

IMMOBILIEN ZEITUNG

FACHZEITUNG FÜR DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Ein Beitrag aus der Immobilien-Zeitung Nr. 28/2015 vom 16. Juli 2015-07-31
www.immobilien-zeitung.de

Die Drei und das Lidl-Paket

„Wir sehen Transaktionen, die der Markt nicht sieht.“

Marcel Fuhr, allseits bekannter Asset-Manager für großflächigen Einzelhandel, hat neue Partner. Die mit Jochen Friedrich und Herwart W. Reip gegründete Firma gpep meldet ihre dritte größere Transaktion: zehn Lidl-Märkte.

Marcel Fuhr arbeitet hauptsächlich von Limburg aus, doch in letzter Zeit trifft man ihn auch häufiger am Goetheplatz in Frankfurt. Dort teilt er sich ein Büro mit Jochen Friedrich und Herwart W. Reip. Ein Bekannter hatte die drei zusammengebracht. 2014 gründeten sie in der Börsenstraße 2-4 die Firma gpep. Wenige Wochen zuvor hatte das Trio von einem Versorgungswerk eine Eigenkapitalzusage über 100 Mio. Euro bekommen. „100 Mio. Euro waren die Grenze, die wir brauchten, um gpep zu gründen“, sagt Friedrich. Das Geld soll in Immobilien des deutschen Lebensmitteleinzelhandels (LEH) angelegt werden - über einen von Universal Investment aufgelegten Spezialfonds.

Bereits im September 2014 hatte gpep den ersten Fisch an Land gezogen. Vom Edeka-Konzern wurde für geschätzte 20 Mio. Euro ein heiß umkämpftes Paket von zwölf Netto-Märkten mit 15 Jahren Mietvertrag übernommen. „Marcel Fuhr hat diesen Deal gefunden“, sagt Friedrich.

Dass der Handelsriese unter vielen Bewerbern ausgerechnet der frisch gegründeten gpep den Zuschlag gab, zeigt, dass Firmennamen in der Immobilienbranche letztlich nur Schall und Rauch sind: Auf die dahinterstehenden Personen kommt es an. Und da konnte gpep punkten: Fuhrs zweite Firma, die 2007 gegründete Prime Property Management, betreut bereits über 100 Filialen der Edeka-Tochter Netto im Auftrag von Immobilieninvestoren.

Nach einem Fachmarktzentrum in Lübeck brachte gpep jetzt die dritte Transaktion unter Dach und Fach: zehn Lidl-Märkte mit rund 15.000 m² Gesamtmietfläche. „Alle kernsaniert, alle deutlich größer als 1.200 m² Verkaufsfläche, alle technisch auf dem neuesten Stand“, berichtet Reip. Die Mietverträge laufen jeweils 15 Jahre, der Kaufpreiskoeffizient: ebenfalls 15. Die

meisten Märkte liegen in Bayern und Baden-Württemberg an Ein- und Ausfallstraßen und sind eingebettet in ein Handelsumfeld.

Verkäufer sind zwei Luxemburg-Vehikel. Eigentlich wollte gpep 13 Lidl-Märkte haben, doch der Discounter machte in drei Fällen von seinem Vorkaufsrecht Gebrauch. Mayer Brown beriet gpep. Firmen, die großen Anlegern den Zugang zu langfristig vermieteten Lebensmittelmärkten verschaffen, haben im Moment gute Lebensbedingungen. Bei vielen Investoren herrscht angesichts der Minizinsen Anlagenotstand. „Wenn der Rentenmarkt null hergibt, wissen Versicherungen und Versorgungswerke nicht mehr, wie sie ihr Geld bewirtschaften sollen“, sagt Friedrich. Der Blick richtet sich da wie von selbst auf Immobilien, die an einen der vier großen deutschen Konzerne des Lebensmittelhandels vermietet sind. Ein 15-Jahres-Mietvertrag mit Lidl, Aldi, Rewe oder Edeka sei für sicherheitsorientierte Anleger im Moment „fast genauso langweilig“ wie Rentenpapiere, wobei langweilig in diesem Fall als Kompliment zu verstehen ist. Friedrich kennt sich aus: Er war einige Jahre Vorstand der HSH Nordbank. Auch wenn Fuhr, Friedrich und Reip aus verschiedenen Sphären kommen, scheint die Chemie zu stimmen. Reip (früher u.a. beim Kreditservicer der Nord/LB, der SGK) kennt sich mit der Ankaufsprüfung notleidender Immobilienkredite aus, Friedrich kennt die Akteure am Kapitalmarkt, Fuhr wiederum die Leute auf der Handelsseite und die Deals. „Wir hatten bei Prime Mandate von Special Servicern und Abbaubanken. Wir kennen sie alle“, sagt Fuhr. Friedrich nickt. „Was Herr Fuhr in den letzten Jahren mit der Prime aufgebaut hat, hilft uns enorm. Wir sehen Transaktionen, die der Markt nicht sieht.“ cvs