

Junges Immobilienvehikel

Die Immobiliengesellschaft ImmoMentum setzt auf günstige Wohnimmobilien und will damit eine Rendite von 5 bis 7% erzielen. Seit der Gründung vor zwei Jahren hat das Unternehmen ein Liegenschaften-Portfolio von 55 Mio. CHF aufgebaut.



Bild: ImmoMentum AG

Mit der Kapitalerhöhung im April 06 wurden Renditeobjekte in Regensdorf und Spreitenbach (Bild) erworben.

Die im Juli 2004 gegründete Immobilien-gesellschaft ImmoMentum investiert in Liegenschaften am Rande der urbanen Zentren, die eine attraktive Rendite abwerfen. Mit 14,5% in den ersten 17 Monaten seit der Lancierung konnte sich diese denn auch durchaus

sehen lassen. «In der Anfangsphase haben auf Grund der hohen Fremdfinanzierung überdurchschnittlich von den tiefen Zinsen profitiert», erklärt ImmoMentum-Geschäftsführer Reiner Edelmann. Durch die leicht steigenden Zinsen und laufenden Renovationen werde die Rendite nun tiefer ausfallen. «Trotzdem erwarten wir auch heute noch eine Rendite zwischen 5 und 7%», ist er überzeugt.

Günstige Wohnungen

In den letzten zwei Jahren hat ImmoMentum ein Portfolio von rund 55 Mio. CHF aufgebaut, unter anderem mit Liegenschaften in Wabern, Dübendorf oder Pfungen. Im Fokus der Immobiliengesellschaft stehen Häuser an verkehrstechnisch guten Lagen, die über eine ansprechende Bausubstanz verfügen und vor allem bei den Mietpreisen optimal günstig liegen. «Anders als bei teuren Objekten haben wir bei unseren Wohnungen fast keine Leerstände und müssen bei einem Mieterwechsel nur eine sanfte Renovation vornehmen», weiss Edelmann.

Zum Teil erwirbt ImmoMentum auch Objekte mitsamt bestehendem Sanierungskonzept. So werden zurzeit beispielsweise die 70 Wohnungen in Wabern total saniert, was die Rendite um 1% auf 6,5% schmälert. «Für uns ist dies bei den tiefen Mieten nach wie vor attraktiv», so Edelmann.

Zwei-Säulen-Strategie

Eine zweite Säule im Geschäftsmodell von ImmoMentum sieht die Umwandlung von Mietwohnungen in Wohneigentum vor. Ein so genanntes Trading-Objekt in Nussbaumen wurde im vergangenen Jahr saniert und zwischenzeitlich im Eigentum veräussert. «Die Abwicklung solcher Projekte muss rasch über die Bühne gehen, da wir während der Umbauphase an diesen Standorten keine Rendite erzielen», so der Geschäftsführer. Zwei neue Rendite-Objekte wurden mit den Mitteln aus der Kapitalerhöhung im April 2006 in Regensdorf und Spreitenbach erworben.

Portfolioausbau geplant

In den nächsten Jahren will ImmoMentum über weitere Kapitalerhöhungen sein Portfolio auf rund 100 Mio. CHF ausbauen. Schliesslich glaubt Edelmann auch in Zukunft an das Geschäftsmodell der Immobiliengesellschaft: «Wenn es bei den Wohnungen wieder mehr Leerstände geben sollte, werden die teuren Objekte ihre Mieten anpassen müssen und weniger die günstigen.» (rs) <

KOMMENTAR

Mit einer annualisierten Rendite von 10,26% hat ImmoMentum manch eine konkurrierende Immobiliengesellschaft übertroffen. Allerdings muss beachtet werden, dass das Unternehmen über einen relativ kurzen Track-Record verfügt und von einer günstigen Zinssituation profitierte. Doch auch der angestrebte langfristige Wert von 5 bis 7% kann für ein Immobilieninvestment als attraktiv angesehen werden. Dieses Investment birgt aber durch die sehr hohe Fremdfinanzierung ein entsprechend höheres Risiko, sollten sich die Märkte schlagartig verschlechtern oder Probleme bei der Sanierung von Objekten auftreten. Die Bewertung der Liegenschaften erfolgt zudem zu Gestehungskosten, was den Portfoliowert verzerren könnte. Per 31. Juli weist die ImmoMentum-Aktie einen Inneren Wert (NAV) von 1207.70 CHF aus. Gehandelt wird der Titel mit einem moderaten Aufschlag bei einem Kurs um 1240 CHF. Die Gewinne werden für das weitere Wachstum reinvestiert.

ImmoMentum AG

Beckenriederstrasse 7, 6374 Buochs
T +41 (0)41 622 00 80, F +41 (0)41 622 00 81
Internet www.immomentum.ch
e-Mail info@immomentum.ch
Rechnungslegung OR
Aktienkapital in Mio. CHF 8.500
eingeteilt in 8500 NA à CHF 1000
Grösste Aktionäre n.a.

Kennzahlen pro Namenaktie

Valoren-Nr. 1924492	2005
Reingewinn	43.42
ausgew. Buchwert	1097.84
Dividende	0.00
Kurs in CHF (10.08.06)	1210G/1240B
KGV/(P/E)	27.86
EV/EBITDA	25.06
Dividendenrendite	0.00%
Höchst/Tiefst	1240/1150
Handel bei	ZKB

«Einzig die Rendite ist entscheidend»

Reiner Edelmann, der Geschäftsführer der ImmoMentum AG, ist überzeugt, dass die Immobiliengesellschaft auch bei steigenden Zinsen eine ansprechende Rendite erzielen kann. Für eine Börsenkotierung der Firma ist es noch zu früh.



Reiner Edelmann

SWISS EQUITY MAGAZIN: Herr Edelmann, weshalb wurde 2004 die Immobiliengesellschaft ImmoMentum gegründet?

