

*Eine viel zuwenig beachtete Anlageform:*

# Beteiligungen an geschlossenen Immobilieninvestments bringen Ausgewogenheit ins Portfolio



**Von Klaus W. Bender**  
Geschäftsführer Acron Holding AG  
Düsseldorf und Zürich

Obwohl geschlossene Immobilieninvestments eine äusserst attraktive und bewährte Anlageform darstellen, finden diese Beteiligungskonzepte bei

Schweizer Investoren bis heute relativ wenig Beachtung. Wegen ihrer geringen Popularität werden sie auch nur selten kommuniziert. Dabei hält gerade dieses Marktsegment ein breites Spektrum an vielversprechenden Beteiligungskonzepten bereit und steht jedem Investor offen.

### Geschlossene Immobilienbeteiligungen – Anlagen mit Fundament

Eine geschlossene Immobilienbeteiligung ist ein Immobilienbesitz, der im Rechtsrahmen einer Gesellschaft verwaltet wird. Den Markt der geschlossenen Immobilienbeteiligungen stellen diejenigen Vermögensgesellschaften dar, die einem Anlegerkreis die Möglichkeit bieten, sich am Investment zu beteiligen und an dessen Erlösen zu partizipieren.

Als Rechtsform einer in Immobilien investierenden Vermögensgesellschaft dient üblicherweise eine Kommanditgesellschaft, eine angelsächsische Limited Partnership oder aber – im Falle der Schweiz – eine Aktien-

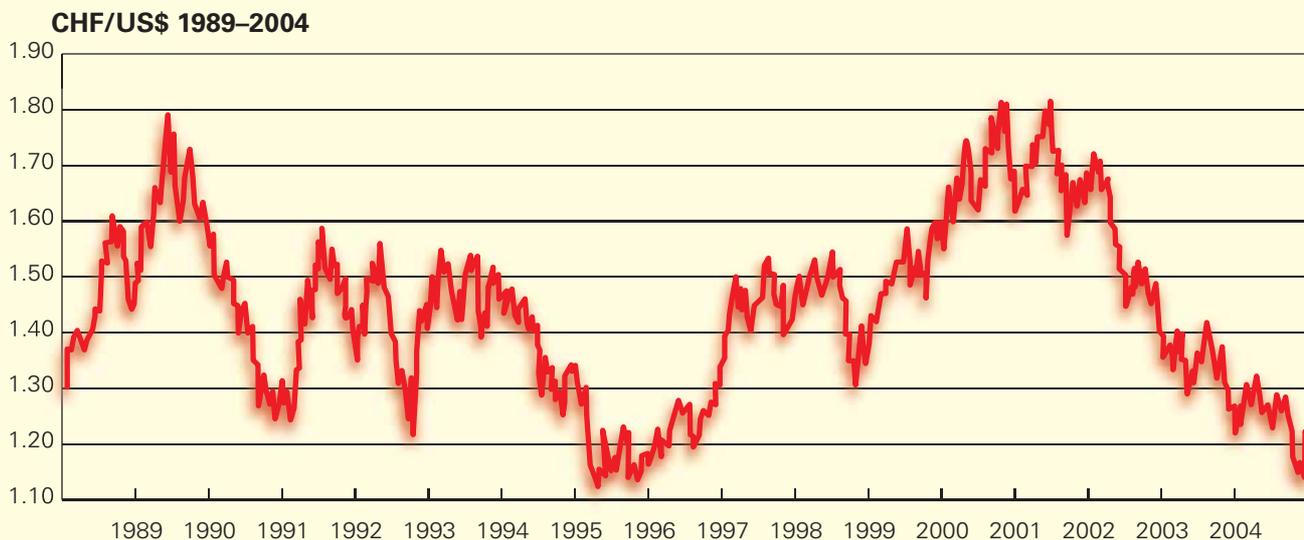
gesellschaft. Sinn und Zweck der Gesellschaft ist das Halten und Verwalten des Objekts, und zwar so, dass eine möglichst hohe Rendite für den Investor erzielt wird.

Erwirbt der Zeichner einen Teil dieser Vermögensgesellschaft, wird er zum Kommanditisten, Limited Partner oder Aktionär. Er ist somit mittelbar an dem Objekt und seinen Einkünften beteiligt. Die Beteiligungsobjekte stehen von vornherein fest, und die Haftung des Investors ist auf die Einlage beschränkt.

