

Mefim GmbH

Tattersallstraße 20–24 – 68165 Mannheim
Tel.: 0621-40040-33 – Fax: 0621-40040-350
office.mehrwertsysteme@googlemail.com

Unser Ankaufprofil

Zum Ankauf durch unsere institutionellen sowie privaten Investoren und unseren Fund suchen wir Bestandsobjekte sowie projektierte Objekte, letztere gemäß nachfolgenden Kriterien

- Sicherung bzw. Erwerb des Grundstückes durch den Veräußerer
- Vorlage der Baugenehmigung sowie sämtlicher etwaiger weiterer öffentlich-rechtlichen Genehmigungen
- Vorlage geschlossener Mietverträge (zumindest mit den Ankermietern),

aus den nachstehenden Sparten:

Einzelhandel (food und non-food)

- Makrolage

Deutschland / Schweiz / Österreich / Benelux

- Mikro-Lage

- Sehr gute bis gute innenstädtische und etablierte Handelslagen mit verkehrsgünstiger Erschließung
- Standorte ab ca. 10.000 - 15.000 Einwohnern
- Die Dimension des Objektes sollte unter Berücksichtigung von Kaufkraft, Lage, Konkurrenzsituation und Einwohnerzahl im engen Einzugsgebiet den Gegebenheiten des Standortes entsprechen

- Objektart

- SB-Märkte / discounter / SB-Warenhäuser
- Fachmarkt- und Nahversorgungszentren
- Einkaufszentren
- Einzelobjekte und Portfolien
- Auch Bauten aller Altersklassen, sofern der Standort etabliert ist

- Mieter

- Sehr gute bis gute Bonität
- Filialist als Ankermieter
- Bevorzugt (nicht zwingend) mit Lebensmittelbetreiber als Ankermieter

- Sonstiges:

- keine Erbpacht (in Deutschland)
- kein Teileigentum oder 100% erwerbbares Teileigentum (in Deutschland)

a. **Mietverträge unter 5 Jahre, idealerweise unter 3 Jahre**

- **ad-value-Investitionen** mit der Möglichkeit der Generierung einer Wert- und Renditesteigerung durch Objektrevitalisierungen (signifikantes Entwicklungs- und Wertschöpfungspotential)
- Bauten aller Altersklassen
- Auch mit Sanierungsbedarf
- Auch mit hoher Leerstandsquote
- Nachhaltigkeit des Standortes
- Günstige Konkurrenzsituation
- Bundesweiter Ankauf

b. **Mietverträge ab 12 Jahre**

- Vermietete Objekte ohne Sanierungsbedarf
- Keine oder sehr geringe Leerstandsquote
- Nachhaltigkeit des Standortes
- Günstige Konkurrenzsituation
- Bundesweiter Ankauf.

c. **Objekte aus Zwangsverwaltung**

- Insolvenzobjekte mit der Möglichkeit der Generierung einer Wert- und Renditesteigerung durch Objektrevitalisierungen (signifikantes Entwicklungs- und Wertschöpfungspotential)
- Auch mit Sanierungsbedarf
- Auch mit hoher Leerstandsquote
- Nachhaltigkeit des Standortes
- Günstige Konkurrenzsituation
- Bundesweiter Ankauf
- Einzelvolumen bis € 5 Mio.

Logistikzentren

- Makrolage

Deutschland, bevorzugt wirtschaftsstarke Metropolregionen in den Alten Bundesländern

- Mikro-Lage

- Sehr gute bis gute etablierte Industrie- bzw. Cityrandlagen in Gewerbegebieten mit verkehrsgünstiger Erschließung sowie guter Anbindung zu Autobahnen und dem Schienennetz
- Ggfls. auch außerhalb der Ballungsgebiete
- Nähe zu Flughäfen, See- und Binnenhäfen
- Standorte ab ca. 10.000 Einwohnern

- Objektart

- Einzelobjekte und Portfolien
- Logistikzentren, Lagerzentren, Distributions- und Umschlagplätze
- Bevorzugt Objekte mit großen Grundstücksflächen
- Auch mit räumlicher Erweiterungsmöglichkeit / Entwicklungspotenzial
- Langfristmieter mit guter Bonität
- Bürofläche sollte nur einen geringen Teil der Mietfläche ausmachen
- Ggfls. auch (teil)sanierte Objekte, keine reinen Sanierungsobjekte.
- Ggfls. auch mit Leerstand
- Bevorzugt nicht älter als 10 Jahre oder ältere Gebäude mit umfassender Sanierung innerhalb dieses Zeitraums

- Mieter

- Sehr gute bis gute Bonität
- Bevorzugt führende Logistikunternehmen, Handels- oder Industriekonzerne

- Mietvertrag

- Ab 10 Jahre, idealerweise 12 – 15 Jahre
- Auch Mehrzahl von Mietern mit gemischten Laufzeiten, idealerweise überwiegend langfristige Mietvertragslaufzeiten.

