

UNTERNEHMEN | 26.09.2019

AUS IZ39/2019, S. 3

Von **Monika Leykam**

Mimco will Immobilien "mit Ecken und Kanten"

Mit französischem Eigenkapital und deutschem Gründergeist entstand 2018 Mimco Capital. Jetzt wird für den aktuellen 400-Mio.-Euro-Fonds eingekauft.

In diesem Artikel:

Städte: Lübben (Spreewald), Magdeburg, Moers, Alsfeld

Projekte: Einkaufszentrum Weinbergstraße 1 Lübben, Kannenstieg-Center Magdeburg, Graftschafter Passage Moers, Fachmarkt Grünberger Straße 107 Alsfeld

Unternehmen: Jurag AG, Mimco Capital

Personen: Roland Schleider, Bernd von Manteuffel, Christophe Nadal

Finanzprodukte: Everest One Sicav

Immobilienart: Shoppingcenter, Hotel & Gastronomie, Senioren-/Pflegeimmobilien, Büro

Das würde Herr von Manteuffel nicht machen", ist ein Satz, der im Gespräch mit Mimco Capital häufiger fällt. Der deutsche Selfmade-Millionär (Jurag-Gruppe) mit Lebensmittelpunkt Frankreich war vor zwei Jahren mit seinem Mercureim-Fonds in den hiesigen Immobilienmarkt eingestiegen. Der Fonds erreichte ein Bruttovolumen von 150 Mio. Euro. 2018 gründete von Manteuffel mit seinem Geschäftspartner, dem französischen Investmentbanker Christophe Nadal, Mimco Capital. Die Luxemburger Gesellschaft hat mittlerweile das Eigenkapital für den Nachfolgefonds mit Namen Everest One zusammen und will weiter in Deutschland einkaufen.

Verantwortlich für die Akquisitionen ist Roland Schleider, Chef von Mimco Asset Management mit Sitz in Berlin. Die Stimme des mittlerweile 70-jährigen Gründers von Manteuffel wird bei den Zukäufen aber immer noch regelmäßig gehört und hat Gewicht. Schleider lobt die "Handschlagmentalität" des Patriarchen. Der hatte vor Jahren begonnen, alte französische Weingüter zu revitalisieren und neu zu vermarkten. Das brachte ihn mit vermögenden französischen Familien in Kontakt. Von ihnen stammt das Fondseigenkapital, von Manteuffel und Nadal sind ebenfalls mit kleinen Prozentbeträgen in den Fonds investiert.

Everest One hat soeben seinen ersten Deal, einen Roller-Markt in Alsfeld, unter Dach und Fach gebracht. Die typische Objektgröße der Mimco-Fonds liegt zwischen 10 Mio. und 20 Mio. Euro. Das Bruttozielvolumen des Mercureim ist 400 Mio. Euro, davon entfällt ca. 35% auf Eigenkapital. Aktuell sind bei Mimco ausschließlich Franzosen investiert, doch perspektivisch sollen auch deutsche Investoren angesprochen werden, "die unsere Kombination aus inhabergeführtem Unternehmen und regulierter Luxemburger Struktur schätzen".

Die Ausschüttungsrendite auf das Everest-Eigenkapital wird mit 5% p.a. prognostiziert. Das ist deutlich weniger als die 9% p.a., die der Vorgänger Mercureim bisher liefern konnte. Schleider begründet die gesenkten Renditeerwartungen zum einen mit dem konservativeren Risikoprofil des Fonds und zum anderen der Preisentwicklung am deutschen Immobilienmarkt. "Wir stellen uns darauf ein, dass wir künftig höhere Einkaufsfaktoren werden akzeptieren müssen - auch wenn wir es bislang immer geschafft haben, im Einkauf nicht mehr als das Dreizehnfache zu zahlen. Aber mittlerweile haben eben auch viele andere die B- und C-Standorte entdeckt."

Mimco kauft nach eigenen Angaben außerhalb von Bieterverfahren und gerne "Objekte mit Ecken und Kanten" (Schleider), bei denen noch Hand anzulegen ist. Zum Portfolio gehören das Fachmarktzentrum in Lübben (Spreewald), die Graftschafter Passage in Moers und das Kannenstie-

Center in Magdeburg. Neben Fachmarktzentren interessieren die Fondsmanager besonders Büros, vereinzelt auch Hotels oder Pflegeheime bzw. Gebäude, die sich zur Konversion in Tagespflegeeinrichtungen eignen. Neben Everest hat Mimco noch einen weiteren kleinen Fonds am Start. Er heißt Buildim und konzentriert sich auf Projektentwicklungen und Revitalisierungen. In Gladbeck erwarb Buildim bereits ein Büro- und Geschäftshaus an der Wilhelmstraße, das für 13 Mio. Euro revitalisiert wird. Nicht infrage kommt für die Mimco-Einkäufer der Logistikbereich - "weil wir von dieser Assetklasse nichts verstehen" - und große Single-Tenant-Bürogebäude mit kurzen Restlaufzeiten. Hier sei das Risiko der Anschlussvermietung nicht kalkulierbar. "Und dazu sagt Herr von Mantuffel, im Sinne der treuhänderisch verwalteten Gelder, dann: Nein."

