

Geschlossene Immobilieninvestments:

«Klare und schlanke Kostenstruktur ermöglicht attraktive Ausschüttung»

Interview mit Klaus W. Bender, Geschäftsführer der Acron Holding AG, Düsseldorf und Zürich, über eine in der Schweiz noch wenig bekannte Form der indirekten Immobilienanlage.



PRIVATE: Herr Bender, in der Schweiz sind als Form der indirekten Immobilienanlage vor allem Anlagefonds und Immobilienaktiengesellschaften populär. Geschlossene Immobilieninvestments sind im Vergleich dazu relativ wenig bekannt. Warum engagiert sich Acron genau in diesem Bereich?

Klaus W. Bender: Sowohl Anlagefonds als auch grössere Immobilienaktiengesellschaften haben den Nachteil, dass der Anleger mit ihnen in eine Vielzahl von Immobilien investiert und dabei nicht genau weiss, um welche Objekte es sich konkret handelt. Es ist daher für ihn sehr schwierig, die Qualität des Angebots einzuschätzen. Ganz anders ist das bei den Acron Helvetia Immobilienaktiengesellschaften. Diese investieren jeweils in eine einzelne, ganz konkrete Immobilie, über die der Anleger mittels eines Prospekts umfassend informiert wird. Dadurch kann er sich über alle Chancen und Risiken der Beteiligung ein Bild machen und danach entscheiden, ob er investieren möchte.

PRIVATE: Aber ist das Risiko einer Beteiligung nicht wesentlich höher, wenn nur in eine einzige Immobilie investiert wird, statt in eine Vielzahl von Objekten?

Bender: Nein, denn es kommt auf die Qualität an, nicht auf die Quantität. Eine Aktiengesellschaft oder ein Immobilienfonds mögen eine Vielzahl von Immobilien in ihrem Portfolio haben – solange die einzelnen Objekte kein überzeugendes Investment darstellen, ist die Anlage insgesamt nicht empfehlenswert. Die Beschränkung auf eine einzelne Immobilie hat ausserdem den Vorteil, dass die Kosten insgesamt deutlich geringer sind als bei einer Vielzahl von Objekten, von denen ständig einige verkauft beziehungsweise neue dazugekauft werden.

PRIVATE: Mit welcher Rendite können Anleger bei Ihren Beteiligungsangeboten in der Schweiz rechnen?

Bender: Unsere prognostizierten Anfangsausschüttungen liegen bei 6 oder auch 6,5% und steigen auf bis zu 8% pro Jahr. Schweizer Immobilienfonds und Immobilienaktiengesellschaften erreichen dagegen derzeit eine Rendite um die 4% pro Jahr.

PRIVATE: Was macht Sie so sicher, dass Ihre Prognosen realistisch sind?

Bender: Die Kalkulation der Kosten ist bei einem so klar strukturierten Produkt sehr einfach. Ausserdem achten wir auf langfristige Mietverträge mit Mietern guter Bonität. Auf diese Weise stellen wir die Einnahmen des Fonds bestmöglich sicher. Ein Beispiel: Die Immobilie unseres aktuellen Beteiligungsangebotes «Acron Helvetia II Immobilien AG», ein Viersternehotel in Gstaad-Saanen, ist an die Traditionshotelkette Steigenberger Hotels

AG, Thalwil, vermietet. Der Mietvertrag läuft noch über 24 Jahre und ist zusätzlich durch eine Patronatserklärung des Mutterkonzerns, der Steigenberger Hotels AG, Frankfurt, gesichert. Die Laufzeit des Fonds wird aber mit hoher Wahrscheinlichkeit deutlich kürzer sein als 24 Jahre.

PRIVATE: Der Nachteil von geschlossenen Immobilienbeteiligungen ist die zur Zeit noch eingeschränkte Handelbarkeit – Anleger können ihre Anteile an einem solchen Investment nicht so einfach weiterverkaufen wie beispielsweise ihre Anteile an einem Immobilienfonds oder Aktien einer Immobilienaktiengesellschaft.

Bender: Aus genau diesem Grund eignen sich geschlossene Beteiligungen nicht für Anleger, die während der Laufzeit – in der Regel liegt diese zwischen 10 und 20 Jahren – auf ihr investiertes Kapital angewiesen sind. Wir weisen in unseren Prospekten explizit darauf hin, dass als Anleger nur Personen in Frage kommen, die über ein ausreichendes Einkommen verfügen und die Risiken unternehmerischer Beteiligungen einschätzen können.

Trotzdem macht eine hohe Fungibilität eine Beteiligung natürlich für jeden Investor attraktiver. Acron will daher mittelfristig den Handel von Anteilen an geschlossenen Immobilieninvestments in der Schweiz erleichtern. Dies könnte über einen Zweitmarkt, wie in Deutschland an der Hamburger Börse, passieren. Denkbar wäre auch ein ausserbörslicher Handel durch spezielle Banken. Derzeit gibt es in der Schweiz vier Banken, die sich im Bereich des Verkaufs von Anteilen nicht börsennotierter Gesellschaften engagieren. ■