

Marcus Mack

## Management von Immobilienfonds mit Einzelhandelsfokus

**Digitalisierung, Onlinehandel, Re-Development: Der deutsche Einzelhandel sieht sich unterschiedlichen Herausforderungen gegenüber und ist dennoch lebendiger als je zuvor. Gerade Fachmarktzentren stehen im gegenwärtigen Marktzyklus im Fokus von Investoren.**

Beim Einzelhandel darf der Blick auf den Onlinehandel nicht fehlen: In Europa gilt Großbritannien als größter Markt. Online-Dienstleister machen dort aktuell 18 Prozent des gesamten Einzelhandelsumsatzes aus. Deutschland folgt dicht dahinter mit einem geschätzten Anteil von 15 Prozent in 2017. Diese Zahl wird bis 2025 um 22 Prozent steigen (Zentrum für Einzelhandelsforschung, 2018). Der Internethandel ermöglicht Endverbrauchern Zugang zu Marktplätzen überall und zu jeder Zeit. Die Zahlen im deutschen Lebensmittelsektor sehen anders aus: Mit dem Verkauf über das Internet wird gerade einmal ein Prozent des Gesamtumsatzes generiert. Somit bleibt das so genannte „E-Food“ ein Nischengeschäft. Die derzeit gute wirtschaftliche Lage Deutschlands spiegelt sich auch bei den Konsumenten wider, die so zuversichtlich sind wie schon lange nicht

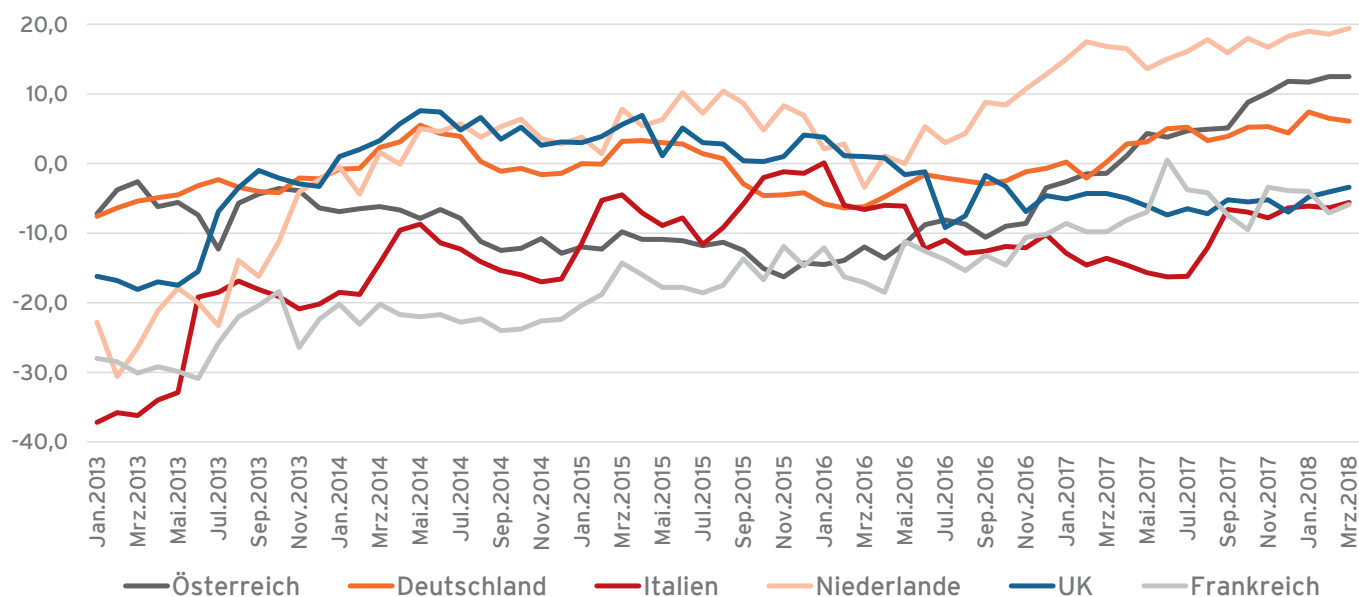
mehr (Macrobond, April 2018). In Deutschland haben sich die Ausgaben für Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren in den Jahren 2006 bis 2016 um 20 Prozent auf 218 Milliarden Euro erhöht (JLL, April 2018). Beim Einkauf von Lebensmitteln bevorzugt der Verbraucher Nahversorger und Fachmarktzentren aufgrund ihres attraktiven Mietermixes und der guten Erreichbarkeit. Fachmarktzentren oder hybride Malls mit Ankermietern aus dem Lebensmittelbereich werden sich insofern auch bei Investoren weiterhin behaupten. Sie bieten Zugang zu einer vielfältigen Mieterbasis und zu stabilen Renditen durch lange Mietvertragslaufzeiten. Unterstützt von umfassendem, hausinternen Research konzentriert sich das Fonds-Team auf Objekte in dominanten Lagen, die durchaus auch an B-Standorten zu finden sind und idealerweise ein Einzugsgebiet mit rund 100.000 Einwohnern aufweisen.

