



Frequenzstarker **EDEKA** – Standort in
78655 Dunningen

02. Dezember 2020

Investment Highlights

Edeka Berger Dunningen



//STANDORT

Attraktiver Edeka Standort im Landkreis Rottweil

Einzugsgebiet mit über 76.000 Einwohnern im 15 Minuten Fahrzeitradius mit hoher Kaufkraft pro Kopf von ca. 25.800 €

Sehr gute Visibilität, sowie gute Anbindung an die Bundesstraße B462



//IMMOBILIE

Erwerb des stark frequentierten Fachmarktes, welcher im Jahr 2000 erbaut wurde

Investitionen in das Objekt im Jahr 2018, welche das „Look & Feel“ der Immobilie erheblich aufwerten

101 Stellplätze direkt am Objekt sorgen für ausreichend Parkmöglichkeiten



//EINKOMMEN

100% Vermietungsstand

Langfristiger Ankermieter Edeka mit einer WAULT von 12 Jahren

Aktuelle Miete von ca. 180.000 € pro Jahr

Nachhaltiges Gewerbemietniveau von ca. 8,21 € / m²

Key Facts

Edeka Berger Dunningen



//INVESTMENTSTANDORT

Einwohnerzahl	6.300
Bevölkerungswachstum (2013-2018)	+ 4,6 %
Kaufkraftkennziffer	112,0
Zentralitätskennziffer (LK Rottweil)	78,7
EZH-Kaufkraftkennziffer (LK Rottweil)	103,5



//OBJEKT

Nutzung	Lebensmitteleinzelhandel
Adresse	Röteweg 1, 78655 Dunningen
Grundstücksfläche	ca. 4.800 m ²
Baujahr	2000
Parkplätze	101



//MIETER

Vermietete Fläche	ca. 1.827 m ²
Ankermieter	Edeka
WAULT	ca. 12 Jahre
Ø Miete p.m.	8,21 €/m ²
Miete p.a.	ca. 180.000 €
Vermietungsstand	100%



Standortanalyse

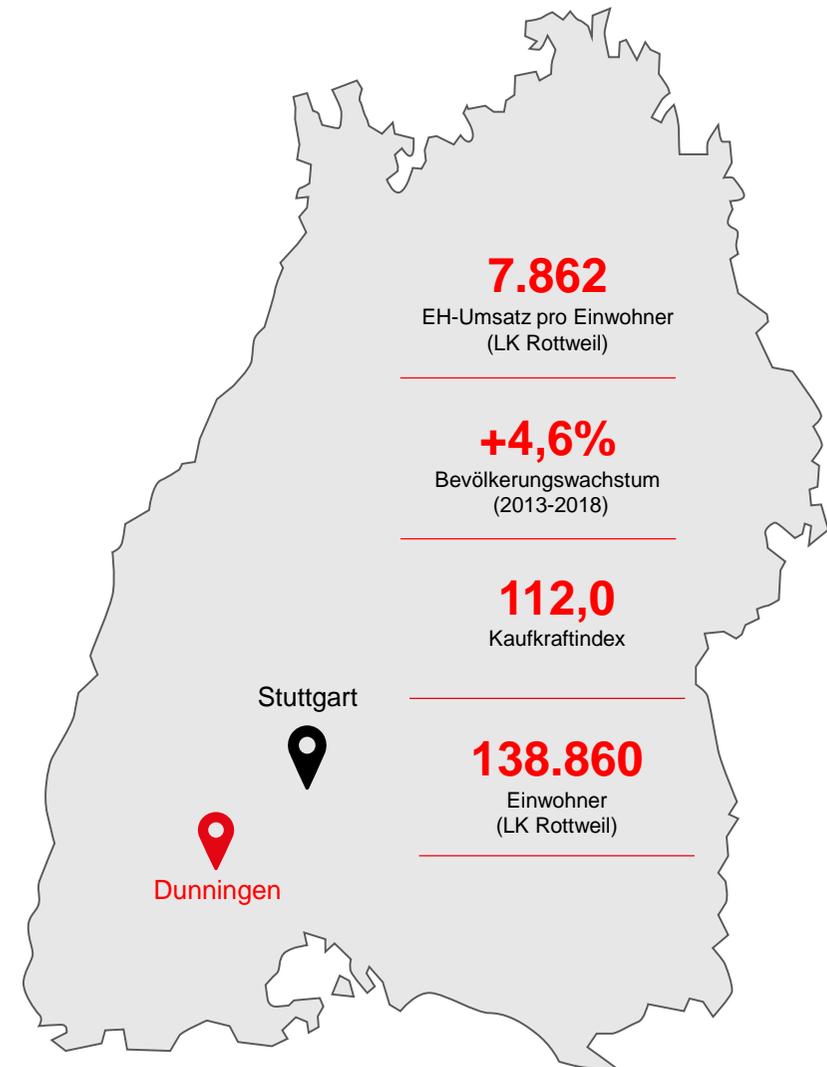
Makrostandort Dunningen

Dunningen liegt im Südwesten von Baden-Württemberg und wird dem Landkreis Rottweil zugeordnet, in welchem rund 140.000 Einwohner leben.

