

Exposé

Fachmarkt in Reutlingen (Baden-Württemberg)

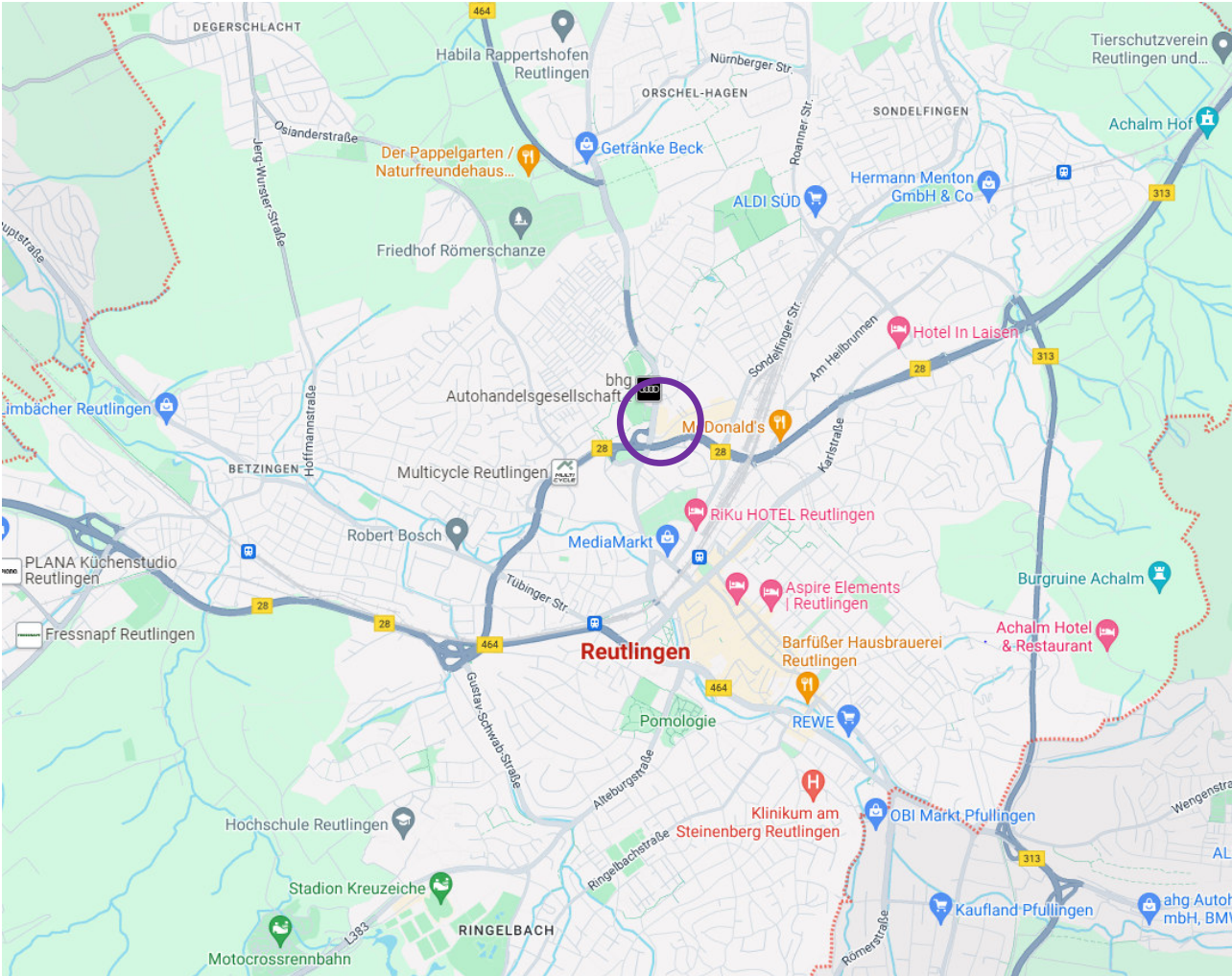
in 72760 Reutlingen, Rommelsbacher Str. / Föhrstr. 1,



Asset Klasse	Fachmarkt
Eigentümer	Bavaria Immobilien Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. Immobilienverwaltungs KG – LBB Fonds 5
Baujahr	1996

