

Einzelhandelsfonds

## 5 neue Einzelhandels-Immobilienfonds – und ihre Antwort auf den Online-Handel

**Bücher, CDs, Kleidung oder Schuhe – immer mehr Waren werden im Internet gekauft. Das setzt den Einzelhandel unter Druck. Wie sich fünf neue Einzelhandelsfonds im Spannungsfeld von on- und offline positionieren.**

Das größte Shoppingcenter der Welt hat rund um die Uhr geöffnet, sieben Tage die Woche. Es passt bequem in Jacken-, Hosen- und Handtasche. Der Besucher betritt es unkompliziert über sein Smartphone. 51 Prozent der Deutschen shoppen bereits im Internet.

Verdrängt Online den stationären Handel? „Jein. Der Online-Handel wirkt sich zwar spürbar auf den stationären Einzelhandel aus, wird ihn aber zumindest in den Top-Lagen auch in Zukunft nicht kaputt machen“, sagt Nicky Kisitzky, als Geschäftsführer verantwortlich für das Investment-, Asset- und Fonds-Management von DC Values. Das Hamburger Unternehmen hat mit dem DCV Highstreet Nr.1 gerade einen Core-Plus-Einzelhandelsfonds gestartet. Der Mensch wolle nach wie vor das direkte und haptische Einkaufserlebnis, glaubt Kisitzky: „Der beste Beweis dafür ist, dass selbst Online-Händler wie Amazon oder Zalando darauf reagieren und begonnen haben, Flagship-Stores in den Top-Lagen einzurichten.“

[>>Vergrößern](#)

**Im Einkaufsparadies: Einzelhandelsfonds im Überblick**

Fünf Einzelhandelsfonds sind derzeit auf dem Markt. Je nach Geschmack und Risikolust können Investoren auf ein breites Portfolio oder auf nur ein Objekt setzen

Fondsname	Gesellschaft	Investitionsobjekt	Ausschüttungen in Prozent pro Jahr	Ende der Laufzeit
DCV Highstreet Nr.1	DC Values	6 bis 8 Geschäftshäuser in deutschen Top-Lagen	4,00	Offener Spezialfonds
AEW Europe City Retail	AEW Europe	15 bis 20 Einzelhandelsobjekte europaweit	4,00	Offener Spezialfonds
Hahn Pluswertfonds 164	Hahn Immobilien	Bau- und Heimwerkermarkt in Trier	5,25	31. Dezember 2030
ILG-Fonds Nr. 41	ILG	Einkaufszentrum Forum Gummersbach	5,75	31. Dezember 2034
Deutsche Einzelhandels-immobilien Fonds 05	Habona Invest	Blindpool. Geplant sind bis zu 20 kleinere Nahversorgungszentren, Lebensmittelvollversorger	6,25	5 Jahre ab Fondsschließung

Quelle: Initiatoren, eigene Recherche

### Leerstandsrisiken in B- und C-Lagen

Für professionelle Einzelhandels-Filialisten wie H&M, Zara oder Bestseller bleibe die physische

# DAS INVESTMENT

Präsenz in den Fußgängerzonen der Top-Lagen von essenzieller Bedeutung. Darum gäben die Händler lieber B- und C-Standorte auf und konzentrierten sich auf die Top-Standorte. Zara beispielsweise will sich in Köln künftig ganz auf ein Mega-Flaggschiff in der Schildergasse konzentrieren, heißt es in der Fachzeitschrift „Textilwirtschaft“. Mit einer Verkaufsfläche von über 3.000 Quadratmetern entsteht eines der weltweit größten Geschäfte. Die Eröffnung ist im Herbst dieses Jahres geplant. Die drei anderen Zara-Filialen in der Kölner Innenstadt sollen dafür aufgegeben werden. Kisitzky: „B- und C-Standorte werden in Zukunft mit zunehmenden Leerstandsrisiken umgehen müssen.“

Für den offenen Spezial-AIF (Alternativen Investmentfonds) sucht Kisitzky mit seinem Team Geschäftshäuser in den Fußgängerzonen der Top-20-Standorte in Deutschland. „Hierbei handelt es sich um Bestandsobjekte mit laufendem Cashflow, die eine solide Substanz aufweisen und durch aktives Management auf mittel- bis langfristige Perspektive über Wertsteigerungspotenzial verfügen.“ Kisitzky zahlt marktadäquate Kaufpreise, „vorausgesetzt, nach hinten raus ist noch genug Potenzial, die Mieten durch Optimierung, Neustrukturierung oder Zusammenlegung von Flächen zu erhöhen“. Es sollen insgesamt sechs bis acht Häuser gekauft werden. Ziel sind laufende Ausschüttungen von mindestens 4 Prozent pro Jahr.

