

# Zum Glück gibt's auch Umwege

NICOLE MAIBAUM

**Immun gegen Corona? Immobilien scheinen es zu sein. Keine andere Anlageform trotz so vehementer Pandemie wie das »Betongold«.** Während diverse Aktienkurse bereits wildeste Berg- und Tal-Fahrten hinlegten und weltweit die Finanzmärkte ordentlich vom Virus aufgemischt wurden, zeigen sich die Preise für Immobilien weiter resistent. Gut für jene, die ein Objekt besitzen, und ein zusätzlicher Anreiz für alle, die in Immobilien investieren möchten. Dabei muss man übrigens nicht zwingend große Summen auf den Tisch legen und alleiniger Eigentümer werden. Es gibt verschiedenste Möglichkeiten, auch mit kleinem Geld von der Wertstabilität und attraktiven Renditechancen zu profitieren.

Verzweifelt rauft sich derzeit so manch Immobiliensuchender die Haare. Der Grund sind die weiter hohen, insbesondere in Metropolen schon horrenden Kaufpreise. Diese übersteigen bei einigen potenziellen Käufern dann doch die finanziellen Möglichkeiten. Statt das vorhandene Kapital aber ungenutzt und zinslos auf der Bank liegen zu lassen und sich frustriert von dem Vorhaben zu verabschieden, in eine der aktuell sichersten Anlageformen zu investieren, sollte lieber umgedacht werden. Denn zum direkten Kauf einer Immobilie, für den viele übrigens gleich ihr ganzes Vermögen hinblättern müssen, gibt es lukrative Al-



Gute Aussichten: Eine eigene Immobilie ist eine lohnende Wertanlage, jedoch hat sie auch ihren Preis. Wem es an Eigenkapital mangelt, für den gibt es im Bereich des Immobilien-Investments interessante Alternativen.

Die finanzielle Flexibilität zählt zu den Vorteilen insbesondere von Immobilienfonds und -aktien ebenso wie die hohe Diversifikation, also die mögliche Verteilung beziehungsweise Aufteilung, wodurch auch das Risiko gestreut wird. Aber: Die Diversifikation geht auch einher mit einer geringeren Transparenz. Wem genau die aber besonders wichtig ist, für den gibt es eine weitere Option des Immobilien-Investments: die Ein-Objekt-Aktiengesellschaft. Weniger auf Diversifikation und dafür vor allem auf Transparenz und Inflationsschutz setzend kann der Anleger hier in eine neue oder neuwertige gehobene Gewerbe- respektive Spezialimmobilie wie zum Beispiel ein Hotel, einen Bürogebäudekomplex, eine Senioren-Residenz et cetera investieren. Der Clou: Von der Finanzierung der Immobilie bis hin zur Ausgestaltung der Mietverträge erhält der Anleger direkte Einblicke, wodurch er genau weiß, wie und wo sein Geld auf eine gute Rendite »hinarbeitet«.

Übrigens, wer nun den Kopf schüttelt und auf seinen Traum von der eigenen Immobilie zur Selbstnutzung pocht, dem sei gesagt: Die Kaufpreise für Wohnimmobilien sind weiterhin hoch und werden es laut Experten auch bleiben. Gewiss ist eine eigene Immobilie eine lohnende Wertanlage, doch bevor man dafür entweder unendlich lange weitersparen muss, um sich diese leisten zu können, oder aber sein gesamtes Vermögen investiert, empfiehlt sich ein (renditestarker) Umweg. Auch dieser kann bekanntlich zum Glück führen. ●

*Interesse an Immobilien, aber nicht genügend Eigenkapital? Es gibt lukrative Alternativen, um bereits mit kleinem Geld von der großen Wertstabilität des »Betongolds« zu profitieren.*

alternativen, und dies bei einem überschaubaren und frei wählbaren Einsatz. Immobilienaktien etwa bieten – nomen est omen – die Möglichkeit, die beiden Anlageformen »Aktien« und »Immobilien« und somit Flexibilität und Stabilität miteinander zu verbinden. Als Anleger erwirbt man Anteile an Unternehmen (Wohnungsbaugesellschaften, professionelle Hausverwaltungen, große Bauingenieurfirmen, Immobilienmakler etc.), die Gewinne aus beispielsweise Vermietung, Verpachtung sowie Verkauf von Immobilien und Grundstücken erzielen. Ein weiterer Weg, bereits mit kleinen Beträgen Teil der Immobilienwelt zu werden, ist das Crowdinvesting. Vom Prinzip her bekannt auch aus anderen Branchen, bilden hier gleich mehrere private Investoren die »Crowd«, also die Gruppe/Menge, und finanzieren als solche ein Immobilienprojekt.

