

Sachsenfonds, das etwas andere Emissionshaus

Beim anstehenden Wechsel an der Spitze des Emissionshauses Sachsenfonds ist manches anders als woanders. Der scheidende Geschäftsführer Hans Heinrichs plant die nächsten Jahre nicht auf Golfplätzen zu verbringen, sondern kümmert sich um den Wiederaufbau des tsunamigeschädigten Südwestens von Sri Lanka. Am Firmensitz in Haar bei München teilt sich der 61-Jährige noch bis Mitte des Jahres sein Büro mit Nachfolger Jürgen D. Göbel. Nicht aus Platzgründen, sondern um einen möglichst glatten Übergang hinzubekommen. Und noch etwas: Statt sich bereits vornehm zurückzunehmen, kündigt Heinrichs für 2008 noch mindestens fünf neue Fonds an.

250 Mio. Euro Eigenkapital wird Sachsenfonds 2008 mit seinen geschlossenen Immobilienfonds platzieren, sagt er voraus. Das wäre neuer Rekord. Im Gründungsjahr 2000 hatte Sachsenfonds mit eingesammelten 4,2 Mio. Euro begonnen. Seither legte der Initiator 43 Fonds auf, darunter 21 mit Immobilien. Binnen acht Jahren platzierten die Oberbayern 1,6 Mrd. Euro Eigenkapital. Hinzu kommt eine zweistellige Zahl von Fonds anderer Häuser, die Sachsenfonds verwaltet, darunter drei Spezialfonds der britischen Morley Fund Management.

Platzierungsziel: 250 Mio. Euro

Die ehrgeizigen Wachstumspläne des Hauses vertritt seit dem 1. April 2008 auch Heinrichs' Nachfolger Göbel. Er kommt von der KanAm, jener KanAm, die Ende 2007 ein paar Millionen auf den Tisch legte, um die Mehrheit bei Sachsenfonds zu übernehmen. Doch der 40-Jährige wurde keineswegs von den Münchnern über die Stadtgrenze nach Haar verpflanzt, um dort nach dem Rechten zu sehen. Vielmehr hatte er sich selbst den Geschäftsführer-Job bei Sachsenfonds besorgt, als die KanAm noch gar nicht daran dachte, das Emissionshaus zu übernehmen. Erst als Göbel nach fünf Jahren Arbeit für den US-Spezialisten seine Kündigung einreichte – und in den Medien kolportiert wurde, die schwer angeschlagene



Dieses Bürohaus in Adelaide gehört dem dritten Australienfonds, den die bislang von Hans Heinrichs (links) und künftig von Jürgen D. Göbel geführte Sachsenfonds startet. Bilder: Sachsenfonds/bb

SachsenLB könnte sich von ihrer Fondstochter trennen müssen –, schauten sich die Münchner das Heinrichs-Haus genauer an.

Göbel hatte das bereits zuvor getan und wechselte aus zwei Gründen, wie er sagt. „Sachsenfonds macht mehr als nur US-Fonds, und mich reizte die Aussicht darauf, Geschäftsführer mit unternehmerischer Verantwortung zu werden.“ Bei der KanAm bekleidete er die Position als Angestellter.

Der Name Sachsenfonds wird auch unter den neuen Herren der KanAm erhalten bleiben, sagt Heinrichs. Auch an den Produktlinien soll sich nichts ändern, auch nicht am Schwerpunkt Immobilien. Nicht mal US-Fonds, die Domäne der KanAm, sind für den

Initiator aus Haar tabu. „Ich würde die KanAm allerdings informieren, wenn wir einen US-Fonds machen wollten“, so der Geschäftsführer. Die Fonds dieses Jahres decken andere Länder ab. In der Platzierung befinden sich bereits der Australien 2 und ein erster Indien-Fonds. Letzterer heißt Immobilien Development Indien I. Er beteiligt sich an vier Gesellschaften in Mauritius, die jeweils Anteile an indischen Gesellschaften halten. Anleger beteiligen sich an vier Projektentwicklungen in Mumbai, Hyderabad und bei Neu-Delhi. Dabei geht es unter anderem um Luxuswohnungen, Handelsimmobilien, einen IT-Park und Büros. Der Fonds speist sich aus 52,7 Mio. Euro Eigen-

kapital, soll fünfeinhalb Jahre laufen und den Anlegern eine Rendite (IRR) von 14,3% p.a. bringen. Das Angebot ist eine Gemeinschaftsproduktion von Sachsenfonds und Deutscher Fonds Holding (DFH).

Den Anfang der fünf weiteren Angebote macht der dritte Australienfonds des Hauses. Er investiert in drei Core-Büroobjekte in Adelaide, hat ein Eigenkapitalvolumen von umgerechnet 71,8 Mio. Euro und startet noch im zweiten Quartal mit der Aussicht auf 6% Ausschüttung im Jahr. Genauso viel soll Australienfonds Nummer vier bringen. Für ihn sammelt Sachsenfonds 44,9 Mio. Euro ein. Investitionsgegenstand ist ein Bürohaus in Melbourne. Ebenfalls 6% p.a. erwartet der Initiator beim ersten Neuseelandfonds des Hauses. Geplant ist der Vertrieb von Anteilsscheinen für insgesamt 12,4 Mio. Euro. Die Anleger investieren in einen Büroneubau in Auckland. Mindestens 5,75% Ausschüttung soll der siebte Österreichfonds schaffen. Er investiert in Büroimmobilien in drei Landeshauptstädten, darunter Wien und wahrscheinlich St. Pölten. Außerdem ist ein zweiter Indienfonds vorgesehen.

Deutsche Büros für 4,5%? Nein!

„Inlandsfonds scheiden wegen der derzeitigen Preise aus“, sagt Heinrichs. „Ich habe keine Lust, in Frankfurt Büros zu 5,5% Ankaufsrendite zu kaufen, in einen Fonds zu packen und 4,5% auszuschütten.“ Ausnahmen bestätigen die Regel. Sachsenfonds plant zwei 6b-Fonds mit Einzelhandels- und Büroobjekten in Bremen und an weiteren Standorten in Norddeutschland. Zielgruppe sind vor allem Landwirte, deren Ackerland zu Bauland umgewidmet wurde.

Und was steht noch an? „Wir werden in Delhi ein eigenes Büro eröffnen“, sagt Heinrichs. Der Grund: „Wir wollen das Asset-Management auch bei unseren Indien-Fonds selber machen.“ Und da sollen noch einige kommen – ganz im Unterschied zu einer anderen Spezies. „Im Moment planen wir keinen Holland-Fonds“, so Heinrichs. In den Niederlanden nervt ihn ohnehin das komplizierte Prozedere, wenn ein Anleger seinen Anteil vorzeitig verkaufen will. Damit ist es für ihn aber ohnehin bald vorbei. Ab Juli hat Heinrichs eine andere Immobilienwelt. Dann baut er Holzhäuser, Kindergärten oder Kliniken in Sri Lanka. Und keiner fragt nach einer Ausschüttung. (bb)