



## „EIGENKAPITALPRINZIP STATT FREMDKAPITALHEBEL“

Die PROJECT Investment Gruppe mit Sitz in Bamberg zählt im Segment der Alternativen Investmentfonds (AIF) zu den Spezialisten für Immobilieninvestments. Die Experten investieren in den Metropolregionen Berlin, Hamburg, München, Nürnberg, Rheinland, Rhein-Main und Wien. Über das Investitionskonzept des Hauses und die Immobilienlage in Deutschland unterhielt sich insider mit Alexander Schlichting, geschäftsführender Gesellschafter der PROJECT Vermittlungs GmbH.

**insider:** Geschlossene Fonds bzw. neudeutsch AIF hatten in der Vergangenheit nicht unbedingt den allerbesten Ruf. Wie wichtig war Ihrer Meinung nach der regulatorische Eingriff?

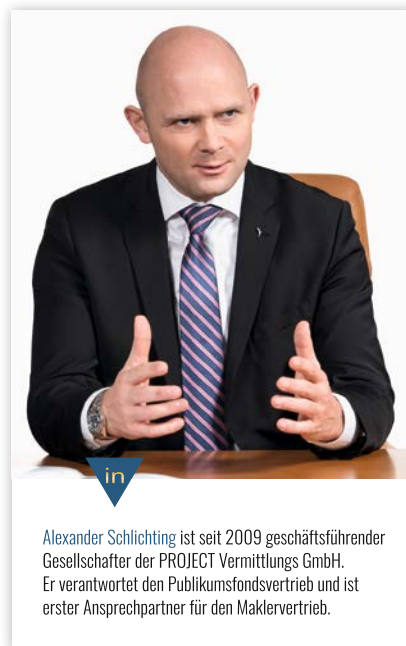
**Alexander Schlichting:** Die neuen Regularien waren wichtig, um das Image der Branche zu stärken und schwarze Schafe abzuschrecken. Konsequenterweise eingesetzte Sicherheitsmechanismen sorgen nicht nur für eine deutliche Minimierung des Risikos für den Anleger, sondern auch dafür, dass das investierte Kapital nach der Fondslaufzeit mit dem in Aussicht gestellten Ertrag beim Anleger ankommt.

**insider:** Sie sind auf Wohnimmobilien in Deutschland spezialisiert: Welche Unterschiede sehen Sie in diesem Asset gegenüber anderen AIF-Sparten?

**Schlichting:** Mit dem Fokus auf den boomenden Wohnungsmarkt nutzen wir die Vorteile der kurzen Neubauphasen. Bei Entwicklungszeiten von nur drei bis fünf Jahren sind die Verkaufspreise und damit der Gewinn des Investments gut planbar. Unsere Exit-Strategie fußt zudem auf einer verlässlichen Käuferzielgruppe. Während Kapitalanleger zyklisch investieren und kurzfristige Wertsteigerungen bevorzugen, fokussieren wir uns hauptsächlich auf Eigentücker, die langfristig denken und auch in stagnierenden oder fallenden Märkten kaufen.

**insider:** Sehen Sie demnach keine Anzeichen für eine Immobilienblase in Deutschland?

**Schlichting:** Typische Anzeichen einer Immobilienblase wie übermäßiges Kreditwachstum oder ausufernde Bautätigkeit sind in Deutschland nicht zu beobachten. Stattdessen übersteigt die Nachfrage bei Weitem das Angebot bei



Alexander Schlichting ist seit 2009 geschäftsführender Gesellschafter der PROJECT Vermittlungs GmbH. Er verantwortet den Publikumsfondsvertrieb und ist erster Ansprechpartner für den Maklervertrieb.

gleichbleibend niedriger Bautätigkeit. In dieser Einschätzung stützen wir uns u. a. auf das jüngste Frühjahrsgutachten der Wirtschaftsweisen. Die Kaufpreise werden unseres Erachtens weiterhin anziehen, jedoch vielleicht nicht mehr das hohe zweistellige Wachstum der vergangenen Jahre erreichen.

**insider:** Wie können Sie trotz der punktuellen Preisüberhitzung des Immobilienmarktes in Deutschland noch mehrwertbehaftet investieren?

**Schlichting:** Wir konzentrieren uns auf Neubauprojekte in den Speckgürteln der Metropolregionen Berlin, Hamburg, München, Nürnberg, Rheinland und im Rhein-Main-Gebiet. Das Research unseres eigenen Asset-Managers selektiert dort nach wie vor interessante Baugrundstücke. Es bewertet bei der Objektauswahl zunächst vertriebsrelevante Kriterien wie Nutzungsart, Verkaufspreis, Verkaufsgeschwindigkeit und Wettbewerb. Dieser Einschätzung folgt eine Due-Diligence-Prüfung. Die Rendite entsteht durch die Abbildung der gesamten Wertschöpfungskette aus einer Hand.

**insider:** Sie arbeiten ausschließlich mit akquiriertem Eigenkapital. Weshalb verzichten Sie hinsichtlich Renditeerwartung auf Fremdkapital-Hebel?

**Schlichting:** Der Verzicht auf Fremdkapital ist der Kern unserer Sicherheitsarchitektur mit dem Ziel, das Risiko so gering wie möglich zu halten. Objekte werden erst dann eingekauft, wenn das erforderliche Kapital vorhanden und die Höhe der Entwicklungskosten sichergestellt ist. Baubeginn ist grundsätzlich erst dann, wenn mindestens 25 Prozent der geplanten Wohnungen verkauft sind. Das Risiko für unsere Investoren wird hierdurch erheblich gesenkt, da die Abhängigkeiten von Finanzierungsinstituten und damit verbundene Kosten und Risiken wie Zinsrisiko, Finanzierungsgebühren etc. entfallen. Zudem steht die Investorengemeinschaft als Eigentümer an erster Rangstelle im Grundbuch und nicht ein Finanzierungspartner. <<