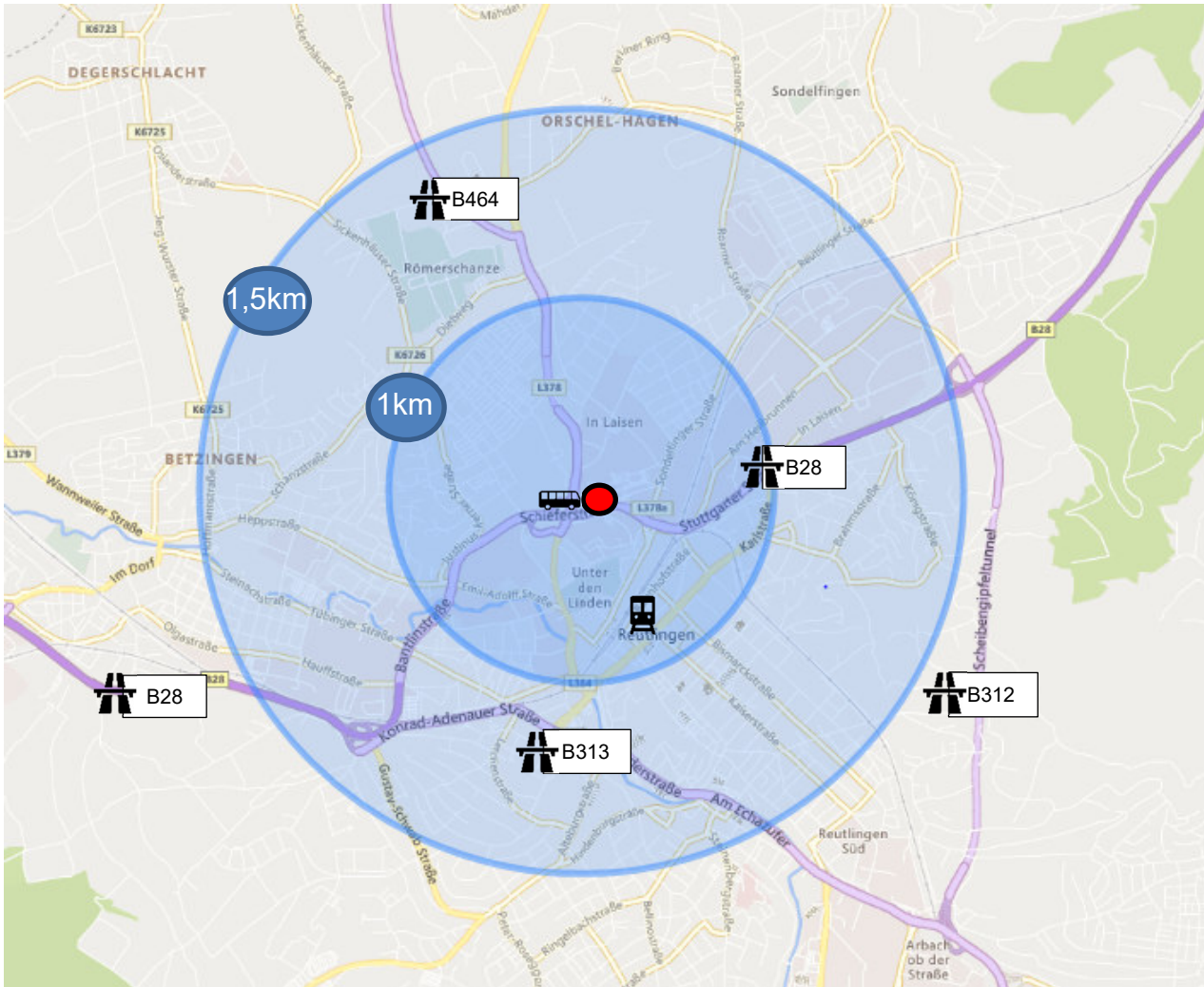
Grundstücksgröße ca. 14.264 m²	Mietfläche ca. 18.631,38 m²	Stellplätze 218	Asset-Deal