Die zwischen dem Schwarzwald und der Schwäbischen Alb liegende Gemeinde zählt rund 6.300 Einwohner und über 2.700 Haushalte. Bundesweit betrachtet, hat Dunningen eine überdurchschnittliche Kaufkraft. Dies drückt sich durch eine Kaufkraftkennziffer von 112,0 aus.

Betrachtet man den gesamten Landkreis, so lässt sich erkennen, dass dieser ebenfalls positive Strukturdaten aufweist. Sinnbildlich dafür stehen eine EZH Kaufkraftkennziffer von 103,5 sowie eine überdurchschnittliche Einzelhandelskaufkraft pro Einwohner von 7.862 € (Vgl. bundesweiter Schnitt: 7.596 €).

Durch die Lage an der Bundesstraße B462 (Rastatt – Rottweil) ist Dunningen an das überregionale Verkehrsnetz angebunden. Die B462 gilt als wichtige Verbindungsachse zwischen Rottweil und Schramberg. Innerhalb der Fahrzeit von einer Stunde gelangt man in die Schweiz, während man in ca. zwei Stunden das Österreichische Nachbarland erreicht. Auch die Landeshauptstadt Stuttgart befindet sich in knapp 100 km Entfernung und kann bequem mit dem Auto erreicht werden.



Einzugsgebiet

GIS – gestützte Berechnung der Fahrzeitzonen



Großes Einzugsgebiet mit über 76.000 Einwohner in einem Fahrzeitradius von 15 Minuten*



Kaufkraft von 112,0 liegt über dem bundesweiten Schnitt



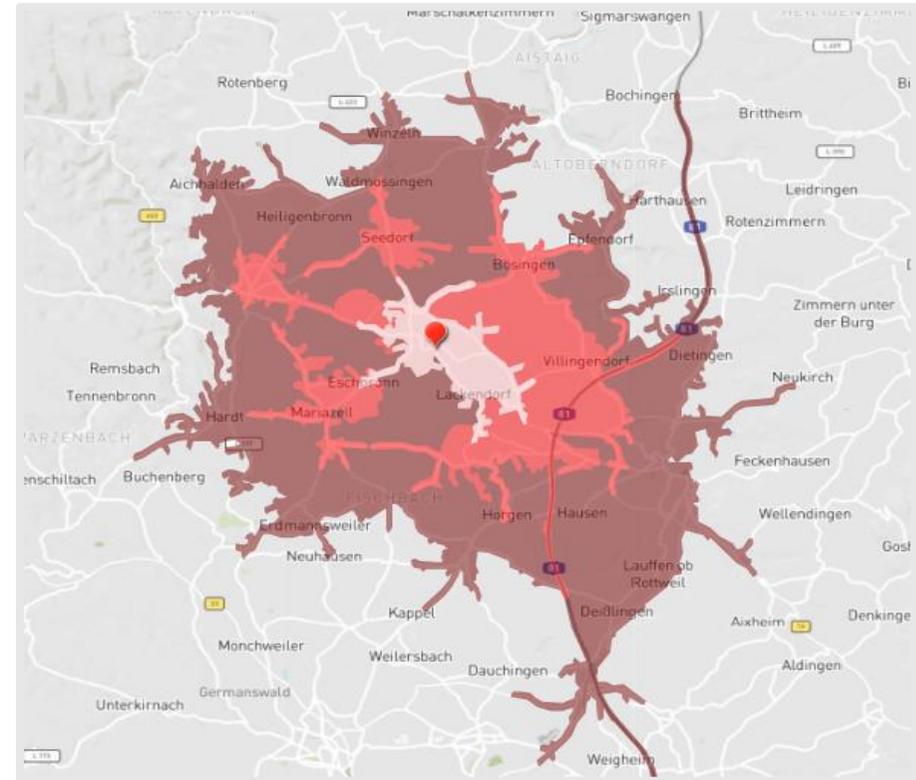
Überdurchschnittliche Einzelhandelskaufkraft in Höhe von 103,5



