



(epn) Interview mit Reinhold Tann und Thomas Smektella, Vorstände der Tann CAPITAL AG



Zeit für chancenreiche Immobilieninvestitionen

Für attraktive und chancenreiche Investitionen in sachwertgebundene Güter wie Immobilien ist gerade jetzt der richtige Zeitpunkt. Daran sollten interessierte Anleger und Investoren langfristig teilhaben können, betonten die Vorstände der TannCAPITAL AG im Pressegespräch.

Die TannCAPITAL AG möchte den wirtschaftlichen Erfolg der Initiatoren aus den vergangenen 25 Jahren in Zukunft breiten Interessentenschichten zugänglich machen. Wir befragten die verantwortlichen Vorstände **Reinhold Tann** sowie **Thomas Smektella**.



(epn) Herr Tann, Sie sprechen als Namensgeber der Aktiengesellschaft oft von mehr als 25 Jahren Erfahrung im Immobilienbereich. Was muss sich ein interessierter Anleger darunter vorstellen?

(Reinhold Tann) In diesen 25 Jahren, ich bin bereits seit 1979 in Deutschland, Europa und in den USA tätig, konnte ich als verantwortlicher Sales- und Projektmanager Immobilien im Wert von über 200 Millionen Euro erfolgreich initiieren, platzieren und zum Abschluss bringen. Viele Immobilien betreue ich sogar heute noch im Rahmen meiner Liegenschaftsverwaltungsgesellschaft. Im Laufe dieser Zeit baute ich erfolgreiche Kontakte zu einer Vielzahl institutioneller Immobilieninvestoren, international tätigen Anwälten und Notaren selbstverständlich auch zu Banken, aber auch zu erfolgreichen Vertriebsgesellschaften auf. All dies wird künftig für die Investoren unseres Publikumsfonds von Vorteil sein.

(epn) Wenn Sie in der Vergangenheit so erfolgreich waren, warum haben Sie jetzt einen Publikumsfonds aufgelegt?

(Reinhold Tann) Wir sind der Ansicht, dass breite Anleger- und Investorenkreise an Erträgen aus sachwertgebundenen Gütern stärker partizipieren können und dies auch sollen. Natürlich beabsichtigt die TannCAPITAL AG auch selbst Gewinne zu erzielen. Unterstellt man in den vergangenen 25 Jahren eine durchgängig bankfinanzierte Projektentwicklung, dann kann sich jeder die Kosten für Zinsen, Gebühren und Abgaben ausrechnen. Dazu kommt die restriktive Haltung der Banken unter dem Einfluss von Basel II. Eine bankunabhängig ausschliesslich durch Eigenkapital finanzierte Gesellschaft wird wesentlich schneller und flexibler auf interessante Marktchancen reagieren können. Zudem treten wir in eine Nische des Marktes. Für Projekte bis etwa 1 Million Euro, dann wieder ab etwa 15-20 Millionen Euro gibt es zahlreiche potentielle Investoren. Und genau in der Nische dazwischen, dem Investitionsbereich zwischen Euro 1-15 Millionen, wird die TannCAPITAL AG erfolgreich agieren können.

(epn) Stichwort „eigenkapitalbasiert“: In der Regel machen aber doch auch gerade Hebeleffekte durch Finanzierungen Sinn?

(Thomas Smektella) Dass ist grundsätzlich richtig und auch wir haben uns diese Frage gestellt. Aber der von Ihnen angesprochene Leverage-Effekt wirkt in beide Richtungen! Sie können mit bankfinanziertem Fremdkapital den Ertrag steigern, aber genauso einen Verlust und damit das Risiko hebeln - also auch erhöhen. Unsere Verantwortung gilt im besonderen Masse unseren Anlegern und Investoren. Aus diesem Grund werden wir ausschliesslich Investitionen aus Eigenkapital tätigen.

(epn) Im Emissionsprospekt wird die Teilhabe für Anleger und Investoren in Form einer mitunternehmerischen stillen Beteiligung

angeboten. Ist dies denn eine zeitgemässe Anlageform und wie stellen sich die Risiken für potentielle Investoren dar?

(Thomas Smektalla) Bereits seit vielen hundert Jahren ist die stille Beteiligung eine übliche und gebräuchliche Form eines Kapitalgebers für die Beteiligung am Handelsgewerbe eines Unternehmers. Wir fanden durch persönliche Gespräche mit dem Stadtarchiv Soest heraus, dass dort adäquate Handelsgeschäfte erstmals bereits im frühen 12. Jahrhundert - dort im Soester Stadtrecht - schriftlich erwähnt wurden. Fachleute meinen sogar, dass die stille Beteiligung wegen ihrer gesellschaftsrechtlichen und steuerlichen Flexibilität eine ideale Rechtsform auch für Kapitalanlagemodelle ist.

