

In guten wie in schlechten Tagen: Eingekauft wird immer

dima24.de stellt vor: Geschlossene Einzelhandelsimmobilienfonds

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 die Umsätze laut dem Statistischen 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.

Bei Investoren sind deutsche Einzelhandelsimmobilien aufgrund dieser positiven Entwicklung 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 im ersten Quartal 2012 auf 1,35 Milliarden 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.

Einzelhandelsimmobilien trotz Konjunkturschwankungen

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", sagt Dr. Frank Schuhmann, Prokurist und Chefanalyst beim Beteiligungsspezialisten dima24.de. "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 eine 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. Sie offerieren mit Shoppingcentern, Fachmarktzentren und Discounter-Märkten drei Typen von Immobilienfonds mit jeweils unterschiedlichen Chancen- und Risikoprofilen.

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 Kaufstigen bieten erfahrene Center-Manager mit regelmäßigen Aktionen und Veranstaltungen zusätzlichen Freizeitwert und steigern so den Kundenzulauf. Das macht das Objekt für die Einzelhändler interessant, sorgt für eine gute Vermietbarkeit und generiert so zuverlässige Einnahmen für den Fonds. "Das Shoppingcenter sollte an einem zentralen, gut mit dem Auto und öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbaren Standort gelegen sein, um hohe Käuferströme anzuziehen. Erfolgsgentscheidend ist ebenso ein Marktumfeld, in dem nur ein geringer Wettbewerb herrscht", sagt Schuhmann.

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 Mieterrisikos 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", sagt Schuhmann. 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", sagt Schuhmann. 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 zur Diversifizierung des Portfolios

"Einzelhandelsimmobilienfonds gehören zu den vergleichsweise sicheren Anlageformen bei den geschlossenen Fonds. Die Ausschüttungen von 6 bis 7 Prozent bei derzeit angebotenen Beteiligungen sind angesichts der verhältnismäßig geringen Konjunkturabhängigkeit dieser Immobilienklasse angemessen", sagt Schuhmann. Seiner 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.

Pressekontakt

redRobin Strategic Public Relations GmbH.

Frau Miriam Wolschon
Altonaer Poststrasse 13a
22767 Hamburg

red-robin.de
zeidler@red-robin.de

Firmenkontakt

dima24.de Anlageberatung GmbH

Frau Miriam Wolschon
Altonaer Poststrasse 13a
22767 Hamburg

red-robin.de
wolschon@red-robin.de

dima24.de ist eine unabhängige Vermögensberatung für geschlossene Fonds und seit 10 Jahren am Markt. Der Dienstleister für erfahrene, vermögende Anleger verbindet die Fachkompetenz der Beratung in Filialbanken mit den Konditionen der Direktbanken. Die Beratung erfolgt ausschließlich am Telefon von ausgebildeten Spezialisten für geschlossene Fonds, Kosten für den Anleger gibt es bei dima24.de keine. Mehr als 164.000 Kunden mit einem Anlagevermögen von über 1,84 Milliarden Euro vertrauen mittlerweile dima24.de.