

Geschlossene Fonds

Renditen locken in ferne Länder

Angesichts der hohen Immobilienpreise und des damit verbundenen Renditeverfalls in den traditionellen Anlagemärkten – Niederlande, Österreich und USA – suchen die Initiatoren von Geschlossenen Immobilienfonds nach neuen, attraktiven Zielregionen. Dabei locken aktuell vor allem ferne Länder, insbesondere in Asien, die eine hohe wirtschaftliche Dynamik und wachsende Bevölkerungszahlen aufweisen, deren Immobilienmärkte gleichzeitig aber als unterentwickelt gelten. Im Fokus stehen vor allem Länder wie China, Indien und Russland, aber auch in Lateinamerika werden Chancen gesehen, vor allem in Brasilien und Mexiko. Im Gegensatz zu den westeuropäischen Märkten wagen sich die Fondsgesellschaften in den neuen Wachstumsregionen jedoch nicht in Direktanlagen und schon gar nicht allein vor.

Da die nötige Marktexpertise fehlt, muss sie über Kooperationen mit internationalen Investmentgesellschaften eingekauft werden. Dabei beteiligen sich die deutschen Fonds an speziellen Zielfonds, die in den jeweiligen Ländern investieren. So legte das zur Ahrenkiel-Gruppe gehörende Fondshaus Hamburg mit dem „FHH Real Estate 3 – Instituti-

onal Asia“ einen Geschlossenen Fonds auf, der sich des Zielfonds Lasalle Asia Opportunity Fund III (LAOF III) bedient und dort 30,96 Millionen US-Dollar einbringt. Dieser investiert vier Jahre lang in ausgewählte Segmente der Immobilienmärkte in Japan, Korea, China, Hongkong, Singapur und Thailand und verkauft die Objekte in den darauf folgenden vier bis sechs Jahren wieder vollständig. Den Anlegern wird eine Rendite (Internal Rate of Return – IRR) von 15 bis 16 Prozent versprochen.

Einen einzigen Zielfonds hält die HCI Capital bei opportunistisch ausgerichteten Immobilienfonds für unzureichend. Über den US-amerikanischen Immobilien-Investmentberater Townsend Group beteiligt sich das Fondsprodukt HCI Real Estate BRIC+ an vier Zielfonds, die bereits in Immobilien in Brasilien, Russland, Indien und China investiert sind. Dabei wird eine IRR von mindestens zehn Prozent in Aussicht gestellt. Wegen der höheren Risiken in den Zielländern richten sich beide Fonds an institutionelle und vermögende Investoren, die bereits Erfahrung mit opportunistischen Kapitalanlagen haben.