

# Kapitalmarkt intern



Der unabhängige Insider-Report des Kapitalmarktes für Vermittler, Anleger, Banker, Berater und Anbieter

**'k-mi'-Schlagzeilen dieser Woche:** ● **FIM:** Mit Sachverstand erzielt der Immobilienspezialist beständig gute Ergebnisse, während die Bundesregierung weiter in der Energiekrise ihrer Ideologie treu bleibt ● **SALIA:** Bis vor wenige Tage glaubten auch BÜNDNIS 90/Die GRÜNEN mit Greta Thunberg ein 'Herz und eine Seele' zu sein ● **Jamestown:** Mit Christoph Kahl zieht sich ein Erfolgsgarant zurück, wie man einen vergleichbaren in der Politik schon lange nicht mehr vorfindet ● **'k-mi'-Special:** BGH hat Anlegerschutzverbesserungsgesetz zu einem Anlegerschutzverschlechterungsgesetz gemacht ● **'k-mi'-Geldmarktkonditionen:** Tagesgeld und Sparbriefe

## FIM: Vielversprechende Einzelhandels-Immobilien im Fokus

Der Lebensmitteleinzelhandel, *sehr verehrte Leserin, sehr geehrter Leser*, erweist sich einmal mehr als Hort der wirtschaftlichen Stabilität. Schon in der Corona-Krise hat sich dessen besondere Stellung gezeigt, und diese bestätigt sich nun auch in der Kombination aus Energiekrise und Inflation. Das hat mehrere Gründe, denn der Lebensmitteleinzelhandel dient der Grundversorgung der Bevölkerung, ist damit als systemrelevant anzusehen. An dieser Grundversorgung kann auch kaum gespart werden, diese ist also sehr nachfragestabil. Und in inflationären Zeiten erhöhen sich über die Preissteigerungen die Umsätze quasi automatisch mit. Davon profitieren auch die zugehörigen Einzelhandels-Immobilien: ++ Erstens sind die Haupt-Mieter wirtschaftlich besonders stabil. Die großen Lebensmittel-Einzelhandelskonzerne verfügen über Top-Bonitäten und trotz Corona-Anstieg fällt der Online-Anteil im Lebensmittelhandel mit lediglich 2,7 % immer noch kaum ins Gewicht. Damit sind auch die Mieteinnahmen besonders sicher ++ Zweitens sind Mieterhöhungen i. d. R. an die Entwicklung des Verbraucherpreisindizes gekoppelt, steigen also gerade bei hohen Inflationsraten automatisch stärker mit ++ Drittens enthalten Mietverträge gelegentlich sogar Umsatzklauseln. Wenn sich, wie aktuell, die Preise und infolge die Umsätze erhöhen, profitiert der Vermieter von hohen Inflationsraten durch höhere Mietzahlungen.



Doch Einzelhandels-Immobilien sind keine Selbstläufer, das weiß kaum einer besser als **Hans-Joachim Fleischer**. Der Geschäftsführende Gesellschafter der **FIM-Unternehmensgruppe** kann auf jahrzehntelange Erfahrung zurückblicken und verantwortete vor der Gründung der FIM im Jahr 2004 zuletzt bei **Kaufland** einen Immobilienbestand in Milliardenhöhe: *"Gerade die Anforderungen an den Handel und damit auch an Immobilien sind stetem Wandel unterworfen. Größere Frisch- und Kühlwarenbereiche, Backshops oder die Integration von Bäcker, Getränkemarkt, Fast-Food Angebot etc. und damit die Entwicklung zum Nahversorgungszentrum sind nur einige der gestiegenen Anforderungen"*, erläutert Fleischer. Damit gehen bauliche Veränderungen sowie ein aktives Mietermanagement einher, die viel Spezial-Know-how erfordern. Einer der Gründe, warum die großen Lebensmittelhändler sich lieber auf ihr Kerngeschäft fokussieren und Immobilien häufig anmieten.