### Refurbishment als Strategie

Um mit Einzelhandelsimmobilien eine gute Performance zu erzielen, ist ein aktives Management unabdingbar. Wie die Weiterentwicklung eines Handelsstandortes aussehen kann, belegt das Beispiel des Durlach Center in Karlsruhe. Das Fachmarktzentrum in der Durlacher Allee galt als etablierter Handelsstandort, erhielt aber erst durch den Ankauf für einen Fonds



Konsumentenvertrauensindex



Quelle: Macrobond, Apr 2018

im Jahre 2012 seinen heutigen Namen. Bis dahin war das Objekt als Wertkauf beziehungsweise als Real und Saturn-Markt bekannt gewesen. Zur Stärkung der Zukunftsfähigkeit des Standortes erfolgte die Umbenennung in „Durlach Center“. Im Rahmen einer Konzeptstudie ließen sich Flächenoptimierungs- und Wertsteigerungspotentiale identifizieren und das Objekt konnte einem neuen Branding unterzogen werden. Parallel dazu nahmen zwei umfassende Veränderungen im direkten Umfeld Formen an: Der ortsansässige Drogeriemarktkonzern dm gab im Jahre 2017 bekannt, auf der gegenüberliegenden Seite seine bisher auf andere Standorte verteilten Unternehmensbereiche in einer neuen Hauptverwaltung zu bündeln. Des Weiteren plant IKEA, in unmittelbarer Nachbarschaft die Eröffnung einer Filiale. Ausgehend von diesen Veränderungen wurde dem Stadtrat in Karlsruhe das Konzept einer vollständigen Modernisierung und Erweiterung des Centers vorgelegt. Das notwendige Planungsverfahren dauerte gut ein Jahr und die Fertigstellung des ersten Bauabschnitts etwa zehn Monate. Mittlerweile ist es gelungen, die Zukunftsfähigkeit des Centers durch eine zeitlich parallele Verabschiedung des neuen Bebauungsplans abzusichern. Das Fachmarktzentrum hat heute eine Mietfläche von ca. 30.000 Quadratmetern und beherbergt die Ankermieter Real, Saturn, BabyOne, dm und Decathlon.

**Investitionen in die Welt von morgen – den Megatrends folgend**

Bei den Investitionen, dem Assetmanagement und der Unternehmensstrategie wird sich auf die strukturellen Entwicklungen konzentriert, die die Immobilienwirtschaft in Zukunft ausmachen werden. Dieser Ansatz ist Voraussetzung dafür, dass langfristige Anlagen zum Wohle der Investoren und der Gesellschaft umgesetzt werden können. Auch eine lokale und weltweite Expertise ist dabei unerlässlich. Die Entwicklung

von hervorragenden Produkten und das Erkennen von Investitionschancen basieren auf der Verantwortung gegenüber den Anlegern. Über ein umfassendes Research werden strukturelle Veränderungen erfasst, sowohl was den Bedarf an Arbeitskräften betrifft als auch den Kapitalstrom, um nachhaltige Immobilienprodukte für Mieter und Investoren zu schaffen. Ein integriertes Research-Team erforscht die sogenannten Megatrends. Diese Megatrends werden weltweite Auswirkungen haben und umfassen Faktoren wie demografische Entwicklung, Urbanisierung, aufstrebende Mittelschichten, Technologie und die Verlagerung der Wirtschaftsmacht in den Nahen Osten. Faktoren, die die zukünftige Nutzung und Nachfrage nach Immobilien prägen werden. Das Research zeigt, dass die Auswirkungen dieser Megatrends vor allem auf Ebene der Städte erheblich stärker ausfallen als auf nationaler Ebene. Genau aus diesem Grund ist die Investitionsstrategie auf Städte und nicht auf Länder ausgerichtet. Jede führende Stadt hat ihre eigene DNA und eine unverwechselbare Persönlichkeit, anhand derer Städte ausgewählt werden, in denen beispielsweise ein Fonds investiert. Auf diese Weise werden keine attraktiven Investitionschancen aufgrund einer schlechten Länderwahrnehmung verpasst bzw. es wird nicht aufgrund einer positiven Länderwahrnehmung in schwache Städte investiert.



**Marcus Mack**  
Fund Manager  
TH Real Estate

Weitere Angaben zum Unternehmen S.180