- Sonstiges:

- Keine Objekte mit Wohnanteil
- Keine Spezial- und Betreiberimmobilien
- keine Erbpacht
- kein Teileigentum oder 100% erwerbbares Teileigentum

Büroliegenschaften

- Makrolage

- Deutschland, bevorzugt Alte Bundesländer (Ausnahme Berlin, Leipzig, Dresden)
- Ausgewählte europäische Metropolen / Standorte in Nord- und Südamerika sowie Osteuropa

- Mikro-Lage

- Klassische Bürostandorte in Großstädten und Ballungsgebieten, Mittelzentren ab 100.000 Einwohner,
- aufstrebende Wirtschaftsstandorte
- 1A- bzw. gute 1B- Lagen

- Objektart

- Einzelobjekte und Portfolien
- Vollvermietete Objekte, moderne Ausstattung mit gesichertem cash flow ODER Immobilien mit hohem / 100%igem Leerstand, signifikantem Revitalisierungspotenzial, sofern Wertsteigerungspotential gegeben ist.
- Bauten aller Altersklassen
- Auch (teil)saniert, keine reinen Sanierungsobjekte
- Flexible Nutzungsstruktur / Grundrisslösungen
- Wirtschaftliches Verhältnis der Haupt- zu den Nebenflächen

- Mieter

- Sehr gute bis gute Bonität des Ankermieters
- Bevorzugt Großkonzerne als Mieter
- Auch Mehrzahl von Mietern

- Mietvertrag

Mittel- bis langfristige Mietverträge

- Sonstiges:

- Keine Spezial- und Betreiberimmobilien
- keine Erbpacht (in Deutschland)
- kein Teileigentum oder 100% erwerbbares Teileigentum (in Deutschland)

Sozialimmobilien

- Makrolage

Alte Bundesländer (Ausnahme Berlin, Dresden)

- Mikro-Lage

- Gute Lagen mit verkehrsgünstiger Erschließung
- Mindestens 30.000 Einwohner in der Region
- Nähe zu Einzelhandelseinrichtungen zur Bedarfsdeckung von Gütern des täglichen Lebens

- Objektart

- Einzelobjekte und Portfolien
- (relative) Neubauten und Objekte in der Projektierungsphase
- Ggfls. auch ältere Objekte, auch mit Renovierungsstau
- Mindestens 30 Pflegeplätze / Betten
- Ergänzung um Betreutes Wohnen und Mehrgenerationen Wohnen möglich
- Idealerweise überwiegend große (aufteilbare) Einzelzimmer
- Medizinisch-sozial nutzbare Immobilien (z.B. Ärztehäuser, Kliniken, med. Produktionsstätten, Labore) in Regionalzentren bis 250 km vor Berlin.

- Favorisierte Mieter / Pächter (beispielhaft)

- Regionale Betreiber (sehr gute bis gute Bonität vorausgesetzt)
- CASA REHA Unternehmensgruppe Oberursel
- Phönix Verwaltungs- und Betriebsgesellschaft mbH Füssen
- H&R Senioren Heimbetriebsgesellschaft mbH Berlin
- CURANUM München
- „Rummelsberger Anstalten“ (Diakonie) Schwarzenbruck bei Nürnberg.

- Miet- / Pachtvertrag

Mindestens 15 Jahre, idealerweise 20 Jahre Restlaufzeit

- Sonstiges:

- keine Erbpacht
- kein Teileigentum oder 100% erwerbbares Teileigentum

Wohnen

- Makrolage

- Deutschland
 - Groß- und Mittelstädte in den Alten Bundesländern und Berlin.
 - Neue Bundesländer nur gute Lagen in Leipzig, Dresden, Potsdam, Erfurt, Magdeburg, Schwerin, Chemnitz, Jena, Rostock, Weimar
- Europa (Ausgewählte Metropolregionen in Skandinavien, Frankreich, Tschechien, Benelux, Baltikum, Slowakei, Spanien, Italien, Polen, Österreich)

- Mikro-Lage

- Gute und zentrale Lagen in Großstädten mit günstiger Anbindung zu Einzelhandelseinrichtungen sowie Schulen, Kindergärten und dem ÖNV
- Standorte ab ca. 10.000 Einwohnern