Aber auch der Hauptgrund, warum in der FIM-Führungsriege neben Fleischer mit **Jan Lerke** und **Tobias Heerwagen** zwei weitere Personen aktiv sind, die ebenfalls über sehr langjährige Erfahrung im Immobilien- bzw. Einzelhandelsbereich verfügen. Sie kennen die Erhebungsverfahren, Marktanalysen, Entscheidungsprozesse, Verhandlungsmacht und auch die Konkurrenzsituation der Handelskonzerne. Daher weiß das FIM-Management ganz genau, wie die (potentiellen) Mieter ticken. Deshalb stehen nicht nur die Ist-Situation, sondern vor allem die künftigen Möglichkeiten des jeweiligen Standorts im Fokus. Mit ihrem einzigartigen Know-how konzentriert sich FIM beim Ankauf auf Standorte mit kurzen Restmietlaufzeiten und ausichtsreichem Wertschöpfungspotenzial. *"So können wir zu deutlich günstigeren Faktoren einkaufen, revitalisieren, ggf. auch baulich optimieren und anschließend wieder langlaufende Mietverträge mit bonitätsstarken Mietern ab-*

Ihr direkter Draht...

02602/9191-640

Fax: 02602/9191-646

e-mail: [kmi@kmi-verlag.de](mailto:kmi@kmi-verlag.de)

... für den vertraulichen Kontakt

### Impressum

**kapital-markt intern** Verlag GmbH, Bahnallee 3, (Am ICE-Terminal), D-56410 Montabaur, Tel.: +49 (0)2602 9191 640, Fax: +49 (0)2602 9191 646, [www.kmi-verlag.de](http://www.kmi-verlag.de). Geschäftsführer: Dipl.-Kfm. Uwe Kremer, Rechtsanwalt Gerrit Weber, Dipl.-Ing. Günter Weber. Gerichtsstand Montabaur. Handelsregister HRB 28667. Vervielfältigung nur mit Genehmigung des Verlages.

**kapital-markt intern** Herausgeber: Dipl.-Ing. Günter Weber. Chefredakteur: Redaktionsdirektor Dipl.-Kfm. Uwe Kremer, Redaktionsdirektor Rechtsanwalt Gerrit Weber. Redaktionsbeirat: Dipl.-Ing. Dipl.-Oen. Erwin Hausen, Rechtsanwalt Dr. Axel J. Prümm, Christian Prüßing M.A. Druck: Theodor Gruda, [www.gruda.de](http://www.gruda.de)

ISSN 0173-3516



schließen. Damit heben wir überdurchschnittliches Wertsteigerungspotential und schaffen rasch hohe stille Reserven", erläutert FIM-Geschäftsführer Jan Lerke. So wurde der Bestand durchschnittlich zu unter dem 13fachen eingekauft. Nach Wertschöpfungsinvestitionen und Verwaltungsoptimierung erreichen die Verkehrswertfaktoren rasch jedoch bereits das knapp 17fache.

Durch den kontinuierlichen Investitionsaufbau ist der Bestand auf mittlerweile über 100 Immobilien angewachsen mit einem durchschnittlichen Einkaufspreis von ca. 1.270 €/m<sup>2</sup> Mietfläche über alle Objekte hinweg (Stand 31.12.2021). Dabei handelt es sich ganz überwiegend um Nahversorgungs- sowie Fachmarktzentren für Lebensmittel- und Non-Food-Discounter mit insgesamt über 650 Miet-einheiten. Unterm Strich entfallen rund 70 % der Mieteinnahmen auf den (systemrelevanten) Lebens-mitteleinzelhandel, sind also entsprechend sicher. Kein Wunder, dass die FIM-Gesellschaften mit ihrer Kombination aus stillen Reserven und relativ sicheren Mieteinnahmen Bestnoten im **Credit-reform-Scoring** einheimsen, wie bspw. die operative Holdinggesellschaft **FIM Immobilien Holding Alpha GmbH** mit einem Bonitätsindex von 122 ("ausgezeichnete Bonität"). Tobias Heerwagen, u. a. für die Finanzierung zuständiger Prokurist, weiß: "Das schafft Vertrauen bei unseren Anlegern und auch bei den die Objekte finanzierenden Banken. Wir finanzieren wenn möglich mit lokalen Banken und Sparkassen, die die Situation vor Ort genau kennen und somit quasi wie eine externe Investitionskontrolle wirken. Da wir ständig weitere Objekte ankaufen, binden wir die Gelder der Anleger ein. So sind wir flexibler und erhalten attraktivere Konditionen bei den Banken."

