

SOLID



Portfolio Dinslaken, Duisburg und Solingen

1A Lagen in B-Städten
Einzelhandel, Büro und Wohnen

REAL EQUITY



Investment Highlights

Im Herzen von NRW

Alle 3 Objekte sind dicht beieinander in NRW angesiedelt. In direkter Verbindung zu Autobahn sowie unmittelbarer ÖPNV Anbindung. Zwei Objekte liegen direkt in der Fußgängerzone das Dritte am Rande mit 70 Pkw-Stellplätzen.

Die Mieter – renommiert, bonitätsstark, treu

Die Objekte bieten seinen Mietern attraktive Flächen zu angemessenen Mietpreisen in besten Lagen. Die Mieter wissen es zu schätzen – und bleiben teilweise im Gewerbebereich bis zu über 30 Jahren.

Hauptmieter sind:
Netto, Targobank, Vodafone, Kodi,
Deutscher Mieterbund, Rheinische Post

Auch die Wohnungsmieter haben eine relativ lange Verweildauer, verursacht durch moderate Mietkonditionen bei adäquatem Ausbaustandard. Freie Wohnungen wurden saniert und neu vermietet.

Der Nutzungsmix entscheidet

Die seit Jahren sehr gut und derzeit vollflächig vermieteten Objekte erzielen durch den richtigen Nutzungsmix in der richtigen Lage nachhaltige Mieterträge.

Die Objekte sind wie folgt aufgebaut:

Retail-/ Shoppingnutzung im EG

darüber Wohnen

teilweise Büro im 1. OG

Asset Management Real Equity

- alle Liegenschaften voll vermietet
- leerstehende Wohnungen und gesamter Kellerbereich renoviert
- Gewerbemietverträge verlängert
- Mietermix Gewerbefläche Solingen optimiert und Fassade erneuert

Keyfacts Portfolio

Die Objekte sind voll vermietet mit einem WALT der Gewerbeflächen zwischen 3,2 und 8,5 Jahren.

Flächenübersicht in qm:

	Retail	Wohnen	Summe	Grundstück
Dinslaken	490	726	1.216	633
Duisburg	1.430	801*	2.231	4.204
Solingen	1.588	1.405	2.993	1.119
Summe	3.508	2.932	6.440	5.956

Gesamtmieteträge in € pro Monat/Jahr:

	Retail	Wohnen	Summe
Dinslaken	10.827	3.815	14.642
Duisburg	14.184	5.622*	19.806
Solingen	19.210	7.079	26.289
Summe Monat	44.221	16.516	60.737
Summe Jahr	530.652	198.192	728.844

Vergleich ist-/Marktmiete (€/qm)

	Retail		Wohnen	
	Ist-Miete Ø	Marktmiete Ø	Ist-Miete Ø	Marktmiete Ø
Dinslaken	26,35	32,00	5,27	5,44
Duisburg	15,26	20,00	5,53	6,19
Solingen	11,03	17,00	5,06	6,48

Im Vergleich zu den durchschnittlichen Marktmieten gewährt das Portfolio bei Auszug eine gesicherte Nachvermietung und Potential zur Mieterhöhung.

* inkl. Büroflächen

Dinslaken

Das Gebäude befindet sich in der Fußgängerzone von gleich hohen Gebäuden umgeben, die eine ähnliche Nutzung aufweisen, mit Shopping im EG und darüber Wohnungen.