Makroage



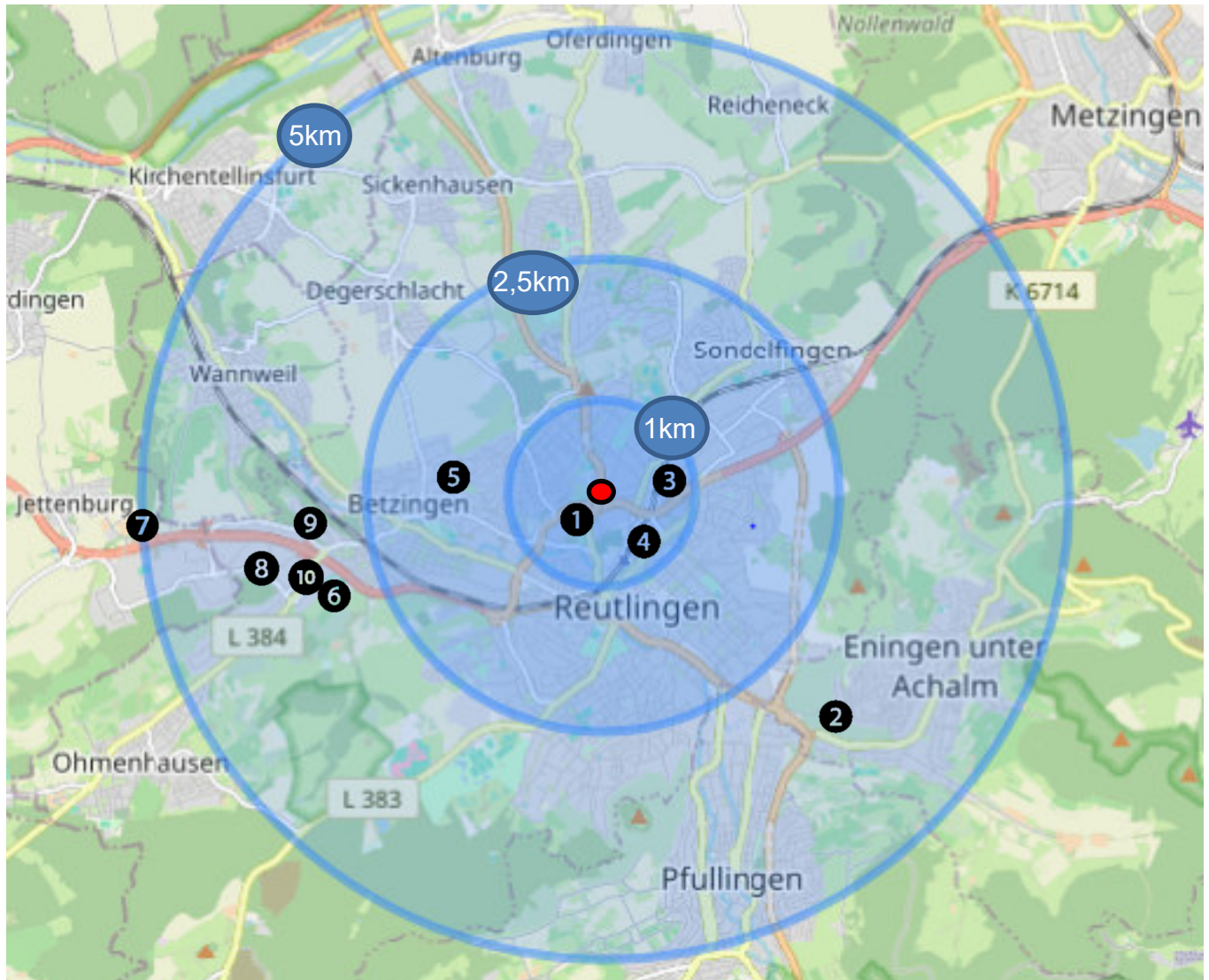
				
Einwohnerzahl: 117.378 (Stand: 01.2024)	Kaufkraft: 28.620 € LK Reutlingen (2023)	Kaufkraftindex: 106,5 (2023)	Textiltechnologie, Maschinenbau, Medizintechnik und Informations- und Kommunikations- technologie	Arbeitslosen- quote: 4,4% (2024)

