

	Einzelhandel	Studentisches Wohnen	Ärztelhäuser	Wohnen
<b>Anlagestrategie / Objektanforderungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Einzelhandel (Schwerpunkt Nahversorgung)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Studentenwohnheime</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ärztelhäuser und ambulante Gesundheitszentren</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Wohnhäuser</li> </ul>
<b>Standortanforderungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gemeinden ab ca. 5.000 Einwohnern</li> <li>Nachhaltige demographische Entwicklung: Bevölkerungsprognose der Gemeinde bzw. Landkreis 2012-2030 sollte &gt;= -5% sein (abzurufen z.B. bei <a href="http://www.wegweiser-kommune.de">www.wegweiser-kommune.de</a>)</li> <li>Komfortable Konkurrenzsituation (Marktbeherrschung bevorzugt)</li> <li>Sehr gute Erreichbarkeit sowohl mit PKW als auch fußläufig. Anschluss an gut ausgebaute und gut/sehr gut frequentierte Straße</li> <li>Linksabbiegen muss möglich sein, separate Fahrspur, Signalanlage bevorzugt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Universitäts- bzw. Fachhochschulstädte mit mind. 5.000 Studenten</li> <li>Campusnahe bzw. ÖPNV-günstige Lage</li> <li>Gutes Lageimage, studentische Infrastruktur in fußläufiger Umgebung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Demographisch stabile Standorte ab 25.000 Einwohnern mit überörtlicher Bedeutung in der medizinischen Versorgung (Mittelzentrum/Oberzentrum).</li> <li>Gute Anbindung an den ÖPNV und Individualverkehr, inkl. ausreichender Stellplätze.</li> <li>Gute und gewachsene Innenstadt- und Stadtteillagen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Makrostandort: Bundesweit stabile Wohnlagen in Städten und Gemeinden ab 75.000 Einwohnern mit nachhaltig stabiler Bevölkerungsentwicklung, in Ballungszentren und Großräumen ab 25.000 Einwohnern.</li> <li>Mikrostandort: keine sozialen Brennpunkte; Geschäfte des täglichen Bedarfs, ÖPNV, Schulen und Kindertagesstätten müssen fußläufig erreichbar sein.</li> </ul>
<b>Kaufpreisvolumen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; € 2 Mio. bis ca. € 30 Mio., bei Paketen ggf. auch kleinere Losgrößen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; € 5 Mio. bis ca. € 40 Mio.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; € 3 Mio. bis ca. € 25 Mio.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; € 10 Mio. bis ca. € 90 Mio.</li> </ul>
<b>Gebäudeanforderungen / Objekttypen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Stand alone oder Fachmarktzentrum mit Schwerpunkt Nahversorgung</li> <li>ggf. ergänzende Anbieter (Textil, Non-Food-Discount, etc.)</li> <li>nachhaltige Betriebsgrößen (Discounter mind. 1.200 qm Mietfläche, Supermärkte mind. 1.500 qm Mietfläche)</li> <li>Gebäudealter max. 10 J., bzw. letzte Sanierung max. 5 J.</li> <li>Zeitgemäße Flächenzuschnitte, Ebenerdiges Verkaufsflächenangebot, gute Drittverwendungsfähigkeit, kein Instandhaltungsstau</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ab ca. 90 Wohneinheiten bis ca. 400 Einheiten</li> <li>Fertigstellung bzw. letztes Refurbishment nicht älter als 5 Jahre</li> <li>Fertigstellung max. 18 Monate nach Kaufvertragsabschluss</li> <li>Zeitgemäße Apartmentzuschnitte (mind. 19 m² Wohnfläche pro Einzelapartment)</li> <li>Ausstattung jeder Wohneinheit mit Kochgelegenheit und Bad</li> <li>Einzelzimmeranteil mind. 90%, keine nur als WG geeigneten Apartments</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Wirtschaftliches Alter der Objekte ≤ 15 Jahre.</li> <li>Durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge ≥ 7 Jahre.</li> <li>Neubauten bzw. marktgerechter Objektzustand ohne akuten Instandhaltungsstau</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Geschosswohnungsbau bis max. 6 Geschosse</li> <li>Max. 20% Gewerbeanteil</li> <li>Neubauten bzw. marktgerechter Objektzustand ohne akuten Instandhaltungsstau</li> <li>Keine Betreiberimmobilien (z.B. Boarding-House)</li> <li>Frei finanzierte wie auch geförderte/preisgebundene Bestände</li> <li>Keine teilweise bereits privatisierten Objekte (Teilung nach WEG)</li> </ul>
<b>Vermietung / Mieterstruktur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mind. 60% der Mieterlöse aus dem Bereich Lebensmittel/Drogeriewaren</li> <li>mind. ein zugkräftiger Lebensmittel-Ankermieter und ausgewogener Branchenmix</li> <li>Keine Branchen des langfristigen Bedarfs wie Elektromärkte, Baumärkte, Möbelmärkte, etc.</li> <li>keine Vergnügungsstätten (Spielhallen, Sex-Shops, etc.)</li> <li>Laufzeit bei Mehrmieterobjekten durchschnittlich mind. 7 Jahre bzw. hohes Vermietungspotential. Vermietungsgrad von mindestens 90 %</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Einzelvermietung und Verwaltung durch zwischengeschaltetes erfahrenes Verwaltungsunternehmen, oder</li> <li>Betreibervertrag mit bonitätsstarkem, erfahrenen Betreiber oder Pachtvertrag mit garantierter Fixpacht</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Vermietungsstand mind. 80%, Mehrmieterobjekte bevorzugt. Maximaler Mietanteil nicht medizinischer Dienstleistungen 25%.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bei Projektentwicklungen übernehmen wir die Vermietung</li> <li>Vermietungsstand mind. 95% bei Bestandsimmobilien</li> <li>Maximal 15% Gewerbeanteil</li> </ul>
<b>Projektentwicklungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ja, in Form von Forward-Deals. Kaufvertragsabschluss frühestens ca. 18 Monate vor Fertigstellung. Durch entsprechende Vertragsgestaltung muss sichergestellt sein, dass keine PE-Risiken beim Fonds liegen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ja, in Form von Forward-Deals. Kaufvertragsabschluss frühestens ca. 18 Monate vor Fertigstellung. Durch entsprechende Vertragsgestaltung muss sichergestellt sein, dass keine PE-Risiken beim Fonds liegen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ja, in Form von Forward-Deals. Kaufvertragsabschluss frühestens ca. 18 Monate vor Fertigstellung. Durch entsprechende Vertragsgestaltung muss sichergestellt sein, dass keine PE-Risiken beim Fonds liegen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ja, in Form von Forward-Deals. Kaufvertragsabschluss frühestens ca. 20 Monate vor Fertigstellung. Durch entsprechende Vertragsgestaltung muss sichergestellt sein, dass keine PE-Risiken beim Fonds liegen.</li> </ul>
<b>Ankaufsstruktur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Asset Deal (bevorzugt) und Share Deal</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Asset Deal (bevorzugt) und Share Deal</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Asset Deal (bevorzugt) und Share Deal</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Asset Deal (bevorzugt) und Share Deal</li> </ul>