- Objektart

- Unbebaute Grundstücke und bebaute Grundstücke mit abrissfähigen Gebäuden
- Einzelobjekte und Portfolien
- Neubau / Sanierter Altbau / Sanierungsfähiger Altbau (im Großraum Berlin)
- Auch Bauten aller Altersklassen
- Auch (teil)saniert, keine reinen Sanierungsobjekte
- Auch mit Gewerbeanteil
- bevorzugt freifinanziert oder Mietpreisbindung unter 5 Jahre (Ausnahme Hamburg)
- Kein Sanierungsstau oder Sanierungsobjekte mit Revitalisierungsbedarf
- Auch hohe Leerstände oder 100% iger Leerstand bei Entwicklungspotenzial

- Mieter

- Keine ausschließliche / überwiegende Präsenz einzelner Nationalitäten

- Einzelvolumen

Ab ca. € 800.000

- Sonstiges:

- Keine Plattenbauten
- Keine Hochhäuser (Ausnahme München)
- Keine Spezial- und Betreiberimmobilien
- Keine sozialen Brennpunkte
- keine Erbpacht (in Deutschland)
- kein Teileigentum oder 100% erwerbbares Teileigentum (in Deutschland)

Baumärkte

- Makrolage

Deutschland / Österreich / Schweiz / Benelux

- Mikro-Lage

Etablierte / gut frequentierte Standorte

- Objektart

- Einzelobjekte und Portfolien
- Ausreichende Stellplätze
- Mindestens 5.000 qm Fläche pro Objekt
- Alter unerheblich, sofern Standort etabliert
- Objekte mit solider Rendite ODER signifikantem Entwicklungspotenzial
- Auch ältere renovierungsbedürftige Objekte mit weniger als 5 Jahren Restmietlaufzeit

- Mieter

Sehr gute bis gute Bonität

- Sonstiges:

- keine Erbpacht (in Deutschland)
- kein Teileigentum oder 100% erwerbbares Teileigentum (in Deutschland)

Factory outlet center

- Makrolage

Westeuropa, insbesondere

- Deutschland, spezifisch in den Bundesländern
 - Nordrhein-Westfalen
 - Sachsen
 - Sachsen-Anhalt
 - Thüringen
 - Bayern
 - Hessen
 - Rheinland-Pfalz
- Österreich
- Schweiz
- Benelux

- Mikro-Lage

- Sehr gute infrastrukturelle Erreichbarkeit
- Intaktes Umfeld

- Objektart

- Einzelobjekte und Portfolien
- Grundstücke für obige Nutzung oder Bestandsimmobilien

- Sonstiges:

- keine Erbpacht (in Deutschland)
- kein Teileigentum oder 100% erwerbbares Teileigentum (in Deutschland)

Gemischt genutzte Objekte, insb. multifunktionale Büro-, Produktions- und Lagergebäude

- Makrolage

- Deutschland / Schweiz / Österreich / Benelux
- Ausgewählte europäische Metropolen / Standorte in Nord- und Südamerika sowie Osteuropa

- Mikro-Lage

- sehr gute bis gute zentrale Stadt(teil)lagen mit hoher Kundenfrequenz
- Gesicherte Einzelhandelssituation
- Ab 15.000 Einwohner

- Objektart

- Einzelobjekte und Portfolien
- Bis zu 10 Jahre oder ältere Gebäude mit umfassender Sanierung innerhalb dieses Zeitraums
- Flexible Grundrisslösungen
- Grundstücke für obige Nutzung oder Bestandsimmobilien zur Revitalisierung
- Mehrere Mieter und gemischte Laufzeiten bevorzugt
- Langfristmieter mit guter Bonität

a. Projektentwicklung / Entwicklungsobjekte

- Teilvermietete Bestandsobjekte mit Entwicklungsbedarf
- Maximal 70% Leerstand
- auch bundesweite Portfolien und sales-and-lease-back – Objekte
- Ggfls. auch mit Denkmalschutz und Altlasten

b. Anlageobjekte

- Ab zu 85% vermietete und stabilisierte Bestandsobjekte
- Breite Mieterstreuung
- guter baulicher Zustand

- Sonstiges:

- keine Erbpacht (in Deutschland)
- kein Teileigentum oder 100% erwerbbares Teileigentum (in Deutschland)

Sonstige

Die Umsetzbarkeit der nachstehenden Immobilien- / Investitionstypen wird anhand einer einzelfallbezogenen Investmentprüfung eruiert:

- Gartencenter
- Gewerbehöfe
- Lager- und Industriegrundstücke
- Forderungen in Verbindung mit Immobilien
- Parkhäuser
- Hotels

Näheres durch:

Mefim GmbH

Mehrwert-Systeme für Immobilienvermögen

Tattersallstraße 20-24

68165 Mannheim

Tel.: 0621-40040-33

Fax: 0621-40040-350

Mail: office.mehrwertsysteme@googlemail.com

Ansprechpartner :

Daniel M. Karrenbauer (Geschäftsführer)

Antonia Kampuropulos (Diplom Juristin)