Verkehrsanbindung



- Der Standort verfügt über eine gute verkehrstechnische Infrastruktur
- Reutlingen ist in kurzer Zeit über die BAB 81 und die BAB 8 zu erreichen
- Durch die Stadt führen die B28, die B312 und die B313. Die B464 bildet einen Zubringer zur B27 und weiter zur A81
- Das Grundstück liegt direkt an der Bundesstraße 28 (Kehl – Ulm, A 7), welche optimalen Anschluss an das überregionale Fernstraßennetz bietet
- Der Flughafen Stuttgart-Echterdingen sowie die Autobahn A 8 (Karlsruhe – Salzburg; Ausfahrt Stuttgart-Degerloch) sind innerhalb von ca. 20 Autominuten zu erreichen
- gute ÖPNV-Anbindung: Die Bushaltestelle „Schieferstraße“ (Linien 1, 3, 22) befindet sich direkt am Objekt
- Der Fernbahnhof Reutlingen befindet sich in ca. 1,5 km Entfernung

Entfernung Wettbewerber



	Möbel Roller Reutlingen		Möbel Rogg Reutlingen GmbH
	Möbel Rieger GmbH & Co. KG		Braun Möbel-Center GmbH
	POCO Eningen		Möbel Braun Warenausgabe
	Lukaszewitz Einrichten + Wohnen		Wolf Möbelladen
	Heinz Krell e.K.		Bippus Einrichtungen und Manufaktur
	Alan Thema Wohnen GmbH		

In Reutlingen sind mehrere Anbieter von Möbeln und Wohnartikeln ansässig. Ein lokaler Möbelersteller liegt in Sichtweite. Der Wettbewerber POCO befindet sich in der Nachbargemeinde Eningen unter Achalm in ca. 3 km Entfernung.

Mikrolage

Lage:

- im Zentrum der Stadt, ca. 1,5 km von Reutlingens Stadtmitte entfernt
- im Ortsteil Storlach
- im Gewerbegebiet „Föhrstraße“
- Roller verfügt über ein positives Standortimage. Der Mikrostandort entwickelt sich, trotz der Ausweisung als Gewerbegebiet, immer stärker zu einem Handelsstandort (Aldi und Burger King sind direkte Nachbarn)

Umfeld:

- etabliertes Gewerbegebiet mit positivem Image
- Branchenmix aus Dienstleistungen, Handel und produktionsgeprägtem Gewerbe
- auf dem nördlich angrenzenden Grundstück befindet sich ein Architekturbüro, eine Glaswerkstatt und ein Malerfachbetrieb
- südwestlich des Grundstücks sind diverse handwerkliche Betriebe und produzierendes Gewerbe, wie bspw. Burkhardt+Weber Fertigungssysteme angesiedelt
- Direkt westlich des Objekts befindet sich eine Einzelhandelsagglomeration gekennzeichnet durch Anbieter aus dem zentren- bzw. nahversorgungsrelevanten Sortiment (u.a. Aldi, Netto, dm-Drogeriemarkt, Takko, Rewe)

Datenblatt

Eigentümer	Bavaria Immobilien Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. Immobilienverwaltungs KG – LBB Fonds Fünf -
Adresse	72760 – Rommelsbacher Str. / Föhrstr. 1 Reutlingen
Verwaltung	Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH
Grundstücksfläche	14.264 m ²
Objekttyp	Fachmarkt
Baujahr	1996
Mietfläche	ca. 18.631,38 m ²
Leerstand	0 %
Mieteinheiten	4
Stellplätze (ca.)	218
Dachform/-konstruktion	Folienflachdach
Tragkonstruktion	Stahlbetonstützenkonstruktion
Außenwände	Leichtmetallfassade (Turm), Ausfachung mit Porenbetonelementen (Möbelmarkt)
Fassade	Leichtmetallfassade, Porenbetonelemente
Art des Energieausweises	Energiebedarfsausweis
Endenergieverbrauch	Wärme: 85 kWh/(m ² ·a); Strom: 25,2 kWh/(m ² ·a)
wesentl. Energieträger	Erdgas E
Baurecht	• Baulinienplan Ortsbausatzung SR 6.20 • Gewerbegebiet (GE)
WEG vorhanden	nein
Sanierungsgebiet	nein
Denkmalschutz	nein
Altlasten (bekannt)	nein
Lage	• im Zentrum der Stadt, ca. 1,5 km von Reutlingens Stadtmitte entfernt • im Ortsteil Storlach • im Gewerbegebiet „Föhrstraße“

Informationsmemorandum

Die Bavaria Immobilien Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. Immobilienverwaltungs KG - LBB Fonds 5 - (nachfolgend Verkäuferin) als Eigentümerin des Fachmarktes hat die Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH exklusiv beauftragt, das Objekt im Rahmen eines strukturierten Bieterverfahrens zu veräußern.