Wie Sie wissen, ist nach den Marktgesetzen eine Realisierung überdurchschnittlicher Renditen völlig ohne Risiko nicht möglich. Dies gilt natürlich auch für die TannCAPITAL AG. Die TannCAPITAL AG unterliegt wie jeder Marktteilnehmer den branchentypischen Risiken. Allerdings kann durch Know-how, langjährige Erfahrung und Kompetenz der Initiatoren, dem Verzicht auf Fremdfinanzierung das Risiko eingegrenzt werden. Daneben stehen neben der unabhängigen Mittelverwendungskontrolle und der Unterstützung durch einen kompetenten Aufsichtsrat, für besondere Lebensumstände unserer Anleger, die erweiterten Gesellschafterrechte sowie ein Schlichtungsverfahren mittels Ombudsmann zur Verfügung. Alle Einzelheiten, wie erstmals auch eine Schnellprüfung für interessierte Anleger, werden ausführlich in unserem gemäss dem IDW Standard S4 erstellten Emissionsprospekt dargestellt.

(epn) Auch Ihr Fonds ist als so genannter „Blind-Pool-Fonds“ konzipiert! Zeitweise werden derartige Modelle kritisiert. Wie stehen Sie zu dieser Kritik und welche konkreten Investitionen stehen derzeit unmittelbar an?

(Reinhold Tann) Die Eigenschaft „Blind-Pool-Fonds“ definieren wir als erheblichen Vorteil, als Chance. Sicher steht zu Beginn nicht jede Investition im Einzelnen fest, aber zumindest sind die Eckdaten in unserem Emissionsprospekt klar beschrieben. Die TannCAPITAL AG konzentriert sich ausschliesslich auf ihre Kernkompetenzen rund um die Immobilie. Ein Vorteil für uns ist, dass wir jederzeit lukrative Projekte, die wir heute noch gar nicht kennen, realisieren können. Diese Möglichkeit hat beispielsweise ein in sich geschlossener Immobilienfonds nicht.

Die uns derzeit vorliegenden Investitionsmöglichkeiten mit teilweise weit überdurchschnittlichen Ertragschancen übersteigen bereits den Platzierungsumfang unserer ersten Emissionstranche. Wir sind so in der Lage, nur die lukrativsten und sichersten Projekte zu verwirklichen. Ganz aktuell prüfen wir unter anderem den Ankauf einer denkmalgeschützten Wohnsiedlung in Süddeutschland mit einer landesweiten kulturellen Bedeutung.

(epn) Dies interessiert uns näher! Können Sie mehr zu dieser denkmalgeschützten Wohnsiedlung berichten?

(Reinhold Tann) Grundsätzlich ja, aber unter Rücksicht auf die derzeitigen Verhandlungen mit dem Verkäufer und auch den zuständigen Behörden werden Sie mir sicher eine gewisse Zurückhaltung nachsehen. Vielleicht soviel: Die Wohnsiedlung befindet sich in einer wunderschönen, landschaftlich ruhigen Gegend im Einzugsgebiet des Münchner Grossraumes. Zahlreiche namhafte Unternehmen machen diese Gegend auch wirtschaftlich sehr attraktiv und stabil. Wir verhandeln derzeit einen Kaufpreis von etwa dem sechsfachen der Jahresnettomiete bei einem aktuellen Vermietungsstand von rund 90 Prozent. Bei voller Ausnutzung unserer Möglichkeiten im Hinblick auf das Facility Management, der Steigerung des Vermietungsstandes unter moderater Optimierung der Mietzinsen erreichen wir einen 100prozentigen Return des Kaufpreises aus Mieterträgen in etwa 5 bis 6 Jahren. Aber noch einmal, es liegen derzeit mehrere derartige Objekte bei unserer Gesellschaft zur Prüfung vor.

(epn) Kommen wir zurück auf das eigentliche Fondskonzept. Warum sollte sich ein Anleger an Ihrem Fonds beteiligen und welche Vorteile bieten Sie gegenüber den Gesellschaften, die bereits am Kapitalmarkt tätig sind?

(Reinhold Tann) Ein einzelner Investor kann die gerade beschriebenen Projekte nicht verwirklichen und damit auch nicht von den überdurchschnittlichen Ertragschancen profitieren. Wir sehen in unserem transparenten Konzept eine zusätzliche Alternative, also eine Diversifikationsmöglichkeit für solche Anleger, die klug zwischen

Sicherheit und Ertrag abwägen. Somit wenden wir uns nicht gegen unsere Mitbewerber, sondern positionieren uns mit unserer Erfahrung, flexiblen und wie wir meinen, modernen Anlageprodukten. Dabei ist gerade der bewusste Verzicht auf jegliches Fremdkapital im Fonds eine interessante konzeptionelle Alternative zu den meisten Mitbewerbern.