Optimale Erreichbarkeit durch sehr gute Anbindung



Positive Bevölkerungsentwicklung von +4,6% (2012-2018)



Fahrzeitzone Röteweg 1, 78655 Dunningen

	0-5 Min	5-10 Min	10-20 Min	Einzugsgebiet Insgesamt	Stadt Dunningen	Baden- Württemberg	Deutschland
Einwohner	4.498	19.962	51.797	76.257	6.300	11.023.425	82.792.351
Haushalte	1.977	9.060	24.118	35.155	2.710	5.208.827	40.995.949
Einwohner pro Haushalt	2,30	2,20	2,10	2,2	2,3	2,10	2,00
Kaufkraft pro Kopf (€/Jahr)	25.644	25.190	25.782	25.538	25.277	25.734	23.779
Kaufkraftkennziffer	106,9	105,0	107,4	106,4	112,0	108,2	100,0

*Das Einzugsgebiet wurde mittels eines auf Fahrzeiten basierenden Modells abgegrenzt. Das Geo-Informationssystem (GIS) errechnet dabei die Fahrzeitzonen für PKWs durch „abfahren“ der Wege vom Ausgangspunkt aus in den vorgegebenen straßenspezifischen Geschwindigkeiten, unter normalen Verkehrsbedingungen.

E aktiv markt Berger

EDEKA

BACKKULTUR BACKKULTUR

Öffnungszeiten: Montag-Samstag 7.00-21.00 Uhr
Sonntagsdienst: 8.00 - 11.00 Uhr

Wir sind Ihr Lebensmittel

Öffnungszeiten: Montag-Samstag 7.00-21.00 Uhr

KU

MACH DAS DACH ZUM PLATZ FÜR NEUE IDEEN.

