

## PORTFOLIO

# Transparent und liquide

## Aktiengesellschaft erlaubt Investment in Schweizer Immobilien – Ausschüttung durch Nennwertreduktion

Von Armin Schmitz, Frankfurt

Börsen-Zeitung, 24.7.2010

Die Deutschen haben mehr Angst vor Preissteigerungen als vor einer schweren Krankheit. Das zeigen Umfragen. Die Finanz- und die Staatsschuldenkrise dürften das Problem noch verschärft haben. Trotz der rückläufigen Teuerungsraten geht die Mehrzahl der Bürger in den kommenden Jahren von steigenden Preisen aus. Neben Edelmetallen werden vor allem Immobilien als Inflationsschutz und als sichere Anlage von den Investoren gekauft.

Neben dem Direkterwerb von Immobilien waren lange Zeit offene Immobilienfonds bei den Anlegern beliebt. Doch nachdem einige Fonds in den vergangenen beiden Jahren schließen mussten, ist diese Anlageform in die Kritik geraten. Für negative Stimmung sorgten auch Pläne der Regierung, die offenen Immobilienfonds stärker zu regulieren und die Kündigungsfristen auf zwei Jahre zu verlängern. Viele Anleger trennten sich daraufhin von ihren Investments. Nichtsdestotrotz sind Immobilien als Baustein zur Vermögensdiversifizierung sinnvoll.

Immobilienfonds und Immobilienaktiengesellschaften bieten zwar eine liquide Beteiligung an einem diversifizierten Immobilienportfolio. Allerdings reicht die Transparenz häufig nicht aus, um den Sach- und Ertragswert des Portfolios richtig

einschätzen zu können. Demgegenüber bieten Direktanlagen in Immobilien zwar eine ausreichende Transparenz. Sie leiden aber unter einer geringen Liquidität und zum Teil hohen Transaktionskosten.

Als Alternative bieten sich Schweizer Aktiengesellschaften als Objektgesellschaften an. Der Anleger kann über den Kauf von Aktien eine Beteiligung an einem Immobilienobjekt in der Schweiz eingehen, die nach der Platzierung bei Investoren sogar an der Berner Börse gehandelt werden können. Dabei wird der Nutzen von Reits (Real Estate Investment Trust) mit dem eines direkten Immobilienbesitzes verknüpft. Der Investor muss nicht das gesamte Objekt kaufen, sondern kann über den Aktienerwerb auch nur eine Teilanlage eingehen und damit das Portfolio seinen Bedürfnissen anpassen. Als Aktionär hat er auch ein Mitspracherecht an den Entscheidungen des Unternehmens.

Die Schweizer Acron hat im Jahr 2001 mit dem Helvetia I das erste Investmentvehikel dieser Art in der Hülle einer Aktiengesellschaft aufgelegt. Es enthielt damals die Beteiligung an dem Einkaufszentrum Riedpark und dem Cateringgebäude der LSG Sky Chefs in Rümlang. Der Anleger konnte nach der Auflage durch die Ausschüttungen im Schnitt eine Rendite von 5,81 % p. a. erwirtschaften. Im abgelaufenen Geschäftsjahr musste die Ausschüttung aufgrund

eines Rechtsstreits jedoch zurückgenommen werden.

Die Erträge aus dem Immobilieninvestment werden über eine Kombination von Dividendenausschüttung (Anteil von 30 bis 35 %) und einer Nennwertreduktion (65 bis 70 %) ausgezahlt. Bei Letzterem wird der Nominalwert der Aktien reduziert und schrittweise steuerfrei an den Anleger ausgezahlt. Die Nennwertreduktion wirkt ähnlich wie eine Kapitalerhöhung. Die Dividenden unterliegen der Abgeltungssteuer.

Seit 2009 hat Acron drei Immobiliengesellschaften an der Berner Börse gelistet. Diese AGs unterliegen den Transparenzstandards der Berner Börse wie Jahresbericht, Ad-hoc-Publizität und Veröffentlichung von Beteiligungen von über 3 %. Nach Ansicht von Acron eignen sich allerdings nicht alle Immobilien für diese Form des Investments. So fokussiert sich Acron auf gewerblich genutzte Liegenschaften in der Schweiz, wie zum Beispiel Büroimmobilien, Hotels, Retail-Immobilien und Logistikimmobilien. Wohnimmobilien werden aber gemieden.

Das Investitionsvolumen soll Niveaus von 20 bis 200 Mill. sfr erreichen. Über diese Acron-Gesellschaften haben auch Deutsche die Möglichkeit, sich problemlos an Immobilien in der Schweiz zu beteiligen.