

Bewegung im Schnäppchenmarkt

Outlet Center führen in Deutschland bisher ein Schattendasein – doch nun entstehen neue Zentren

CHRISTIAN HUNZIKER | BERLIN

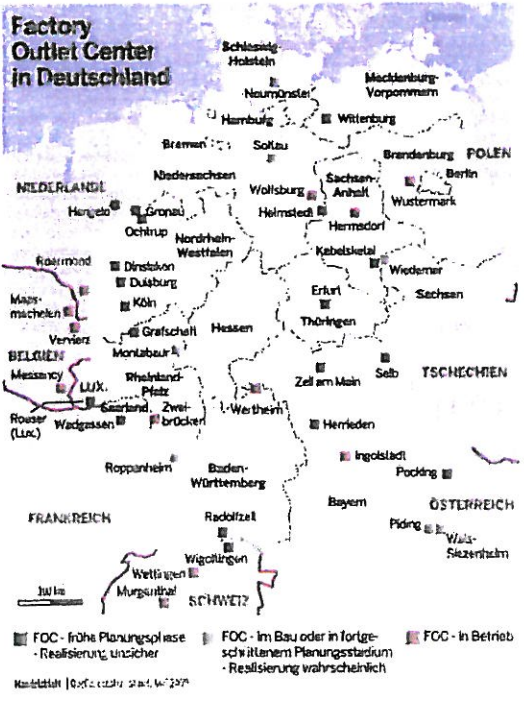
Vor einigen Jahren ging ein Gespenst um in Deutschland. Sein Name: „Factory Outlet Center“ (FOC), Fabrikerkaufszentrum. Darunter versteht man große, außerhalb der Städte gelegene Schnäppchenparadiese, die Kleidung aus Überschussproduktionen zu deutlich ermäßigten Preisen an Mann und Frau bringen. Politiker und Lobbyisten befürchteten durch diese damals für Deutschland neuartige Vertriebsform katastrophale Auswirkungen auf die etablierten Fach Einzelhändler, und die Innenstädte und wehrten sich mit aller Macht gegen die Etablierung der Center. Tatsächlich aber besteht eine erhebliche Diskrepanz zwischen medialer Aufregung und tatsächlicher Bedeutung – jede einmal sechs echte FOC haben sich bis heute in Deutschland etabliert.

Jetzt aber kommt Bewegung in den Markt: Gestern eröffnete das Designer Outlet Berlin. Es befindet sich unweit der westlichen Berliner Stadtgrenze in der Gemeinde Wustermark und ersetzt das B5-Designer Outlet Center, das im Jahr 2000 seine Tore öffnete. Das alte Center kam Beobachtern zufolge nie wirklich auf Touren. „Es wurden viele Fehler begangen“, konstatiert Andreas Malich, Einzelhandels-Experte bei Immobilienberater CB Richard Ellis (CBRE) – bei der Aufenthaltsqualität genau so wie bei der Auswahl der Marken. Das neue Center ist dagegen als so genanntes Village konzipiert. Architektonisch versucht es, eine brandenburgische Kleinstadt zu imitieren, die vorhandenen Läden betreiben zahlreiche namhafte Modestore – von Adidas über Strenesse bis zu Marc O'Polo. Binnen fünf Jahren will der Betreiber, der britische Entwickler und europäische Marktführer unter den FOC-Betreibern McArthur Glen, jährlich 2,5 Millionen Kunden locken. Dabei setzt Centermanager Christian Trapmann auf das Potenzial von 5,6 Millionen Menschen, die innerhalb eines Einzugsgebietes von 90 Minuten Fahrtzeit wohnen, aber auch auf Touristen.

Gut 80 Mio. Euro investiert der Eigentümer des Designer Outlets, die britische Investmentgesellschaft Henderson Global Investors, in die 16 500 Quadratmeter (qm) Verkaufsfläche in Wustermark. Henderson er-



Das Factory Outlet Center „Ingolstadt Village“ lockt Besucher mit Markenkleidung auf 10 000 Quadratmetern an.



Was ist ein FOC?

Der Klassiker
Unter einem Factory Outlet Center (FOC) versteht man eine Ansammlung einzelner Ladeneinheiten, die von einem Center-Management betreut werden. Im Unterschied zum Shoppingcenter werden im FOC aber nur Auslaufmodelle, zweite-Wahl-Produkte und Überschussproduktionen verkauft – mit erheblichen Preisnachlässen.

Der falsche Hase
Einzelne Fabrikerkaufsläden in Innenstädten oder an Produktionsstandorten von Modestorellern gelten nicht als FOC.

Die Standorte
In Deutschland gibt es sechs echte FOC mit einer Verkaufsfläche von jeweils mindestens 9 000 Quadratmetern: Wertheim, Ingolstadt, Wollsb., Wustermark, Zweibrücken und Hermsdorf. Weitere sind in Planung, wobei bislang nur die Realisierung der Projekte in Neumünster (Schleswig-Holstein), Soltau (Niedersachsen) und Montabaur (Rheinland-Pfalz) als wahrscheinlich gilt.

Steigende Mieten wecken Interesse an Wohnimmobilien

Experte warnt vor übertriebenen Renditeerwartungen – Neubau auf dem niedrigsten Stand nach dem Krieg

DÖSSELDORF. Die Wohnungsmieten steigen – zumindest in den deutschen Ballungsgebieten. Das weckt Interesse bei zahlungskräftigen Privatpersonen wie institutionellen Investoren. Sie kaufen entweder direkt oder beteiligen sich an den zahlreicher werdenden Fonds. Ihre Renditeerwartungen sind womöglich zu hoch, befürchtet Thomas Boyerle, Chefanalyst

der Degi, einer Tochter des Immobilienvermögensverwalters Aberdeen. Dabei beobachtet das Immobilienforschungsinstitut Empirica seit Jahren bundesweit steigende Mieten: In den meisten deutschen Großstädten seien diese auch im ersten Quartal 2009 über die des Vorquartals geklettert, stellen die Berliner fest. „Deutschland scheint

das einzige Land zu sein, in dem der Wohnungsbau weitgehend eingestellt worden ist“, kommentiert das Institut für Städtebau 175 000 Wohnungsbaugenehmigungen im Jahr 2008 – einen Nachkriegsstillstand. Die Aussicht auf steigende Mieten wegen knapperem Wohnungsangebot und Angst vor Inflation kurbeln die Geschäfte von Woh-

nungs- und Wohnungsfondsverkäufern an. Kommunizierte Zielerwartungen von acht Prozent in einer Sparte, deren traditioneller Korridor für den so genannten Total Return 4,5 bis 5,5 Prozent beträgt, „könnten auch mit einer Portion Finanzalchemie zu tun haben“, warnt allerdings Degi-Analyst Boyerle. Er rät dazu, nicht nur die Renditen zu vergleichen, sondern auch, wie sie

definiert sind. Der Total Return setzt sich aus dem Mietüberschuss nach Kosten und der Bewertungsveränderungen auf das gesamte Kapital an. Fondsimitatoren nennen als Renditekennziffer jedoch gerne den internen Zinsfuß. Diese Methode kommt aus der Investitionsrechnung. Ermittelt wird die Verzinsung des gebundenen Kapitals, am Anfang entspricht dies dem Eigenkapital. Und wer so rechnet, erzielt

Grup Neubau