

Traumobjekt Discounter

Der Einzelhandel gibt bei den geschlossenen Immobilienfonds den Ton an – nicht die Büroimmobilien oder die vielbeachteten Wohnimmobilien. Obwohl die Einzelhandelsumsätze seit Jahren praktisch stagnieren, sind hiesige Objekte aus dem Einzelhandelsbereich gefragter als je zuvor.

Als Core-Immobilien gelten im Allgemeinen Büroobjekte, die möglichst langfristig, mindestens zehn Jahre, an Mieter höchster Bonität vermietet sind. Die eigentlichen Core-Immobilien sind allerdings Einzelhandelsobjekte, meint Christoph Kahl, der Chef von Jamestown. Denn Einzelhandelsstandorte behalten ihren Wert, auch wenn der Mieter wechselt. Aber eine Büroimmobilie kann sehr schnell zum Problemobjekt werden, wenn der einzige Mieter den Standort aufgibt. Obwohl die Einzelhandelsumsätze seit Jahren praktisch stagnieren, sind deutsche Handelsimmobilien mehr gefragt als je zuvor. Denn sie sind dank der restriktiven Genehmigungspraxis, Stichwort „Bodennutzungsordnung“, kaum vermehrbar.

Der Investmentmarkt von Gewerbeimmobilien wird derzeit vor allem von den Einzelhandelsimmobilien getragen. „Einzelhandel ist derzeit Investors Darling“, sagt Marcus Lemli, Leiter Leasing & Capital Markets Jones Lang Lasalle Deutschland. Auch bei den geschlossenen Fonds haben Handelsimmobilien offenbar eine Art Vorreiterrolle übernommen. Nur noch 26,2 Prozent des von deutschen geschlossenen Immobilienfonds eingesammelten Geldes floss 2009 in Büros – seit Jahren die Nummer eins unter den Nutzungsarten. „Wohnen“ kam nur auf einen Anteil von 12,5 Prozent. „Absoluter Gewinner waren die Einzelhandelsimmobilien, die ihren Anteil von 10,5 auf erstaunliche 32,2 Prozent ausdehnen konnten“, sagt Wolfgang Kubatzki von der Feri-Geschäftsleitung. Als Marktführer gilt die Hahn-Gruppe, die seit mehr als 25 Jahren ihre Fonds unter dem Markennamen „Pluswertfonds“ auflegt und ausschließlich in den großflächigen Einzelhandel investiert, wie SB-



Marcus Lemli

Warenhäuser, Fachmarktzentren, Verbrauchermärkte und Baumärkte. Zur Jahresmitte kommt der Pluswertfonds 151 auf den Markt, ein Portfoliofonds, der in zwei Fachmarktzentren in Nordhorn und Offenbach investiert. Ankermieter sind SB-Warenhäuser sowie ein Baumarkt. Die Anfangsausstattung soll bei sechs Prozent liegen, die anteilmäßig je Quartal ausgezahlt werden. Auch Ideenkapital, CH2 und Habona bieten Portfoliofonds an. Die Unternehmen sind

Neulinge in dieser Asset-Klasse, auch wenn Ideenkapital einen Einzelhandelsfonds für die Deutsche Bank konzipiert hatte, der aber letztlich nicht zustande kam. Und alle drei Anbieter setzen auf Lebensmitteldiscounter. „Lebensmitteldiscounter decken den größten Teil des Bedarfs an täglichen Konsumgütern“, erläutert Michael Ide, Vorstand von Ideenkapital.

Das Anfangsportfolio des Ideenkapitalfonds besteht aus drei Objekten in der Rhein-schiene mit Penny (Rewe) als Hauptmieter. Beraten wird das Emissionshaus von dem ehemaligen Edeka-Vorstand Michael Srdanov (MS Consulting). Der CH2 Discounter No. 1 erwirbt bis zu 17 klassische Discounter-Objekte in Niedersachsen. Mieter sind vor allem Netto (Edeka-Gruppe) und Penny. Der Fonds wird die Objekte sukzessive mit Platzierungsfortschritt in vier Tranchen erwerben. Die ersten drei Tranchen mit elf Objekten sind fest gekauft, sechs weitere Immobilien (4. Tranche) wurden durch eine Option gesichert. Zehn Immobilien sind bereits fertiggestellt und vermietet. Der Kaufpreisfaktor beträgt das 11,8-Fache der anfänglichen Jahreskaltmiete. Das 12,5-Fache zahlte der Ideenkapitalfonds.

