



Anforderungsprofil zur
Grundstücksakquise
für Anlage-Immobilien

Inhalt

1. Lage Wo suchen wir?	3
2. Anforderungen Was suchen wir?	3
2.1 Größe	
2.2 Baurecht	
2.3 Umgebung	
2.4 Preise und -konditionen	
3. Nutzung Wofür benötigen wir die Flächen?	3
4. Vorgehen Wie prüfen wir Ihr Angebot?	3
4.1 Qualität der eingereichten Projektangebote	
4.2 Projektprüfungsphasen	
Phase 1 - Erstprüfung	
Phase 2 - Detailprüfung	
Phase 3 - Projektentwicklung	
Phase 4 - Projektprüfungsabschluss	
5. Kontakt	4

1. Lage | Wo suchen wir?

Wir sind ausschließlich und bundesweit in Deutschland tätig. Unsere Anlage-Immobilien sind aus den Segmenten Sozialimmobilien, betreutes Wohnen, Mikrowohnen und klassisches Wohnen und können sowohl in einem städtischen Gebiet mit dichter Bauweise als auch im ländlichen Raum liegen.

Der Standort der Immobilie sollte ein Einzugsgebiet von mindestens ca. 10.000 Einwohnern haben. Urbane Infrastruktur, Einkaufsmöglichkeiten und öffentlicher Nahverkehr sollten fußläufig erreichbar sein.

2. Anforderungen | Was suchen wir?

2.1 Größe

Auf dem Grundstück müssen mindestens ca. 5.000 m² BGF errichtet werden können. Zwei Vollgeschosse sind dabei die Mindesthöhe. Eine pauschale Obergrenze für Grundstücksgrößen gibt es nicht.

2.2 Baurecht

Es werden vorrangig Grundstücke mit vorhandenem Baurecht gesucht. Unsere Anlage-Immobilien müssen demnach grundsätzlich zulässig sein (B-Plan oder passende Bebauung nach §34 BauGB). Grundstücke, für die eine Bauleitplanung durchgeführt werden muss, kommen in den Einzelfällen in Betracht, in denen das Verfahren bereits läuft und die Realisierungsphase terminierbar ist. Zulässig sein sollte mindestens MI, WA, urbanes Gebiet, SO mit entsprechender Ausweisung und im Bereich der stationären Pflege in Einzelfällen GE.

2.3 Umgebung

Die Anlage-Immobilien müssen sich idealerweise in die Umgebung einfügen lassen. Ein hoher Sanierungsstau der nachbarschaftlichen Bebauung, Gewerbebetriebe von denen Lärm- und Geruchsmissionen ausgehen, Straßen und Bahnlinien mit hohen Lärmmissionen sprechen gegen einen Standort. Ein ansonsten lebendiges Umfeld ist aber in der Regel durchaus wünschenswert.

2.4 Preise und Konditionen

Der Kaufpreis soll marktgerechten Anforderungen entsprechen. Geleistete Projektentwicklung und sonstige Planungsleistungen werden mit angemessenem Honorar vergütet. Maklerprovisionen werden auf die tatsächlich erbrachten Leistungen individuell vereinbart. Kooperationen, gemeinsame Projektgesellschaften und Share Deals sind im Einzelfall vorstellbar. Erbpacht ist kein Ausschlussgrund, die Erbpacht muss aber dem Bauvorhaben angemessen sein.

3. Nutzung | Wofür benötigen wir die Flächen?

Die fertig geplante Immobilie wird in der Regel nach Vorliegen der Abgeschlossenheitsbescheinigung und der Teilungserklärung im Teileigentum veräußert. Die jeweilige Projektgesellschaft schließt dafür einen langfristigen Double Net Pachtvertrag ab. Eine Veräußerung im Globalvertrieb ist vorstellbar. Ebenfalls vorstellbar ist an einigen geeigneten Standorten von Pachtverträgen abzusehen und die Vermietung gegebenenfalls direkt zu realisieren.

4. Vorgehen | Wie prüfen wir Ihr Angebot?

Für die Grundstücksprüfung werden diverse Unterlagen und Angaben benötigt. Wir sind bestrebt eine Bearbeitungszeit von max. 1 Woche zu erreichen. Den Abschluss der Prüfung stellt in der Regel eine E-Mail mit einer Stellungnahme zum angebotenen Projekt dar.

4.1 Qualität der eingereichten Projektangebote

Folgende Unterlagen sollten bei Einreichung vorhanden sein:

Ein vollständiges Exposé (PDF oder Word-Datei) mit folgenden Mindestinhalten zum Baugrundstück:

- Anschrift, Lage
- Grundstücksgröße
- Verbindliche Auskunft zum Baurecht und zur Nutzung (keine Absichtsbekundungen)
- Auskunft des Planungsstands (keine Planung vorhanden, Vorplanung, Entwurfsplanung, Baugenehmigung)
- Lageplan (pdf oder word) und ggf. weitere Planungen
- Kaufpreisindikation und sonstige preisbeeinflussende Faktoren
- Vorhandensein eines seriös interessierten Betreibers
- Zustand der Fläche (beräumt, mit Gebäude, erschlossen etc.) und sonstige wesentliche Faktoren

4.2 Projektprüfungsphasen

Bei Einreichung eines Projektes erfolgt die Prüfung in vier Phasen. Nur bei vollständigen Unterlagen kann die Projektprüfung erfolgen. Ansonsten verzögert sich der Prüfungszeitraum entsprechend. Die Gesamtdauer einer Projektprüfung ab Vollständigkeit der Unterlagen liegt zwischen fünf und acht Tagen. Der Anbieter wird über den Ausgang der Prüfung eigenständig kontaktiert und informiert.

Phase 1 - Erstprüfung

Prüfung der Vollständigkeit der eingereichten Unterlagen aus Punkt 4.1, sowie Prüfung auf eventuelle Vorkenntnis. Ggf. Anforderung weiterer Unterlagen.

Phase 2 - Detailprüfung

Prüfung des Projekts anhand der vollständigen Unterlagen aus 4.1

- Vorkalkulation
- Plausibilitätsprüfung
- Vertriebliche Einschätzung

Phase 3 - Projektentwicklung

- Suche / Kontaktaufnahme zu Betreibern / Vorbesprechung Pachtvertrag
- Direkte Kontaktaufnahme zum Verkäufer, Kaufvertragsvorbesprechung
- LOI / NDA wenn notwendig

Phase 4 - Projektprüfungsabschluss

- Ermittlung der Finanzierung
- Vorlage beim Vorstand
- Kaufentscheidung

5. Kontakt

Projekte DEUTSCHLAND.Immobilien GmbH
Projekteingaben bitte ausschließlich nach o. g. Vorgaben an
projekte@deutschland.immobilien