



PROJEKTENTWICKLUNGS GMBH



**Studentenwohnanlage in der Universitätsstadt Kaiserslautern**

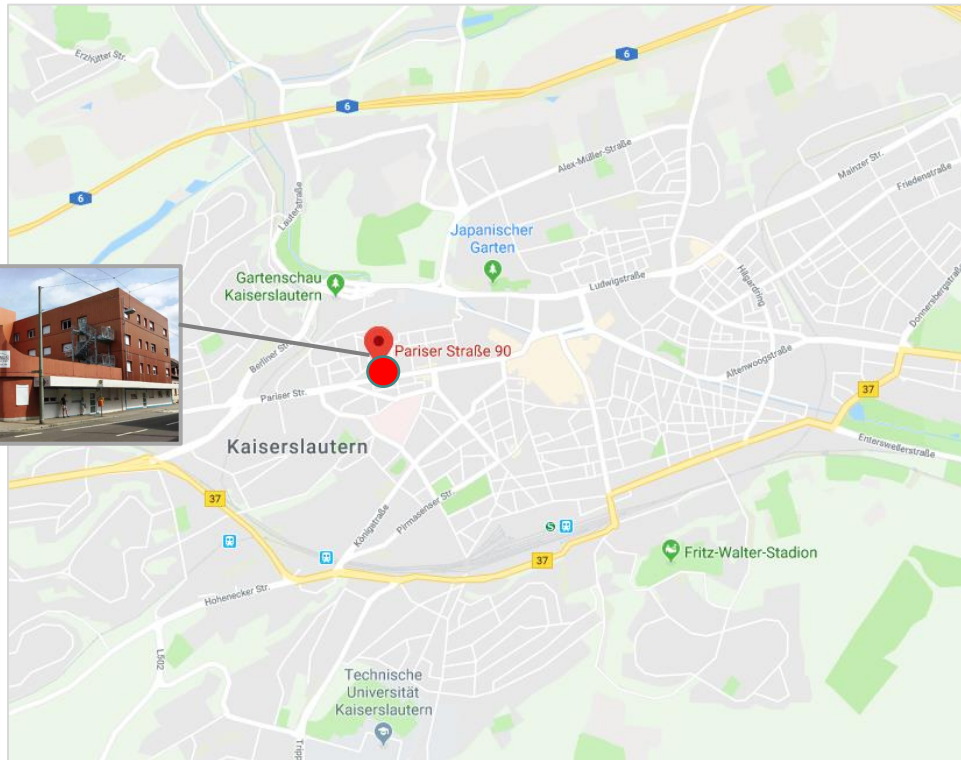
**Pariser Straße 86-90, 67655 Kaiserslautern**

