



INTERRA
IMMOBILIEN



GROUP



REFERENZLISTE

02 » Inhaltsverzeichnis

Unsere Referenzliste

03 » Eine Partnerschaft mit Erfolg

Die INTERRA Immobilien AG und die Hilee GmbH

04 » Immobilienstandort Deutschland

Der Investitionsfokus der INTERRA Immobilien AG

AKTUELLE PROJEKTE

05 » Einkaufszentrum Arnsberg

Brückencenter Arnsberg » Fit für die Zukunft

06 » Einkaufszentrum Strausberg

Handelszentrum » Neuvermietungs-Marathon in 400-Meter-Mall

07 » Einkaufszentrum Kamp-Lintfort

Prinzencenter » Optimierte, Renoviert, Vermietet

08 » Wohn- und Geschäftshaus Hagen

Elberfelder Straße 51 » Mit Wohnraum voll vermietet

09 » Wohn- und Einkaufskomplex Roth

Marktplatzzentrum » Sportliche Strategie für Roth

ABGESCHLOSSENE PROJEKTE

10 » Einkaufszentrum Bad Salzungen

Goethe-Park-Center » Umbau und Walt-Push für Einkaufszentrum

11 » Industrie- und Gewerbehalle Wenden

Logistik-Halle » Neubau für Amazon

12 » Fachmarktzentrum Bingen

Scharlachberg » Abriss - Neubau - Neu verhandeln

13 » Fachmarkt Kahl

Neubau » Übergabe nach Plan

14 » Weitere abgeschlossene Projekte

Kurzübersicht

03 » Eine Partnerschaft mit Erfolg

DIE INTERRA IMMOBILIEN AG

Seit dem Jahr 2014 beschäftigt sich das Team von INTERRA mit der wertschöpfenden Weiterentwicklung und Repositionierung herausfordernder Gewerbeobjekte. Abgeleitet von Terra, dem lateinischen Begriff für Erde, steht der Name des Unternehmens für den Grund und Boden, auf dem beständige Werte entstehen und nachhaltige Potenziale geschöpft werden.

Fruchtbarer Boden ist auch eine gute Metapher mit Blick auf das bisherige Unternehmenswachstum. Dank vorausschauender, objektindividuell zugeschnittener Strategien hat sich die INTERRA Immobilien AG in den vergangenen Jahren dynamisch und kraftvoll entwickelt. Treibende Kraft hinter der INTERRA Immobilien AG ist ihr Gründer und Vorstandssprecher Alexander Dold. Vor seiner Zeit bei INTERRA war Dold etliche Jahre als Makler, Entwickler und Einkäufer für Immobilienfonds und wohlhabenden Privatiers tätig. Als ihn aus diesem diskreten Umfeld die Anfrage für einen gemeinsamen Auftritt am Immobilienmarkt erreichte, war dies die Geburtsstunde der eigenen Immobiliengesellschaft mit Sitz in Düsseldorf.

Heute darf die INTERRA Immobilien AG etliche von Dolds damaligen Kunden zu ihren Partnern und Geldgebern zählen, darunter mehrere be-

kannte deutsche Industrielle. Der Kreis der Partner ist ganz bewusst klein gehalten und wächst mit Augenmaß; derzeit gehören nur sehr wenige handverlesene Familienverbände zum Unternehmen. Diese Vertrautheit nimmt den Druck aus Kaufentscheidungen, während die übersichtlichen Strukturen das Unternehmen als Ganzes äußerst wendig und handlungsfähig halten. An- und Verkäufe auch größerer Objekte können die Verantwortlichen ad hoc beschließen und binnen weniger Wochen abwickeln.

Der Fokus von INTERRA liegt auf potenzialträchtigen Einzelhandelsimmobilien mit einem Kaufpreis zwischen 5 – 75 Mio. Euro. In diesem Segment widmet sich INTERRA mit hoher Expertise der Entwicklung, Repositionierung und Sanierung von Objekten, deren Performance unter Leerständen und auslaufenden Mietverträgen leidet, oder die einer neuen Nutzung zugeführt werden müssen. Hierbei konzentriert sich der Düsseldorfer Immobilienspezialist auf Objekte innerhalb Deutschlands.