Das vorliegende Informationsmemorandum soll möglichen Investoren zu Informationszwecken über den Transaktionsgegenstand dienen. Eine Garantie auf Vollständigkeit und Richtigkeit der in dem Memorandum dargestellten Informationen wird nicht gegeben. Es ist Sache des Investors zu entscheiden, ob er einen eigenen Due Diligence-Prozess durchführen will. Durch den Erhalt des Informationsmemorandums begründet sich kein Rechtsanspruch auf eine Beteiligung in den späteren Phasen des Bieterverfahrens. Es gelten ferner die ausgeführten Haftungsbeschränkungen.

Strukturiertes Bieterverfahren

Die Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH („Beauftragte“) ist von der Eigentümerin („Verkäuferin“) exklusiv beauftragt, den Verkaufsprozess durchzuführen. Der Verkauf soll im Rahmen eines strukturierten offenen Bieterverfahrens erfolgen. Für dieses gilt nach dem derzeitigen Stand Folgendes:

A. Verfahrensablauf

1. Kommunikation

Die Korrespondenz und die Einreichung von Unterlagen in Bezug auf den Transaktionsprozess sollen ausschließlich an den Projektverantwortlichen

Herr Ingo Schulz
Bereich Projektentwicklung & Technisches Management
Team Transaktionen
Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH
Hallesches Ufer 74-76
D-10963 Berlin

Tel: + 49 30 25441 -1055
Fax: + 49 30 25441 -1060
Email: verkauf@berlinovo.de

erfolgen. Fristwährend sind nur Unterlagen, die an den Projektverantwortlichen adressiert und innerhalb der jeweiligen Frist dem Projektverantwortlichen zugegangen sind. Unterlagen können im Original, per Telefax oder E-Mail abgegeben werden. Die direkte Ansprache von Mitarbeitern oder Organen der Verkäuferin können zu einem Ausschluss vom Bieterprozess führen. Angebote sind im Original mit dem Vermerk „persönlich/vertraulich“ zu versenden.

2. Phase 1: Indikative Angebote

Interessenten, die am Bieterverfahren teilnehmen möchten, haben die Möglichkeit auf Grundlage des Informationsmemorandums ein indikatives, nicht bindendes Kaufpreisgebot abzugeben. Dieses Angebot sollte Angaben zu folgenden Punkte enthalten:

- Firma/Name und Rechtsform des Bieters (bei Bieterkonsortien für alle Mitglieder)

-
- Angaben zur Gesellschafterstruktur des Bieters (bei Bieterkonsortien für alle Mitglieder, sowie die Struktur des Konsortiums selbst)
 - Benennung der Ansprechpartner auf Bieterseite sowie der etwa beauftragten externen Berater einschließlich deren vorgesehenen Funktion im Transaktionsprozess sowie Telefonnummern und E-Mail-Adressen aller benannten Personen
 - Nennung eines indikativen Kaufpreisangebotes für das schuldenfreie Objekt
 - Darlegung der Grundzüge der beabsichtigten Finanzierungsstruktur und Finanzierungsquellen
 - Darlegung, wie und in welchem Zeitraum die Finanzierung sichergestellt werden kann
 - Darstellung etwa notwendiger interner Gremienzustimmungen für den Abschluss und die Erfüllung eines Kaufvertrages über das Objekt auf Seiten des Bieters und des dafür notwendigen Zeitraumes

Es wird davon ausgegangen, dass die Informationen, die sich aus dem Verkaufsmemorandum ergeben, ausreichen, um ein indikatives Angebot abgeben zu können. Sofern dies im Memorandum vermerkt ist, besteht die Möglichkeit der Überlassung weiterer Informationen - insbesondere zu wirtschaftlichen Rahmendaten - gegen Abgabe einer entsprechenden Verschwiegenheitserklärung. Die entsprechenden Informationen können per E-Mail unter verkauf@berlinovo.de angefordert werden.