## Transaktionsgegenstand

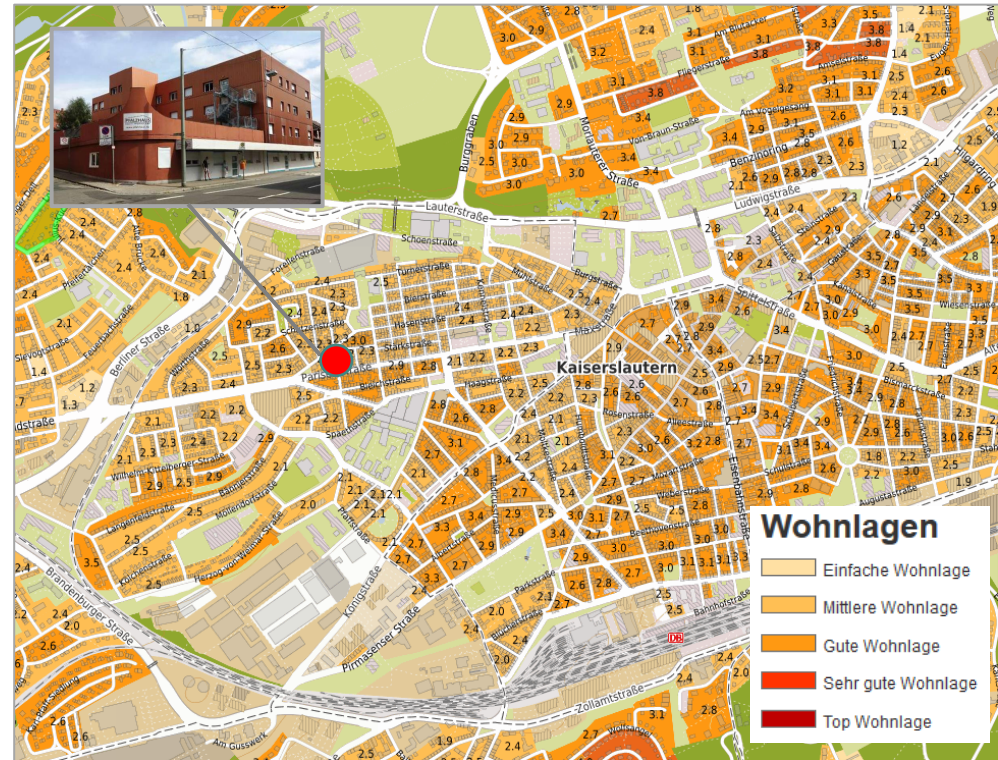
Objektdaten		Kaufpreis	
Objektstandort	Pariser Straße 86-90, 67655 Kaiserslautern	Kaufpreis	6.000.000 €
Objekttyp	Wohnanlage mit 46 Apartments und 30 Stellplätzen	Quadratmeter-Kaufpreis	2.921 €/m <sup>2</sup> (inkl. Parkdeck, Lagerfläche und Keller; mögliche Miete bei Neuvermietung: 60,00 €/STP/Monat bzw. 21.600 € p.a. (30 STP))
Baujahr bzw. Fertigstellung	Generalsanierung 2016	Kaufpreis-Multiplikator	14,9-fach
Wohneinheiten/-fläche	46 Apartments verteilt auf 2.054 m <sup>2</sup> Wohnfläche (Ø 44,6 m <sup>2</sup> /Ap.)	Verkäufer	DL Projektentwicklungs GmbH Im Webersgarten 25, 54484 Maring-Noviand
Sonstige Nutzungen	Gemeinschaftsküche, Gemeinschaftsflächen und Verwaltungstrakt	Vertragsstruktur	Asset Deal
Stellplätze	30 Stellplätze (Parkdeck)		
Mietsituation		Kurzdarstellung	
Monatsnettokaltmiete (Ist)	33.500 €	Urbanes Wohnen in einem im Jahr 2016 zu einem als Studentenwohnheim umgeplanten Objekt in zentraler Lage von Kaiserslautern.	
Jahresnettokaltmiete (Ist)	402.000 €	Sichere Mieteinnahmen durch einen städtischen Generalmieter.	
Durchschnittsmiete (Ist)	16,31 €/m <sup>2</sup> /Mt.	Sehr gute Infrastruktur: Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Innenstadt in fußläufiger Entfernung, 700 m (9 min zu Fuß) zur Hochschule Kaiserslautern.	
Vermietungsstand	100 % Vollvermietung	Derzeitige Nutzung: Unterbringung von anerkannten Flüchtlingen durch die Stadt Kaiserslautern (Generalmieter). Es bestehen jedoch keine bau- und genehmigungsrechtlichen Nutzungseinschränkungen, sodass die Apartments auch an Studenten oder junge Berufstätige vermietet werden könnten → gute Drittverwendungsmöglichkeit: Boardinghouse, Micro-Apartments, seniorenrechtliches Wohnen.	
Generalmieter	Stadt Kaiserslautern	5 Gebäude-Ebenen: Kellergeschoss, EG – 03.OG (saniert) und 1 Parkdeck-Ebene mit 30 Stellplätzen.	
Aktuelle Nutzung	Unterbringung von anerkannten Flüchtlingen und betreuten deutschen Bewohnern	46 sanierte Apartments, davon 37 Apartments für 2 – 5 Personen und 9 Apartments für die Nutzung als Familienapartments. Ausstattung: Integriertes Duschbad, Pantryküche. Zudem große Gemeinschaftsküche, Gemeinschaftsflächen und ein Verwaltungstrakt, 2 Aufzugsanlagen.	
Mietbeginn/Mietdauer	01.06.2016 – 31.12.2029 (zzgl. 1 x 5 J. Option)		
Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Schönheitsreparaturen auf Kosten des Mieters</li> <li>▪ Index-/Staffelvereinbarung</li> <li>▪ Herstellungsverpflichtung des ursprünglichen Zustands (generalsaniert)</li> </ul>		