Ebenfalls attraktiv sind Fonds. Da geschlossene Immobilienfonds dabei zumeist eine hohe und langfristige Kapitalbindung erfordern, kommen für viele Privatanleger eher offene Fonds infrage. Hier wird das **Überschaubarer und frei wählbarer Einsatz**

Geld überwiegend in gleich mehrere (Gewerbe-)Immobilien investiert, die nicht selten in unterschiedlichen Regionen oder sogar verschiedenen Ländern liegen. So wird ein Gleichgewicht zwischen Risiko und Sicherheit geschaffen. Ein weiterer Teil des Fondskapitals geht nicht selten in Wertpapiere und/oder wird als Barreserve zurückgehalten, um stets liquide zu sein. Denn: Anteile an offenen Immobilienfonds lassen sich jederzeit kaufen, aber auch in der Regel jederzeit wieder verkaufen.

## Ausgebremst? Von wegen ...

*Die inserierten Wohnungsmieten in 40 untersuchten deutschen Großstädten sind trotz der seit fünf Jahren geltenden Mietpreisbremse weiterhin gestiegen, so eine Analyse des Onlineportals Immowelt. Demnach gab es in 37 Städten seit 2015 zweistellige Steigerungsraten. In Heilbronn etwa sind die Preise in den fünf Jahren vor der Einführung um 22 Prozent angewachsen, in den fünf Jahren danach um 37 Prozent. In Offenbach wuchsen sie von 18 auf 31 Prozent, in Düsseldorf von 16 auf 25 Prozent. Messbar keine Wirkung durch die Bremse registriert Immowelt für Berlin. Dort kletterten die Angebotsmieten im Zeitraum von 2010 bis 2015 um 44 Prozent und im Zeitraum von 2015 bis 2020 ebenfalls um 44 Prozent. In München (31 Prozent vor der Bremse, 30 Prozent danach) und Stuttgart (27 Prozent und 24 Prozent) hatte die Bremse ebenfalls kaum Einfluss.*



# Schweizer Immobilienanleihe – sicher und ertragsstark

EIN BEITRAG DER ACRON GRUPPE

Jeder weiß: Beim aktuell niedrigen Zinsniveau sind Immobilien und Aktien die Top-Anlagen mit den besten Renditen. Wer keine Möglichkeit sieht, direkt in profitable Immobilien zu investieren und Risiken vermeiden möchte, findet in Immobilienanleihen die optimale Alternative. Sie erfreuen sich in Deutschland zunehmender Beliebtheit und sind als festverzinsliche Wertpapiere bequem über jede Hausbank zu beziehen. In mehrfacher Hinsicht attraktiv ist der ACRON HELVETIA XIV Immobilien Bond, die neueste Anleihe aus dem Hause ACRON: Aufgelegt in der stabilen Währung Schweizer Franken bietet sie eine Verzinsung von drei Prozent pro Jahr, finanziert werden damit zwei werthaltige Gewerbeimmobilien in St. Gallen in der Ostschweiz.

Initiator ist die ACRON Gruppe, ein Familienunternehmen, das vor fast 40 Jahren in Düsseldorf gegründet wurde und internationalen Anlegern Beteiligungen an Ein-Objekt-Kapitalanlagen anbietet. Im Unterschied zu diversifizierten Immobilienfonds mit ihren wenig transparenten Investments können Anleger so ihr Engagement selbst bestimmen und die für sie interessanteste Anlageklasse wie Hotels, Büroobjekte oder andere Spezialimmobilien auswählen. Eine Ausnahme ist der ACRON HELVETIA XIV Immobilien Bond: Er investiert nicht in ein einzelnes Objekt, sondern in zwei interessante Gewerbeimmobilien in St. Gallen. Die Emissionserlöse

der Anleihe werden ausschließlich zur Finanzierung des Erwerbs und der Refinanzierung der Schweizer AG verwendet, die beide Liegenschaften besitzt.

Die Stadt St. Gallen liegt rund 10 Kilometer südlich vom Bodensee, unweit der Grenzen zu Deutschland, Österreich und Liechtenstein. Mit rund 80.000 Einwohnern gilt sie als quirliges, kulturelles und wirtschaftliches Zentrum der Region. Eine reizvolle Altstadt, mit dem Herzstück St. Gallens, dem UNESCO-Weltkulturerbe der barocken Kathedrale und der berühmten Stiftsbibliothek, sowie ein reiches Kulturleben und regelmäßige Festivals machen die Stadt zu einer attraktiven touristischen Destination. Zudem ist St. Gallen eine Kongress- und Messestadt und gilt mit verschiedenen Hochschulen, dem weltbekanntesten Management-Institut sowie der Universität als ein bedeutender Wissenschaftsstandort mit Schwerpunkt auf wirtschaftswissenschaftlicher Forschung und Lehre.

