
„Rendite zum Anfassen“

DIE STIFTUNG im Gespräch mit Georg Heinze (Aachener Grundvermögen) über das Wesen erstklassiger Einzelhandelsimmobilien und ihre Eignung als Portfolio-Baustein

DIE STIFTUNG: Was sind die Alleinstellungsmerkmale des Aachener Spar- und Stiftungsfonds?

Georg Heinze: Mit unserem Fonds verfolgen wir eine konservative und langfristige Anlagestrategie. Wir sind seit 1973 Spezialisten für erstklassige Einzelhandelsimmobilien. Und diese sind ein knappes Gut. Es handelt sich dabei um innerstädtische Lagen, die es in der jeweiligen Stadt nur dieses eine Mal gibt. Flächen dieser Güte sind damit nicht beliebig reproduzierbar. In Deutschland gibt es über 80 Städte mit mehr als 100.000 Einwohnern, in 43 davon investieren wir.

DIE STIFTUNG: Wie wählen Sie diese aus?

Heinze: Ausschlaggebend sind u.a. Einwohnerzahl, Kaufkraft, Zentralität und Arbeitslosenzahl. Natürlich muss auch die Demografie passen, der Standort sollte also heute und auch künftig über eine ausgewogene Altersstruktur verfügen. Traditionell sind wir im gesamten Bundesgebiet investiert, mit Schwerpunkt in Westdeutschland. Jedoch kristallisieren sich auch in Ostdeutschland interessante Standorte heraus, wie Dresden, Erfurt, Leipzig, Rostock und Berlin sowieso.

DIE STIFTUNG: Als Stiftung frage ich mich natürlich, was mit den Investments passiert, wenn sie für den Fonds gekauft wurden?

Heinze: Wir sind die typischen Bestandhalter. Wenn wir eine Immobilie kaufen, dann weil wir davon überzeugt sind, dass der Standort langfristig seine Qualität behält. Den Zeitpunkt der Veräußerung haben wir beim Kauf noch nicht im Blick. Wandelt sich aber im Laufe der Zeit eine 1A-Lage in eine 1B-Lage, dann verkaufen wir auch durchaus einmal. Aber das ist letztlich ganz normal.

DIE STIFTUNG: Wie steht es um die Erträge?

Heinze: Da der Fonds bestandshaltend konzipiert ist, stammen die Erträge aus der Vermietung der Einzelhandelsobjekte. Auch deshalb eignet sich der Fonds als Langfristbaustein im Rahmen einer Vermögensallokation für nahezu jede Stiftung. Speziell kleineren und mittelgroßen Stiftungen fehlt ja häufig der Zugang zum Immobiliensegment. Daher bieten wir die Möglichkeit, bereits ab 10.000 EUR Anteile erwerben zu können. Gerade in Zeiten, in denen angesichts der unfassbar hohen Schuldenberge keiner mehr so richtig dem Anleihensegment vertraut, braucht es doch diese Rendite zum Anfassen. Das können unserer Erfahrung nach auch gerne 15 bis 25% des Portfolios sein. Jede Stiftung braucht einen Tanker, auf den sie sich verlassen kann.

DIE STIFTUNG: Das ist ein schönes Bild. Dennoch kann ich eine Immobilie nicht so einfach kaufen und verkaufen wie eine Anleihe.

Heinze: Das ist schon richtig, aber braucht das eine Stiftung? Wir haben den Fonds bereits nach dem neuesten Investmentgesetz konzipiert, entsprechend kann eine Stiftung zu jedem

Zeitpunkt Anteile am Fondsvermögen erwerben. Zudem können die Anleger jederzeit ihr Engagement kündigen und bekommen es nach einer Halte- und Kündigungsfrist – diese beträgt zwei beziehungsweise ein Jahr – wieder ausgezahlt. Beträge bis zu 30.000 EUR können halbjährlich ohne Einhaltung einer Frist ausgezahlt werden. Von einer Immobilie kann ich als Anleger ihrem Wesen nach keine tägliche Handelbarkeit verlangen.

DIE STIFTUNG: Dafür müssen dann aber die Renditen passen.

Heinze: Im Konzept ist eine Rendite in Höhe von 4% vorgesehen. Aktuell liegen wir bei 5,9%, bei laufenden Gesamtkosten von derzeit 0,45% per annum seit Auflage im April 2011. Die Erträge im Fonds stammen im Übrigen zu 80% aus dem Einzelhandelsbereich und zu rund 20% aus der Vermietung von Büro, Praxen und Wohnen. Diese Renditen sind zudem stabil und weitgehend resistent gegenüber konjunkturellen Durchhängern.

DIE STIFTUNG: Das klingt schlüssig. Vielen Dank für dieses Gespräch.

Das Interview führte Tobias M. Karow.

Georg Heinze ist Geschäftsführer der Kapitalanlagegesellschaft Aachener Grundvermögen in Köln. Das Unternehmen ist Emittent des im April 2011 aufgelegten Aachener Spar- und Stiftungsfonds mit einem Volumen von aktuell 47,5 Mio. EUR.