

Milliardendeal lässt Anlegerkassen klingeln



© Jamestown

Verkauf: Das größte Objekt des Fonds Jamestown 25 nimmt in New York einen ganzen Häuserblock ein. Der Internetkonzern Google kauft das Gebäude, das zeitweise auch über Aufzüge für Lkw verfügte, für 1,8 Milliarden Dollar

Von Christoph Rottwilm

Es wird die bislang wohl größte Auflösung eines geschlossenen Fonds hierzulande: Die 12.000 Anleger des milliardenschweren US-Fonds "Jamestown 25" haben dem Verkauf aller Objekte zugestimmt. Initiator Jamestown beschert seinen Kunden damit einmal mehr eine beachtliche Rendite - und plant nach langer Abstinenz eine neue Offerte.

Hamburg - Die Auflösung des US-Immobilienfonds 25 vom Kölner Emissionshaus Jamestown ist beschlossene Sache. Die rund 12.000 Anleger haben dem Verkauf der Fondsobjekte mit großer Mehrheit zugestimmt. Die Beteiligungsgesellschaft war 2004 mit einem Gesamtvolumen von 1,03 Milliarden Dollar gestartet. Eine größere Fondsliquidation hat es am deutschen Beteiligungsmarkt Beobachtern zufolge noch nicht gegeben.

Die Investoren können sich nun über eine ordentliche Rendite freuen. Laut Initiator Jamestown führen die erwarteten Verkaufserlöse zu einem Ergebnis vor Steuern von mindestens 160 Prozent des eingezahlten Eigenkapitals. Hinzu kommen fast 56 Prozent an Vermietungseinnahmen, die über die Jahre kassiert wurden. Nach Abzug der eingesetzten Summe sowie des Agios von 5 Prozent steht unterm Strich also ein Plus von 111 Prozent vor Steuern innerhalb von knapp sieben Jahren.

Nachdem ein Objekt des Fonds, ein Hotel in Florida, bereits 2007 veräußert worden war, steht jetzt noch der Verkauf dreier Gewerbeimmobilien an. Neben einem Komplex im Herzen San Franciscos und dem Regionalsitz von IBM in Atlanta handelt es sich dabei vor allem um das Gebäude 111 Eighth Street im New Yorker Stadtteil Chelsea. Das imposante Bauwerk - nach Angaben des Initiators ist es das viertgrößte Bürogebäude in Manhattan - nimmt einen ganzen Häuserblock zwischen der 15. und 16. Straße ein (siehe Foto). Es hat eine Mietfläche von rund 260.000 Quadratmetern und verfügte in seinem Inneren früher einmal über exquisite Extras wie Fahrstühle für Lkw.

Google kauft Gebäude für 1,8 Milliarden Euro

Heute wird die Immobilie zum Großteil von Google genutzt. Der Internetkonzern, der 17 Prozent der Flächen belegt, ist es auch, der 111 Eighth Street erwirbt - zum Preis von 1,8 Milliarden Dollar, wie bereits Ende vergangenen Jahres bekannt wurde. Als der Jamestown-Fonds 2004 in das Objekt einstieg, war es noch mit knapp 800 Millionen Dollar bewertet worden.

Für den Initiator Jamestown und seinen Gründer und Chef Christoph Kahl ist die aktuelle Fondsabwicklung ein neuer von bereits vielen Erfolgen. Seit mehr als 25 Jahren betreibt Kahl das Geschäft mit US-Immobilien. Mehr als 30 Fonds hat er in der Zeit aufgelegt, darin so illustre Objekte wie das "One Times Square" in New York, eines der bekanntesten und meistfotografierten Gebäude der Welt, berühmt durch seine markante Lichtwerbung und den "Ball-Drop" als Höhepunkt der jährlichen Silvesterfeiern. Über 65.000 Anleger haben Jamestown Unternehmensangaben zufolge im Laufe der Jahre mehr als 3,7 Milliarden Dollar anvertraut.

Und die Investoren wurden nur äußerst selten enttäuscht. Die Leistungsbilanz von Jamestown weist reihenweise erfolgreiche Fondsaufösungen wie die jetzt anstehende aus. Auch die noch laufenden Beteiligungsgesellschaften haben die vergangene Wirtschaftskrise nahezu problemlos überstanden. Mit dem Co-Invest 4 geriet lediglich ein Fonds unter Druck. Mit einem Gesamtvolumen von fast 1,2 Milliarden Dollar und einem Eigenkapitalanteil von 650 Millionen Dollar handelt es sich dabei allerdings ausgerechnet um den größten geschlossenen Fonds, der bislang in Deutschland aufgelegt wurde. Auch in diesem Fall sind mehr als 12.000 Anleger betroffen.

Dennoch: Experten zählen Jamestown seit langem zu den sehr wenigen verlässlichen Topadressen am Markt für geschlossene Fonds. Die Ratingagentur Scope etwa hat

Firmengründer Kahl und seiner Führungsriege das Rating "AAA" für "hervorragende Qualität" verliehen - als einzigem Managementteam in der Beteiligungsbranche.

Jamestown arbeitet an neuem Fonds

"Ich kenne keinen anderen Initiator, der über so lange Zeit solche Volumina bewegt hat und dabei eine derart lupenreine Leistungsbilanz vorweisen kann", sagt Scope-Chefanalyst Wilfried Tator, der das Geschehen selbst seit vielen Jahren verfolgt. "Die große Stärke von Christoph Kahl liegt einfach darin, auch in schwierigen Märkten immer wieder attraktive Investitionsgelegenheiten zu finden. Und was beinahe noch wichtiger ist: Er hat keine Hemmungen, im geeigneten Moment loszulassen und seinen Anlegern den Verkauf zu empfehlen."

Entscheidend ist laut Tator zudem die starke Präsenz des Initiators in den Vereinigten Staaten. Von den rund 140 Beschäftigten des Unternehmens sind lediglich 40 in Köln tätig - die verbleibende Mehrheit arbeitet in der Zentrale in Atlanta, Georgia.

Seit einiger Zeit befindet sich die Mannschaft dort allerdings in Lauerstellung. Der letzte Standard-US-Immobilienfonds mit regelmäßiger Auszahlung wurde 2005 emittiert, danach kamen 2006 und 2007 noch der Co-Invest 4 sowie dessen Nachfolger Co-Invest 5, die beide auf spezielle Renditechancen spekulieren. Seitdem hat Jamestown keine neue US-Immobilienofferte mehr auf den Markt gebracht. Lediglich ein Angebot für Investments in amerikanische Wälder wurde platziert.

"Der US-Büroimmobilienmarkt befindet sich hinsichtlich Kauf- und Verkaufstransaktionen weitgehend in einer Starre", begründet Jamestown-Chef Kahl gegenüber manager magazin die Zurückhaltung. "Die Mieten sind erheblich gesunken, jedoch verhindert das niedrige Zinsniveau hohen Verkaufsdruck für die Eigentümer. Die erwarteten Schnäppchen für die Einkäufer sind daher ausgeblieben."

Im Einzelhandelssektor dagegen prüfe das Unternehmen derzeit mehrere Objekte. Kommt Jamestown zum Zuge, so Kahl, könnte ein neuer Fonds daraus werden. Das Interesse der Kundschaft jedenfalls wäre offenbar gegeben. Der Jamestown-Chef und passionierte Fliegenträger berichtet bereits von hoher Nachfrage. Und die jetzt anstehenden Verkaufserlöse wollen zumindest zum Teil sicher ebenfalls neu investiert werden.