

DEUTSCHE HANDELSIMMOBILIEN DAS UNBEKANNTE KERNINVESTMENT

Gemischtes Fondsinvestment in aktiv gemanagte Handelsimmobilien – Laufende Mietüberschüsse und attraktive Gesamttrendite

Zusammenfassung

Handelsimmobilien, hier Fachmärkte und Fachmarktzentren, sind angesichts eines intensiven Standortwettbewerbs zwischen über 300 Filialisten einer starken Dynamik ausgesetzt. Dabei bieten gut ausgewählte Standorte oft höhere Renditen als 1A-Lagen oder Shopping Center.

Viele Investoren entdecken diese Assetklasse gerade neu. Der extrem heterogene Markt befindet sich zurzeit im Umbruch. 1,5 Milliarden Euro investierten Anleger in Q1/2016 in deutsche Handelsimmobilien. Fachmärkte, Supermärkte und Discounter rentieren mit 6,25% (IZ 14.04.2016).

Was macht Handelsimmobilien heute attraktiv?

Viele Portfolien, die vor der Krise von ausländischen Investoren erworben wurden, sind heute im Besitz von Banken die verkaufen wollen, oft müssen. Objekte für mehrere Mrd. Euro stehen aktuell zum Verkauf – der ideale Zeitpunkt zum Einstieg. Noch sind gute Handelsimmobilien mit überdurchschnittlichen Renditen im Markt zu finden. Die Expertise zur Identifikation qualitativ hochwertiger Objekte ist allerdings sehr begrenzt.

Hinzu kommt ein inzwischen restriktiver Umgang mit Baugenehmigungen. Heute sind Bestandsimmobilien in attraktiven Lagen wertvoll. Aufgrund der dezentralen Wohnstruktur in Deutschland gibt es allein über 30.000 Lebensmittel-Vollsortimenter und Discountmärkte. Das ermöglicht eine gute Diversifikation.

Besonders der Lebensmittelhandel ist wenig konjunkturanfällig. Das führt zu niedrigen Leerständen.

Im Ergebnis investiert man in Immobilien mit hoher Berechenbarkeit aufgrund von langfristigen Mietverträgen, einer begrenzten Anzahl von guten Lagen sowie niedrigen und gut kalkulierbaren Management- und Unterhaltskosten.

Strategien & Haupteigenschaften

Die hohe, über viele Jahre erworbene, Kompetenz des GPEP Managementteams und die Präsenz in der Fläche sowie ein etabliertes Netzwerk von über 350 Haltern von Handelsimmobilien ermöglichen einen selektiven Ankauf von attraktiven, häufig "off-market" Objekten und Portfolios zu guten Konditionen.

Ziel eines gemischten Portfolios ist es, mit einer risikoarmen Ausrichtung über die nächsten 10-15 Jahre stabile Renditen bei zusätzlichem Wertsteigerungspotential zu erwirtschaften. Dazu werden konservativen Objekten mit langen Mietverträgen Objekte mit Investitionsbedarf, aber gutem Entwicklungspotential, beigemischt. Die konservativen „cash cows“ haben dabei einen Portfolioanteil von mindestens 70%.

Der Fokus auf einzelne Fachmärkte und kleinere Fachmarktzentren erlaubt es GPEP, unter dem „Radar“ der großen Investoren zu agieren. Das seit rund 10 Jahren auf diese attraktive Nische spezialisierte, stabile und eingespielte Team arbeitet hoch effizient und fokussiert mit hervorragenden Ergebnissen.

Die überwiegend konservativ ausgerichteten Fonds mit opportunistischer Beimischung sind insbesondere für langfristig orientierte Investoren geeignet.

Welche Renditen sind aktuell realistisch?

Mit dem konservativen Ansatz mit opportunistischer Komponente wird bei 100% Eigenkapitaleinsatz über die nächsten 10-15 Jahre eine Rendite von rund 5 - 6% p.a. angestrebt.

Mit einer Fremdkapitalquote von mindestens 50% kann diese Rendite auf rund 8 - 9% gesteigert werden. Beide Varianten werden angeboten.

Die jährlichen Ausschüttungen liegen zwischen 4,5 - 5,25% (100% EK) bzw. 5,25 - 6,25% (mind. 50% FK).

Wieso lohnt es, sich mit dieser Assetklasse zu beschäftigen?

Ein ausgewogenes und risikoarmes Portfolio von Fachmärkten und Fachmarktzentren bringt eine stabile Rendite, die weit über der des Rentenmarkts liegt. Die oft indexierten Mietverträge bieten außerdem Inflationsschutz. Handelsimmobilien sind auch im Vergleich zu Büro- und Wohnobjekten sehr attraktiv.

Risiken und Erfolgsfaktoren

Hohe Eintrittsbarrieren und Spezialisierung erfordern ein gut qualifiziertes Managementteam, das einen erfolgreichen Track Record im Bereich Handelsimmobilien über einen langfristigen Zeitraum vorweisen kann.

