

25 JAHRE PROJECT UNTERNEHMENSVERBUND

Fruchtbare Liaison – stabile Projektentwicklungen an Top-Standorten

Viel besser kann ein Jubiläumsjahr kaum starten – der auf Immobilienbeteiligungen und -entwicklungen spezialisierte PROJECT Unternehmensverbund meldet Anfang Januar, im 25. Jahr seines Bestehens, ein deutliches Umsatzplus

Dazu passt die jüngste Nominierung durch das unabhängige Analysehaus Scope, der zufolge PROJECT zu den besten Asset Managern im Bereich Retail Immobilienwohnungsbau im Jahr 2020 gehört.

Bis Ende 2019 weist PROJECT unterm Strich insgesamt 50 mit positiver Objektrendite abgeschlossene Immobilienentwicklungen vor und platzierte Eigenkapital von über 1,2 Milliarden Euro. Zahlreiche Auszeichnungen und Ratings dokumentieren den Weg an die Spitze des deutschen Beteiligungsmarktes. PROJECT gehört neben den Platzierungserfolgen im Fondsbereich auch laut dem Analyseunternehmen bulwiengesa heute im Segment Wohnen zu den fünf größten Immobilienentwicklern. Diese Bilanz kann sich in einem für alternative Investmentfonds jahrelang herausfordernden Marktumfeld sehen lassen.

BAUPROFI TRIFFT FINANZKAUFMANN

Der Erfolg des fränkischen Unternehmensverbunds fußt in erster Linie auf konsequent verfolgten Werten und viel unternehmerischem Geschick. Eine ordentliche Portion Fortune ist auch dabei. Denn mit den beiden Gründern Wolfgang Dippold und Jürgen Seeberger finden durch Zufall zwei Unternehmerpersönlichkeiten zusam-

men, die geradezu ideale Voraussetzungen mitbringen, um auf dem Markt der Immobilienbeteiligungen zu reüssieren. Nicht nur die Chemie passt, sondern auch der berufliche Hintergrund.

Während Dippold mit seiner 1985 gegründeten Finanzvermittlungsgesellschaft schon über eine Milliarde Kapitalanlagevolumen vermittelt hat und über fundiertes Vertriebs- und Finanz-Know-how verfügt, hat das Architekturbüro Seeberger 1995 bereits Immobilien im Wert von knapp 400 Millionen Euro geplant und gebaut. Seeberger lockt das Bauträger-Geschäft, dem er als Architekt bisher nur zugearbeitet hat. Auf der Lösungssuche durchforstete er die Investment-Welt nach tragfähigen Ansätzen. Fündig wurde er beim Private Equity Real Estate-Konzept, das Eigenkapital von Investoren nutzt und diesen als Gegenleistung nachweisbare Baukompetenz mit entsprechender Renditeperspektive anbietet.

Dippold dagegen sucht nach einer Immobilienanlage-Lösung für seine Kunden, die dauerhaft stabil ist. „Jürgen und ich haben ein dreistündiges Gespräch geführt und waren danach überzeugt, dass wir zueinander passen. Bei Immobilien ist es besonders wichtig, dass jemand seinen Weg konsequent geht und ohne irgendein Hintertürchen umsetzt.“

„Bei Immobilien ist es besonders wichtig, dass jemand seinen Weg konsequent geht und ohne irgendein Hintertürchen umsetzt.“

Wolfgang Dippold



~ **Jürgen Seeberger** (l.) und **Wolfgang Dippold** – Aufnahme aus der Gründerzeit der PROJECT Gruppe

Der Antrieb für die beiden Gründer war die Suche nach einer Finanzierungsquelle, um ein zusätzliches Geschäftsfeld aufbauen zu können. Und keiner von beiden wollte später einen externen Kapitalgeber die unternehmerischen Geschicke bestimmen lassen, weder in der Firma noch in den Objekten. Dieses gemeinsame Credo wird ihren unternehmerischen Erfolg im weiteren Verlauf entscheidend prägen.