REINER EDELMANN: Den Anstoss gaben uns Kunden, die nach der Börsenbaisse eine Diversifikation in Immobilien suchten. Da wir für sie auf dem Markt aufgrund der hohen Agios kein geeignetes Vehikel gefunden haben, entschlossen wir uns, eine eigene Immobiliengesellschaft zu gründen.

Verfügt ImmoMentum über die nötige Markterfahrung?

Als private Immobilieninvestoren haben die Mitglieder des Verwaltungsrats einige Erfahrungen sammeln können. Vor allem aber ist Robert Düring, unser Portfoliomanager und Verwaltungsrat, mit seiner Cadina AG seit Jahren im Immobiliengeschäft tätig. Er pflegt die nötigen Kontakte und Beziehungen.

Welche Zielgrösse streben Sie mit Ihrer Immobiliengesellschaft an?

Wir wollen unser Aktionariat vergrössern, das Portfolio diversifizieren und als ernsthafter Marktplayer wahrgenommen werden. Wichtig ist uns dabei, dass unsere Anleger trotz des Wachstums eine attraktive Rendite erzielen. Wir haben unsere Gesellschaft mit einem Aktienkapital von 3,8 Mio. CHF gegründet und ein Liegenschaften-Portfolio von 20 Mio. CHF erworben. Mittlerweile, per 31. Juli 2006, konnten wir es auf rund 55 Mio. CHF ausbauen und damit ein erstes Teilziel erreichen. Das Aktienkapital wurde schrittweise auf 12,75 Mio. CHF erhöht. Um für kleinere institutionelle Anleger attraktiv zu

werden, müssten wir über ein Portfolio von gut 100 Mio. CHF verfügen. An diesem Ziel arbeiten wir nun.

Wollen Sie längerfristig an die Börse?

Heute haben wir mit dem ausserbörslichen Handel eine gute Lösung gefunden. Eine Börsenkotierung ist uns zum jetzigen Zeitpunkt zu teuer. Längerfristig ist ein Börsengang nicht ausgeschlossen.

Wie ist die letzte Kapitalerhöhung im April 06 verlaufen?

Die Kapitalerhöhung war leicht überzeichnet und wir konnten sämtliche Aktien bei den Investoren platzieren. Unser Aktionariat umfasst heute 150 Personen, was einer Verdoppelung gegenüber den Anfangsjahren entspricht. Die Aktionäre verfolgen mehrheitlich eine langfristige Strategie und sehen ihr Engagement als Ersatz für eine Direktinvestition.

Wie würden Sie Ihr jetziges Immobilien-Portfolio beschreiben?

ImmoMentum investiert im Mittelland ausserhalb der urbanen Zentren, da hier attraktive Renditen erzielt werden. Trotzdem sollte eine schnelle Verbindung in die Städte vorhanden sein. Potenzielle Liegenschaften müssen bezüglich Mietzins und Wohnungsmix attraktiv sein, denn am Ende ist die Rendite des Objekts entscheidend. Beim Kauf einer neuen Liegenschaft berücksichtigen wir allfällige Renovationen oder Mieterwechsel.

Standorte wie Dübendorf oder Eschlikon erscheinen aber nicht sehr attraktiv.

Die Lage alleine ist nicht von Bedeutung. Man darf nämlich nicht vergessen, dass auch in den von Ihnen erwähnten Ortschaften Leute wohnen, die nicht nach Zürich oder Bern wollen. Rund 66% der Schweizer Bevölkerung lebt in Mietwohnungen und nicht alle können sich hohe Mietzinsen leisten.

Welche Leerstände weist ImmoMentum aus?

Bisher hatten wir nahezu Vollvermietung. Unsere Leerstände liegen unter 2%, was auf normale Wohnungswechsel zurückzuführen ist. Die Objekte stehen nicht länger als drei Monate frei.

Wie kommen Sie an interessante Objekte?

Wir sind, was unsere Grösse betrifft, in einer Nische zwischen den Privatinvestoren und den institutionellen Anlegern tätig. Und da das Geschäft mit günstigem Wohnraum und der Renovation von Bauten sehr arbeitsintensiv ist, können wir zum Teil von den grossen Gesellschaften Objekte übernehmen. Daneben sind gute Marktkenntnisse und Beziehungen nötig.

Heute ist es schwierig, attraktive Liegenschaften zu finden, da sich viele Anleger im Immobilienmarkt betätigen.

«Das Geschäft mit günstigen Wohnungen ist sehr arbeitsintensiv.»

Wie wird sich dieser Markt in den nächsten Jahren entwickeln?

Wir rechnen mit leicht steigenden Zinsen, die wir über moderate Mietzinserhöhungen kompensieren können. Zudem erzielen wir heute eine gute Rendite, so dass wir auch bei stärkeren Aufschlägen noch eine ansprechende Rendite erzielen würden. Wenn man allerdings, wie dies in teuren Lagen der Fall ist, nur eine Rendite von 5,5% erzielt, ist der Spielraum bei steigenden Zinskosten enger.

Ihr Immobilien-Portfolio ist zu 80% fremdfinanziert. Zudem verfügen über 50% der Hypotheken über eine Laufzeit von einem Jahr. Ist dies nicht sehr riskant?

Dies war das grösste Risiko, welches wir eingegangen sind. Trotzdem fühlen wir uns auch heute noch wohl bei dieser Entscheidung. Dass uns die Banken eine solche Finanzierung ermöglichen, zeigt die hohe Qualität unserer Liegenschaften. Ein Zinsanstieg würde uns kurzfristig sicherlich etwas kosten, doch fährt man auf lange Sicht mit kurzfristigen Hypotheken besser.

Das Interview führte Roberto Stefano.