

Immobilieninvestments

Auf den Spuren von Harald Quandt

Der Immobilieninvestor CP Capital mit Wurzeln im Quandt-Imperium investiert deutsches Geld in US-Immobilien. Trotz Zinswende sieht er viel Potenzial auf dem amerikanischen Markt.

Julian Trauthig Düsseldorf

Es ist ein exklusiver Club. Wer sein Geld bei Paul Doocy und seinen Kolleginnen und Kollegen von CP Capital anlegen möchte, muss mindestens eine Million Dollar mitbringen. Dafür bekommt er nach wenigen Jahren sein Geld mit einer zweistelligen Rendite zurück, so das Versprechen des Immobilieninvestors.

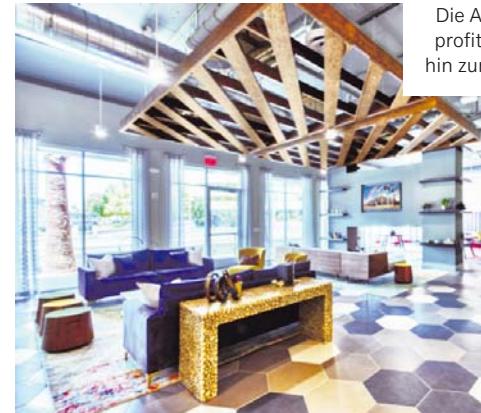
Das Besondere an CP Capital: Obwohl das Unternehmen im Herzen von Manhattan in der Nähe des Rockefeller Centers sitzt, kommt fast das gesamte Geld aus Deutschland, ursprünglich vor allem von der Industriellenfamilie Quandt und der Verlegerdynastie Burda. Co-Chef Doocy, der schon seit 1994 dabei ist, geht nun erstmals den Schritt in die Öffentlichkeit und will neue Investoren anwerben. Für ihn ist der US-Immobilienmarkt für deutsche Vermögende eine ideale Beimischung in der Anlagestrategie: „Hier ist der Krieg in der Ukraine weit weg, die USA sind energieautark, deshalb sind sehr stabile Erträge möglich“, sagt er. Entscheidend sei, dass das Segment der Mehrfamilienhäuser in den USA nicht nur vom Bevölkerungswachstum profitiere, sondern auch vom Trend hin zur Mietwohnung, gerade bei jüngeren Menschen.

Der Grund für die jetzige Öffnung liege in der Firmenhistoie, so Doocy: Bis vergangenes Jahr war das Unternehmen ein Teil von HQ Capital, dem Private-Equity-Arm der Nachkommen von Harald Quandt, und sehr verschwiegen. HQ Capital – das HQ steht für Harald Quandt – hat im Zuge einer Strategiekonsolidierung erst bei der US-Immobilienparte und Anfang 2022 auch bei HQ Capital selbst Investoren an Bord geholt, die die Mehrheiten halten.

„Wir sind oft das erste Projekt“

Harald Quandt und sein Bruder Herbert erbten 1954 zahlreiche Firmenbeteiligungen vom Familienpatriarchen Günther Quandt und investierten gemeinsam in Unternehmen. Nach dem Tod von Harald Quandt wurden zu Beginn der 70er-Jahre die Vermögen schrittweise entflochten. Die Beteiligung an BMW übernahm sein Bruder Herbert, der die Anteile an seine jüngsten Kinder Stefan Quandt und Susanne Klatten vererbte. Im anderen Familienzweig vermehrte Haralds Tochter Gabriele Quandt ihr Vermögen nicht mit Aktien und Anleihen, sondern mit unternehmerischen Beteiligungen.

Die neuen Mehrheitseigentümer von CP Capital, Concord Pacific und HB Management, sind beide mit unterschiedlichem Fokus ebenfalls lange auf dem US-Immobilienmarkt aktiv. Concord Pacific aus Kanada ist vor allem für die Entwicklung von Hochhausprojekten bekannt, bei denen sie danach die Eigentumswohnungen einzeln verkaufen, HB Management aus Seattle investiert vor allem in Mehrfamilienanlagen. Bernd Türk, CEO von HQ Capital, sagte bei der Verkündung Mitte 2021: „Wir freuen uns über die Partnerschaft mit Concord Pacific und HB Manage-



Immobilienprojekte von CP in den USA, Co-Chef Paul Doocy: Die Anlagestrategie profitiert vom Trend hin zur Mietwohnung.



CP Capital (4)

ment und sind überzeugt, dass sie am besten in der Lage sind, die nächste Stufe in der Entwicklung unserer US-Immobilienparte einzuleiten und Mehrwert für bestehende und neue Investoren zu schaffen.“

Das Geschäftsmodell von CP Capital ist recht einfach und klar fokussiert. Das Unternehmen ist vor allem Geldgeber für lokale Immobilienentwickler in den USA, die schon ein Grundstück mit Baurecht im Speckgürtel haben. Gemeinsam wird das Wohnprojekt gebaut, vermietet und nach meistens drei bis fünf Jahren wieder verkauft, oft an einen Pensionsfonds oder ähnlichen Akteur, der an zuverlässiger Rendite interessiert. „Am Ende verfolgen wir eine Art Private-Equity-Ansatz, bei dem wir eine gute Wertsteigerung bereits innerhalb von wenigen Jahren realisieren, da wir vom Beginn der Projektierung über den Bau und letztlich nach der Vollvermietung durch den Verkauf die komplette Wertschöpfungskette abdecken“, erklärt Doocy.

