

# Transparenz – Das ausschlaggebende Anlagekriterium

Viele Anleger überlegen sich derzeit, wo sie ihr Vermögen am besten und am sichersten investieren sollen. Der globale Markt ist krisengeschüttelt; Aktienanlagen sind sehr volatil und Investmentfonds weltweit mit grossen Negativrenditen behaftet. Nach Betrugsfällen wie Madoff oder Stanford ist die Verunsicherung gross. Als sichere Häfen gelten Staatsanleihen oder Rohstoffe, insbesondere Gold. Weit herum heisst die Devise auch «Cash is King»; normale Sparkonten bringen allerdings kaum einen Zins. Ausschlaggebend für den Anlageentscheid wird je länger je mehr die Transparenz. Und es gibt sie, die transparenten Anlagen – nämlich geschlossene Immobilienanlagen.



*Von Klaus W. Bender  
CEO Acron AG, Zürich*

Immobilien und Immobilienanlagen galten seit jeher als krisenresistenter als andere Anlagen. Gerade in der Schweiz hat sich der Immobilienmarkt auch in der aktuellen Turbulenz relativ stabil gehalten, denn eine Konsolidierung fand bereits in den 90er Jahren statt. Immobilieninvestments stellen dank gewissen langfristigen Parametern wertstabile Investitionen dar. Ihr Image als verstaubte und langweilige Anlagekategorie konnten sie durch den langfristigen Anlagehorizont, stabile Sachwerte und für die heutige Zeit überdurchschnittliche Renditen ablegen.

Generell war die Wertentwicklung der Immobilienanlagen in der Schweiz

bis im Oktober 2008 ansprechend. Dennoch haben die panischen Aktienmärkte der vergangenen Monate auch hier ihre Spuren hinterlassen, da kaum noch sektorielle oder geographische Unterschiede gemacht werden.

## **Formen von Immobilieninvestments**

Neben der Direktanlage in eigene Immobilien sind die indirekten Immobilienanlagen zu einer allseits beliebten Investmentmöglichkeit geworden. Die indirekten Anlagen unterteilen sich auf der einen Seite in offene Immobilienbeteiligungen, wie Immobilienfonds und Immobilienaktien, und auf der anderen Seite in geschlossene Immobilienbeteiligungen, deren Stammeinlagen vollständig unter den Anlegern plaziert werden. Ausschlaggebend für eine Investition in indirekte Immo-

bilienanlagen sind sicher die attraktiven Rendite/Risiko-Verhältnisse und die zusätzlichen Diversifikationsmöglichkeiten durch solche Anlagen. Dennoch gibt es auch hier gewisse Unterschiede, die für den Anlageentscheid massgeblich sind.

## **Vollständige Transparenz, sichere Renditen, breite Diversifikation**

Der Hauptunterschied zwischen den genannten Anlageformen liegt in der Transparenz. Bei Investitionen in Immobilienfonds oder Immobilienaktien hat der Anleger kaum den genauen Kenntnisstand über die Anzahl und die Art der Liegenschaften, die im Fonds oder der zugrundeliegenden Aktiengesellschaft gehalten werden. Auch sind die Mietverhältnisse und die Qualität der Mieter den Anlegern in den meisten Fällen nicht bekannt. Diese Parameter können sich plötzlich ändern; das längerfristige Risikopotential ist daher nicht einfach abzuschätzen, denn der Anleger kennt auch kaum die Standorte der Immobilien, die Nutzungsart, die Bonität der Mieter oder die jeweilige Dauer der Mietverträge. Das sind klare Zeichen für unzureichende Transparenz. Bei Investments in geschlossene Beteiligungen, wie die der Acron AG, sind diese Parameter von Anfang an bekannt und ändern sich nicht mehr. Das Investment ist für den Anleger transparent. Denn der Anleger investiert in eine Aktiengesellschaft, die den Zweck hat, eine bereits zuvor erworbene Liegenschaft zu halten und zu verwalten. Änderungen, wie der Verkauf oder Zukauf einer Liegenschaft, kann nur die Aktionärsversammlung beschliessen. Ganz wichtig für die Transparenz von geschlossenen Beteiligungen ist auch die Bonität der Mieter und die Dauer der Mietverträge,