Ebenfalls Ausschüttungen von 4 Prozent will der offene Spezial-AIF AEW Europe City Retail liefern. Anders als der DC Value Highstreet Nr. 1 investiert er europaweit, bevorzugt in Frankreich, Großbritannien, Deutschland, Italien und Spanien. 15 bis 20 Objekte sollen es werden. Der Investmentstil lässt neben der klassischen Core-Strategie auch Wertsteigerungsmaßnahmen zu. Bei passender Gelegenheit dürfen Möglichkeiten genutzt, die Immobilien wieder verkauft und die frei werdenden Mittel neu investiert werden.

## **Heimwerkermarkt in Trier**

Deutlich konservativer und unflexibler ist der Platzhirsch im Segment der Einzelhandelsimmobilien unterwegs. Der Frankenthaler Initiator Hahn Immobilien hat sich auf den großflächigen Einzelhandel spezialisiert, also auf Betriebe ab 800 Quadratmeter Verkaufsfläche. Die Ausrichtung begründet Vorstandsmitglied Thomas Kuhlmann damit, dass sich „langfristig vor allem marktführende Standorte im Einzelhandel durchsetzen. Kleine Supermarktstandorte oder Fachmarkt-Agglomerationen bieten dieses Potenzial in der Regel nicht.“

Im Portfolio des aktuellen Hahn Pluswertfonds 164 finden Investoren einen Bau- und Heimwerkermarkt in Trier. Kuhlmann: „Der Standort hat uns komplett überzeugt: Steigende Bevölkerungszahlen, geringe Arbeitslosigkeit und die gute Betreiberlage waren Argumente für diesen Baumarkt. Das Objekt hat über die Stadtgrenzen hinaus ein großes Einzugsgebiet im

# DAS INVESTMENT

regionalen Umland und profitiert von seiner verkehrsgünstigen Lage.“ Hahn hat das 14,1-fache der anfänglichen Jahresmiete bezahlt. Die Immobilie wurde 2005 gebaut und 2014 neu für 15 Jahre an Hornbach vermietet. Damit endet der Mietvertrag zwar mit der Laufzeit des Fonds Ende 2030. Angesichts der Lage dürfte eine Neuvermietung allerdings kein Problem sein. Hahn rechnet mit laufenden Ausschüttungen von 5,25 Prozent pro Jahr.

Auch der aktuelle ILG-Fonds Nr. 41 hat nur ein Objekt im Portfolio, das „Forum Gummersbach“. Das innerstädtisch gelegene Einkaufszentrum hat eine Verkaufsfläche von 22.350 Quadratmetern, 1.456 Parkplätze und liegt direkt neben dem zentralen Bus- und Zugbahnhof. Es wurde im September 2015 eröffnet und ist zu 95 Prozent vermietet. Für die noch freien Flächen hat der Verkäufer eine Erstvermietungsgarantie mit einer Laufzeit von fünf Jahren abgegeben. Die durchschnittliche Mietvertragslaufzeit beträgt 11,8 Jahre, der Fonds läuft bis Ende 2034. Zu den Hauptmietern zählen Rewe, Saturn und Müller Drogerie. Es ist das einzige Einkaufszentrum mit einem vergleichbaren Angebot in seinem Einzugsgebiet. Gekauft wurde zum 16,2-Fachen der anfänglichen Jahresbruttomiete. ILG rechnet mit laufenden Ausschüttungen von 5,75 Prozent pro Jahr.