Nach dem Platzierungsende der Publikums-Vermögensanlage FIM Finanz 2 (vgl. 'k-mi'-PC 41/20) bietet die FIM-Unternehmensgruppe aktuell als Nachrangdarlehen insbesondere zwei Beteiligungsmöglichkeiten als Private Placements an:

- Ab 200.000 € Mindestbeteiligung mit Laufzeiten von ein bis fünf Jahren und einer laufzeitabhängigen Nominal-Verzinsung von 4 bis 7 % mit entsprechend korrespondierendem Agio von 0,25 bis 2,5 % sowie
- ab 10.000 € Mindestbeteiligung mit maximal 20 Anteilen und Laufzeiten ebenfalls von ein bis fünf Jahren und einer laufzeitabhängigen Nominal-Verzinsung von 4 bis 6 % mit entsprechend korrespondierendem Agio von 0,5 bis 2,5 %.

Beiden Angeboten gemeinsam ist, dass die Auszahlung der Zinsen monatlich erfolgt, diese der Abgeltungsteuer unterliegen, und der Anleger die Beteiligung neun Monate bzw. ein Jahr vor Laufzeitende kündigen muss. Ansonsten verlängert sich die Laufzeit um ein Jahr auf Basis der vereinbarten Zinssätze. Wie bei Nachrangdarlehen üblich unterliegen Zins- und Rückzahlungen der sog. vorinsolvenzrechtlichen Durchsetzungssperre. "Nachhaltige Einzelhandelsimmobilien in stark frequentierter Lage mit hoher Kundenfrequenz bilden die Basis und das Rückgrat des Unternehmens. Neben der krisenfesten Stellung, insbesondere des Lebensmitteleinzelhandels, sind das professionelle Management, die jahrzehntelange eigene Erfahrung im Einzelhandels- und Immobilienbereich sowie der über die Jahre aufgebaute Immobilien-Bestand mit stillen Reserven von mittlerweile deutlich über 100 Mio. € klare Pluspunkte für die attraktiv verzinsten Nachrangdarlehen der FIM-Unternehmensgruppe", fasst Peter Mönius, GF FIM Vertriebsmanagement GmbH, abschließend zusammen.

**'k-mi'-Fazit:** Anders als bei anderen Anbietern liegen bei der FIM-Unternehmensgruppe die Wurzeln klar im Einzelhandel mit entsprechender Erfahrung. Mit ihrem einzigartigen Ansatz kauft sie seit über 15 Jahren aussichtsreiche Einzelhandelsimmobilien mit i. d. R. kurzen Restlaufzeiten des Mietvertrages, optimiert diese und erzielt mit neuen langjährigen Mietverträgen signifikante Wertsteigerungen. Dabei geben die Einnahmesicherheit und die Bonitätsstärke der Hauptmieter wie **Rewe, Lidl, Kaufland** usw. Stabilität ganz besonders in Krisenzeiten. Das schafft neben dem eigenen Know-how und den über die Jahre angesammelten hohen stillen Reserven die Grundlage für die attraktiven Beteiligungsangebote in Form von Nachrangdarlehen, die zur Beimischung gut geeignet sind.