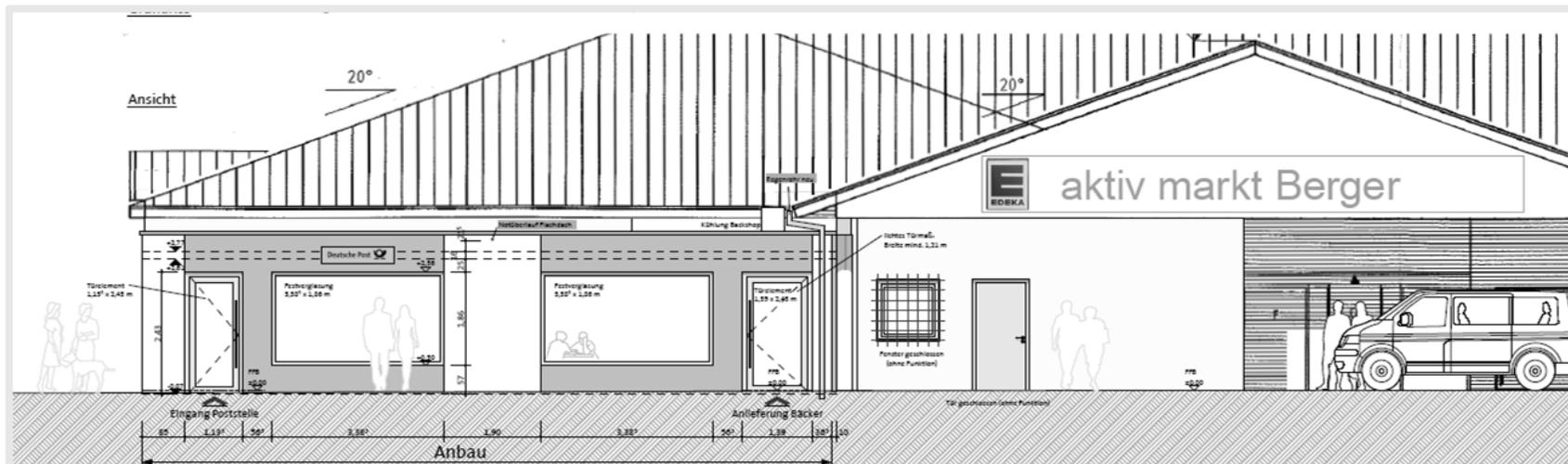
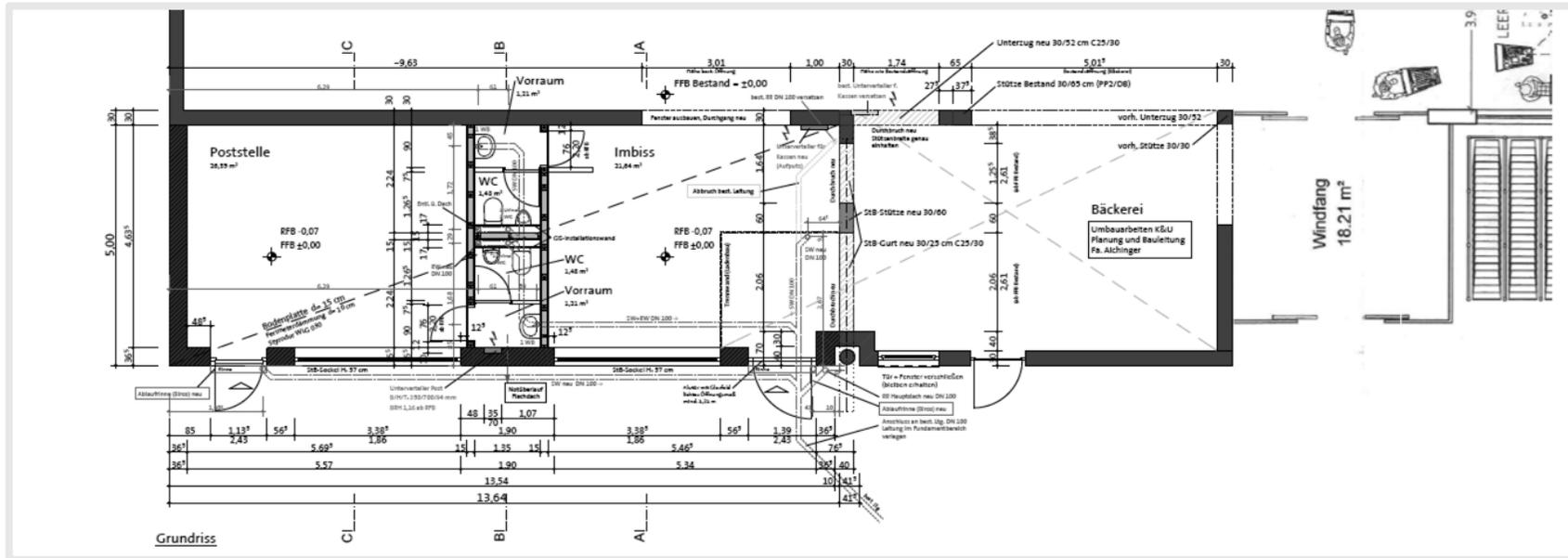
J&S
Make your Day

Lebensmittel.