3. Phase 2: Due Diligence

Die Beauftragte wird die ihr ausreichend detailliert und attraktiv erscheinenden indikativen Angebote auswählen und den betreffenden Bietern die Teilnahme an der Phase 2 anbieten.

Die Verkäuferin behält sich vor, die Teilnahme an der Phase 2 von der Abgabe einer Vertraulichkeitserklärung abhängig zu machen.

Es ist geplant, den an der Phase 2 teilnehmenden Bietern in einem Zeitraum von zwei Wochen einen detaillierten Einblick in die, für den Objekterwerb relevanten Unterlagen zu gewähren (Due Diligence). Diese Detailinformationen werden in geeigneter, von der Verkäuferin festgelegter Weise (physischer Datenraum, elektronischer Datenraum oder Unterlagenversand) zugänglich gemacht.

Zusätzlich zur Due Diligence soll den Bietern Gelegenheit gegeben werden, in einem strukturierten Frage-und-Antwort-Prozess nach der Due Diligence etwa noch offenen Punkten weiter nachzugehen. Die Einzelheiten zum Verfahren des Frage-Antwort-Prozesses werden von der Beauftragten rechtzeitig festgelegt.

Auf Wunsch erhalten die Bieter während des Zeitraumes der Due Diligence Gelegenheit zu einer geführten Objektbesichtigung. Dazu wird die Beauftragte rechtzeitig Terminvorschläge unterbreiten. Soweit möglich, wird dem jeweiligen Bieter die Gelegenheit gegeben, vorab individuelle Besichtigungsschwerpunkte festzulegen.

4. Verbindliches Angebot

Bieter, die nach der Phase 2 ein verbindliches Angebot abgeben wollen, erhalten von der Verkäuferin einen Vorschlag für den Text eines Kaufvertrages.

Das verbindliche Angebot sollte Folgendes beinhalten:

- Firma/Name und Rechtsform des Bieters (bei Bieterkonsortien für alle Mitglieder)
- Angaben zur Gesellschafterstruktur des Bieters (bei Bieterkonsortien für alle Mitglieder, sowie die Struktur des Konsortiums selbst)

-
- Verbindliches Kaufpreisangebot (unter Berücksichtigung, dass der Bieter sämtliche Transaktionsnebenkosten wie Notarkosten, Grunderwerbsteuern, etc. trägt)
 - Finanzierungsnachweis
 - Kaufvertragsentwurf der Verkäuferin mit markierten Änderungswünschen des Bieters
 - Erklärung, dass etwa erforderliche interne Zustimmungen sämtlicher Gremien für den Kaufvertragsabschluss erteilt wurden

5. Phase 3: Vertragsverhandlungen und Abschluss des Vertrages

Die Beauftragte wird die abgegebenen verbindlichen Angebote nach freiem Ermessen bewerten und ggf. mit einer geringen Anzahl von ausgewählten Bietern in abschließende Vertragsverhandlungen eintreten. Bei der Bewertung der Angebote sind die Höhe des angebotenen Kaufpreises, die Finanzierungssicherheit und das Ausmaß an Änderungswünschen zum Kaufvertragsentwurf der Verkäuferin von wesentlicher Bedeutung.

B. Rechtliche Rahmenbedingungen

Die Verkäuferin und die Beauftragte sind dazu berechtigt, die unter A. dargestellte Verfahrensweise jederzeit in allen Punkten nach freiem Ermessen abzuändern - ohne dies begründen zu müssen - und den Bietern diese Änderungen durch einseitige Erklärung bekanntzugeben.

Die Verkäuferin und die Beauftragte sind nicht verpflichtet, ein bestimmtes Bieterangebot anzunehmen, das Bieterverfahren mit bestimmten Bietern fortzusetzen oder das Bieterverfahren bis zum Abschluss eines Kaufvertrages durchzuführen. Verkäuferin und Beauftragte behalten sich ausdrücklich vor, das weitere Verfahren zu jedem beliebigen Zeitpunkt mit einem, mehreren oder allen Bietern abubrechen sowie außerhalb dieses Bieterverfahrens mit anderen Parteien zu verhandeln und einen Kaufvertrag über das Objekt abzuschließen, unabhängig davon, ob die jeweilige Partei am Bieterverfahren teilgenommen hat oder nicht.

