



Im Einkauf liegt der Gewinn

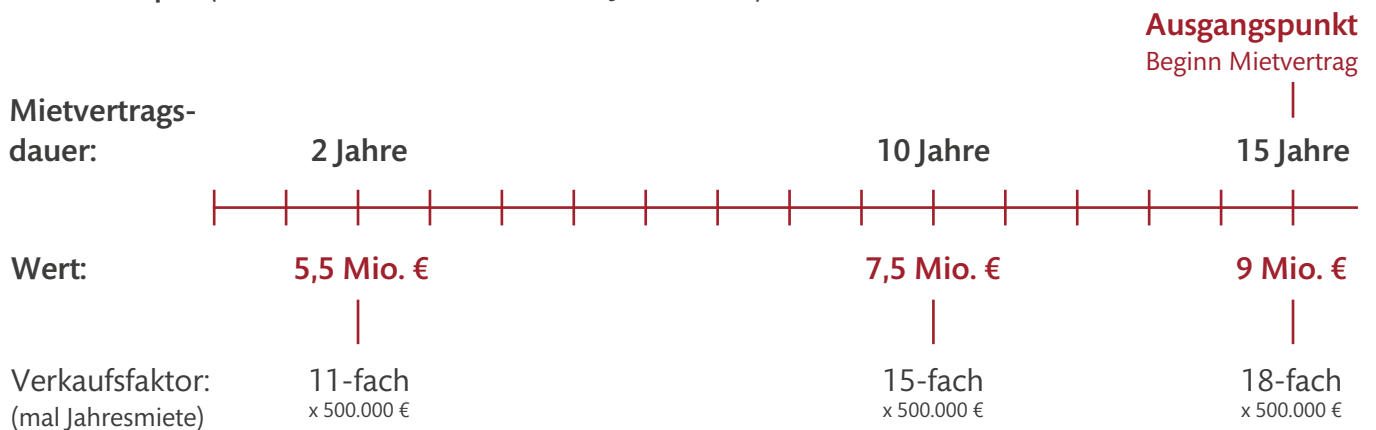
– Netzwerk, Know-How und Finanzstärke –

Beispiele für das FIM-Konzept

Der Springende Punkt des FIM-Geschäftskonzeptes

Der Wert einer Handelsimmobilie richtet sich nach der Miethöhe und der Dauer des Mietvertrages

Musterbeispiel (stark vereinfacht, z. B. 500.000 € Jahresmiete)¹¹



Die Herausforderung für Großinvestoren

Einkaufsmärkte mit kurzen Restmietlaufzeiten von 2 - 3 Jahren

Einzelhandelsimmobilien werden in der Regel von institutionellen Investoren gekauft.

Institutionelle Investoren schätzen die langen Mietvertragslaufzeiten von bis zu 15 Jahren mit z. B. Rewe, Lidl, etc. und können damit fest kalkulieren. Im Laufe der Zeit wird die Restlaufzeit der Mietverträge immer kürzer und das Risiko, das damit verbunden ist, dass ein Mietvertrag nicht verlängert wird, wird immer höher. Aus diesem Grund verringert sich auch der Marktpreis der Immobilie, denn je kürzer die Restlaufzeit des Mietvertrages, desto geringer ist der Wert.

In der Regel fehlen institutionellen Investoren die Marktkenntnisse um zu entscheiden, ob ein Einkaufsmarkt die Erwartungen des Mieters erfüllt hat und ob z. B. Aldi einen auslaufenden Mietvertrag um weitere 15 Jahre verlängern wird.

Wenn dann z. B. die finanzierende Bank eines Großinvestors (mit z. B. 50 Einkaufsmärkten) zusätzlich mehr Sicherheiten benötigt, kommt der Geschäftsführer in Zugzwang. Institutionelle Investoren trennen sich in solchen Fällen vornehmlich von Einkaufsmärkten mit kurzer Laufzeit – trotz geringerer Verkaufserlöse.

Daraus resultiert ein Erfolgsfaktor von FIM: Der günstige Einkauf

FIM erwirbt zu extrem günstigen Einkaufspreisen Einkaufsmärkte mit kurzer Restmietlaufzeit

FIM gilt für institutionelle Investoren als gern gesehener Abnehmer von Handelsimmobilien mit kurzer Restmietlaufzeit, da andere institutionelle Investoren bevorzugt Märkte mit langer Laufzeit kaufen. Durch den hohen Bekanntheitsgrad erhält FIM eine Vielzahl von Angeboten.

Kurze Restmietlaufzeiten stellen für die FIM Unternehmensgruppe kein Problem dar. Bevor FIM eine Handelsimmobilie erwirbt, erfolgen umfangreiche Prüfungen. Erst wenn FIM durch die Ergebnisse dieser Prüfungen davon überzeugt ist, dass der Mietvertrag mit hoher Wahrscheinlichkeit auf 10 bis 20 Jahre verlängert wird (je nach Mieter), erfolgt die notarielle Beurkundung.

► Das FIM-Geschäftsmodell des günstigen Einkaufs

- Einkauf von Handelsimmobilien mit kurzen Restmietlaufzeiten
- hauptsächlich von ausländischen Investmentgesellschaften

► Die FIM-Erfolgsstory

Seit 2014 hat FIM über 100 Einzelhandelsimmobilien sehr günstig eingekauft, optimiert, die Laufzeit der Mietverträge verlängert und somit den Wert erheblich gesteigert. Jede einzelne der über 100 Immobilien hat ihre besondere Erfolgsgeschichte.

Mit diesem Geschäftsmodell konnte die FIM Unternehmensgruppe seit 2014 eine Überschussreserve (Marktwert abzüglich Darlehen) von über 100 Mio. € erwirtschaften (Stand 12/2023). Mittlerweile zählt die FIM Immobilien Holding Alpha GmbH zu den bonitätsstärksten Unternehmen in Deutschland.

ERLANGEN, Innenstadt, Aldi

Wert vervierfacht

- in nur drei Jahren

Das Erlanger Objekt wurde bei der Liquidation eines Fonds durch einen institutionellen Anleger veräußert.

Nach erfolgter Optimierung und dem Anfang 2021 abgeschlossenen 15-Jahres-Mietvertrag mit Aldi konnte der Marktwert der Immobilie im Vergleich zum Ankaufspreis mehr als vervierfacht werden.



WESTHAUSEN, Edeka /NKD

Beispiel für Wertsteigerung in kürzester Zeit

Ankauf: 11,9-fache Jahresmiete

aktueller

Marktwert: 19,7-fache Jahresmiete

Überschussreserve: 7,8 Jahresmieten

- Ankauf Mitte 2020 von institutionellem ausländischen Investor mit kurzer Restmietlaufzeit
- Austausch eines Mieters
- erhebliche Wertsteigerung in kurzer Zeit durch Abschluss eines neuen, langfristigen Mietvertrages mit REWE



HANNOVER, Busbahnhof, Kaufland

Ankauf: 13,65-fache Jahresmiete

aktueller

Marktwert: 21,9-fache Jahresmiete

Überschussreserve: 8 Jahresmieten

2016 erwarb FIM das eindrucksvolle Gebäude am Busbahnhof in Hannover von einer ausländischen Fondsgesellschaft. Seit Ankauf konnte FIM den Marktwert, auch durch einen neuen 15-Jahres Mietvertrag, um ca. 10 Jahresmieten steigern und behält es im Bestand.

2022 gab der damalige Verkäufer des erstklassigen Objekts ein Rückkaufangebot fast zum doppelten Preis ab.