# Standortanalyse

## Makrostandort



## Wohnlagenkarte

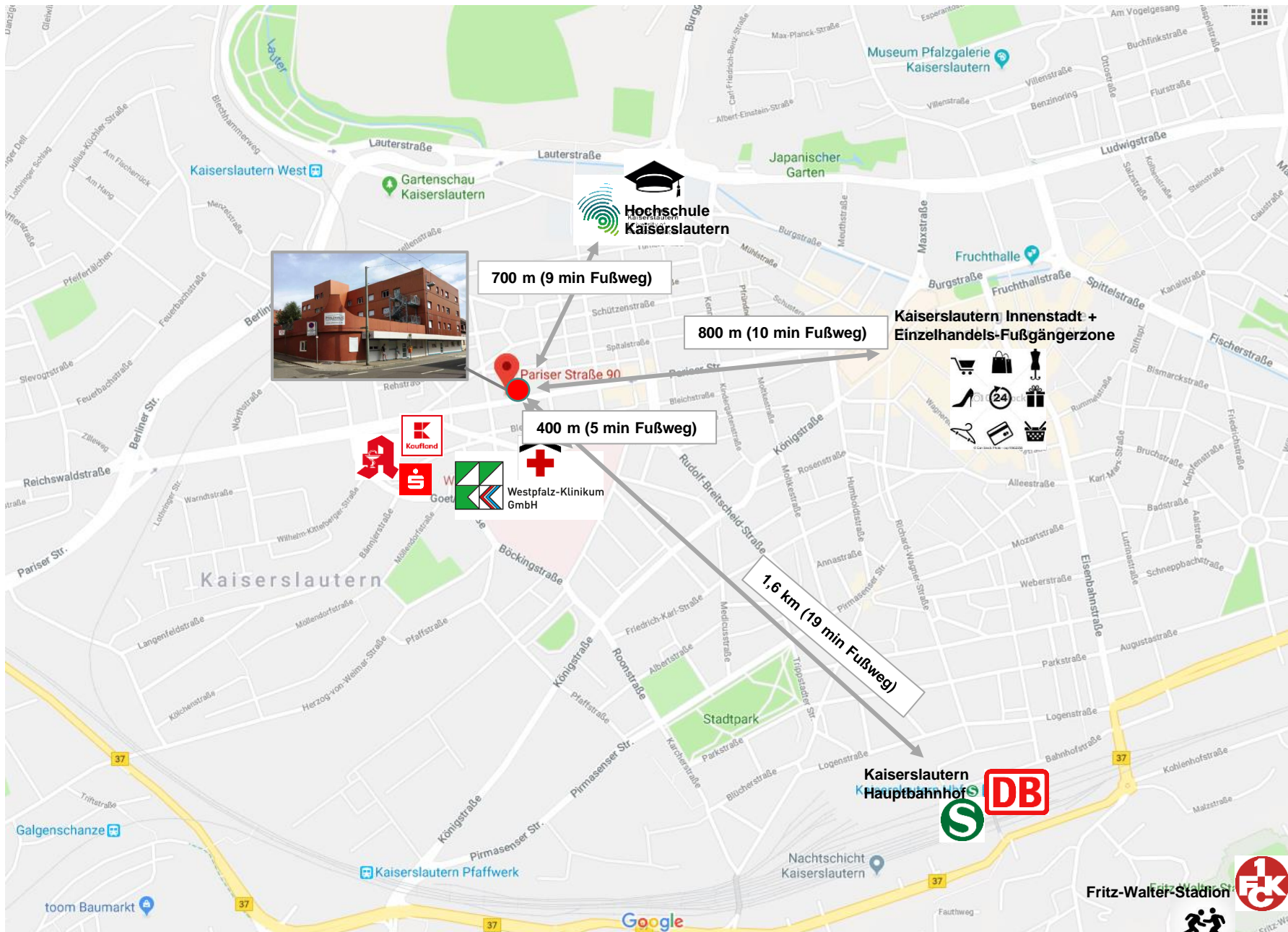


- **Kaiserslautern** ist eine kreisfreie Industrie- und Universitätsstadt am nordwestlichen Rand des Pfälzerwalds im Süden von Rheinland-Pfalz.
- Mit ca. 102.250 ist Kaiserslautern die fünft größte Stadt in Rheinland-Pfalz und gleichzeitig kleinste Großstadt.
- Die nächsten größeren Städte sind Ludwigshafen am Rhein (etwa 50 km östlich), Mainz (ca. 80 km nordöstlich), Saarbrücken (ca. 60 km westlich) und Karlsruhe (ca. 50 km südöstlich).
- Im Zukunftsatlas 2016 belegte die kreisfreie Stadt Kaiserslautern Platz 247 von 402 Landkreisen, Kommunalverbänden und kreisfreien Städten in Deutschland und zählt damit zu den Regionen mit „ausgeglichene Chancen-Risiko Mix“ für die Zukunft.
- Kaiserslautern ist noch immer eine bedeutende Industriestadt mit über 11.000 Arbeitsplätzen in der Industrie. Der bedeutendste Arbeitgeber der Region ist indes die US-amerikanische Militärgemeinde Kaiserslautern mit etwa 28.000 Arbeitsplätzen (davon 6700 deutsche Zivilbeschäftigte).