## **Eine Laufzeit von fünf Jahren**

Eine ganz andere Strategie verfolgt indes Habona Invest mit dem Einzelhandelsimmobilien Fonds 05. Der geschlossene Fonds hat nur eine Laufzeit von fünf Jahren. Denn Johannes Palla, geschäftsführender Gesellschafter von Habona Invest, findet es „gewagt, einen Fonds zu konzipieren, dessen Laufzeit identisch mit der Laufzeit der darin enthaltenen Mietverträge ist. Am Ende trägt der Anleger das Anschlussvermietungs-, Verkaufs- und Refinanzierungsrisiko – alles zu einem Zeitpunkt.“ Allerdings: Je kürzer die Fondslaufzeit, desto mehr gehen diese Kosten zulasten der Rendite. Habona plant dennoch laufende Ausschüttungen von 6,25 Prozent pro Jahr.

Palla und sein Team wollen deutschlandweit Lebensmittel-Discounter, Vollversorger und Nahversorgungszentren kaufen. „Der mit Abstand größte Teil der Mieteinnahmen stammt so von konjunkturunabhängigen Lebensmittellern mit langfristigen Mietverträgen.“ Das bringe Stabilität. Der Ankauf der Immobilien soll zum 13,5-Fachen der anfänglichen Jahresmiete erfolgen. Im aktuellen Marktumfeld ist das recht sportlich. Doch bei den bisherigen vier Einzelhandelsfonds hat Habona die angestrebten Ankauffaktoren meist realisiert. Konkurrenz aus dem Internet fürchtet Palla nicht: „Bisher gibt es kein funktionierendes E-Commerce-Konzept, dem es gelingt, deutschlandweit und flächendeckend frische Lebensmittel an die Haustür zu liefern.“ Die Verkaufsflächenzahlen werden seiner Einschätzung nach auf absehbare Zeit nicht sinken.

[>>Vergrößern](#)

# DASINVESTMENT

## Online oder Filiale: Was wo gekauft wird

Würden Sie folgende Produkte lieber im Online- und Versandhandel oder im klassischen Handel kaufen? Umfrage unter 1.031 Personen im Alter von 18 bis 69 Jahren in Deutschland. Angaben in Prozent der Befragten



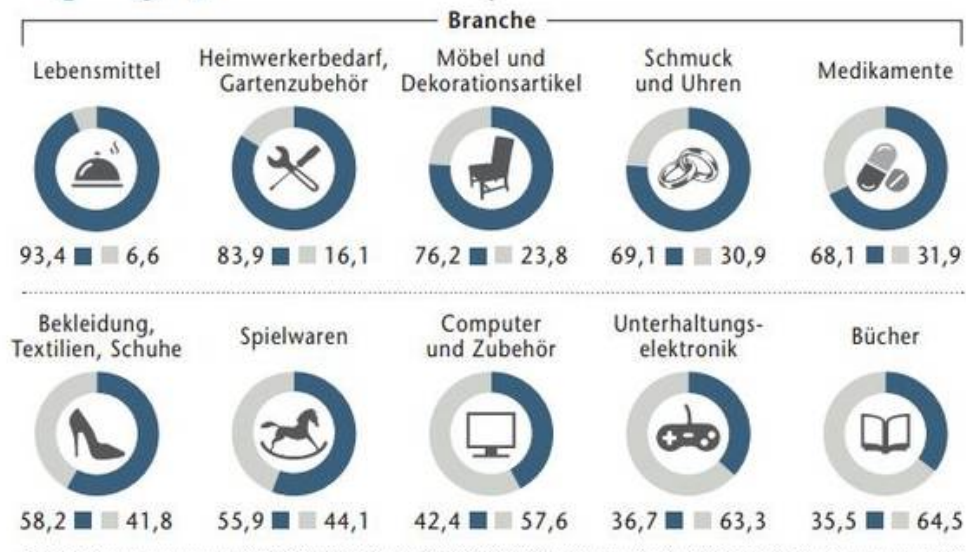
■ Klassischer Einzelhandel



■ Online- und Versandhandel



Quelle: Bundesverband E-Commerce und Versandhandel, Boniversum, Statista



Dieser Artikel erschien am 12.04.2016 unter folgendem Link:

<http://www.dasinvestment.com/einzelhandelsfonds-5-neue-einzelhandels-immobilienfonds-und-ihre-antwort-auf-den-online-handel/>