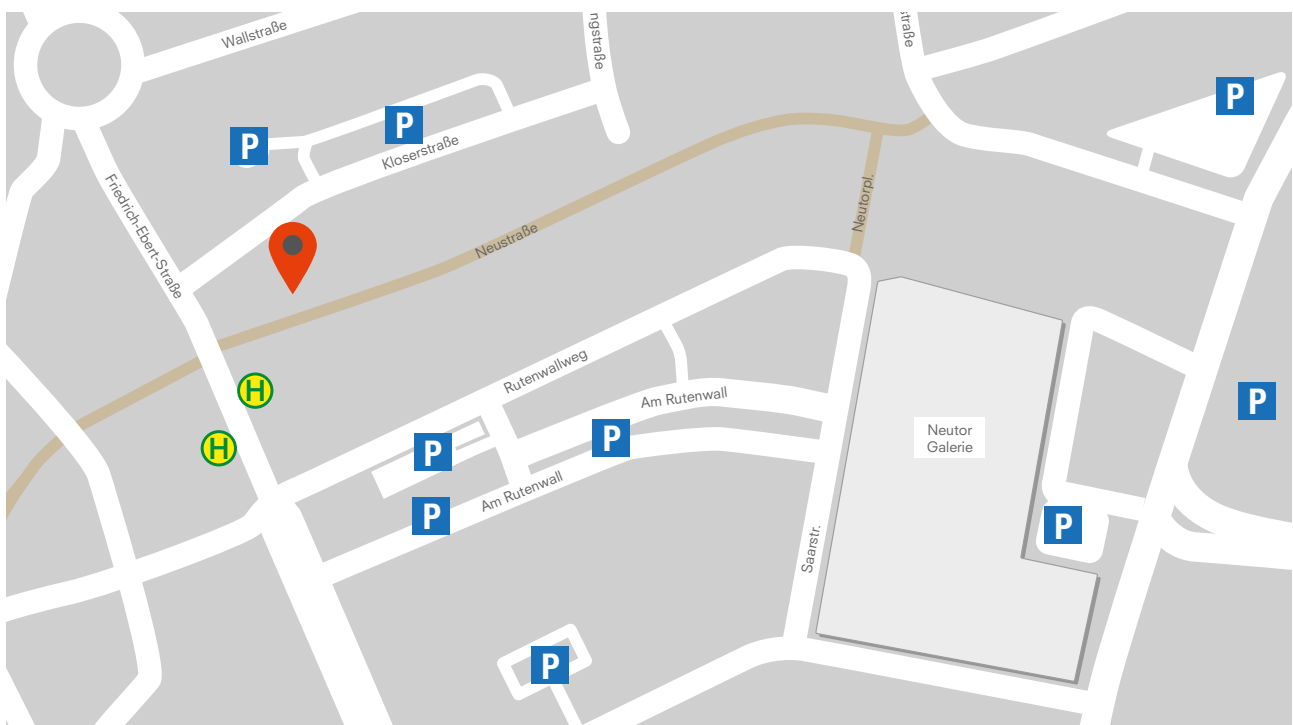
Der ÖPNV-Punkt »Neustraße« ist nur 1 Gehminute von der Liegenschaft entfernt. Das Objekt befindet sich im Haupteinkaufszentrum von Dinslaken, die »Neutorgalerie« ist in 5 Gehminuten erreichbar. Die Fahrtzeit zur nördlichen Autobahn A59 beträgt 10 Minuten, zur östlich gelegen A3 12 Minuten.

Das Objekt hat 2 Retaileinheiten und 10 Wohnungen.



Nutzungsart	Etage	Fläche in qm	Ø Miete in €/qm	Miete p.M. in €	Miete p.a. in €
Retail	EG	490	22,10	10.827	129.924
Wohnen	1. OG – 3. OG	726	5,25	3.815	45.780
Gesamt		1.216		14.642	175.704

Die Gewerbemietverträge laufen bei Targobank bis 31.12.2020 und bei Vodafone bis 31.12.2018.