Eine gute Diversifikation lässt sich bei einer Portfoliogröße ab 50 Mio. Euro sowohl geografisch, als auch in Bezug auf Mieter mit guten Bonitäten darstellen.

Der Onlinehandelsumsatz liegt in Deutschland im Lebensmittelhandel noch immer im niedrigen einstelligen Bereich. Experten rechnen weiterhin mit einem langsamen Wachstum im Vergleich zu anderen Ländern. Die Filialisten reagieren aktiv auf diesen Wettbewerb und erweitern kontinuierlich ihr Leistungsangebot vor Ort. Zudem haben Property Manager bereits erste kreative Lösungen für betroffene Objekte gefunden.

Die Auswahl der richtigen, nachhaltigen Standorte sowie das aktive Management bleiben wesentliche Erfolgsfaktoren.

Marktteilnehmer in der Assetklasse

Der Markt für Fachmärkte und kleine bis mittelgroße Fachmarktzentren ist weiterhin von großer Heterogenität geprägt. Die Verkäuferseite wird derzeit von Private Equity Firmen und Banken dominiert sowie von nationalen Marktteilnehmern wie auch Projektentwicklern, die in den vergangenen 4 bis 6 Jahren viele sanierungsbedürftige Fachmärkte günstig erworben und auf den neuesten Stand der Anforderungen des Handels und seiner Kunden gebracht haben.

Aufgrund der steigenden Attraktivität der Assetklasse werden zukünftig neue Investoren wie globale Fonds, etwa aus Asien, erwartet, die ebenfalls dieses Segment als attraktiv und nachhaltig erkannt haben. Auch ihnen fehlt die lokale Expertise und Erfahrung im Umgang mit diesem Marktsegment.

Know-how & Alleinstellungsmerkmal des Managers

Das GPEP Management ist mit über 50 Jahren Erfahrung Experte für Asset & Property Management und spezialisiert auf Fachmärkte und Fachmarktzentren. Für Kunden verwalten wir ein Portfolio im Wert von rund 500 Millionen Euro mit circa 400.000 Quadratmetern Mietfläche, 600 Mietern wie Aldi, EDEKA, LIDL, Netto Marken-Discount und REWE.

Ein Alleinstellungsmerkmal von GPEP ist der direkte Zugang zu Käufern und Verkäufern in diesem Segment. Besonders gut ist GPEP vernetzt mit nationalen und internationalen Banken, Restrukturierungseinheiten, Kredit-Servicern, Family Offices, Immobilienfonds, Immobiliengesellschaften, institutionellen und lokalen Investoren sowie den Handelskonzernen selbst. Als Beispiel sei hier der Anfang 2015 erfolgte Erwerb eines Portfolios von zwölf frisch modernisierten Netto-Discount Märkten direkt vom EDEKA-Konzern genannt. Die Akquisitionsliste von GPEP ist gut gefüllt, sowohl mit konservativen als auch mit opportunistischen Objekten.

Darüber hinaus deckt das GPEP Team seit rund zehn Jahren die komplette Wertschöpfungskette aus einem Haus von der Akquisition über Prüfung, Ankauf, Management bis hin zum Verkauf ab. Mit seiner schlanken Struktur und der erfahrenen Mannschaft kann GPEP Transaktionen schnell und effizient umsetzen und langfristig managen – und dies mit einer Kostenstruktur, die derjenigen vieler großer Anbieter überlegen ist.

Beteiligungsmöglichkeit – „GPEP Retail“

Emittent	Offener Deutscher Spezial AIF (§284 KAGB)
KVG	Universal-Investment-Gesellschaft mbH
Portfoliomanager	GPEP GmbH (Asset & Property Management)
Anlagefokus	Fachmärkte & Fachmarktzentren in Deutschland
Risikoklassen	70 - 100% konservativ 0 - 30% opportunistisch
Anlagehorizont	10-15 Jahre (Investitionsphase 2 Jahre)
Zielvolumen	100 - 250 Mio. Euro
Mindestanlage	5 Mio. Euro
Zielrendite	8 - 9% IRR p.a. (50% Fremdkapital)
Ausschüttung	Jährlich 5,25 - 6,25% (50% FK)

Fazit

Aktiver Asset Management Ansatz, genaue Asset-Auswahl und eine Portfoliostrategie mit risikoarmer Mischung aus konservativen (70 - 100%) und opportunistischen (0 - 30%) Objekten ermöglichen unter den aktuellen Marktbedingungen eine attraktive Zielrendite von rund 8 - 9% (50% Fremdkapital) bei 5,25 - 6,25% jährlicher Ausschüttung über oben beschriebenen Fonds. Bei einem Einzelinvestment mit 100% Eigenkapitaleinsatz über die nächsten 10-15 Jahre wird eine Rendite von rund 5 - 6% p.a. mit jährlichen Ausschüttungen zwischen 4,5 - 5,25% angestrebt.