

AHV: Der grosse Wurf

Von Herbert Oehri

Es steht also ausser Zweifel: der AHV ist mit dem Kauf der Immagass-Liegenschaft der grosse Wurf gelungen. Der Wert der Gesamtüberbauung in der Immagass beträgt laut Auskunft von AHV-Direktor Walter Kaufmann gegenüber der lie:zeit zwischen 50 und 60 Millionen Franken. Die AHV hat die Liegenschaft in Vaduz mit zwei Parzellen in der Haldengasse in Eschen und mit Bargeld bezahlt. Die beste Mieterin ist und bleibt die FMA, welche aus dem laufenden Mietvertrag nicht mehr aussteigen kann. Dieser wurde seinerzeit auf die Dauer von 20 Jahren abgeschlossen. Der Vertrag sieht eine jährliche Mietzinsabgabe in Höhe von 1.8 Millionen Franken, oder CHF 5'000 pro Tag vor. Aus allen drei Gebäudekomplexen generiert die AHV Mietzinseinnahmen in Höhe von 2.1 Millionen Franken.

AHV-Direktor Walter Kaufmann betrachtet den Mietzins zugunsten der AHV als «nicht lukrativ». Es handle sich ganz einfach um die seinerzeit marktüblichen Ansätze des Immobilienmarktes. «Mit derselben Investition im Wertschriftenmarkt könnte ein Investor in den meisten Jahren deutlich höhere Gewinne schreiben, allerdings müsste er dann aber eben in anderen Jahren auch Verluste in Kauf nehmen», ergänzt Walter Kaufmann. Für die AHV seien auch die Langfristigkeit der Mietvereinbarung (auf 20 Jahre) und die Seriosität des Mieters FMA ausschlaggebend für den Deal gewesen.

Vor knapp zwei Jahren wurde auch über eine mögliche Miet-

Die Finanzmarktaufsicht (FMA) ist vor mehr als einem Jahr mit ihren rund 75 Personen in das neue Gebäude in der Immagass in Vaduz eingezogen. Die gesamte Liegenschaft umfasst drei grössere Vermietungskomplexe, welche jetzt der AHV gehören, die insgesamt mit dem Kauf dieser Liegenschaft in Vaduz ein gutes Geschäft gemacht hat, wozu man ihr nur gratulieren kann.



AHV-Direktor Walter Kaufmann

zins-Senkung zugunsten der FMA gesprochen. Ein Senkung sei für die AHV nie zur Debatte gestanden, zumal der «Mietzins durchaus angemessen und ortsüblich sei», wie sich der AHV-Direktor am 16. Oktober 2010 gegenüber dem Volksblatt äusserte.

Wir haben mit dem Chef der Alter- und Hinterlassenen-Versicherung Walter Kaufmann das nachfolgende Gespräch geführt:

lie:zeit Herr Direktor Kaufmann. Wir haben vernommen,

dass die AHV-Verwaltung die Liegenschaft an der Immagass in Vaduz, in welcher sich die Finanzmarktaufsicht (FMA) befindet, schon vor längerer Zeit gekauft hat. Ist dies richtig?

Walter Kaufmann: Seit August 2011 ist die AHV im Grundbuch als Alleineigentümerin der Vaduzer Parzelle Nr. 22. Das war allerdings schon lange vorher kein Geheimnis. Die Mieteinnahmen für Kunden der AHV laufen seit Juni 2011. Das Grundstück umfasst übrigens ein bisschen mehr als nur ein

Verwaltungsgebäude, aber das Bürohaus ist wohl das Herzstück des Ganzen.

Können Sie uns sagen, in welchem Rahmen sich der Kaufpreis bewegte?

