

Geschlossene Einzelhandelsimmobilien

Rendite vom Shop



Geschlossene Immobilienfonds gelten als sicher und wertstabil und stehen darum weit oben in der Anlegergunst. Doch gibt es feine Unterschiede: Einzelhandelsimmobilien etwa sind weit weniger konjunkturabhängig als Büros.

Die Deutschen sind in Kauflaune. Trotz Eurokrise und Rezession in vielen europäischen Staaten lassen sie sich die Lust am Einkaufen nicht nehmen. Nach der Konsumklimastudie des Marktforschungsunternehmens GfK nahmen im Juni 2012 die Einkommenserwartung und Anschaffungsneigung der Verbraucher sogar noch zu. Diese positive Stimmung kommt auch beim Handel an. Trotz der Krise sind seit 2009 die Umsätze des deutschen Einzelhandels kontinuierlich gestiegen. 2010 legten sie laut Statistischem Bundesamt real um 1,5 Prozent und 2011 um 1,2 Prozent zu. Von Januar bis Mai dieses Jahres wurden 0,3 Prozent mehr umgesetzt als im vergleichbaren Vorjahreszeitraum.

Wegen dieser positiven Entwicklung sind deutsche Einzelhandelsimmobilien auch bei Investoren sehr begehrt. So stieg laut dem Immobilienspezialisten CB Richard Ellis 2011 das Transaktionsvolumen dieser Immobilienklasse in Deutschland um 36 Prozent gegenüber dem Vorjahr auf insgesamt 10,55 Milliarden Euro. Zwar sind die Investitionen in den ersten sechs Monaten 2012 auf 3,2 Milliarden Euro gesunken. Dies führen die Experten von CBRE jedoch nicht auf mangelndes Interesse zurück, sondern darauf, dass gar nicht genug adäquate Investitionsobjekte angeboten werden – ein Indiz für die Beliebtheit dieses Immobiliensegments.

Auch Privatanleger können über geschlossene Fonds in Einzelhandelsimmobilien investieren. Rund 16 Prozent des Investitionsvolumens bei Deutschland-Immobilienfonds entfiel 2011 laut Feri EuroRating Services auf dieses Segment. Für gute Einzelhandelsimmobilien spricht ihre geringe Abhängigkeit von Konjunkturschwankungen. Eingekauft wird immer. In Krisenzeiten schieben viele Verbraucher zwar oft größere Anschaffungen wie ein Auto auf, Lebensmittel und Waren des täglichen Bedarfs werden aber dennoch gekauft. Einzelhandelsimmobilienfonds sind deshalb ein kleine, aber interessante Assetklasse. Die Initiatoren in diesem Segment, wie etwa die Hahn Gruppe, ILG, LHI oder Habona Invest, sind meist schon sehr lange in dieser Immobilienklasse aktiv und haben so Zugang zu guten Objekten. Angeboten werden derzeit Fonds, die in Shoppingcenter, Fachmarktzentren oder auch Discounter-Märkte investieren.

Moderne Shoppingcenter sind die Erlebnis-Tempel der verwöhnten Konsumenten. Sie bieten eine bunte Mischung an Geschäften, von Bekleidung und Schuhen über Schmuck und Buchhandel bis zu Restaurants und Lebensmitteln. Zusätzlich zum breiten Angebot für die Kauflustigen bieten erfahrene Center-Manager mit regelmäßigen Aktionen und Veranstaltungen zusätzlichen Freizeitwert und steigern so den Kundenzulauf. Das macht die Objekte für die Einzelhändler interessant, sorgt für eine gute Vermietbarkeit und generiert so zuverlässige Einnahmen für den Fonds. Das Shoppingcen-

ter sollte an einem zentralen, gut mit dem Auto und öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbaren Standort gelegen sein, um hohe Käuferströme anzuziehen. Erfolgsentscheidend ist ebenso ein Marktumfeld, in dem nur ein geringer Wettbewerb herrscht.

Fachmarktzentren liegen typischerweise außerhalb der Innenstädte an Ausfallstraßen und Hauptverkehrsknotenpunkten. Sie vereinen mehrere große Einzelhändler an einem Ort, meist eine Mischung aus Elektronik-, Möbel- und Baumärkten. Ein Vorteil solcher Fachmarktzentren ist die Streuung des Mierrisikos auf mehrere Einzelhandels-Konzerne. Fachmarktzentrum-Fonds lohnen sich als Anlage, wenn sie günstig gekauft und langfristig zu einem guten Preis an solvente Mieter vermietet sind. Dann ist auch der Erlös beim Verkauf planbar. Informationen dazu finden Anleger bei guten Fonds im Prospekt übersichtlich dargestellt.

Im Gegensatz dazu investieren Discounter-Fonds in einzelne Supermarktstandorte. Solide Fonds bündeln mehrere Standorte in einem Fonds. Diese Streuung vermindert das Ausfallrisiko und ist somit ein Plus für die Sicherheit. Lebensmittelmärkte dienen der Nahversorgung, ein Erfolgskriterium für Discounter-Fonds ist deshalb die Nähe zu den Konsumenten. Ideal ist darum eine Lage in Wohngebieten mit hoher Kaufkraft und geringem Wettbewerb.

Einzelhandelsimmobilienfonds gehören zu den vergleichsweise sicheren Anlageformen bei den geschlossenen Fonds. Die Ausschüttungen von sechs bis sieben Prozent bei derzeit angebotenen Beteiligungen sind angesichts der verhältnismäßig geringen Konjunkturabhängigkeit dieser Immobilienklasse angemessen. Unserer Einschätzung nach eignen sich die Fonds für Anleger, die bereits in konservative Immobilienklassen wie Wohnungen und Büros investiert sind und ihr Portfolio noch weiter diversifizieren möchten.

Frank Schuhmann
Chefanalyst beim
Münchener
Beteiligungsspezialisten
dima24.de