Objektanalyse

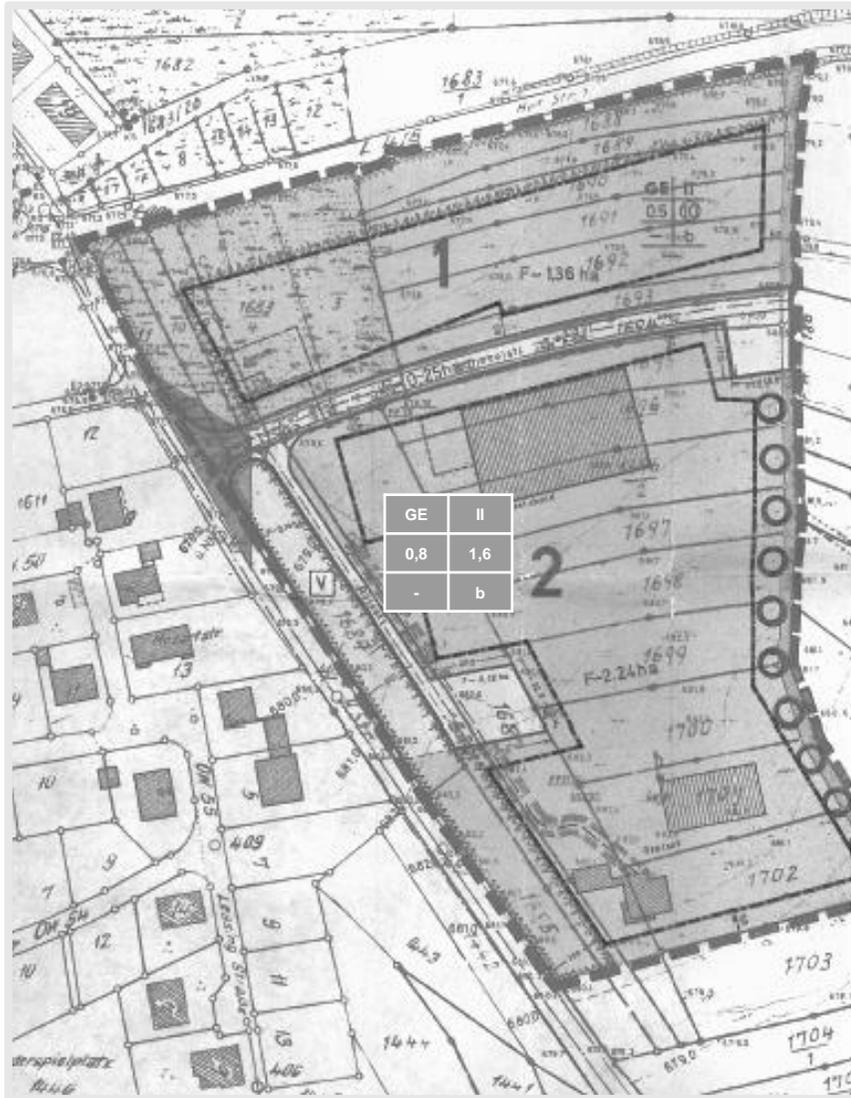
Grundrisse Anbau 2018





Objektanalyse

Bebauungsplan & Lageplan





Disclaimer

Jones Lang LaSalle SE



Der Verkäufer hat die Jones Lang LaSalle SE exklusiv als Berater für eine potenzielle Immobilientransaktion betraut. Er hat JLL bevollmächtigt dieses Dokument ("Investment Memorandum") potenziellen Investoren zur Verfügung zu stellen. Dieses Investment Memorandum ist ein wesentlicher Bestandteil der „vertraulichen Informationen“, festgelegt in der Vertraulichkeitsvereinbarung, welche zwischen Ihnen und den Verkäufern vor Zugang dieses Dokuments geschlossen wurde. Weder vom Verkäufer noch von mit dem Verkäufer verbundene Unternehmen, vom Berater oder von deren jeweiligen Vertretern, Mitarbeitern, Beratern oder Auftragnehmern sind und werden im Hinblick auf die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Vermarktungsunterlagen, darin enthaltener Einschätzungen oder Prognosen oder anderer schriftlicher oder mündlicher Informationen, die einem potenziellen Investor oder deren jeweiligen Beratern in Zusammenhang mit der Prüfung bezüglich des möglichen Verkaufs der zur Verfügung gestellt werden, ausdrückliche oder konkludente Zusicherungen oder Garantien abgegeben oder Verantwortung oder Haftung übernommen. Jegliche Haftung wird hiermit ausdrücklich ausgeschlossen. Außerdem - und in Ergänzung des vorstehend Gesagten – begründet das Investment Memorandum kein schutzwürdiges Vertrauen bzw. enthält keine Zusicherung bezüglich der vergangenen, gegenwärtigen oder zukünftigen Position oder Wertentwicklung der Liegenschaft. Insbesondere wird keine Zusicherung oder Gewährleistung für die Erreichung oder Angemessenheit von Prognosen, Schätzungen, Ausblicken, Voraussagen oder Renditen abgegeben, diese sind insoweit nur als Erläuterungen zu verstehen. Die einzigen Garantien und Gewährleistungen in Bezug auf das der Liegenschaft werden diejenigen sein, welche in einem notariell beurkundeten Kaufvertrag festgelegt sein werden. Dieses Dokument wurde im Dezember 2020 erstellt und auf der Grundlage der oben angegebenen Bedingungen vorgelegt.

JLL TEILT MIT, DASS:

Das Investment Memorandum lediglich dem Zwecke dient, potenzielle Investoren bei der Entscheidung zu unterstützen, ob sie eine nähere Prüfung des Objektes durchführen möchten, und dass es kein Angebot bzw. keine Aufforderung zur Abgabe eines Angebots in Zusammenhang mit dem Verkauf des Objektes darstellt. Jegliches Rechtsgeschäft steht unter dem Vorbehalt der erforderlichen Genehmigungen der zuständigen Organe der betreffenden Gesellschaften sowie der Beurkundung eines Kaufvertrages; Das Investment Memorandum keinen Anspruch auf Vollständigkeit erhebt, bzw. dass nicht sämtliche Informationen enthalten sind, die ein potenzieller Investor für seine Analysen möglicherweise wünscht;