Die beiden bisher eigenständigen Unternehmer gründen im November 1995 die PROJECT Bauträger und heutige PROJECT Beteiligungen AG. In der Folge plant und baut das Immobilienentwicklungsteam um Seeberger zunächst exklusiv für Dippolds Vertriebsgesellschaft Wohnobjekte für Kapitalanleger, bis im April 1998 mit der Gründung zweier neuer Unternehmen die Angebotsweiterung auf geschlossene Immobilienfonds ermöglicht wird: Die PROJECT GFU Gesellschaft für Fonds und Unternehmensverwaltungen mbH (seit 2012 PROJECT Fonds GmbH) sowie die IMG Immobilien Management GmbH (seit 2012 PROJECT Fondsverwaltung GmbH) gehen

an den Start. Im folgenden Jahr wird die PROJECT Real Estate AG als Holdinggesellschaft der Immobilien-Gruppe gegründet.

EIGENKAPITALPRINZIP WIRD ALLEINSTELLUNGSMERKMAL

Mit der Jahrtausendwende folgt eine entscheidende Weichenstellung in der Fondssicherheitskonzeption der nun seit fünf Jahren auf dem Beteiligungsmarkt agierenden PROJECT Gruppe. Das Konzept der Gründer – die Unabhängigkeit von externen Finanzierungspartnern bei Projektentwicklungen – nimmt mit einer ausschließlich auf Eigenkapital basierenden Sicherheitsarchitektur in allen Fonds und auch auf Objektebene konkret Gestalt an.

2003 führt PROJECT Immobilienentwicklungsfonds ein, deren Struktur bis heute Bestand hat. Dank der neuen Sicherheitsarchitektur als Alleinstellungsmerkmal auf dem heterogenen Beteiligungsmarkt ist die neue Fondsreihe der „STRATEGIE“-Serie sehr erfolgreich. »

› **Holding-Vorstand der PROJECT Immobilien Gruppe**
v. l. n. r. Henning Niewerth,
Michael Weniger, Jens Müller,
Dr. Matthias Schindler



2006 erfolgt mit der rechtlichen Trennung und Erweiterung der PROJECT Gruppe durch eine eigene Vertriebsgesellschaft, die PROJECT Vermittlungs GmbH, eine zusätzliche Dynamik. Diese erlaubt, dass die Fonds über qualifizierte freie Finanzvermittler platziert werden können. Dieser Schachzug verleiht dem Unternehmen viel Schub. Die spezifische Vorgehensweise der auf Sicherheit basierenden Anlageprinzipien, die breite Streuung je Fonds und die große Immobilienentwicklungs-Expertise werden deutschlandweit als Markenzeichen anerkannt.

TRÜMPFE IN DER FINANZKRISE 2008

Darüber hinaus spielt die makroökonomische Entwicklung dem neu aufgestellten Unternehmen weitere Trumpfkarten in die Hände. In den Jahren nach dem Börsencrash der Jahrtausendwende steigen die als sicherer Hafen geltenden Immobilien in der Gunst der Anleger. Wie vorausschauend das Gründer-Credo der Unabhängig-

keit von externen Finanzierungspartnern war, zeigt sich jetzt. Ausgerechnet mitten in der Finanzkrise 2009 nimmt PROJECT die Hürde von 100 Millionen Euro platziertem Eigenkapital. Als fremdfinanzierte Kapitalanlagemodelle zuhauf zusammenbrechen und die Politik das Vertrauen der Anleger in die Banken zurückzugewinnen versucht, expandieren die Franken.

„VERBUND FÜRS LEBEN“ – GRUNDSTOCK FÜR MEHR WACHSTUM

Im Jahr 2010 werden aus der PROJECT Fonds Gruppe mit Sitz in Bamberg und der PROJECT Immobilien Gruppe mit Sitz in Nürnberg der PROJECT Unternehmensverbund. Fondsinitiator und Immobilienentwickler werden damit mehr als nur Partner, sie gründen eine feste Gemeinschaft. Dazu Dippold: „Beide Gruppen sind durch Verträge exklusiv aneinander gebunden – eine am deutschen Beteiligungsmarkt einmalige Verbindung aus Kapitalanlage- und Immobilien-Expertise unter einer Marke.“ »

„Digitalisierung und Nachhaltigkeit werden in der Baubranche weiter an Geschwindigkeit aufnehmen.“