15

Milliarden Dollar hat CP Capital bereits in Immobilienprojekte in den USA investiert.

Quelle: Unternehmen

Viele der Investoren bekämen deshalb relativ schnell ihr Geld mit guter Rendite zurück und würden es dann wieder neu bei CP Capital investieren.

Der große Vorteil von CP Capital sei, so Doocy, dass man seit Jahrzehnten ein Netzwerk an lokalen Entwicklern gebildet habe und aus Erfahrung genau wisse, mit wem man gut zusammenarbeiten könne und wie das Wohnimmobiliengeschäft in den USA laufe. Denn einfach sei der Markt für Wohnanlagen in den USA nicht. Zwar gebe es eine hohe Nachfrage nach Mietwohnungen, denn die Bevölkerung wachse weiterhin und nach dem Zinsschock steige die Nachfrage sogar noch. Das Problem besteht aber darin, das Angebot zu schaffen: „Was viele außerhalb der USA nicht wissen, ist, dass die Kommunen in den Speckgürteln keine Mehrfamilienhäuser wollen und es deshalb sehr schwierig ist, Bauland zu bekommen.“

Der Grund sei, dass sie zusätzlichen Verkehr fürchteten und Sorgen hätten,

dass etwa mehr Schulen benötigt würden. „Aus unserer Sicht stimmen die Argumente nicht, weil vor allem alleinstehende Berufsanfänger in die Wohnungen ziehen“, sagt Doocy. Aber man müsse sich mit den Angebotsrestriktionen abfinden. „Wir sind oft das erste Projekt in zehn Jahren in einer Kommune und werden es auch für die kommenden fünf Jahre bleiben.“

Deshalb sei es entscheidend, die richtigen Entwickler zu kennen, die aber ihrerseits auch wüssten, dass sie mit CP Capital einen zuverlässigen Finanzierer zur Seite hätten. Etwa 80 bis 100 Millionen Dollar würden für ein Projekt benötigt, so Doocy, CP Capital bringe etwa 35 Millionen davon ein. Der klare Fokus auf Investments in vermietbare Wohnkomplexe ist auch eine Lehre aus Fehlern der Vergangenheit. Vor dem Ausbruch der Finanzkrise habe man beispielsweise auch in Eigentumswohnungen investiert, die einzeln verkauft wurden. Wie derzeit ist das in Krisenzeiten ein schwieriges Geschäft und das Investment entwickelt sich deutlich langsamer und mühsamer als erwartet.

Chancen trotz hoher Zinsen

Die aktuelle Trendwende am Immobilienmarkt aufgrund der stark gestiegenen Zinsen sieht Doocy für CP Capital auch als Chance. Zwar sei das Geschäft insgesamt natürlich schwieriger geworden, aber weil sich viele Banken derzeit aus Finanzierungen zurückziehen und Projekte gestoppt hätten, gebe es für sie als kapitalstarken Investor durchaus interessante Optionen. „Inzwischen haben wir wieder Wettbewerber durch festverzinsliche Wertpapiere, und Immobilienanlagen müssen sich erstmals seit vielen Jahren richtig anstrengen, um frisches Anlegergeld zu bekommen.“

CP Capital agiert von New York aus in einem sehr kleinen Team. Als Doocy 1994 angefangen hat, waren es nur sechs oder sieben Leute, erinnert er sich. Mittlerweile sind es 22 in New York und einige Spezialisten in wichtigen Metropolregionen. „Ich mag die Art unseres Geschäfts einfach und fast alle in unserem Team sind schon seit vielen Jahren dabei“, sagt er. Sowohl innerhalb des Unternehmens als auch mit den Geschäftspartnern gebe es teils jahrzehntelange Beziehungen, das gefalle ihm.

Umso größer sind dafür die Summen, die sie als Investoren bewegen. Seit Gründung des Unternehmens 1989 haben die Anleger meist bereits innerhalb von fünf Jahren ihr Kapital zurückbekommen, und das mit einer durchschnittlichen Rendite von über zehn Prozent. Bis heute habe man über 230 Immobilienprojekte mit einem Gesamtvolumen von 15 Milliarden US-Dollar realisiert, teilt das Unternehmen mit. 80 bis 90 Prozent des investierten Kapitals kommen aktuell noch aus Deutschland. Das sei einfach historisch gewachsen, so Doocy. Man habe in den USA bislang nicht aktiv um Kunden geworben, was sich durch die neue Eigentümerstruktur nun verändere.