Von der Richtigkeit sämtlicher Beschreibungen, Maßangaben, Hinweisen auf Zustand und erforderliche Nutzungsgenehmigungen sowie sonstigen Angaben ausgegangen wird, dass sie aber keine Darstellung oder Zusicherung von Tatsachen darstellen, auf die ein potenzieller Investor vertrauen dürfte; er sollte diese Informationen vielmehr durch eigene Untersuchungen, Erkundungen und Inaugenscheinnahme oder auf sonstigem Wege selbst überprüfen; Der Verkäufer, mit dem Verkäufer verbundene Unternehmen, JLL oder ein mit JLL verbundenes Unternehmen, deren Geschäftsführung, leitende Mitarbeiter, Angestellte, Berater, Vertreter oder andere von ihnen beauftragte Personen nicht für Kosten und/ oder Schäden in Zusammenhang mit den zur Verfügung gestellten Information der Liegenschaft haften. Außerdem werden keine Kosten übernommen, die dem potenziellen Investor im Rahmen der Transaktion anfallen, z.B. Kosten, die anlässlich einer eigenen Due Diligence-Prüfung entstehen; der Verkäufer befugt bleibt, ohne Angabe von Gründen den zeitlichen Ablauf in beliebiger Weise zu ändern und den Transaktionsprozess jederzeit einzustellen. Während des Prozesses behält sich der Verkäufer vor, weitere Investoren in das Verfahren einzubeziehen und ohne vorherige Ankündigung die Basis, den zeitlichen Ablauf oder das Verfahren des Verkaufsprozesses zu verändern, sowie Gespräche und Verhandlungen einzustellen.

Dieses Dokument ist vertraulich und wird einer ausgewählten Anzahl von potenziellen Käufern zur Verfügung gestellt. Das Dokument soll die Empfänger bei der Entscheidung unterstützen, ob sie sich detaillierter mit der Investmentmöglichkeit befassen möchten. Der Empfänger stimmt zu, dass dieses Dokument lediglich diesem Zweck dient. Die Unterlagen sind nur für den Empfänger bestimmt und dürfen nur nach vorheriger Absprache und unserer schriftlichen Zustimmung weitergegeben werden. Obgleich wir uns bemüht haben, sicherzustellen, dass die in dieser Übersicht enthaltenen Informationen der Richtigkeit entsprechen, übernehmen wir hierfür keine Garantie oder Haftung.

MMXXFJ01L

© 2020 Jones Lang LaSalle SE

Bildrechte: JLL

Verfasser: JLL, Dezember 2020

Geltendes Recht: Deutsches Recht

TRANSAKTIONSPROZESS

Die Transaktion erfolgt in Form eines Asset Deals. Die Verkäuferin hat JLL **exklusiv** als Berater für die geplante Veräußerung der Liegenschaft mandatiert. Auf den Käufer entfällt somit **keine** Vermittlungsprovision.

Wir machen Sie darauf aufmerksam, dass die Verwendung und Weitergabe der bereitgestellten mit Ausnahme der Bestimmung der Vertraulichkeitserklärung unzulässig ist. Interessierte Parteien dürfen mit den Mietern ohne ausdrückliche schriftliche Genehmigung des Verkäufers nicht kommunizieren. Falls Ihr Unternehmen an diesem Angebot interessiert ist, werden wir Sie bitten, auf der Grundlage der bereitgestellten Informationen ein indikatives Kaufangebot einzureichen.

Vorbehaltlich des Inhalts und der Qualität der eingegangenen Angebote, beabsichtigt der Verkäufer, mit den interessierten Parteien sobald wie möglich in formale Verhandlungen einzusteigen und mit potenziellen Käufern einen Due-Diligence-Prozess durchzuführen.

Alle Fragen in Zusammenhang mit dieser Transaktion richten Sie bitte ausschließlich an die nachfolgend aufgeführten Ansprechpartner der Jones Lang LaSalle SE.

BESICHTIGUNG

Eine Besichtigung der Liegenschaft ist jederzeit mit Begleitung Ihrer Ansprechpartner von JLL möglich. Lassen Sie uns gerne Ihre Terminwünsche zukommen.

JONES LANG LASALLE SE STUTT GART

Kleiner Schlossplatz 13
70173 Stuttgart
Deutschland

ANDRÉ BERGER

 +49 711 900 370 27

 +49 171 687 4 656

 andre.berger@eu.jll.com



FILIP JARIC

 +49 711 900 370 42

 +49 170 637 14 29

 filip.jaric@eu.jll.com

