist komplizierter, als Laien sich ihn vorstellen, und es braucht Experten, die auf einen Blick die Spreu vom Weizen unterscheiden können. „Ich sehe den Immobilienmarkt, deutlich zweigeteilt. Das heißt, es gibt wenige äußerst attraktive, dafür aber viele mittelpträgliche Standorte. In mittelpträglichen Standorten, häufig im ländlichen Raum oder kleineren Städten, muss man sehr sensibel prüfen, ob die Immobilie in Zukunft überhaupt eine Wertentwicklung darstellen kann. Der Immobilien-anleger, der gute Gewinne erwirtschaften will, muss im Prinzip in echte 1a- oder 1b-Standorte investieren, also in die richtigen innerstädtischen Lagen und in Metropolen mit Perspektiven. Das ist ja auch das, was wir tun und was ich Anlegern empfehlen kann.“ sagt Dippold.

Bei PROJECT weiß man um das Große und Ganze und dass eine Immobilie auch von ihrem Umfeld lebt. Deswegen gibt die Gruppe auch viel zurück: Die eigene Stiftung unterstützt die Regionen, in denen die Gruppe tätig ist, und zwar da, wo es nottut. Die Stiftung hilft bei sozialen und karitativen Problemen vor Ort. Eine gute Nachbarschaft ist schließlich wichtig. PROJECT setzt nicht auf Globalisierung, sondern auf seine Wurzeln und ist bewusst mit den Orten des Geschehens verankert. Das hat viele Vorteile. „Die Konzentration auf die Standorte, in denen wir uns auskennen, halten wir für absolut zwingend. Nur so können wir die Lage eines Objektes wirklich einschätzen. Und wir haben dort alle nötigen Verbindungen, – vom Einkauf über den Bau bis zum Verkauf. Ein weiterer wichtiger Vorteil für uns ist, dass wir die Spezialisten im eigenen Haus haben. Größere Häuser haben das oft ausgelagert. Bei externen Spezialisten kann es allerdings leicht zu einer Verzögerung des Informationsflusses kommen. Dadurch, dass unsere Experten im Haus sind, werden wir über jede Abweichung binnen 48 Stunden informiert und können schnell reagieren“, erklärt Dippold. Altbewährtes und konservative Grundsätze sind die Werte, nach denen die Franken arbeiten. Schulden sind verpönt – es wird ausschließlich mit Eigenkapital gearbeitet. Ein ehrenwertes Konzept, das sich bewährt hat. Denn dadurch ist PROJECT unabhängig von Banken und Finanzmärkten. Die Kreditklemme, die gerade dem Mittelstand das Leben schwer macht, kann ihr nichts

anhaben und genau das macht sie auch zu einem hervorragenden Auftraggeber, der wiederum die Wirtschaft, vor allem das Handwerk, in den jeweiligen Regionen ankurbelt. Eines von vielen Prinzipien: Die PROJECT-Gruppe bezahlt angeheuerte Handwerker grundsätzlich innerhalb von 72 Stunden. Durchaus lobenswert.

ANGEBOTE UND INITIATOR

PROJECT REAL EQUITY 10

Beteiligung: Einmalanlage ab 10.000 Euro

Laufzeit: Ab 10 Jahre

Rendite (prognostiziert): 10–12 Prozent p.a.

Ausschüttung: Wählbar 8 Prozent p.a. gewinnunabhängige Ausschüttung; Thesaurierung mit Kapitalrückzahlung von bis zu 50 Prozent nach 5 Jahren

Agio: 5 Prozent

PROJECT REAL EQUITY 9

Beteiligung: Monatliche Raten und Ersteinzahlung (15 Prozent der Zielsparsumme)

Laufzeit: Ab 9+3 Jahre

Rendite (prognostiziert): 8–9 Prozent p.a.

Agio: 5 Prozent

PROJECT PRIVATE PLACEMENT I

Beteiligung: Einmalanlage ab 500.000 Euro

Laufzeit: 6 Jahre

Rendite (prognostiziert): 11–14 Prozent p.a.

Agio: 3 Prozent

INITIATOR

PROJECT GFU Gesellschaft für Fonds und Unternehmensverwaltung mbH

Kontakt:

PROJECT Fonds Gruppe,
Kirschäckerstrasse 25, 96052 Bamberg,
Telefon: 0951- 917 90331;
Mail: info@project-fonds.com;
Internet: www.project-fonds.com

Die PROJECT Gruppe wurde 1995 in Bamberg gegründet und hat historisch ca. 600 Mio € Immobilienentwicklungen realisiert. Die aktuell umgesetzten Immobilienprojekte liegen in einer Größenordnung von über 200 Mio. Euro.

Unternehmensstandorte der PROJECT Gruppe sind Bamberg, Nürnberg und Berlin, demnächst München und Hamburg.