

# Ankaufsprofil 2025 | Acquisition profile 2025

Catella Investment Management GmbH | Residential & Commercial Real Estate

## ÜBER CATELLA INVESTMENT MANAGEMENT GMBH („CIM“)

Die Catella Investment Management deckt alle wichtigen Kernkompetenzen in den Segmenten **Wohnen und Gewerbe** in den Bereichen als Berater zur Fondsinittierung, Akquisition und Fondsmanagement sowie Asset Management in Berlin und München ab. Die Catella Investment Management ist ein unabhängiger und unternehmerischer Investment Manager der Catella Gruppe mit einem verwalteten Vermögen von rund 10 Mrd. EUR in 15 europäischen Ländern.

### RESIDENTIAL ASSETS

Objektart	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bestandsgebäude (Wohnen: mind. KfW 55)</li> <li>Projektentwicklungen (inkl. Forward Purchase) / Neubauten – mind. KfW 40</li> <li>Projektentwicklungen kurz vor der Fertigstellung</li> <li>Umnutzungen &amp; Revitalisierungen</li> <li>Zahlung: Endfällig</li> <li>Portfolioankäufe (pro Objekt &gt; 10 Mio. EUR)</li> </ul>
Investmentvolumen	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; 10 Mio. EUR pro Liegenschaft</li> </ul>
Bruttoankaufsrendite	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; 4,5 %</li> </ul>
Risikoprofil	<ul style="list-style-type: none"> <li>„Core/Core+“ mit stabilem Cash-Flow</li> </ul>
Objektspezifikationen	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mind. 70 % Mieteinnahmen aus Wohnnutzung</li> <li>Studentenwohnen</li> <li>Mikro Apartments</li> <li>Sozialer und geförderter Wohnungsbau</li> <li>Seniorenwohnen (mit und ohne Betreiber)</li> <li>Serviced Apartments (mit Betreiber)</li> </ul>
Nicht im Fokus	<ul style="list-style-type: none"> <li>Hotels</li> <li>Shopping-Center</li> <li>Baumärkte</li> <li>Kliniken</li> </ul>

### COMMERCIAL ASSETS

Objektart	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bestandsgebäude</li> <li>Projektentwicklungen (inkl. Forward Purchase)</li> <li>Projektentwicklungen kurz vor der Fertigstellung</li> <li>Umnutzungen &amp; Revitalisierungen</li> <li>Zahlung: Endfällig</li> <li>Portfolioankäufe (pro Objekt &gt; 10 Mio. EUR)</li> </ul>
Investmentvolumen	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; 10 Mio. EUR pro Liegenschaft</li> </ul>
Bruttoankaufsrendite	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; 4,5 %</li> </ul>
Risikoprofil	<ul style="list-style-type: none"> <li>„Core/Core+“ mit stabilem Cash-Flow</li> </ul>
Objektanforderungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>Büro                             <ul style="list-style-type: none"> <li>Zentrale, etablierte Lagen</li> <li>Hohe Drittverwendungsfähigkeit</li> <li>Ärztelhaus und Mixed-Use (innerstädtische Geschäftshäuser) möglich</li> </ul> </li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Handel                             <ul style="list-style-type: none"> <li>Nahversorgung</li> <li>Fachmarktzentren mit Lebensmittelanker</li> <li>Supermärkte nur im Portfolio</li> </ul> </li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Logistik                             <ul style="list-style-type: none"> <li>Mindestgröße: 10.000 m<sup>2</sup> Lagerfläche</li> <li>Max. 10 % Büroflächenanteil</li> <li>Deckenhöhe: mind. 7,50 m UKB</li> <li>Bodentraglast: Mind. 5 t / m<sup>2</sup></li> <li>Min. 1 Loading Dock / 1.000 m<sup>2</sup></li> </ul> </li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Parken                             <ul style="list-style-type: none"> <li>Mehrstöckige oder unterirdische Parkhäuser</li> <li>Innerstädtisch gelegen, an Krankenhausstandorten oder Verkehrsknotenpunkten- Bestehende oder zu errichtende öffentliche Parkhäuser (&lt;30% andere Funktionen)</li> <li>Öffentliche Parkhäuser mit Pachtverträgen (lang- und kurzzeitig)</li> <li>Eigentumsrechte, Pachtrechte und Konzessionen</li> </ul> </li> </ul>

## ABOUT CATELLA INVESTMENT MANAGEMENT GMBH („CIM“)

Catella Investment Management covers all key areas of expertise in Berlin, particularly in the residential, as well as the commercial segment in the areas of fund initiation, acquisition and fund management, as well as asset management. Catella Investment Management is an independent and entrepreneurial investment manager of the Catella Group with approximately EUR 10 billion of assets under management in 15 European countries.

