



---

Einzelhandelsimmobilien (Shopping Center, Passagen und Fachmarktzentren)

---

- Standort:** Europa
- Lage:** etablierte Handelslagen, Gewerbegebiete, Fußgängerzonen
- Objektart:** Einkaufszentren, SB-Warenhäuser, Fachmarktzentren, Baumärkte, Discounter und Geschäftshäuser
- Baualter:** Neubauten (Projekte) oder Bestandsobjekte
- Investitionsgöße:** ab ca. 5 Millionen € (bei einzelnen Objekten auch darunter)
- Mieter:** gute bis sehr gute Bonität (bekannte Einzelhändler)
- Mietlaufzeit:** Ankermieter mind. 10 Jahre (ohne Option)
- Kaufpreisfaktor:** Fachmarktzentren, Baumärkte und SB-Warenhäuser: maximal das 15-fache der Jahresnettomiete  
Handelsobjekte und Einkaufszentren in Innenstadtlage: Maximal das 17-fache der Jahresnettomiete  
Discounter: maximal das 13,5-fache der Jahresnettomiete
- Wichtig:**
- Discounter (Aldi, Lidl, Rewe und weitere) sind als Paket ab einer Stückzahl von ca. 10 sehr interessant, wobei die Objekte von einem Eigentümer sein sollten.
  - Es kommen auch Standorte in kleineren Orten in Frage, jedoch muss das Einwohnerpotential bzw. die Kaufkraft und die Konkurrenzsituation im Umfeld der Einzelhandelsimmobilie entsprechen
  - Bei Mehrmieterobjekten sollte die durchschnittliche Mietvertrags(rest)laufzeit nicht unter 6 Jahren liegen
  - Sehr gefragt ist ein großer Mietanteilanteil von Lebensmittelgeschäften
  - Ausreichend Stellplätze am besten vor dem Objekt sichtbar