## Die bisherigen Ergebnisse der Acron-Helvetia-Reihe

| Gesellschaft                                      | Investitions-<br>liegenschaft  | Investitions-<br>volumen (CHF) | Ausschüttungen<br>kumuliert<br>bis Ende 2007 |      | Ausschüttungen<br>durchschnittlich<br>in Prozent p.a. |
|---|--|--------------------------------|--|------|---|
|   |  |                                | Soll   | Ist  |   |
| Acron Helvetia I<br>Immobilien AG<br>(aus 2000)   | – Büro-/Logistikgebäude<br>Buchs, Zürich<br>– Noch zu erwerbendes<br>Nachfolgeobjekt | 24'330'500                     | 43,5   | 49,5 | 6,2   |
| Acron Helvetia II<br>Immobilien AG<br>(aus 2005)  | Steigenberger Hotel<br>Gstaad-Saanen   | 28'200'000                     | 18,0   | 18,0 | 6,0   |
| Acron Helvetia III<br>Immobilien AG<br>(aus 2005) | Büroimmobilie<br>Bern  | 27'200'000                     | 12,5   | 12,5 | 6,2   |
| Acron L&R*<br>Immobilien AG<br>(aus 2006)         | Radisson SAS Hotel<br>Zurich Airport   | 154'350'000                    | 10,5   | 10,5 | 10,5  |
| Acron Helvetia V<br>Immobilien AG<br>(aus 2007)   | Bürogebäude<br>Solothurn   | 17'900'000                     | Nicht in der Plazierung                      |      |   |

\*Das Eigenkapital wurde über ein nachrangiges Investorendarlehen zur Verfügung gestellt.

die langfristig festgelegt und nach Möglichkeit vertraglich doppelt abgesichert werden.

Bezüglich der Diversifikation der Portfolios ist letzten Endes immer der Anleger verantwortlich. Auch bei Investitionen in Immobilien sollte das Risiko in jedem Fall diversifiziert werden. So gesehen, können Investments in indirekte Immobilienanlagen ihren Teil zur zusätzlichen Diversifikation des Portfolios beitragen.

### Hohe Renditen über langfristige Laufzeiten

Vergleicht man die Entwicklung der Ausschüttungsrenditen von offenen und geschlossenen Beteiligungen, lässt sich erkennen, dass die Renditen von Immobilienfonds per Ende Januar 2009 bei durchschnittlich 3,63% p.a. lagen; Immobilienaktien warfen per Ende Januar 2009 eine Rendite von durchschnittlich 6,55% ab (Quelle: MV Invest AG). Diese Renditen än-

dern sich aber je nach Marktsituation und können starken Schwankungen ausgesetzt sein. Dies im klaren Gegensatz zu den Renditen von geschlossenen Immobilieninvestments der Acron AG, welche aufgrund der Cash-flow-Prognosen über die gesamte Laufzeit eines Mietvertrages berechnet werden können. Diese liegen bei durchschnittlich 6,5%. [www.acron.ch](http://www.acron.ch)

### Acron Helvetia VI Immobilien AG

In Wetzikon, Zürich, hat die Acron Helvetia VI Immobilien AG eine Büro- und Logistikimmobilie mit Produktionszentrum gekauft, die zu 100% und über 20 Jahre an die Andreas Messerli AG vermietet ist. Die Andreas Messerli AG zählt in der Schweiz zu den Marktführern im Bereich Messebau und Ausstellungsdesign. Die Beteiligungsgesellschaft ist als Private Placement aufgestellt und umfasst ein Gesamtinvestitionsvolumen von 18,8 Mio. Franken. Die Mindestbeteiligung beträgt 100'000 Franken, und erwartet wird gemäss Cash-flow-Prognose eine Rendite von 6,5% p.a., steigend auf 7,0% p.a. Die Beteiligung steht qualifizierten Anlegern zurzeit zur Plazierung offen (Stand der Werte 28. Februar 2009, Änderungen vorbehalten).