### RESIDENTIAL ASSETS

Asset Type	<ul style="list-style-type: none"> <li>Existing buildings (residential: min. KfW 55)</li> <li>Project developments (incl. forward purchase) / new buildings - min. KfW 40</li> <li>Project developments shortly before completion</li> <li>Conversions &amp; revitalizations</li> <li>Payment: Final maturity</li> <li>Portfolio purchases (per property &gt; EUR 10 million)</li> </ul>
Investment volume	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; 10 Mio. EUR per Asset</li> </ul>
Gross initial yield	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; 4.5 %</li> </ul>
Risikoprofile	<ul style="list-style-type: none"> <li>„Core/Core+“ with stable Cash-Flow</li> </ul>
Usage	<ul style="list-style-type: none"> <li>Student Living</li> <li>Micro Apartments</li> <li>Social living</li> <li>Senior living</li> <li>Serviced Apartments</li> </ul>
Not in focus	<ul style="list-style-type: none"> <li>Hotels</li> <li>Shopping Centres</li> <li>Hardware stores</li> <li>Hospitals / Clinics</li> </ul>

### COMMERCIAL ASSETS

Asset Type	<ul style="list-style-type: none"> <li>Existing buildings</li> <li>Project developments (incl. forward purchase)</li> <li>Project developments shortly before completion</li> <li>Conversions &amp; revitalizations</li> <li>Payment: Final maturity</li> <li>Portfolio purchases (per property &gt; EUR 10 million)</li> </ul>
Investment volume	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; 10 Mio. EUR per Asset</li> </ul>
Gross initial yield	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; 4.5 %</li> </ul>
Risikoprofile	<ul style="list-style-type: none"> <li>„Core/Core+“ with stable Cash-Flow</li> </ul>
Property and use requirements	<ul style="list-style-type: none"> <li>Office                             <ul style="list-style-type: none"> <li>Central, established locations</li> <li>High third-party usability</li> <li>Medical center or mixed-use assets (in central locations) possible</li> </ul> </li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Retail                             <ul style="list-style-type: none"> <li>Grocery</li> <li>Retail parks with grocery anchor tenants</li> <li>Supermarkets only as portfolios</li> </ul> </li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Logistics                             <ul style="list-style-type: none"> <li>Logistic warehouses from 10,000 sqm</li> <li>Office space max. 10 % of total area</li> <li>Min. 7.50 m clear height</li> <li>Floor load capacity min. 5 tons per sqm</li> <li>Min. 1 docking door per 1,000 sqm</li> </ul> </li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Parking                             <ul style="list-style-type: none"> <li>Multi storey or underground car parks</li> <li>Inner-city located, at hospital sites or transportation hubs</li> <li>Existing or to be build public car parks (&lt;30% other functions)</li> <li>Public car parks with leases (long and short)</li> <li>Freehold, leaseholds and concessions</li> </ul> </li> </ul>

# Kontakt | Contact

## Catella Investment Management GmbH

Residential: Upper West, Kantstraße 164 (19. Etage), 10623 Berlin

Commercial: Alter Hof 5, 80331 München

**Michael Eirich**  
Head of Transaction Management

Mobile: + 49 152 388 48 106



**Lauritz Bestendonk**  
Transaction Manager (Residential)

Mobile: + 49 151 686 67 748



**Wera Lüdemann**  
Senior Transaction Manager (Residential)

Mobile: + 49 151 544 51 003



**Lukas Deubzer**  
Senior Transaction Manager (Commercial)

Mobile: +49 173 947 71 34



**Jaime Sarrà**  
Senior Transaction Manager (Commercial)

Mobile: +49 162 132 93 75



Bitte senden Sie alle Angebote an  
Please address all offers to [acquisition@catella.de](mailto:acquisition@catella.de)

### DISCLAIMER

Das Dokument richtet sich ausschließlich an Verkaufsinteressenten. Die Verwendung oder die Weitergabe dieses Dokumentes an Dritte stellt keine Beauftragung zur Vermittlung eines Ankaufs bzw. einer Anmietung dar. Dies gilt insbesondere für Unternehmen oder Personen, die einer Makler- oder maklerähnlichen Tätigkeit nachgehen. Der Anspruch auf eine Vermittlerprovision ist somit ausgeschlossen. Ein Maklervertrag kommt erst nach Übermittlung eines schriftlichen Angebots durch schriftliche Annahme der Catella Investment Management GmbH zustande. Bitte beachten Sie, dass wir Exposés mit einer **maximalen Größe von 24 MB empfangen können**. Sollte die Größe Ihrer Dateien diese Grenze überschreiten, kontaktieren Sie uns bitte telefonisch, um eine alternative Übermittlungsmethode zu besprechen. Für Ihr Verständnis danken wir Ihnen.

### DISCLAIMER

This document is solely targeting potential sellers of real estate. The usage or forwarding of this document to third parties does not constitute an assignment for acquisition or lease activities. This is of particular importance to companies or individuals who work as agents or operate in a similar business field. On the basis of this document no fee can be claimed. A brokerage agreement with Catella Investment Management GmbH can only be entered into in writing by signing a mutual acceptable engagement letter. Please note that we can **only accept exposés with a maximum size of 24 MB**. If your files exceed this limit, we kindly request that you contact us by telephone to discuss alternative delivery methods. Thank you for your understanding.