

ACRON führt börsenkotierte Immobiliengesellschaft als Alternative für direkte Immobilieninvestments ein

Investments Klaus Bender umgeht das Managementrisiko durch die Gründung von börsennotierten Gesellschaften für jede erworbene Gewerbeimmobilie.

Emmanuel Garessus, Zürich

Immobilienexperten wohnen oft an den schönsten Orten. So auch der Deutsche Klaus Bender, der sein Treuhandunternehmen 1981 in Düsseldorf gründete. Er ist am Ufer des Züricher Sees zu Hause, nur wenige Meter vom Hotel „Baur au Lac“ und dem „Quai des Assureurs“ entfernt.

Der Geschäftsführer der ACRON AG, in der auch dessen drei Kinder operativ tätig sind, hat ein neues Investitionskonzept ins Leben gerufen: Die Gesellschaft kauft gewerblich genutzte Immobilien oder Hotels auf – derzeit steht er in Verhandlungen für ein Objekt erster Wahl in Genf –, die sie anschließend Investoren in Form von Privatplatzierungen oder über eine an der Berner Börse kotierte Gesellschaft anbietet.



Klaus Bender:

„Gesamttransaktionsvolumen in Höhe von insgesamt CHF 500 Millionen in der Schweiz realisiert

Beginn in den 80-er Jahren

Angefangen hat alles in den 1980-er Jahren, als Klaus Bender seine Investitionstätigkeit mithilfe europäischer Investoren nicht in Deutschland, sondern in den USA, genauer in Oklahoma und Texas, aufnahm. Bei seiner Suche nach geeigneten Objekten hat der gelernte Rechtsanwalt eine Lektion gelernt, die er gerne weitergibt: „Das Wichtigste im Immobiliengeschäft ist es, eine Vertrauensperson an der Hand zu haben.“ In Oklahoma, wo er seine ersten Investitionen tätigte, sah er sich einer gänzlich anderen Geschäftskultur als der gegenüber, die er aus Europa kannte. Die Kaufprüfung (Due Diligence) vor dem Abschluss eines 50-Millionen-Geschäfts nahm zu dieser Zeit Monate in Anspruch; in Deutschland benötigte man hierfür mitunter weniger als eine Stunde.

Im Zuge der schrittweisen Expansion auf den amerikanischen Markt wurden letztendlich insgesamt 35 Investments in den USA getätigt; 19 dieser Immobilien wurden inzwischen verkauft. Das Gesamtinvestitionsvolumen belief sich auf 200 Millionen US-Dollar.

Kennzeichnend für ACRON ist ihr Geschäftsmodell: Nach erfolgreicher Objektsuche gründet ACRON eine Aktiengesellschaft, die den Erwerb zu 50 oder 60 % über ein Bankdarlehen finanzieren soll; der Restbetrag wird aus Eigenmitteln der ACRON beigesteuert. Diese Vorgehensweise unterscheidet sich von der herkömmlicher Immobilienfonds, die nach einer präzisen Vermögensplatzierung am Immobilienmarkt trachten. „Wir nehmen das Risiko auf uns und finanzieren den Kauf zunächst aus eigenen Mitteln, bevor wir Investoren eine Objektbeteiligung anbieten“, erklärt Klaus Bender. Dabei konzentriert er sich auf eine ganz bestimmte Kategorie von Objekten, nämlich ausschließlich auf langfristige Verträge mit Mietern erster Wahl für neue Immobilien, und auf einem Markt, den er gut kennt.

Das Investorenrisiko bei einer Beteiligung an solchen Gesellschaften ist mit diesem Modell von ACRON auf Mieter- und Objekttrisiken beschränkt; das Managementrisiko wird gänzlich umgangen. Sollte das Inflationsrisiko konkrete Formen annehmen, ist im Vertrag eine Mietanpassung vorgesehen. Dem Investor entstehen somit keine Nachteile.

Dem ACRON-Vorsitzenden zufolge bleibt die Gesellschaft weitgehend verschont von Konjunkturzyklen. „Der Zeitpunkt, zu dem die Transaktionen getätigt wurden, hat uns angesichts der durchschnittlichen Laufzeit der Verträge (ca. 20 Jahre in der Schweiz) nie Probleme bereitet. Natürlich

kann eine Krise wie das Subprime-Fiasko oder die Internetkrise auch einen Mieter in Schwierigkeiten bringen. Dadurch, dass sich die Immobilie jedoch in Verwahrung von ACRON befindet und zu ihrem jeweiligen Substanzwert verkauft werden kann, hat der Investor einen Schutz.

Durchschnittliche Rendite zwischen 6,25 und 7 % p.a.

Die schlimmste Investition in der Karriere von Klaus Bender war die in eine US-Supermarktfiliale des niederländischen Lebensmittelhändlers Ahold, bei der die Investitionsrendite an das Objekt-Rating gekoppelt war. Nach einer fehlerhaften Verbuchung sank jedoch nicht nur das Rating, sondern stieg auch der Bankzinssatz von 7 % auf 16 % an. „Letztendlich ist es uns gelungen, das Objekt ohne Verlust – allerdings auch ohne Gewinn – zu verkaufen“, so Klaus Bender. Ihm zufolge gelingt es ACRON jedoch in 80 bis 85 % der Fälle, den Renditeerwartungen gerecht zu werden.

In der Schweiz wurden neun Immobilien-Investitionen mit einem Gesamttransaktionswert in Höhe von CHF 500 Millionen getätigt. Alle Investitionen wurden den Erwartungen gerecht und haben eine Rendite zwischen 6,25 und 7 % p.a. eingebracht. Aus steuerlichen Gründen erfolgt die Gewinnausschüttung in den ersten fünf Jahren der Lebensdauer der Investition über eine Senkung des Nominalwerts.

1988 hat die Schweizer Gesellschaft ACRON ihre Investitionstätigkeit ausserhalb unserer Grenzen aufgenommen. 1997 erfährt die Gesellschaft mit der Einführung der „Lex Koller“ einen Schub nach vorn und investiert zunächst in das Lufthansa-Catering-Gebäude in Zürich.

Es folgen zahlreiche weitere Objekte, darunter zwei Hotels – das Radisson am Züricher Flughafen und das Steigenberger in Gstaad –, mehrere Bürogebäude in den Ballungsgebieten von Bern und Zürich, ein Kaufhaus in Glarus.

Für jede Transaktion gründet ACRON eine neue Gesellschaft (etwa die ACRON HELVETIA V), in deren Namen die Immobilie gekauft wird. Erst hiernach wendet sich ACRON an einen oder mehrere Investoren, denen sie Aktien an der ACRON HELVETIA anbietet. Bei einer ausreichenden Investorbeteiligung erfolgt dann die Kotierung an der Berner Börse.

Eine Börsennotierung der ACRON AG hat Klaus Bender, der 70 % des Kapitals hält (die restlichen 30 % halten seine Kinder), jedoch nicht vor. Dies hätte zwar den Kauf grösserer Objekte erleichtert, brächte aber auch andere Sorgen mit sich: Seiner Meinung nach würde hierdurch das Erfordernis nach schnelleren Investitionen und der einhergehende Druck einfach zu gross werden. Er ziehe es lieber vor, sich weiterhin an sein derzeitiges Ziel zu halten: pro Jahr Investitionen zwischen CHF 150 und 200 Millionen zu realisieren.