Die Entwicklung eines geschlossenen Immobilieninvestments steht und fällt mit dessen Konzeption und Verwaltung. Die Transparenz und Aussagekraft eines Fondsprospektes geben wichtige Hinweise, mit welchem Anbieter man eine möglichst hohe Rendite bei möglichst geringem Risiko erzielen kann. Demographische und strategische Details, die der Initiator liefert, belegen, wie konjunktur- und krisenresistent die Anlage ist.

Neben dem Angebot an geschlossenen Immobilienbeteiligungen an

## Bei langfristigen Investments verlieren kurzfristige Kursschwankungen an Bedeutung



Quelle: Acron GmbH

# Incorporate in THE MARSHALL ISLANDS

## ADVANTAGES

Confidentiality  
Zero Tax Jurisdiction  
Competitive Pricing  
Facsimile Filings  
Free Redomiciliation  
Same Day Existence  
Political Stability  
Modern Corporate Law  
Shelf Corporations  
Worldwide Formation Services  
Dual Language Filings Permitted

### WORLDWIDE OFFICES

Washington, DC/Reston  
Ft. Lauderdale  
New York  
London  
Zurich  
Piraeus  
Hong Kong  
Singapore  
Shanghai

[www.register-iri.com](http://www.register-iri.com)

**I.R.I. Corporate & Maritime Services (Switzerland) AG**

Tel: +41 44 268 2211 ~ Fax: +41 44 268 2212

E-mail: [zurich@register-iri.com](mailto:zurich@register-iri.com)

International Business Corporations

Limited Liability Companies

Partnerships

Limited Partnerships

Administrative Services



europäischen Standorten lohnt sich vor allem der Blick auf die Emissionshäuser, die Beteiligungen in den USA anbieten. Geschlossene U.S.-Immobilienbeteiligungen erfreuen sich eines breiten Zuspruchs seitens vermögender Anleger, die ihre finanzielle Absicherung auf eine breite Basis mit Weitblick stellen wollen.

### **Geschlossene U.S.-Immobilienbeteiligungen – goldener Beton jenseits des Grossen Teiches**

Die USA gehören zu den Spitzenmärkten für Immobilieninvestitionen. U.S.-Immobilienbeteiligungen bieten, unter anderem durch die geringere Besteuerung der Erträge, deutlich höhere Renditen als die meisten anderen Beteiligungen, und vor dem Hintergrund der Diversifikation sind sie eine gute Beimischung für jedes ausgewogene Portfolio. Während Schweizer Anleger momentan mit circa 3% durchschnittlichen Renditen auf Bundesobligationen und mit circa 4% auf Immobilienbeteiligungen in der Schweiz rechnen

können, sind dort Erträge von 8 bis 10% realistisch.

Mieteinkünfte sind nur in den USA zu versteuern – was sich entsprechend auf die Rendite auswirkt. Grund für die niedrige Besteuerung ist das schweizerisch-amerikanische Doppelbesteuerungsabkommen. Auch Gewinne, die durch die Veräusserung der Immobilie entstehen und den Gesellschaftern anteilig zugerechnet werden, müssen nur in den USA versteuert werden.

Speziell wenn die Anlageentscheidung mit dem Ziel langfristiger Risikostreuung getroffen wird – von einem Laufzeithorizont von circa 9 bis 12 Jahren sollte ausgegangen werden –

und die Reinvestition der Erträge in U.S. Dollars stattfindet, verlieren momentane Kursschwankungen an Bedeutung (siehe Grafik Seite 34).

Der Wachstumsvorsprung der U.S.-Wirtschaft gegenüber der Euro-Zone wird der Erhebung «Prognos World Report – Industrial Countries» zufolge wegen der alternden und kaum wachsenden Bevölkerung in Europa künftig noch grösser, als er bereits ist. Das Schweizer Beratungsunternehmen Prognos sagt in seiner im Februar 2005 veröffentlichten Studie in den USA bis 2012 ein jährliches Wachstum von 3,2% voraus, gegenüber 1,8% in der Euro-Zone. ■

### **Rentable U.S.-Investitionen**

Die USA gehören zu den Spitzenmärkten für Immobilieninvestitionen. U.S.-Immobilienbeteiligungen bieten, unter anderem durch die geringere Besteuerung der Erträge, deutlich höhere Renditen als die meisten anderen Beteiligungen, und vor dem Hintergrund der Diversifikation sind sie eine gute Beimischung für jedes ausgewogene Portfolio.