(epn) Interessante Alternative ist natürlich sehr allgemein. Könnten Sie das noch genauer erläutern?

(Reinhold Tann) Ja, natürlich! Das angesprochene Anlegerpublikum ist heute als durchaus aufgeklärt zu betrachten. Der Anleger kann immer besser erkennen, welche Auswirkungen beispielsweise die Inflation, die hohe Staatsverschuldung aber auch die zunehmende Schwäche der Sozialversicherungssysteme mit sich bringen. Mit einer sachwertgebundenen Investitionsmöglichkeit im Rahmen einer mitunternehmerischen Teilhabe an der gesamten Wertschöpfungskette unseres Fonds bietet die TannCAPITAL AG eine zusätzliche Chance, diesen Auswirkungen entgegenzuwirken. Der Anleger sollte niemals sein gesamtes Kapital auf ein Pferd setzen, er soll diversifizieren, also verteilen und somit verschiedene Möglichkeiten und Chancen nutzen.

(epn) Welche konkreten Möglichkeiten hat denn ein interessierter Anleger, sich an der TannCAPITAL AG zu beteiligen?

(Thomas Smektalla) Wir sprechen mit unseren derzeit vier Beteiligungsprogrammen bewusst eine bereite Schicht privater und institutioneller Anleger und Investoren an. Ganz nach den individuellen Bedürfnissen und Vorstellungen können bereits Beteiligungsverträge ab einmalig 1.000 Euro ohne oder ab 10.000 Euro mit monatlicher Entnahme sowie monatlich ab 30 Euro mit oder ohne Anzahlung gezeichnet werden. Die Mindestvertragslaufzeit beträgt lediglich 8 Jahre und es sind sogar rätierliche Einzahl dauern von gerade einmal 18 Monaten denkbar. Diese Innovation wird möglich, in dem wir bei unseren Ratenprogrammen eine sehr interessante Faktorzahlung eingebaut haben. Maximal können Laufzeiten von 25 Jahren vereinbart werden und die Auszahlung am Ende der Laufzeit erfolgt wahlweise einmalig oder auf Raten verteilt. Im Rahmen unserer Beteiligungsprogramme sind somit viele Kundenwünsche umsetzbar und bieten sich zudem ausgezeichnet für die Integration in die verschiedensten Vermittlungskonzepte an.

(epn) Beleuchten wir das Thema Kosten innerhalb Ihres Publikumsfonds. Mit welchen Kosten muss ein Anleger rechnen und wie stellen sich die weichen Kosten dar?

(Thomas Smektalla) Jedes marktteilnehmende Unternehmen hat Kosten. Die vorbereitenden Emissionskosten wurden bereits durch die Gesellschaft selbst getragen. Daneben greift die TannCAPITAL AG gerade zu Beginn der Geschäftstätigkeit auf ein bestehendes Firmennetzwerk der Initiatoren mit Geschäftsräumen, Equipment, Personal und Fachleuten zurück, was die TannCAPITAL AG selbst von Kosten frei hält. Zudem verzichten Vorstand und Aufsichtsrat in 2004 und 2005 auf sämtliche Vergütungen. Danach sollen alle Kosten so weit gesetzlich zulässig und möglich an den Unternehmenserfolg sowie das Beteiligungsvolumen geknüpft werden, fallen somit ganz überwiegend nur entsprechend des gesellschaftlichen Ergebnisses an. Mit einem Ausgabeaufschlag oder Agio in Höhe von 5 Prozent beteiligt sich jeder Investor an den Kosten zur Durchführung seines Vertrages. Bereinigt man die Nominaleinlage zuzüglich Agio eines Investors um die anteiligen Vertriebs-, Emissions- und laufenden Kosten, dann sehen unsere Businesspläne nach der Anlaufphase von 1-3 Jahren eine hohe Investitionsquote von über 90 Prozent vor.

(epn) Meine Herren, wir danken Ihnen für das Gespräch und Ihren Fonds alles Gute!

-  Info Link
-  Kontakt
-  Weiterempfehlen



<http://www.tanncapital.de>

Newslink: <http://www.experten.de/epnNews.asp?intZNewsID=2568>

(epn)Redaktion: **experten-netzwerk gmbH**, 95448 bayreuth, bindlacher str. 4
Herbert Winterling, mobil 0170 7338037, presse@experten.de
telefon 0921 76446702, fax 0921 7644624, www.experten.de

Die experten-suche ist auf den Websites der folgenden Magazine eingebunden:

[AssCompact](#) [Cash](#) [Finanzwelt](#) [Kurs](#) [Performance](#)

[Impressum](#) | [\(epn\)Info](#) | [Fenster schliessen](#)