

# »Möglichst alle auf den Markt kommenden Grundstücke kennen«

Wolfgang Dippold, Vorstand der Project Investment Gruppe, über Rendite-Risiko-Profile von Wohnimmobilien-Projektentwicklungsfonds, strategischen Fremdkapitalverzicht und Transparenz bei der Leistungsbilanz

Text: Markus Deselaers | Foto: Michael Sommer



## **Wolfgang Dippold**

gründete 1995 zusammen mit Jürgen Seeberger die Project Investment Gruppe, die heute als Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) Fonds für private und professionelle Investoren auflegt und für Research, Einkauf, Entwicklung und Vermarktung der Immobilien zuständig ist. Der 54-Jährige lebt mit seiner Familie in Bamberg.

**DAS INVESTMENT: Sie investieren in A-Standorten wie Hamburg und München. Gibt es dort noch Grundstücke mit angemessenem Rendite-Risiko-Profil?**

**Wolfgang Dippold:** Der Markt an verfügbaren Grundstücken ist weitaus enger geworden, insbesondere in den von uns belegten A-Standorten. Durch die anhaltend hohe Nachfrage in den Metropolen sind dort die Bodenpreise massiv gestiegen, in Berlin beispielsweise innerhalb der letzten zwei Jahre um 40 bis 70 Prozent. Auf diese Entwicklung reagieren wir auf zwei Ebenen: Zum einen haben wir seit über einem Jahr die Teams und Aktivitäten in der Grundstücksakquise deutlich verbreitert. Unser Anspruch ist es, möglichst alle auf den Markt kommenden Grundstücke in unseren Zielgebieten zu kennen, am besten schon, bevor die Verkaufsentscheidung vom Verkäufer getroffen wird. So sehen wir weit mehr Grundstücke und nutzen mehr Chancen, die wenigen Grundstücke mit noch angemessenem Rendite-Risiko-Profil zu finden. Daneben weichen wir auf attraktive Stadtrandlagen aus, in denen wir noch bezahlbare Einkaufspreise finden.

**Sie bauen ein Österreich-Standbein auf. Gelten in Wien besondere Bedingungen?**

**Dippold:** Der Wiener Immobilienmarkt ist stark geprägt vom Mietwohnungsbau und nimmt in diesem Bereich eine Sonderstellung weltweit ein: Schon in den 1920er- und 1930er-Jahren wurde der soziale Wohnungsbau von der Gemeinde Wien vorangetrieben, die stärkste Phase von Neubauten gab es in den 1960er-Jahren. Seit den 1980er-Jahren kümmert sich die Gemeinde Wien besonders um die Pflege und Revitalisierung ihrer großen Gemeindewohnungsbestände. Heute befindet sich etwa ein Viertel des gesamten Wohnungsbestands in ihren Händen. Durch starkes Bevölkerungswachstum wird der Markt zunehmend angespannter, und der frei finanzierte Wohnungsbau steigt an. In diesem Bereich entsprechen die Kaufpreise den Werten vergleichbarer deutscher Metropolregionen, allerdings gibt es Unterschiede in den Bau-, Planungs- und Vertragsrechten. Interessant ist eine Möglichkeit für Anleger, die sich verpflichten, ihre Wohnung über viele Jahre fremd zu vermieten. Sie können Umsatzsteuroptionen nutzen, vergleichbar wie bei gewerblichen Objekten in Deutschland.

**PROJECT Metropolen 16: Fakten zum Fonds**

**Objekte:**

Beteiligungsmöglichkeit an Immobilienentwicklungen in den acht Metropolregionen Berlin, Frankfurt, Hamburg, Nürnberg, München, Düsseldorf, Köln und Wien. Das Angebot verzichtet aus Stabilitätsgründen auf jegliche Fremdfinanzierung

**Mindestzeichnungssumme:**

Einmalanlage: ab 10.000 Euro zuzüglich 5 % Ausgabeaufschlag

**Laufzeitende:**

31. Dezember 2025

**Investitionsquote:**

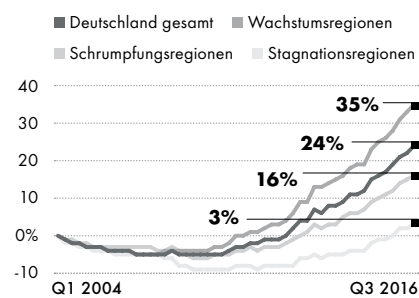
90,02 Prozent

**Renditeerwartung:**

6 Prozent pro Jahr und mehr (vor Steuern)

**Immobilienpreise (alle Baujahre) in Deutschland bis 2016**

Entwicklung der Immobilienpreise in Deutschland von 2004 bis zum 3. Quartal 2016 (Q1 2004 = Index 100)



Quelle: empirica, Stand: Ende September 2016

**Ihre Fonds nutzen kein Fremdkapital. Verzichten Sie damit nicht auf ein größeres Akquisitionsvolumen und einen veritablen Renditehebel?**

**Dippold:** Kein Fremdkapital aufzunehmen ist bei unseren Fonds eine grundsätzliche Regel. Dies vor allem aus Stabilitätsgründen. Durch den Verkauf unserer Wohnungen an Eigennutzer entfällt die bei Kapitalanlegern nötige Vermietungsphase vor dem Abverkauf. Wir verkaufen frühzeitig und beginnen mit dem Bau erst nach erfolgreichem Abverkauf von mindestens einem Viertel oder einem Drittel der Wohnungen. Die Zahlungen der Kaufpreistraten nach MaBV verringern den Eigenkapitalbedarf aus unseren Fonds auf ein Drittel bis zur Hälfte der Gesamtkosten. So nutzen wir einen vergleichbaren Renditehebel ohne die Risiken, Einschränkungen und Kosten einer Fremdfinanzierung.

**Warum verkaufen Sie Ihre Objekte an Eigennutzer und nicht paketweise?**

**Dippold:** Diese Entscheidung haben wir vor einigen Jahren getroffen, da wir damit rechnen, dass irgendwann in Zukunft der Markt zumindest zeitweise einbricht und dann der Verkauf an Kapitalanleger stockt, egal ob im Paket oder einzeln. Der Eigennutzer ist nicht auf Marktentwicklungen oder Wertsteigerungen ausgerichtet, sondern möchte in dieser Wohnung leben. Deshalb ist in solchen Phasen der Verkauf an Eigennutzer stabiler. Diese Vorgehensweise ist ein Aspekt unserer aufwendigen Stabilitätsstrategie und führt zudem zu höheren Einnahmen als beim Paketverkauf.

**Sie haben eine Leistungsbilanz veröffentlicht. Der Gesetzgeber fordert dies aber nicht zwingend. Warum haben Sie sich dafür entschieden?**

**Dippold:** Grundsätzlich hat die Veröffentlichung unserer Leistungsbilanz den Vorteil, dass Investoren und Interessenten die gesamte Historie und Entwicklung unseres Hauses transparent nachvollziehen können. Durch einen Performance-Bericht würden wir nur einen Teil der bisherigen Informationen liefern. Leser könnten dies so interpretieren, dass wir manche Informationen nicht mehr liefern wollen. In unserer Leistungsbilanz stellen wir unsere Fonds nach dem Vermögensanlagegesetz dar wie auch unsere Fonds nach dem Kapitalanlagegesetzbuch. ■