Ein Produkt speziell für deutsche Anleger

Erstellt wurden alle Objekte vom Projektentwickler Rahlfs Immobilien, bei der Zusammenstellung des Portefeuilles war die europäische Niederlassung in Hamburg von Behringer Harvard eingeschaltet. Das Hamburger Büro wird geführt von Oliver Georg und Olaf Fortmann, die das Immobiliengeschäft bei HCI aufgebaut haben. Bislang beschränkte sich Behringer Harvard darauf, in den USA eingesammeltes Kapital in Europa zu investieren. „Beim CH2 Discounter No. 1 wird nun erstmalig das Asset Management für einen Fonds übernommen, der sich an deutsche Anleger richtet“, erläutert Oliver Georg.

Der Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 01 des im August 2009 gegründeten Emissionshauses Habona Invest hat sich ebenfalls auf Lebensmitteldiscounter fokussiert. Zwei Nahversorgungs-zentren konnten in der Region um Flens-

burg zum 11,5-Fachen der anfänglichen Jahresmiete eingekauft werden. Aber es handelt sich gleichsam um einen Blind-Pool, denn insgesamt sollen rund 20 Objekte erworben werden. Im Unterschied zu den anderen Einzelhandelsimmobilien-Fonds soll das gesamte Portfolio bereits nach fünf Jahren veräußert werden. „Seit 2006 sind die Einkaufsfaktoren für Einzelhandelsimmobilien um durchschnittlich 1,5 Jahresmieten zurückgegangen“, meint Roland Reimuth, geschäftsführender Gesellschafter von Habona Invest. Das Unternehmen hofft, von einer allgemeinen Markterholung zu profitieren. Der Fonds ist gewerblich konzipiert, bei allen anderen erzielen die Kommanditisten Einkünfte aus Vermie-

Der Einzelhandel zieht geschlossene Fonds magisch an



tung und Verpachtung. Nur auf diese Weise können die Anleger vom steuerfreien Verkauf der Objekte nach frühestens zehn Jahren profitieren. Zu den jüngeren Anbietern von deutschen Einzelhandelsfonds gehört auch Hamburg Trust. Der Shopping Edition 2.2 ist die zweite Tranche einer Beteiligung an dem im Bau befindlichen Einkaufszentrum Thier-Galerie in Dortmund, auf dem Gelände der ehemaligen „Thier-Brauerei“. Entwickelt wird das Shopping-Center von ECE, die auch das Management übernimmt. ECE gilt als der Mercedes unter den Entwicklern und Betreibern von Shopping-Centern.

Zu den Daueremittenten von Einzelhandelsimmobilien-Fonds gehört neben der Hahn-Gruppe die ILG in München. Seit 1984 hat das Unternehmen mehr als 20 Handelsfonds aufgelegt; davon wurden zwölf bereits verkauft. Aktuell bietet ILG den Fonds „Landshut Park“ an, der sich zu 94 Prozent an einem im März 2010 eröffneten Einkaufszentrum mit 17.000 Quadratmetern Verkaufsfläche in Landshut beteiligt. Ankermieter sind Kaufland (Mietvertrag über 20 Jahre), Saturn, Aldi (15) und C&A (10). Was die Langfristigkeit der Mietverträge anbelangt, sind Einzelhandelsimmobilien kaum zu schlagen.

Leo Fischer

Einzelhandelsobjekte – die eigentlichen Core-Immobilien

Fonds	Initiator	Mindestanlage in € ¹	Internet
Deutsche Einzelhandelsimmobilien 01	Habona	10.000	habona.de
Discounter No. 1	CH2	10.000	ch2-ag.de
Einkaufsmärkte Deutschland	Ideenkapital	10.000	ideenkapital.de
Landshut Park	ILG	10.000	ilg-fonds.de
Pluswertfonds 151 ²	Hahn	20.000	hahnag.de
Shopping Edition 2.2	Hamburg Trust	10.000	hamburgtrust.de

1) plus 5% Agio, 2) in Planung

Quelle: Angaben der Emissionshäuser