



INTERVIEW

Weniger kann mehr sein

Mein Geld im Interview mit Wolfgang Dippold, Gründer der PROJECT Investment Gruppe.

Die PROJECT Gruppe verzeichnet seit Jahren ein konsequentes und deutliches Wachstum. Aktuell entwickeln die Franken mehr als 92 Objekte mit einem Volumen von 2,3 Milliarden Euro. Gleichzeitig haben die Gesellschafter ihren lange geplanten Führungswechsel eingeläutet. Beim Asset Manager PROJECT Immobilien steht seit Mitte des Jahres ein fünfköpfiger Vorstand der Muttergesellschaft vor, während der Gründer Jürgen Seeberger in den Aufsichtsrat gewechselt ist. Beim Investmenthaus PROJECT Investment ist Markus Schürmann seit Herbst 2016 im Vorstand der Muttergesellschaft verantwortlich. Mit Ottmar Heinen kommt ab 1.12.2017 ein zweiter Vorstand dazu, der vorher die Gesamtverantwortung für Lacuna getragen hat. Der weitere Gründer Wolfgang Dippold will zum Jahreswechsel in den Aufsichtsrat wechseln.

Mein Geld nimmt dies zum Anlass, mit dem Gründungsgesellschafter Wolfgang Dippold über die Veränderungen bei PROJECT und den Markt zu sprechen.

Nach 22 Jahren das Ruder abgeben, ist das schwer?

WOLFGANG DIPPOLD: Ich bin überzeugt, dass dieser Prozess nur dann schwer wird, wenn man selbst nicht loslassen kann. Oder wenn man seinen Kollegen nicht zutraut, dass sie die Aufgabe meistern. Wir haben seit

Jahren diesen Schritt geplant und sind überzeugt, dass dauerhaft erfolgreiche Unternehmen nicht von Schlüsselpersonen abhängig sein dürfen. Insofern bin ich in einer entspannten Situation, denn ich kann mich seit Jahren auf meine Kollegen verlassen. Und in vielen Bereichen machen sie den Job besser als ich. So kann ich beruhigt aus dem operativen Bereich aussteigen. Und – ich höre ja nicht auf, ich sitze nur an anderer Stelle im Aufsichtsrat. Jürgen Seeberger und mir ist bewusst, dass auch in Zukunft noch genügend Themen und Herausforderungen auf uns beide zukommen.

Wie muss man sich die künftige Führung in Bamberg vorstellen?

WOLFGANG DIPPOLD: An sich genauso wie bisher. Die meisten Verantwortlichen bei PROJECT sind seit vielen Jahren an Bord: Die Vorstände unserer Kapitalverwaltungsgesellschaft Ralf Cont und Matthias Hofmann seit 8 beziehungsweise 15 Jahren. Alexander Schlichting als Vertriebsverantwortlicher für private und semi-professionelle Investoren seit über 10 Jahren. Jürgen Uwira, verantwortlich für den institutionellen Bereich, seit 5 Jahren. Und Thomas Lück verwaltet unsere »Altfonds« nach dem Vermögensanlagegesetz seit gut 3 Jahren. Die neuen Vorstände der PROJECT Beteiligungen AG finden ein etabliertes Umfeld. Markus Schürmann und Ottmar Heinen wollen mit den Kollegen die gewachsene Werteba-

sis und Strategie des Unternehmens in der Zukunft fortschreiben.

Ist dann das Eigenkapitalprinzip noch entscheidend?

WOLFGANG DIPPOLD: Am Eigenkapitalprinzip wird nicht gerüttelt. Dies verfolgen wir stringent weiter. Es birgt eine Fülle von Vorteilen für unsere Investoren aber auch für unsere Unternehmen. Auch wenn der Renditehebel über niedrige Finanzierungszinsen reizvoll erscheinen mag, ist die Investitionsstrategie bei negativen Marktveränderungen ohnehin viel stabiler. Die Immobilienobjekte gehören ausschließlich unseren Investoren, weshalb wir in Stresssituationen ohne externen Einfluss die für unsere Anleger sinnvollsten und besten Strategien wählen können. Die PROJECT Philosophie war schon immer: Mehr Stabilität geht vor mehr Rendite.

