

Allgemein

Die Qualitäten der gesuchten Bestandsimmobilien sollten hinsichtlich der Ausstattungsqualitäten weitgehend einer Neubauimmobilie entsprechen, z. B. hinsichtlich des Wärmeschutzes mindestens entsprechend den Anforderungen der EnEV 2004.

Investitionsvolumen

- Ab 10 Mio. €, Einzelobjekte bis 50 Mio. €,
- Portfolien in Ausnahmefällen, die Bewertung erfolgt nicht als Portfolio, sondern in Einzelobjekten

Transaktionen

- Asset + Share Deals
- Eigenkapital finanzierte Transaktion
- Übernahme von Finanzierungen in Form von Fördermitteln (KfW, WfA) zu geförderten Zinskonditionen möglich

Lagen

Makrolagen

- Immobilien in urbanen Lagen der Metropolregionen,
- in Standorten mit Zuzug,
- Standorte der Exzellenz-Universitäten oder mit besonderer Ausstrahlung als Standort sogenannter Technologie-Cluster.
- Standorte mit hoher Lebensqualität (entsprechend verschiedener Rankings nachweisbar) werden bevorzugt.

Mikrolagen

- Standorte für Zielgruppen mit höherem Status oder Innovationspotential (z.B. entsprechend der Zielgruppendefinition Microm / sinus Sociovision). Darunter fallen
 - o etablierte, innerstädtische Lagen
 - o Konversionsflächen und
 - o Stadtteile mit identifizierbarem Aufwertungspotential.

Nutzungsmix

Gesucht werden Immobilien mit dominierender Wohnnutzung. Gemessen am Mieterlös sollten Gewerbenutzungen wie Einzelhandel oder Büro

nachrangige Bedeutung haben. Stellplatz Erlöse werden separat betrachtet.

Baujahr, Zustand und Qualität

- Baujahr nach 1995
- Oder kernsanierter Altbau, Qualität der Sanierung / Modernisierung entsprechend des geforderten Baujahrs
- Das Objekt ist (nahezu) vollvermietet. Der Vermietungsgrad ist über die letzten Jahre nachzuweisen.
- Wärmeschutz des Neubaus mindestens entsprechend den Anforderungen der EnEV 2004 oder besser.
- Zeitgemäße Ausstattung, vorzugsweise hochwertige Badausstattungen und Parkett Bodenbeläge.
- Der Zustand der Objekte sollte keine besonderen Renovierungs- oder Modernisierungskosten im laufenden Betrieb verursachen, auch nicht als notwendiger Aufwand bei Mieterwechseln.

Notwendige Kennzahlen

- Details der Mietflächen je Nutzung und jeweilige Mieterlöse sowie Mietansätze
- Wohnungsmix, idealerweise mit Mietspreizung
- Bruttoanfangsrendite (BAR) und Triple-Net-Rendite der letzten drei Jahre.
- Prognose der Mietentwicklung
- Information zu den aktuellen Nebenkosten, insbesondere der Höhe nicht umlegbarer Nebenkosten.

Weitere Unterlagen zur Bewertung der Immobilie hinsichtlich der Fondseignung

- Ansichten, Luftbilder, Visualisierungen
- Soweit vorhanden, Darstellung der Marketingpositionierung bei Markteinführung
- Mieterstruktur hinsichtlich Zielgruppen
- Illustration der Nachbarschaften
- beispielhafte Grundrisse der prägenden Wohnungstypen
- Referenz der Verwaltung und ggfls. Asset Management