

Ankaufprofile für Investoren (Immobilieninvestments) 2012

| Immobilien-segment | Objektart | Standorte | Lage | Baulalter | Investitions-volumen (€) | Mieter / Pächter | Miet-/Pachtvertrags-(rest)laufzeit | Sonstige Anforderungen |
|---------------------|--|--|--|---|--------------------------|--|--|---|
| Wohnen | ■ Mehrfamilienhäuser | Städte ab ca. 20.000 EW (Radius ca. 200 km um Düsseldorf) | mittlere bis gute Wohnlagen | Bestandsobjekte | ab ca. 500.000 | mittlere bis gute Mieterstruktur | entfällt | <ul style="list-style-type: none"> ■ keine Hochhäuser ■ Vermietungsstand > 95 % ■ max. 10 % Gewerbeanteil ■ Wohnungsgrößen ab 50 qm ■ Fahrstühle ab 3 Stockwerken ■ Balkone ■ ausreichende Stellplatzzahl ■ öffentliche Förderung nur in Ausnahmefällen ■ Wohnungsgrößen ab 25 qm ■ Einzelapartments (keine Wohngruppen) |
| | ■ Wohnanlagen | Städte ab ca. 100.000 EW und insbesondere Metropolregionen (insbesondere Hamburg, Düsseldorf, Köln, Bonn, Frankfurt, Stuttgart, München) | gute Wohnlagen mit guter Infrastruktur | <ul style="list-style-type: none"> ■ Bestandsobjekte ■ Neubauten ■ Projektierungen | ab 5 ca. Mio. | gute Mieterstruktur | | |
| | ■ Studentenwohnheime | Universitätsstädte ab ca. 100.000 EW | gute universitätsnahe Lagen mit guter Infrastruktur | | ab ca. 5 Mio | | | |
| | ■ Betreutes Wohnen | Städte ab ca. 20.000 EW | zentrale Lagen von größeren Städten oder im Ortskern von kleineren Städten | | ab ca. 2 Mio. | gemeinnützige oder gewerbliche Betreiber mit guter bis sehr guter Bonität | mind. 15 Jahre | |
| Büro | Ein- oder Mehrmieterobjekte mit max. 25 % Handelsflächenanteil | Metropolregionen und Mittelstädte | <ul style="list-style-type: none"> ■ 1 A- oder 1 B-Lagen ■ gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ■ gute Nahversorgungssituation im unmittelbaren Umfeld | <ul style="list-style-type: none"> ■ Bestandsobjekte ■ Neubauten ■ Projektierungen | ab ca. 25 Mio. | gute bis sehr gute Bonitäten | mind. 5 Jahre | <ul style="list-style-type: none"> ■ Vermietungsstand > 90 % ■ Objekte nicht älter als 10 Jahre ■ Instandhaltungszustand dem Alter entsprechend möglich ■ ausreichend Stellplätze |
| Einzelhandel | ■ Discounter und Fachmärkte | Städte ab ca. 20.000 EW | gut frequentierte und etablierte Handelslagen | <ul style="list-style-type: none"> ■ Bestandsobjekte ■ Neubauten ■ Projektierungen | ab ca. 1,5 Mio. | gute bis sehr gute Bonitäten (bekannte "Marken") | (Ankermieter) mind. 10 Jahre | gute Kaufkraft- und Zentralitätskennziffern |
| | ■ Fachmarkt- und Nahversorgungszentren | Städte ab ca. 20.000 EW | | | ab ca. 3 Mio. | | | |
| | ■ Baumärkte und SB-Warenhäuser | Städte ab ca. 50.000 EW | | | ab ca. 10 Mio. | | | |
| | ■ Einkaufszentren und Geschäftshäuser | Städte ab ca. 100.000 EW | | | ab ca. 15 Mio. | | | |
| Pflege | Vollstationäre Seniorenpflegeheime | Städte ab ca. 20.000 EW | zentrale Lagen von größeren Städten oder im Ortskern von kleineren Städten | <ul style="list-style-type: none"> ■ Bestandsobjekte ■ Neubauten ■ Projektierungen | ab ca. 7,5 Mio. | gemeinnützige oder gewerbliche Betreiber mit guter bis sehr guter Bonität; es sollten bereits mindestens 5 Seniorenpflegeheime im Betrieb sein | mind. 15 Jahre | 80 bis 150 Pflegeplätze |
| Hotel | <ul style="list-style-type: none"> ■ Business- und Konferenzhotels ■ Kategorie 2 - 4 Sterne | Städte ab ca. 50.000 EW | verkehrsgünstige Lage mit guter Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr | <ul style="list-style-type: none"> ■ Bestandsobjekte ■ Neubauten ■ Projektierungen | ab ca. 10 Mio. | renommierte, international agierende Hotelketten | mind. 15 Jahre | <ul style="list-style-type: none"> ■ nur Pachtverträge (keine Managementverträge) ■ keine Erneuerungsverpflichtung hinsichtlich des Inventars |
| Logistik | <ul style="list-style-type: none"> ■ Logistikzentren, Lagerzentren, Umschlagsanlagen ■ Ein- oder Mehrmieterobjekte | Metropolregionen | gute Anbindung an Verkehrsknotenpunkte im Autobahnnetz bzw. generell zu Straßen-, Schienenverkehrsnetzen, Flughäfen oder See- und Binnenhäfen | <ul style="list-style-type: none"> ■ Bestandsobjekte ■ Neubauten | ab ca. 10 Mio. | gute bis sehr gute Bonitäten | Einmieterobjekte: mind. 10 Jahre Mehrmieterobjekte: mind. 5 Jahre | die Bürofläche sollte nur einen geringen Teil der Gesamtfläche ausmachen |

Allgemeine Anforderungen für alle Immobiliensegmente:

- keine Erbbaurechte
- kein Wohnungs- bzw. Teileigentum (Ausnahme: Einzelvertrieb wohnwirtschaftlicher Objekte)
- Projektentwicklungen sollten schlüsselfertig übergeben und der Kaufpreis in einer Summe (nicht nach MaBV o.ä.; Ausnahmen bei Wohnanlagen möglich) gezahlt werden
- Bestandsobjekte mit guter Bausubstanz ohne Instandhaltungszustand
- Asset-Deals bevorzugt, aber in Einzelfällen auch Share-Deals möglich
- marktgerechte Kaufpreiskriterien