

## „Ohne Fremdfinanzierung sparen wir uns alle direkten oder indirekten Zusatzkosten“

14.12.2012 | **Beteiligungen & Sachwerte** von Robert Krüger-Kassissa



**Die Probleme bei Schiffsbeteiligungen gerade der letzten beiden Jahre und die unter anderem auch dadurch ausgelöste Diskussion um die generelle Höhe der möglichen Fremdfinanzierung bei geschlossenen Fonds im Zusammenhang mit der AIFM-Richtlinie machen deutlich, dass der so genannte Leverage-Effekt**

**zwar die Rendite erhöhen kann, gleichzeitig aber auch ein Risiko in sich birgt. Können Zins und Tilgung nicht mehr in vollem Umfang bedient werden, wird der Fonds oft nur auf Grund der Fremdfinanzierung notleidend. procontra-online unterhielt sich hierüber mit Alexander Schlichting, Geschäftsführer PROJECT Vermittlungs GmbH.**

**procontra-online:** Wie stufen Sie Fremdfinanzierungen bei Geschlossenen Fonds generell ein?

**Alexander Schlichting:** Wir halten sie für ein probates Mittel, die Rendite zu steigern. Gelegentlich erreichen Fondskonzepte allerdings nur durch einen hohen Fremdfinanzierungshebel eine marktgerechte Rendite. Das halten wir für riskant.

**procontra-online:** Das müssen Sie auch sagen, denn Sie verzichten gänzlich auf Finanzierungen. Warum? Würden Sie Fremdkapital einsetzen, sähe Ihre Antwort sicherlich anders aus.

**Schlichting:** Ja, wir verzichten gänzlich auf Finanzierungen - in allen Teilen unseres Unternehmens. Also sowohl im Fondsbereich und dessen Management, aber auch im Immobilienbereich und auf Objektebene. Das ist sicher eine Besonderheit. Wir refinanzieren uns lediglich über die Fondszeichner auf der einen Seite und die Immobilienkäufer auf der anderen. Wir sind also an einem schnellen Abverkauf der Eigentumswohnungen interessiert.

**procontra-online:** Was aber die zweite Frage bzw. Aussage nicht beantwortet ...

**Schlichting:** Da haben Sie vollkommen Recht! Die Frage stellt sich aber nicht, weil dies für uns eine Grundsatzentscheidung war bzw. ist. Wir verzichten deshalb auf Fremdfinanzierungen, da wir unser Geschäft auch im schwierigen Marktumfeld planbar halten und nicht von dritter Seite abhängig sind, um beispielsweise bei einer auslaufenden Bauträgerfinanzierung die letzten Wohnungen nicht mit Abschlag verkaufen zu müssen. Wir haben uns von Anfang an dafür ausgesprochen, auf Bankfinanzierungen zu verzichten, um ein für die Anleger, Vermittler und uns stabiles und selbst steuerbares Investmentkonzept zu haben. Unsere Leistungsbilanz bestätigt dies. Wir erzielen die Renditen auch tatsächlich, die wir den Anlegern offeriert haben. Oft liegen wir auf Projektebene sogar darüber, was für unsere Anleger ja ebenfalls ein Vorteil ist, da sie hieran mit dem größten Anteil partizipieren.

**procontra-online:** Gibt es noch weitere Vorteile?

**Schlichting:** Zunächst bekommen wir trotz hohem Wettbewerb die interessantesten Projekte, da die Verkäufer wissen, dass wir nicht lange um eine Finanzierung „kämpfen“ müssen, sondern sofort mit Eigenkapital bezahlen. Das Kapital steht umgehend zur Verfügung, wenn wir uns nach entsprechender Prüfung für das Projekt entschieden haben. Sie können sich vorstellen, dass dies auch Vorteile beim Verhandeln des Kaufpreises mit sich bringt. Und wir erleben diesen Kostenvorteil auch im Umgang mit den Handwerkern, die wir beauftragen. Deren größtes Problem ist doch, dass sie oft sehr spät bezahlt werden. Bei uns wissen die Handwerker, dass sie nach Prüfung ihre Rechnungen umgehend bezahlt bekommen. Natürlich nur dann, wenn die Arbeit gewissenhaft und ordentlich erfolgt ist. Also legen die Firmen, die wir beauftragen, Wert auf eine „saubere“ Arbeit. Unter dem Strich profitieren hier also alle - einschließlich der Investoren und Vermittler. Und noch Eines kommt dazu: Ohne Fremdfinanzierung sparen wir uns alle direkten oder indirekten Zusatzkosten, die mit einer Finanzierung verbunden sind.

**procontra-online:** Eine abschließende Frage: Wohin tendiert der Markt der Geschlossenen Fonds aus Ihrer Sicht generell?

**Schlichting:** Wir glauben, dass Fondsanleger wieder Vertrauen finden müssen, dass sie mit einer Investition in einen Geschlossenen Fonds oder künftig alternativen Investmentfonds richtig liegen. Das wird sicher kein leichter Weg, da es am Markt in der Vergangenheit auch einige Stresssituationen gab. Wir sehen es daher als unsere größte Aufgabe, das einzuhalten, was wir im Rahmen des Prospektes versprochen haben.

*Foto: PROJECT/Alexander Schlichting*