Machen die Verkäuferin und die Beauftragte von den vorstehenden Rechten Gebrauch, so begründet dies unter keinem in Betracht kommenden rechtlichen Aspekt irgendwelche Ansprüche der Bieter, insbesondere keinen Anspruch auf Ersatz von Kosten, die durch die Teilnahme an diesem Bieterverfahren verursacht worden sind.

Sämtliche während des Transaktionsprozesses an die Bieter erteilten Informationen - unabhängig davon, ob sie durch die Beauftragte oder die Verkäuferin, deren Mitarbeiter, Berater oder sonstige von ihnen betraute Personen erfolgen - dienen ausschließlich dem Zweck, den Bieter bei seiner eigenen und selbstständigen Prüfung des Objektes zu unterstützen. Für die Vollständigkeit und Richtigkeit der erteilten Informationen übernehmen daher weder die Beauftragte noch die Verkäuferin noch ihre Mitarbeiter, Berater oder ihre sonstigen Beauftragten irgendeine Haftung, Gewährleistung oder Garantie. Sollten sich irgendwelche erteilten Informationen als nicht vollständig und/oder nicht richtig herausstellen, so begründet dies für den Bieter unter keinem in Betracht kommenden Gesichtspunkt Rechtsansprüche. Die Verkäuferin und die Beauftragte haften nur insoweit, wie sie eine solche im Rahmen von Zusicherungen, Gewährleistungen, Garantien oder durch sonstige Vereinbarungen im abgeschlossenen Kaufvertrag selbst übernehmen.

C. Compliance in der berlinovo - Gemeinsam Verantwortung tragen

In der **berlinovo** haben wir uns hohe Compliance-Maßstäbe gesetzt und leben diesen Verhaltenskodex engagiert und überzeugt auf allen Ebenen und Geschäftsfeldern des Konzerns. Das Compliance-Office hat Maßnahmen ergriffen, um regelkonformes Verhalten sicherzustellen und eventuelle Verstöße aufzudecken. Korruption oder sonstiges Fehlverhalten wird in der **berlinovo** – wie auch bei unseren Geschäftspartnern - nicht geduldet. Die Compliance-Officerin des Unternehmens ist auch Antikorruptions- und Antidiskriminierungsbeauftragte. Sollte es dennoch Grund für Beschwerden, Anregungen oder Hinweise hinsichtlich eines compliance gerechten Verhaltens der **berlinovo** oder einzelner Mitarbeiter geben, können Sie sich gerne jederzeit mit ihrem Anliegen an das Compliance-Office wenden:

compliance@berlinovo.de
030/25441-1350/-1352

Zudem hat die **berlinovo** einen Vertrauensanwalt implementiert, der ebenfalls als geschützter, unabhängiger Hinweiskanal offensteht. Die Kontaktdaten und weitere Informationen erfahren Sie auf unserer Website <https://www.berlinovo.de/de/ueber-uns/vertrauensanwalt>.

Anlage - Vertraulichkeitserklärung

Der Interessent

(Firmen-)Name)

(Adresse)

(Land)

- nachfolgend „**Interessent**“ genannt -

verpflichtet sich gegenüber der

Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH
Hallesches Ufer 74 - 76
10963 Berlin

- nachfolgend „**berlinovo**“ genannt -

zur Verschwiegenheit.