Gibt es genügend Objekte für das viele Eigenkapital, das Sie einsammeln?

WOLFGANG DIPPOLD: Der Markt wird enger. Für jedes interessante Objekt gibt es inzwischen deutlich mehr Kaufinteressenten. Wir haben innerhalb der letzten 18 Monate unsere Anstrengungen und unsere Mannschaften in Bezug auf den Objekteinkauf mehr als verdoppelt. Und sind dabei, die Prozesse weiter zu optimieren. Nur so können wir gegenüber dem größeren Wettbewerb

punkten. Bis Ende August dieses Jahres haben wir 23 neue Objekte angekauft, im gesamten Vorjahr waren es insgesamt 24 Objekte. Dennoch wissen wir genau, dass auch wir an Grenzen stoßen, insbesondere weil wir von bestimmten Qualitätsanforderungen beim Objektankauf nicht abweichen wollen. Deshalb begrenzen wir aktiv den Eigenkapitalzufluss. Im Herbst letzten Jahres konnten wir leider einige Großinvestoren nicht bedienen und auch in diesem Jahr verschieben wir den Start unseres institutionellen Fonds Vier Metropolen III, obwohl dieser bereits von der BaFin gestattet ist. Wir werden in diesem Jahr ganz bewusst erkennbar weniger Investorenkapital annehmen als im Vorjahr, auch wenn die Volumen im Publikumsbereich wachsen.

Also auch weniger Eigenkapital in den nächsten Jahren?

WOLFGANG DIPPOLD: Das können wir heute noch nicht sagen. In jedem Fall werden wir immer dann unseren Kapitalzufluss weiter begrenzen, wenn wir nicht sicher sind, ob wir die Gelder zeitnah und passend investieren können. Weniger kann mehr sein. Unser Asset Manager erweitert Schritt für Schritt seine Potentiale, um mehr Volumen zu generieren. Wir prüfen hierbei auch ausländische Märkte, gehen allerdings keine Experimente ein. Nach wie vor liegt unser Fokus auf den von uns ausgewählten deutschen Metropolen.

Wie sehen Sie die Entwicklung und Potentiale in den großen Metropolen?

WOLFGANG DIPPOLD: Unser Research bestätigt unsere Annahme, dass die Top Metropolen auch in Zukunft steigende Preise sehen werden. Es gibt wenige überhitzte Lagen innerhalb der Großstädte, diese lassen wir bei unserem Einkauf aktuell



▲ **PROJECT INVESTMENT-GRÜNDER WOLFGANG DIPPOLD** nimmt zum Jahreswechsel den Aufsichtsratsvorsitz der von ihm bislang als Vorstand geführten PROJECT Beteiligungen AG ein. Künftig stehen der Holding Ottmar Heinen und Markus Schürmann als Vorstände voran.

außen vor. Insgesamt werden in den Metropolen die Steigerungen abflauen, es wird sie aber weiter geben. Dies gilt nicht für alle Regionen in Deutschland. Die Schere bei den Standorten geht weiter auseinander. In etlichen ländlichen Regionen wurde aus Immobilieneuphorie mehr gebaut als Bedarf vorhanden ist. Da sinken die Preise.

Wo sehen Sie PROJECT in 5 Jahren?

WOLFGANG DIPPOLD: Unsere Kollegen werden auch in Zukunft mit Begeis-

terung für unsere Investoren arbeiten. Dabei müssen wir weiterhin sensibel und flexibel bleiben, um Marktveränderungen frühzeitig zu erkennen, diese zu berücksichtigen und zu nutzen. Ich bin dankbar, dass wir viele leistungsstarke und engagierte Mitarbeiter bei PROJECT haben. Die Qualität der Menschen bestimmt die Qualität der Zukunft. Deshalb bin ich überzeugt, dass wir in 5 Jahren eine verantwortungsvolle Rolle in dieser Branche spielen.

VIELEN DANK FÜR DAS GESPRÄCH.