Duisburg

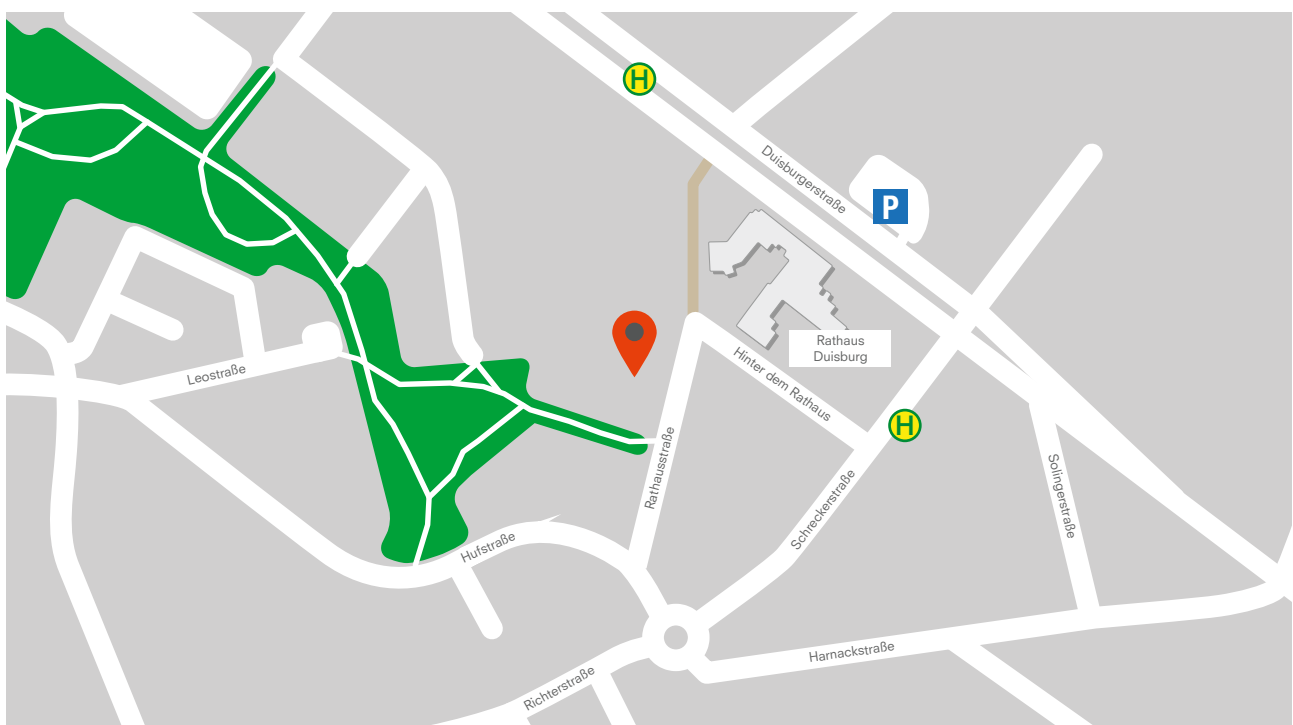
Hauptgewerbemietler ist Nettomarkt, der in 2014 komplett modernisiert wurde. Der Mietvertrag wurde bis 2026 neu abgeschlossen. Der Mieter ist nun seit knapp 30 Jahren fester Bestandteil des Hauses. Zur Liegenschaft gehört ein separat erschlossener Teil mit überwiegend Wohnungen und im 1. OG Büro.

Das Objekt befindet sich direkt im Anschluss an die Shoppinglage von Hamborn und ist sehr gut frequentiert.

Die Bahnhaltestelle »Hamborner Rathaus« ist nur 2 Minuten entfernt. Von hier aus erreicht man den Duisburger Hauptbahnhof ohne umzusteigen innerhalb von 18 Minuten. Die westlich gelegene Autobahn A49 sowie die nördlich gelegene A42 sind in nur 4 Autominuten erreichbar, mit direkter Anbindung an den Flughafen Düsseldorf.

Das Objekt hat 3 Retaileinheiten, 2 Büroeinheiten und 7 Wohneinheiten.

Nutzungsart	Etage	Fläche in qm	Ø Miete in €/qm	Miete p.M. in €	Miete p.a. in €
Retail	EG	1.430	9,92	14.184	170.208
Wohnen	1. OG – 4. OG	801	7,02	5.622	67.464
Gesamt		2.231		19.806	237.672



Solingen

Das Gebäude befindet sich in der Fußgängerzone direkt angrenzend an den Hauptplatz des Busbahnhofs sowie dem zentralen Punkt des Solinger Einkaufsgebietes, dem Platz »Alter Markt«. Es ist mit Gebäuden ähnlicher Struktur und Baujahr umgeben.

Nur 2 Gehminuten entfernt liegen das neue Einkaufszentrum »Hofgarten« und der Verkehrsknoten »Graf-Wilhelm-Platz«. Dieser Platz mit Busbahnhof ist der höchst frequentierte Platz in Solingen.

Die nördlich liegende 46 ist über die B224 in knapp 20 Autominuten erreichbar. Der Flughafen Düsseldorf ist ca. 36 km entfernt.

Das Objekt hat 4 Retaileinheiten und 22 Wohnungen.



Nutzungsart	Etage	Fläche in qm	Ø Miete in €/qm	Miete p.M. in €	Miete p.a. in €
Retail	UG – EG	1.588	12,10	19.210	230.520
Wohnen	1. OG – 3. OG	1.405	5,04	7.079	84.948
Gesamt		2.993		26.289	315.468

