

28. Januar 2021


ACRON
REAL ESTATE INVESTMENTS
SINCE 1981

Die transparente Alternative

Einobjektanlagen Fehlende Transparenz bei Immobilienfonds können die Rentabilität und Stabilität des Investments gefährden. Daher rücken Einobjekt-Aktiengesellschaften stärker in den Fokus.

PEER BENDER, CEO, ACRON AG, Zürich

Bei Investments in Gewerbeimmobilien denken viele Anleger häufig zuerst an Immobilienfonds. Diese Form der Kapitalanlage hat ihre ganz eigenen Vor- und Nachteile. Für eine vertiefende Betrachtung müsste man in jedem Falle genauer zwischen offenen und geschlossenen Immobilienfonds unterscheiden. Eine sehr interessante Alternative dazu bieten Immobilieninvestments in Einobjekt-Aktiengesellschaften.

Ein grosser Nachteil bei Immobilienfonds besteht darin, dass oftmals die Transparenz fehlt. Im Gegensatz zu Anlagen in einzelne Objekte weiss der Anleger beim offenen Immobilienfonds nur selten, in welche Immobilien genau investiert wird. Einobjektanlagen bieten dem Investor hingegen optimale Transparenz bis ins letzte Detail der Mietverträge. In der Form der aktienbasierten Beteiligung ermöglicht diese Variante des Investments dem Anleger sein Engagement im Rahmen seiner Vermögensallokation optimal zu bestimmen. Somit können auch Privatanleger leicht in eine Spezialimmobilie, beispielsweise ein «Hotel» investieren. Die Umsetzung dieser Anlagestrategie erfolgt beispielsweise über sogenannte Club Deals.

Bei einem Immobilien Club Deal kooperieren in der Regel mehrere qualifizierte Anleger als Partner, um ein befristetes Investment gemeinsam erfolgreich zu realisieren.

Neben der Individualität des Investments bietet ein Club Deal ein hohes Mass an Kontrolle und Einbeziehung in die Entscheidungsprozesse für die Anleger. Die Strategie des Investments ist im Voraus bekannt und lässt sich effektiv realisieren, weil die Partner gleiche Interessen verfolgen. Darüber hinaus gehen die Partner keine Asset Management Risiken ein, denn die Einobjekt-Aktiengesellschaft sieht keine Assetverschiebung vor. Somit weist die eigens für diesen Zweck gegründete Anlagegesellschaft ein klares, nicht änderbares Risikoprofil auf.

Ein weiterer Aspekt der maximalen Transparenz ist die im Voraus festgelegte Laufzeit, die in der Regel bei vier Jahren liegt. Auf Basis einer gemeinsamen Entscheidung kann das Investment unter Umständen länger gehalten werden und auch ein vorzeitiger Ausstieg eines einzelnen Anlegers ist möglich.

Zur Entscheidungsfindung wird den Anlegern im Vorfeld eine Prognoserechnung übermittelt sowie der Zugang zu einem Datenraum eingerichtet, in dem sämtliche Projektunterlagen im Rahmen der Due Diligence zur Verfügung stehen, beispielsweise Gutachten über das Objekt. Während der Laufzeit des Investments werden für Einobjekt-Aktiengesellschaft jährliche Geschäftsberichte erstellt und Investoren erhalten die Möglichkeit, an den Generalversammlungen ihre Stimmrechte auszuüben.

Die festgelegte Laufzeit einer Einobjektanlage beträgt in der Regel vier Jahre.

BUILDING WEALTH

ZÜRICH LUXEMBOURG DÜSSELDORF DALLAS SÃO PAULO