## Vier-Sterne-Hotel mit Grand Casino

Eine der beiden Liegenschaften der ACRON HELVETIA XIV Immobilien AG ist das Vier-Sterne-Superior-Hotel Radisson Blu mit Grand Casino am Fuß der Appenzeller Alpen und in nächster Nähe zum OLMA-Messegelände und zum UNESCO-Weltkulturerbe. Das Hotel verfügt über eine Parkgarage und eine Dachterrasse mit beeindruckender Aussicht auf die Stadt und profitiert von ihrer Bedeutung als Konferenz- und Tourismus-Destini-



nation sowie der Nähe zur berühmten Universität. Nach Übernahme des Hotelmanagements in 2015 entwickelte die ACRON das Wertsteigerungspotenzial und setzte Strategien zur systematischen Optimierung des Hotelbetriebes um. Das Hotel hat seine stabile Ertragskraft von 2015 bis 2019 bereits unter Beweis gestellt und Gesamterträge von rund 7 Millionen CHF erwirtschaftet. Durch Investitionen in Zimmer, Parkhaus, Küche und Lobby sowie die Erweiterung und Verlegung des Sauna- und Wellnessbereiches soll dieses Ertragsniveau gesichert und bis 2025 ein moderates Wachstum auf ca. 8,9 Millionen CHF realisiert werden. Dies entspricht einer Steigerung – ohne Casinomieteinnahmen – von rund 4,5 Prozent pro Jahr. Das EBITDA bzw. der Net-Operating-Profit soll von derzeit ca. 1,73 Millionen auf 2,2 Millionen CHF erhöht werden, was einer jährlichen Steigerung von ca. 4 Prozent entspricht.

Das Grand Casino St. Gallen im Radisson Blu ist das größte der Ostschweiz. Dank seiner A-Konzession gelten weder Einsatz- und Gewinnlimits, noch eine maximale Anzahl von Glückspielautomaten. Beim Roulette, Poker und Black Jack können Gäste an 365 Tagen im Jahr ihr Glück versuchen. Erträge werden außerdem aus der Parkgarage mit 145 Plätzen erwirtschaftet, die von Hotel-, Casino- und Restaurantgästen ebenso genutzt wird wie von Messebesuchern.

## Fachmarktzentrum mit erstklassigen Mietern

Das Westcenter ist ein mehrschichtiges Fachmarktzentrum im Einkaufsareal von St. Gallen und als ausgezeichneter Standort für den Einzelhandel in der Schweiz bekannt. Auf seinen drei Ebenen beherbergt es namhafte Hauptmieter wie Media Markt, Smyths Toys, Aldi Suisse und Fressnapf und bietet auf

zwei Tiefgarageebenen rund 430 Parkplätze. Eine Fußgängerbrücke verbindet das Westcenter mit der Shopping Arena und gewährt bequemen Zugang zur gesamten Palette von Geschäften, die das Angebot im Westcenter ergänzen. Mit optimaler Verkehrsanbindung liegt das Westcenter St. Gallen im attraktiven Einzugsgebiet der Stadt. Es wurde 1999 fertiggestellt und 2010 vollständig modernisiert. Eine konstante Zielgruppe sind die 167.000 Einwohner der Region mit ihrer starken Kaufkraft sowie über 8800 Studierende der Universität. ACRON hat das Gebäude 2013 erworben. Seither hat sich die Ausgangsbasis durch Flächenoptimierungen, Vertragsverlängerungen und Erhöhung der Kunden- und Mieterzufriedenheit systematisch verbessert. So wurden die bestehenden Mietverträge erstklassiger Hauptmieter verlängert, die mit ihrem Bekenntnis zum Standort Garanten für einen Großteil des

## Mit Sicherheit: Anlage in Schweizer Franken

täglichen Besucherstroms sind. Für 2020 liegt der Fokus auf der Umstrukturierung des Unter- und Mittelgeschosses sowie die Vermietung an einen weiteren Großmieter. Die neue Struktur soll für eine optimale Nutzung der vorhandenen Flächen sorgen. Mit zwei werthaltigen Objekten in einer attraktiven, einkommensstarken Region der Schweiz bietet der ACRON HELVETIA XIV Immobilien Bond ein hohes Maß an Sicherheit. Als Anlage in Schweizer Franken gewinnt er zusätzliche Attraktivität, da der Franken in den vergangenen Jahren sowohl auf den Euro wie auf den Dollar deutliche Gewinne verzeichnen konnte. Die Anleihe mit einer Mindestanlage von 150.000 CHF hat eine Laufzeit von höchstens sieben Jahren. ●



Die Stadt St. Gallen in der Nähe des Bodensees ist das wirtschaftliche Hauptzentrum der Ostschweiz und Sitz zahlreicher, bedeutender Einrichtungen mit internationalem Rang.



Fotos: © soemne.com



## DREI PROZENT ZINSEN P.A.

Die ACRON Securitization S.à r.l. offeriert eine Anleihe über max. 7 Jahre mit 3% Festzins p.a. bei einer Mindestanlage von 150.000 CHF (ISIN XS2149428794).

**KONTAKT**  
Kai Bender  
Neuer Zollhof 3  
40221 Düsseldorf  
Tel. (0211) 211 91 24 100  
info@acron.de, www.acron.de

## IMMOBILIENSPEZIALIST

Die ACRON Gruppe, gegründet 1981, mit Sitz in Zürich und Tochtergesellschaften in den USA, Luxemburg, São Paulo und Düsseldorf ist auf Immobilieninvestments spezialisiert, die in der Regel als Single Assets bei privaten und institutionellen Investoren in aller Welt platziert werden. Das Transaktionsvolumen von ACRON beläuft sich auf gut zwei Milliarden CHF.

**ACRON**  
REAL ESTATE INVESTMENTS  
SINCE 1981