Die Medien haben darüber schon vor über zwei Jahren berichtet (vgl. VoBl vom 26.10.2010). Das Grundstück hat einen Wert zwischen CHF 50 bis 60 Mio. (es geht um eine sehr schöne Parzelle an guter Lage mit vier Gebäuden, einem passenden Mix aus Büro- und Wohneinheiten, alles mit sehr gutem Ökologiestandard und unterhaltsfreundlichem Ausbau). Die AHV hat aber bei diesem Kauf-Tausch-Vertrag eigene, von ihr nicht genutzte Grundstücke tauschweise eingebracht und dementsprechend weniger bezahlt.

Wie man aus früheren Landtagsdebatten um die FMA weiss, sind die damaligen Verträge, welche die Finanzmarktaufsicht einging, sehr lukrativ und auf lange Sicht für den ehemaligen Liegenschaftsbesitzer abgeschlossen worden. Unsere Frage: Könnte die AHV diesen 20jährigen Mietvertrag 1:1 übernehmen?

Ich würde den Mietzins wirklich nicht als lukrativ betrachten. Es handelt sich ganz einfach um die damals marktüblichen Ansätze des Immobilienmarktes. Mit derselben Investition im Wertschriftenmarkt könnte ein Investor in den meisten Jahren deutlich höhere Gewinne schreiben; allerdings müsste er dann aber eben in anderen Jahren auch Verluste in Kauf neh-



In diesem Gebäudekomplex ist die Finanzmarktaufsicht (FMA) untergebracht.

men. Es handelt sich um eine defensive Wertanlage mit einer durchschnittlichen Rendite; entscheidend ist dabei, dass eine langfristige, stabile und gesicherte Rendite möglich ist. Die AHV hat schon vor über zwei Jahren öffentlich klargestellt, dass eine Änderung des wichtigsten Mietvertrages kein Thema ist (VoBl vom 26.10.2010). Gerade die lange Mietdauer und der Umstand, dass es sich bei der FMA um einen besonders seriösen Mieter handelt, der eben genau wie die AHV eine langfristige Ausrichtung hat, war überhaupt erst ausschlaggebend dafür, dass die AHV sich für diese Wertanlage interessiert hat, als das Angebot seinerzeit an sie herangetragen wurde.

Sind Sie mit den Mieteinnahmen aus der Gesamtüberbauung an der Immagass Vaduz zufrieden? – Können Sie uns sagen wie hoch sich die Einnahmen zugunsten der AHV jährlich bewegen?

Die Bruttomieteinnahmen liegen bei ca. CHF 2.1 Mio. pro Jahr im Total aller vier Gebäude (Wohnen und Büro); netto, nach Abzug von Aufwand für Unterhalt und Verwaltung, sind es leicht weniger (wobei dieser Aufwand dank des Gebäudealters und der Gebäudekonzeption natürlich nicht besonders hoch ist). Das Resümee ist klar. Diese Anlage ist im allseitigen Interesse und eben vor allem im besten Interesse der Kunden der AHV: der langfristige Liegenschaftserfolg leistet einen echten Beitrag an die Finanzierung der Renten. Danke für das interessante Gespräch

Leistungen der AHV

Die Alters- und Hinterlassenenversicherung (AHV) richtet folgende Leistungen aus:

- Altersrente
- Kinderrente zur Altersrente
- Hinterlassenenrente
- Verwitwenrente
- Waisenrente
- Hilfsmittel

Die Zusatzrente für die Ehefrau wurde per 01.01.1997 schrittweise abgeschafft. Männer des Jahrganges 1944 und älter können gemäss einer Übergangsregelung noch eine Zusatzrente für die Ehefrau beanspruchen.

Die Renten werden an die Lohn- und Preisentwicklung angepasst. Weihnachtsgeld: Wer im Dezember eines Jahres eine Rente der AHV bezieht, erhält als zusätzlichen Rententeil alljährlich eine Zahlung in der Höhe der im Dezember zustehenden Rente.

Mindestbeitragsdauer

Damit ein Anspruch auf eine Rente der AHV besteht, muss eine Person während mindestens eines Jahres Beiträge an die AHV entrichtet haben.