Michael Weniger

Der Schritt wirkt wie eine Initialzündung: Noch im selben Jahr nehmen die Franken die Hürde von 200 Millionen Euro Immobilienvolumen. In den 2010er-Jahren geht es dann in vielerlei Hinsicht – und mit weiteren erfolgreichen Fondsprodukten – weiter nach oben. Während man sich bis 2010 auf die Investitionsstandorte Berlin und Nürnberg konzentrierte, folgt nun mit der Gründung weiterer Niederlassungen die Expansion in die Metropolen Hamburg und München, kurze Zeit später kommt Frankfurt dazu. Dies bewirkt einen Anstieg der Platzierungsergebnisse und des Entwicklungsvolumens mit 44 projektierten Objekten auf knapp 900 Millionen Euro im Jahr 2014.

Ende 2014 folgt das Unternehmen vorausschauend und zukunftsweisend als eine der ersten Beteiligungsgesellschaften den strengeren Regulierungsvorschriften und die PROJECT Investment AG erhält die Zulassung der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht als Kapitalverwaltungsgesellschaft.

MEHR MITARBEITER UND INVESTITIONSSTANDORTE – WECHSEL IN DEN KONZERNSPITZEN

Wer in mittlerweile sieben Metropolregionen – Rhein-Main-Gebiet, Rheinland und Wien sind neue Standorte – aktiv ist, braucht kompetente Mitarbeiter. 500 sind es 2016 und drei Jahre später knapp 700 in beiden Unternehmensgruppen, das bedeutet einen enormen Wachstumssprung für den überregional mittlerweile als attraktiven Arbeitgeber bekannten Unternehmensverbund aus Franken.

Und der deutsche Wohnungsbau boomt weiter, denn jahrelang wurde viel zu wenig gebaut. Davon profitieren PROJECT und vor allem die Anleger. 2017 übertrifft das in der Entwicklung befindliche Verkaufsvolumen von 90 Objekten die Marge von zwei Milliarden Euro. Für die beiden Gründer ein guter Zeitpunkt, um sich aus dem Alltagsgeschäft

↳ PROJECT Immobilienentwicklung
„Goslarer Ufer“ Goslarer Ufer 1, Berlin-Charlottenburg





„Sachwertinvestments und damit vor allem Immobilien sind und bleiben auf Jahre hinaus alternativlos ... sowohl für private als auch institutionelle Investoren.“

Ottmar Heinen

zurückzuziehen und in den Aufsichtsrat zu wechseln. Der Vorstand der PROJECT Investment-Konzernmutter erhält mit Vertriebsprofi Ottmar Heinen und Finanzfachmann Markus Schürmann eine neue, starke Doppelspitze. Mit Wirkung vom 1. November 2018 wird Heinen Vorstandssprecher der Holdinggesellschaft PROJECT Beteiligungen AG, Ende 2019 wird er zum Vorstandsvorsitzenden berufen. Auf der Seite der PROJECT Immobilien Gruppe lenken Michael Weniger, seit 2019 als Vorstandsvorsitzender, und Dr. Matthias Schindler zusammen mit ihren Kollegen Jens Müller und Henning Niewerth die Geschicke des Asset Managers.

Alternativen. Immobilienbeteiligungen bleiben infolgedessen unverzichtbarer Bestandteil in einem ausgewogenen Portfolio. „Sachwertinvestments und damit vor allem Immobilien sind und bleiben auf Jahre hinaus alternativlos in dem von langfristigen Niedrigzinsen geprägten Marktumfeld, sowohl für private als auch institutionelle Investoren. Mit unserer seit 25 Jahren erprobten Investitionsstrategie als Qualitätsanbieter von Beteiligungsangeboten im Bereich der Immobilienentwicklung bieten wir unseren Investoren attraktive und zugleich stabile Renditen“, sagt Heinen.

