

PORTFOLIO – INTERVIEW MIT OLIVER WEINRICH, ACRON

„Wir finanzieren die Objekte konservativ“

Gesellschaft investiert in Einzelimmobilien

Börsen-Zeitung, 24.7.2010

- Herr Weinrich, hat das Interesse an Immobilieninvestments unter den Turbulenzen bei den offenen Immobilienfonds und der Subprime-Krise gelitten?

Sicherlich wird die Investitionsentscheidung in Immobilien unter dem Eindruck der genannten Ereignisse heute von den Investoren stärker abgewogen als in der Vergangenheit. Uns kommt dabei allerdings zugute, dass wir hauptsächlich in der Schweiz investieren, einem der stabilsten Immobilienmärkte in Europa. Der dortige Immobilienmarkt zeigte sich aufgrund der ungebrochen hohen Binnennachfrage bei limitiertem Angebot von den weltweiten Turbulenzen recht unbeeinträchtigt.

- Welche Vorteile haben Immobilien-Investmentgesellschaften mit Einzelobjekten gegenüber großen offenen Immobilienfonds?

Das Ganze geschieht nach dem Grundsatz: „One Asset – One Company“. Damit stehen alle wesentlichen Risikoparameter der Investition fest und können im Nachhinein nicht ohne weiteres verändert werden. Die Entscheidungsgewalt in unseren Gesellschaften geht ausschließlich von den Aktionären aus – sie entscheiden zum Beispiel, welche Investitionen in die Immobilie getätigt werden, welche Ausschüttungen gezahlt werden oder ob eine Immobilie veräußert werden soll. Damit positionieren wir unsere Produkte zwischen dem Direktinvestment auf der einen Seite und dem breit diversifizierenden offenen Immobilienfonds auf der anderen Seite.

- Welche Vorteile hat die Aktiengesellschaft (AG) als Umhüllung gegenüber anderen Vehikeln?

Die Rechtsform der AG ist in der Tat heute noch ungewöhnlich. Wir sind im Rahmen unserer Strukturie-

rungsüberlegungen aufgrund des Doppelbesteuerungsabkommens Schweiz-Deutschland auf diese Lösung gekommen. Es basiert auf dem Anrechnungsverfahren, das heißt, die niedrigen Schweizer Steuersätze kommen beim deutschen Investor nicht an und es entstehen bei Investitionen in gewissen Kantonen sogar echte Doppelbesteuerungen. Eine deutsche Kapitalgesellschaft ist deswegen für ein Schweiz-Investment ungeeignet. Darüber hinaus bietet die AG die Möglichkeit einer Börsennotierung, was die Fungibilität der Anlage zu den geordneten Bedingungen der Börse signifikant erhöht. Ein weiterer Vorteil liegt in der Erfüllung der hohen Transparenzstandards der Berner Börse, z. B. hinsichtlich der Ad-hoc-Publizität.

- Bevorzugen Sie bestimmte Immobilienobjekte für Ihre AG?

Wir investieren derzeit ausschließlich in gewerblich genutzte Liegenschaften in der Schweiz. Hintergrund ist die sogenannte „Lex Koller“, eine gesetzliche Beschränkung der Investitionsmöglichkeit in Schweizer Liegenschaften für Nichtschweizer. Im gewerblichen Segment haben wir bereits in alle Subnutzungsarten wie Büro, Einzelhandel, Logistik und Hotels für unsere Kunden investiert. Wir achten dabei besonders auf die Langfristigkeit der Mietverträge, die Bonität der Mieter, die Objekt- und Standortqualität und bevorzugen heute Green Buildings.

- Ihre AGs sind zum Teil börsennotiert. Wie stellen Sie einen liquiden Handel sicher?

Die Gesellschaften Acron Helvetia I, II und III sind seit Mitte bzw. Oktober 2009 an der Berner Börse kotiert, wie man in der Schweiz sagt. Diese drei Gesellschaften verfügen über den notwendigen Streubesitz, der einen Börsenhandel sinnvoll macht. Wir haben deshalb den Investoren dieser Gesellschaften eine

Notierung vorgeschlagen. Auch hier gilt das Prinzip, dass alle Entscheidungsgewalt von den Aktionären ausgeht, der Beschluss wurde dann von der Generalversammlung der AG getroffen. Der Handel in diesen drei Gesellschaften findet angebots- und nachfrageorientiert statt, ohne Kurspflege, er ist daher eng. Für unsere aktuell in Platzierung befindliche Beteiligung Acron Helvetia VII planen wir erstmalig ein Market Making durch eine Schweizer Bank. Sie ist mit einem Eigenkapital von rund 55 Mill. sfr unsere bislang größte Gesellschaft im breiten Vertrieb und wird über einen großen Streubesitz verfügen, was den Handel erleichtert.

- Wie hoch ist die Fremdfinanzierungsquote bei Ihren Objekten?

Wir finanzieren die Objekte konservativ mit einem Fremdkapitalanteil von 50 bis 60% je nach Nutzungsart. Die Finanzierungen schließen wir heute im Regelfall mit Schweizer Banken ab. Die Finanzierungsbedingungen in der Schweiz sind heute signifikant besser als in Deutschland, wo im Zuge der Finanzmarktkrise ganze Institute nicht mehr im Neugeschäft aktiv und die Margenbedürfnisse deutlich gestiegen sind.

- Haben Sie außerhalb der Schweiz diesen Strukturierungsansatz schon einmal gewählt?

Wir wollen diesen Weg über die AG zukünftig auch erstmalig für deutsche Liegenschaften anwenden. Wir glauben, dass dieser Weg im Zuge der Verschärfung der deutschen Gesetzgebung – AIFM-Richtlinie und Schäuble-Gesetz seien hier erwähnt – sicherlich in der Branche Nachahmer finden wird. Wir hingegen können dann sagen, dass wir es erfunden haben.

Das Interview führte Armin Schmitz.