- Das Objekt befindet sich in mittlerer bis guter Wohnlage in der Innenstadt von Kaiserslautern, wobei das Stadtbild laut wohnlagenkarte.de nur sehr eingeschränkt sehr gute Wohnlagen vorzuweisen hat.
- Die beiden Hochschulen im Stadtgebiet sind die Technische Universität Kaiserslautern (TU), die 1970 als Teil der Universität Trier-Kaiserslautern gegründet und 1975 verselbständigt wurde, und die Fachhochschule Kaiserslautern (seit 2014 Hochschule Kaiserslautern HS KL).
- TU: Als Campus-Universität mit rund 14.700 Studenten bietet sie in zwölf Fachbereichen ein breit gefächertes Studienangebot an.
- HS KL: Rund 6.202 Studierende an den drei Standorten Kaiserslautern, Pirmasens und Zweibrücken.



## Mikrostandort





Vogelperspektive



Liegenschaftskarte





Vogelperspektive (nördliche Ausrichtung)



Vogelperspektive (westliche Ausrichtung)





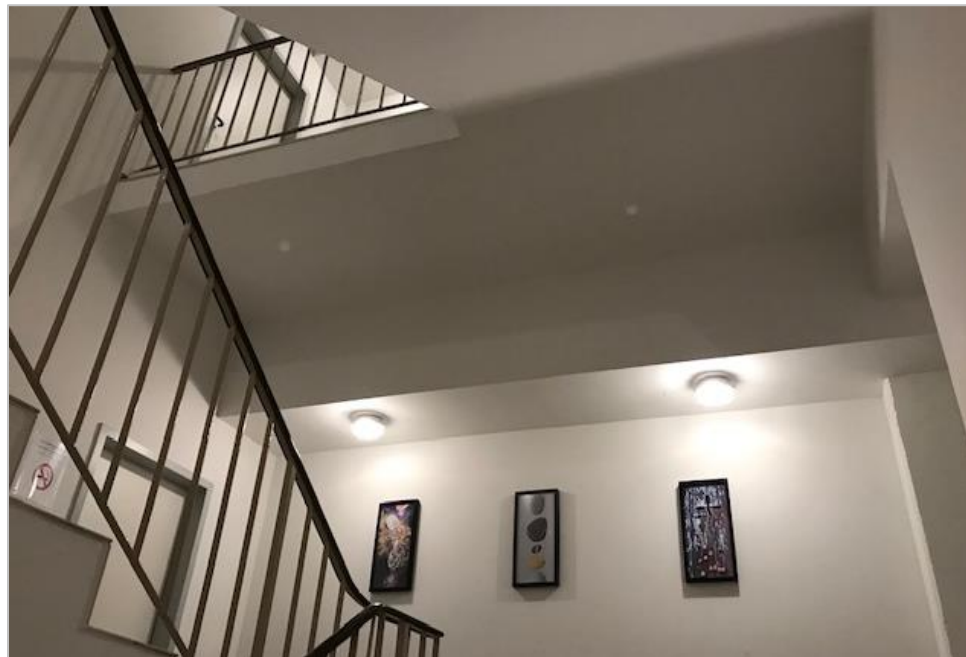
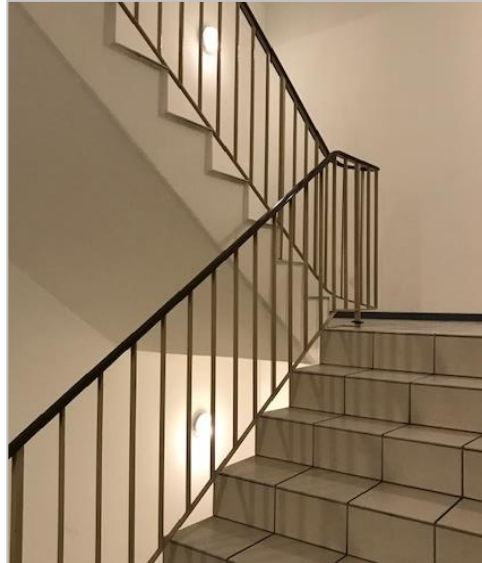
Außenansicht