AUSBLICK IN DIE 20ER-JAHRE: GOLDENE DEKADE FÜR DEN WOHNUNGSNEUBAU

Anfang 2020 sind es über 130 Objekte mit einem Verkaufsvolumen von mehr als 3,3 Milliarden Euro, die PROJECT unter neuer Führung entwickelt. Die Aussichten für das Geschäftsmodell von PROJECT im neuen Jahrzehnt stehen gut: Den Vorhersagen der Experten zufolge bleibt die Wohnungsknappheit in Deutschland noch lange bestehen¹, mindestens bis 2030 wird die Zahl der Haushalte ansteigen. Daneben begünstigt die andauernde, ultralockere Geldpolitik Anlagen in Sachwerte, denn Anleger brauchen und suchen renditebringende

ESG-KRITERIEN IM FOKUS

Daneben spielen neue regulatorische Anforderungen im Bereich Umwelt in Zukunft sowohl auf Unternehmensebene als auch auf Produktseite eine stärkere Rolle. Heinen sieht die Unternehmensgruppe hierfür gut gerüstet: „Angesichts der nun in Politik und Wirtschaft geführten Diskussionen um mehr Nachhaltigkeit von Finanzanlagen und Assets sind wir mit unserem Geschäftsmodell, das seit jeher auf langfristige Werte setzt, schon jetzt gut aufgestellt. In Zukunft kommt es auf besonders innovative Konzepte an, die zusätzliche Kostenersparnisse, eine noch bessere Wertbeständigkeit und damit sogar mehr Rendite für Investoren bringen können.“ »

¹ Uni Freiburg Immobilienprognose 2060: Entwicklung der Wohnraumnachfrage (5/2019)



^ **Geschäftsleitung der PROJECT Investment Gruppe**

v. l. n. r. Alexander Schlichting, Jürgen Uwira, Markus Schürmann, Ottmar Heinen, Matthias Hofmann, Ralf Cont, Stefan Herb und Thomas Lück

PROJECT Immobilien-Chef Weniger bestätigt diese Einschätzung und sieht für den Bausektor vor allem zwei elementare Entwicklungen: „Digitalisierung und Nachhaltigkeit werden in der Baubranche weiter an Geschwindigkeit aufnehmen. Bei all unseren Bauvorhaben gilt es, Ressourcenverschwendung an jedem Punkt der Wertschöpfungskette zu vermeiden. Das Wohnen der Zukunft wird erheblich vom baulichen beziehungsweise technischen Know-how und Entwicklungspotenzial der jeweiligen Planer und Projektentwickler abhängen.“ Mit sogenannten Lean Management-Maßnahmen, die wir bereits bei einem Teil unserer Projekte umgesetzt haben, sind Effizienzsteigerungen verbunden, die Baukostensenkungen um bis zu 15 Prozent ermöglichen. Damit leistet PROJECT bereits heute einen zusätzlichen Beitrag zur Nachhaltigkeit in der Immobilienentwicklung.

WERTE FÜR GENERATIONEN SCHAFFEN

Der PROJECT Unternehmensverbund hat die Weichen für die Fortsetzung der Erfolgsgeschichte der letzten 25 Jahre gesetzt.

Innovative Planungs- und Baumethoden reduzieren die Risiken der Projektentwicklung für die Anleger. Frühzeitig wurde der Bau auf effiziente und nachhaltige Werte wie KfW 55-Häuser umgestellt. Auf der Investmentseite wird das Angebot an Investmentlösungen sukzessive erweitert. In 2019 wurde für institutionelle Anleger eine „Develop and hold“-Strategie entwickelt, durch die der Investor langfristig mit der Generierung des Projektentwicklungsgewinns und mit einem qualitativ hochwertigen, jungen Wohnimmobilienportfolio überdurchschnittliche Renditen gegenüber traditionellen „Buy and hold“-Strategien mit Bestandsimmobilien erzielen kann. Wie in der Vergangenheit gilt auch heute für die Unternehmensgruppe, frühzeitig Innovationsbedarf zu erkennen und gekonnt in passende Investmentkonzepte zu überführen. Somit sollte der Grundstein für die Fortsetzung der Erfolgsgeschichte gelegt sein. „Wir lernen aus der Vergangenheit, optimieren die Erkenntnisse und widmen uns der Optimierung für die Zukunft. Das ist der Weg, wie wir Werte für Generationen für unsere Anleger schaffen“, so Heinen.



Weitere Informationen finden Sie unter:

www.project-investment.de