



INTERVIEW

# Fondskonzepte: gern mit (Gewerbe-)Immobilien

Mein geld im Interview mit Gerald Feig, Geschäftsführer und Vorstandsvorsitzender der FLEX Fonds-Gruppe

Gerald Feig, Geschäftsführer und Vorstandsvorsitzender, gründete 1989 das erste Unternehmen der heutigen FLEX Fonds-Gruppe.

Der FLEX Fonds Select 1 ist ein nach den Bestimmungen des Kapitalanlagegesetzes (KAGB) konzipierter Alternativer Investmentfonds (AIF).

Investiert wird in ein Portfolio ausgesuchter Gewerbeimmobilien mit überdurchschnittlichen Standortfaktoren. Dabei werden ausschließlich schlüsselfertige, vermietete Immobilien erworben. Langfristige Mietverhältnisse mit bonitätsstarken Mietern bilden die Grundlage für stabile und attraktive Erträge über die gesamte Laufzeit.

Die Mindestbeteiligungssumme beträgt 10 000 Euro zuzüglich 5 Prozent Agio oder eine höhere, durch 500 Euro teilbare Beteiligungssumme zuzüglich 5 Prozent Agio. Es ist vorgesehen, die von der Gesellschaft in einem Geschäftsjahr aus ihrer Investitionstätigkeit erwirtschafteten Liquiditätsüberschüsse größtenteils auszuschütten. Die anfängliche Ausschüttung beginnt bei 3,80 Prozent p.a. und steigt auf 4,50 Prozent p.a. an.

**Warum haben Sie sich entschieden, einen Fonds in Gewerbeimmobilien aufzulegen?**

**GERALD FEIG:** Gewerbeimmobilien gelten nicht nur als ein weitgehend inflationsgeschütztes Basisinvestment, sondern sie sorgen in der Regel – bei Vermietung an Topmieter – meist für einen sehr langen Zeitraum für Ruhe auf der Ertragebene. Wir haben bei den über 100 Gewerbeimmobilien im Bestand eine Vielzahl von Objekten, bei denen ein atmosphärisches Jahresgespräch ausreicht, da besonders Mieter im Nahversorgungssegment selbst Immobilienpflege betreiben, auch wenn sie nur Mieter sind. Der bei Wohnimmobilien häufig lästige und kostenintensive Mieterwechsel ist in der Klasse Gewerbeimmobilien kaum vorhanden.

**Inwieweit unterscheiden Sie sich von anderen Marktanbietern?**

**GERALD FEIG:** In erster Linie durch unserem Erfahrungsschatz im Umgang mit Immobilien und Fondskonzepten. In Kürze sind wir 28 Jahre am Markt. Der Firmengründer steht immer noch am Steuerrad. 15 Prozent unserer Belegschaft ist seit über 20 Jahren, 40 Prozent über 10 Jahren bei uns beschäftigt. Wir haben schon einige Krisen miterlebt und können damit umgehen. Das ist nicht nur für das Unternehmen, sondern auch für die Anleger und Vermittler ein ganz wichtiges Qualitätsmerkmal. Immobilienkapitalanlagen sind niemals statisch, sondern bewegen sich mit den Konjunkturzyklen. Damit kann nicht jeder umgehen. Wenn sich Märkte drehen, die Produkte nicht mehr so attraktiv sind, springen die verantwortlichen Manager oftmals von Bord, direkt ins Rettungsboot. Sehr gerne auch mit höherem Salär. So verstehe ich kein Krisenmanagement. Schön dableiben, und sich den Veränderungen des Marktes anpassen.



## FLEX FONDS

Die FLEX Fonds-Gruppe als international mehrfach ausgezeichnete Vermögensverwalter mit über 25-jähriger Erfahrung investiert in hochwertige Immobilien in Deutschland und in den USA. Hierbei steht die solide Beratung hoch im Kurs. Die Vertriebspartner werden bestens aus- und regelmäßig fortgebildet. Die Anleger können auf das Ausschüttungsverhalten selbst Einfluss nehmen, da die Beteiligungskonzepte auf ihre Bedürfnisse zugeschnitten.

»Gewerbeimmobilien gelten als weitgehend inflationsgeschützt und sorgen in der Regel für Ruhe auf der Ertragebene«

**GERALD FEIG, GESCHÄFTSFÜHRER UND VORSTANDSVORSITZENDER DER FLEX FONDS CAPITAL AG**



▲ **DER VORSTAND** – Gerald Feig, Achim Bauer, Prof. Dr. Robert Göötz und Kai Sirringhaus (v.l.n.r.)

Wir sehen uns durchaus, auch mit unseren Kräften im Fonds- und Assetmanagement, als kleines und feines Emissionshaus. Dabei steht das Attribut fein für die Qualität im Management. Mit Prof. Dr. Robert Göötz und Kai Sirringhaus stehen zwei wissenschaftlich orientierte Vorstände an der Spitze, die sich vom Wunschgedanken des Anlegers und Vertriebs nicht (ab)lenken lassen. Sie entwickeln Produkte, die sehr nah an der Eintrittswahrscheinlichkeit liegen. Es ist kein Zufall, dass FLEX Fonds den einzigen Publikums-AIF auf dem Markt hat, der keine 4 vor der Kommastelle hat. Die zulässigen Parameter, die die prospektierte Rendite beeinflussen, hat FLEX Fonds besonders konservativ kalkuliert. Wir haben darauf verzichtet, unseren Fonds schön zu schreiben. Das ist ein weiteres Unterscheidungsmerkmal.

### Für welchen Anleger ist das geeignet?

**GERALD FEIG:** Der FLEX Fonds Select 1 ist für eine Zielgruppe mit mittlerem Einkommen und Vermögen ausgerichtet.

### Planen Sie, im Laufe des Jahres weitere Fonds aufzusetzen?

**GERALD FEIG:** Oh ja! Spätestens im zweiten Quartal 2017 beabsichtigen wir, die 4. Generation unserer Anspar-

fondslinie auf den Markt zu bringen. Wir werden dabei, mit unserer Erfahrung als Marktführer im Bereich Ansparfonds, ein Produkt präsentieren, das als AIF noch flexibler die Wünsche von Sparer berücksichtigt als die Vorgängerreihe. Auch planen wir ein Kurzläuferprodukt mit maximaler Laufzeit von 4 Jahren, einen Mezzaninefonds, der als Spezial-AIF Investitionskapital für Bauträgermaßnahmen zur Verfügung stellt, ab Herbst 2017 auf den Markt zu bringen.

### Was hat sich bei Flex Fonds zu früher verändert?

**GERALD FEIG:** Die Regulierung war hauptsächlich ein Segen für die Branche, auch wenn wir über weniger Bürokratismus nicht unglücklich wären. Die Prozesse sind heute klarer, die Qualität im Assetmanagement hat zugenommen, während die Unterstützung der Vertriebspartner anspruchsvoller geworden ist. So veranstalten wir mehrmals im Jahr ein zweitägiges Lizenzpartnerseminar, wo wir tief in die Fondskonzeption und den Ankaufprozess unserer Produkte einsteigen. Des Weiteren unterstützen wir unsere Vertriebspartner im Beratungsprozess mit einer digitalen Dokumentation, die erhebliche Zeit- und Kostenersparnisse bringt und hohe Rechtssicherheit bietet.

**VIELEN DANK FÜR DAS GESPRÄCH.**