Vorbemerkung

Der Interessent ist grundsätzlich am Erwerb (unabhängig von der Struktur nachfolgend „Transaktion“ genannt) des Fachmarktes in 72760 Reutlingen, Rommelsbacher Str. / Föhrstr. 1 („Transaktionsobjekt“) von der Verkäuferin Bavaria Immobilien Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. Immobilienverwaltungs KG - LBB Fonds 5 - („Verkäuferin“) interessiert. Die Verkäuferin ist ein geschlossener Immobilienfonds und hat berlinovo exklusiv beauftragt, das Transaktionsobjekt im Rahmen eines strukturierten Bieterverfahrens zu veräußern. Zur rechtlichen Absicherung der Vertraulichkeit aller dem Interessenten zugänglich gemachten Informationen gibt der Interessent folgende Erklärung ab:

Ziffer 1 – Vertrauliche Informationen

- (1) „**Vertrauliche Informationen**“ sind sämtliche Informationen mit Bezug zum Transaktionsobjekt und/oder zur Verkäuferin, welche dem Interessenten oder seinen Repräsentanten (Ziffer 1 Absatz 3) im Zusammenhang mit der Transaktion ausgehändigt, mitgeteilt oder auf andere Weise bekannt werden.
- (2) Nicht zu den Vertraulichen Informationen gehört eine Information, für die der Interessent nachweisen kann, dass sie (a) vor Offenlegung im Zusammenhang mit der Transaktion öffentlich zugänglich oder allgemein bekannt war oder (b) dem Interessenten bereits vor diesem Zeitpunkt bekannt war und keiner Vertraulichkeitsbindung unterlag.
- (3) „**Repräsentanten**“ im Sinne dieser Erklärung sind die Mitglieder der Organe des Interessenten, seine Mitarbeiter, Berater und sonstigen Beauftragten.

Ziffer 2 – Verschwiegenheitspflicht

Die vertraulichen Informationen werden von dem Interessenten streng vertraulich behandelt und ausschließlich zur Evaluierung einer möglichen Transaktion verwendet. Der Interessent verpflichtet sich, dafür Sorge zu tragen, dass Dritte von vertraulichen Informationen keine Kenntnis erlangen.

Die Verschwiegenheitspflicht gilt unabhängig davon, ob der Interessent ein indikatives Angebot abgibt, und gilt auch für den Fall fort, dass er an den sich anschließenden Phasen des Verkaufsprozesses nicht teilnehmen sollte oder es nicht zu einem Vertragsschluss über das Transaktionsobjekt kommt.

Die Weitergabe von vertraulichen Informationen ist nur gestattet, wenn die **berlinovo** der Weitergabe unter konkreter Bezeichnung der zur Weitergabe bestimmten Angaben und Unterlagen zuvor schriftlich zugestimmt hat.

Die etwaige Verpflichtung des Interessenten zur Offenlegung einer vertraulichen Information aufgrund einer zwingenden gesetzlichen Bestimmung bleibt unberührt. Im Falle einer solchen Verpflichtung wird der Interessent unverzüglich die **berlinovo** informieren und sämtliche rechtlich zulässigen Maßnahmen vornehmen, um eine Veröffentlichung der betreffenden Information zu verhindern oder sicherzustellen, dass sie so vertraulich wie möglich behandelt wird.

Ziffer 3 - Durchführung der Einsichtnahme

- (1) Die Vertraulichen Informationen dürfen nur solchen Repräsentanten zugänglich gemacht werden, die in die Beurteilung und Durchführung der Transaktion eingebunden werden müssen und für die der Interessent sicherstellt, dass sie die Bestimmungen dieser Vertraulichkeitsvereinbarung einhalten, als wären sie diesen selbst unmittelbar unterworfen.
- (2) Alle schriftlich übermittelten vertraulichen Informationen sowie alle Kopien der vertraulichen Informationen werden von dem Interessenten gesondert aufbewahrt und gegen den Zugang von nicht mit der Evaluierung befassten Repräsentanten gesichert. Nach Beendigung der Evaluierung werden diese Unterlagen auf Verlangen der **berlinovo** dieser unverzüglich zurückgegeben oder vernichtet. Das gleiche gilt, wenn der Interessent sein Interesse an der Verfolgung der Transaktion aufgibt, die **berlinovo** die Transaktion mit dem Interessenten abbricht oder diese aus anderen Gründen nicht weiter durchgeführt wird.
- (3) Soweit der Interessent personenbezogene Daten erhält oder im Zusammenhang mit der Transaktion erhebt, ist er verpflichtet, die Bestimmungen der Datenschutz-Grundverordnung und des Bundesdatenschutzgesetzes (neu) zu beachten und die Vertraulichkeit auch im Hinblick auf personenbezogene Daten zu wahren.

Ort/Datum _____

Interessent _____