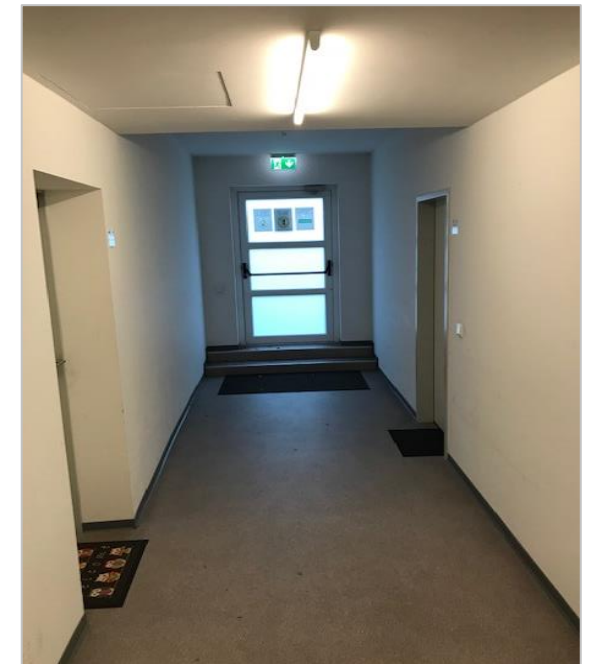
Parkdeck



## Treppenhaus



## Flure

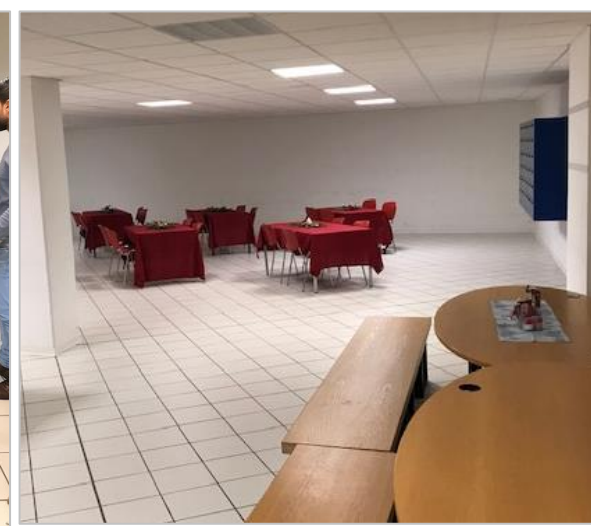




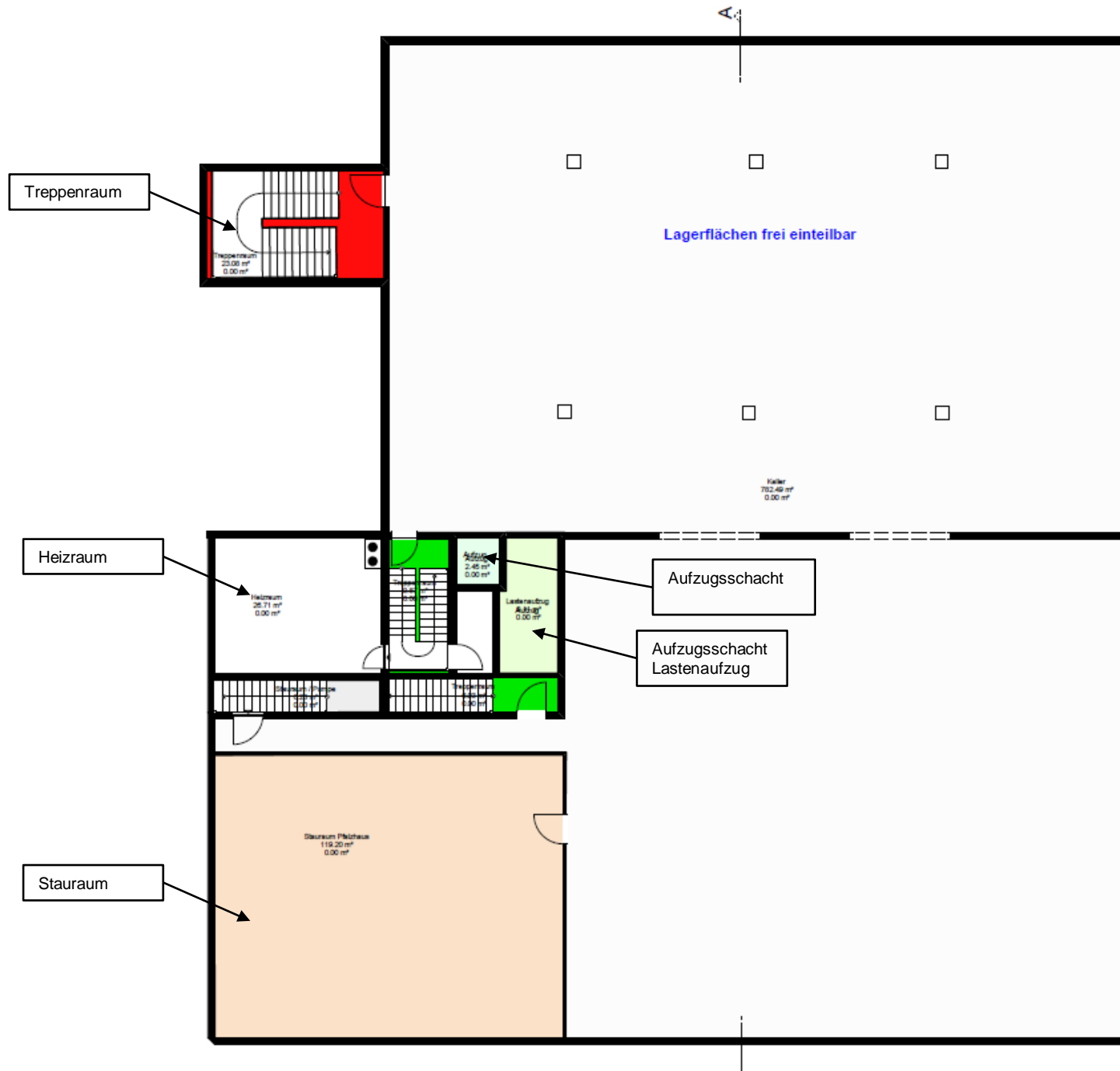
## Gemeinschaftsflächen



## Gemeinschaftsflächen

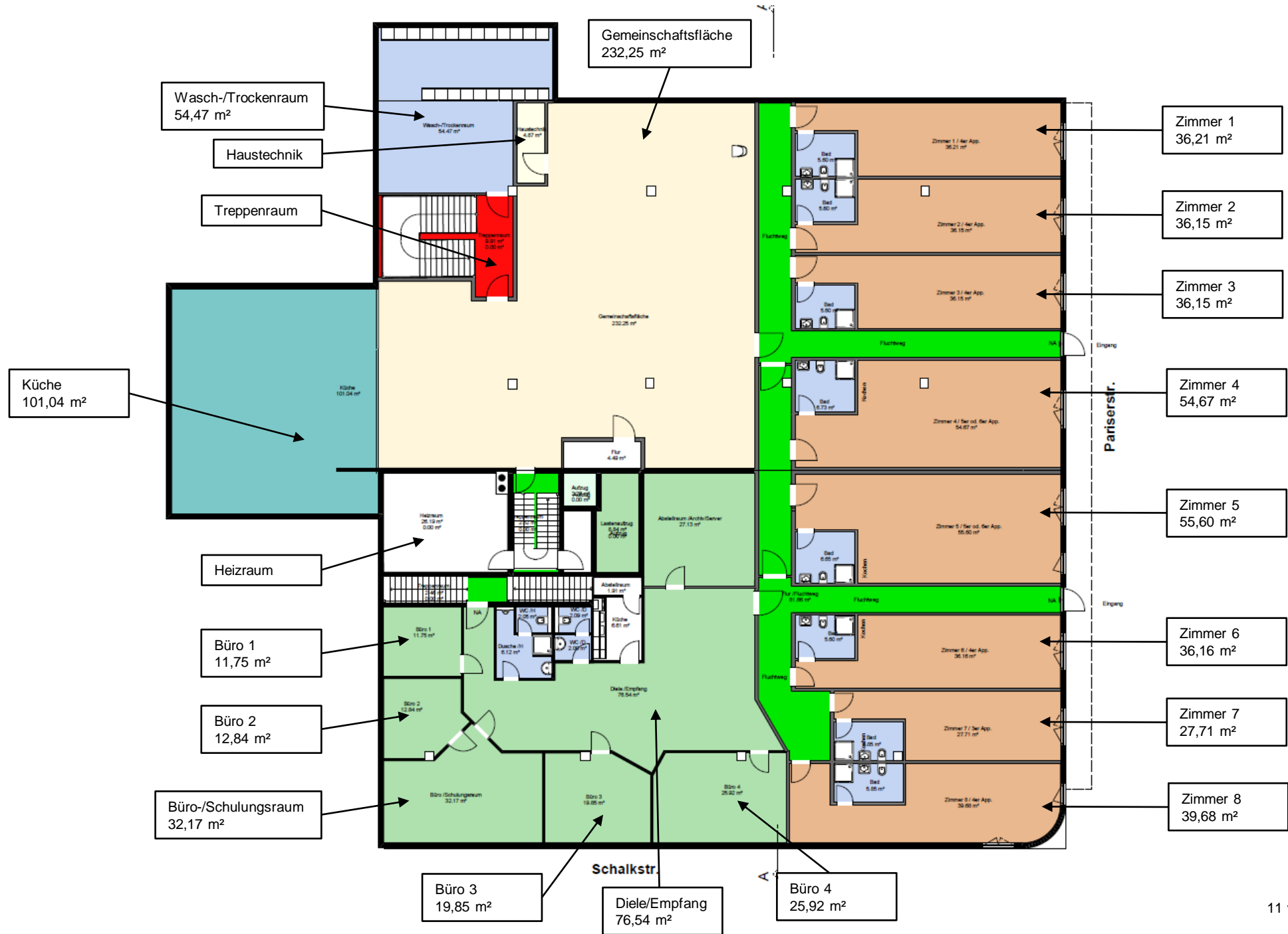


# Grundriss: Kellergeschoss





# Grundriss: Erdgeschoss



# Grundriss: 1. Obergeschoss













## Hans-Jürgen Lichter

Position	Geschäftsführer
Anschrift	DL Projektentwicklungs GmbH Im Webersgarten 25, 54484 Maring-Noviant
Telefonnummer	06535-944430
Handynummer	0151-46536671
E-Mail	<a href="mailto:hjlichter@avl-web.de">hjlichter@avl-web.de</a>

## Uwe Düpre

Position	Geschäftsführer
Anschrift	DL Projektentwicklungs GmbH Im Webersgarten 25, 54484 Maring-Noviant
Telefonnummer	06503 - 91630
Handynummer	0177 - 5052927
E-Mail	<a href="mailto:uwe.duepre@max-duepre.de">uwe.duepre@max-duepre.de</a>