Hierbei profitiert INTERRA von der effizienten, flach organisierten Unternehmensstruktur, der sehr guten Marktkenntnis in den Zielmärkten sowie von den Erfahrungen bereits erfolgreich umgesetzter Projektentwicklungen.

DIE HILEE GMBH

Die Hilee GmbH mit Sitz in Zossen wurde im Jahr 2016 gegründet und geht aus den langjährigen gemeinsamen Immobilienaktivitäten von Prof. Dr. Andreas Dulger, CEO und Mehrheitsgesellschafter der ProMinent Unternehmensgruppe in Heidelberg, sowie dem Juristen und Unternehmer Peter Dietrich hervor. Bereits seit mehr als zwei Jahrzehnten arbeiten beide Gesellschafter vertrauensvoll zusammen und verbinden ihre unternehmerische Erfahrung mit juristischer und strategischer Kompetenz.

Der Ursprung der Hilee GmbH liegt in Wohnimmobilieninvestments, die im Rahmen einer GbR realisiert wurden. Mit der Gründung der Gesellschaft erfolgte eine konsequente Weiterentwicklung hin zur professionellen Projektentwicklung von Gewerbeimmobilien. Seitdem bildet dieser Bereich den klaren Schwerpunkt der unternehmerischen Tätigkeit.

Ein zentrales Element der Unternehmensstrategie ist die partnerschaftliche Zusammenarbeit mit der INTERRA Immobilien AG, mit der seit der Gründung zahlreiche Projekte erfolgreich realisiert wurden. Während die INTERRA Immobilien AG ihre Expertise in der Projektentwicklung und -steuerung einbringt, übernimmt die Hilee GmbH im Wesentlichen die Stellung der Objektgesellschaften sowie die Finanzierung der gemeinsamen Immobilienvorhaben.

Die Hilee GmbH verfolgt einen klaren Anspruch: die Entwicklung von nachhaltigen, werthaltigen und langfristig nutzbaren Gewerbeflächen, die sowohl wirtschaftlich solide als auch zukunftsorientiert sind. Dabei legt das Unternehmen großen Wert auf Qualität, Verlässlichkeit und eine langfristige Wertschöpfung für alle Beteiligten.

Mit dieser Kombination aus unternehmerischer Stärke, rechtlicher Expertise und finanzieller Stabilität hat sich die Hilee GmbH als verlässlicher Partner im Bereich der Gewerbeimmobilien etabliert.

Peter Dietrich
Geschäftsführer

Alexander Dold
Vorstand

Hilee GmbH

INTERRA
Immobilien AG



04 » Immobilienstandort Deutschland

Der Investitionsfokus der INTERRA Immobilien AG

Wir kennen, verfolgen und bewerten den hiesigen Immobilienmarkt seit Jahrzehnten und schätzen dessen solide Prägung auch im Vergleich zum internationalen Parkett. Hohe Investitionssicherheit und Transparenz bei gleichzeitig guten Entwicklungschancen bilden die verlässliche Grundlage für attraktive Wertschöpfungsprozesse zugunsten unserer Teilhaber und Anleger. Der INTERRA-Investitionsfokus ist aus diesem Grund klar auf Deutschland gerichtet.

Auf Ebene der Mikrostandorte interessieren uns bevorzugt innerstädtische sowie hochfrequentierte Lagen in Mittel- und Oberzentren. Gewachsene urbane Strukturen im unmittelbaren Umfeld sind für uns eine ebenso relevantes Kriterium, wie die gute verkehrstechnische Anbindung des Objektes. Unser aktuell projektiertes Volumen (Stand November 2023) beträgt 230 Mio. Euro.

ERTRAGSKRAFT DURCH BESTANDSIMMOBILIEN

Das Kerngeschäft der INTERRA Immobilien AG besteht aus dem Ankauf opportunistischer und entwicklungsfähiger Immobilien, die nach dem Ankauf durch Revitalisierung oder Neupositionierung kurz- bis mittelfristig aufgewertet werden, mit dem Ziel des anschließenden Verkaufs oder langfristiger Bestandshaltung.

108

abgeschlossene
Projekte

712

Millionen Euro
Projektvolumen

21

Objekte im
aktuellen Bestand

25

Jahre Erfahrung in
der Sanierung und
Repositionierung
von Wohn- und
Gewerbeobjekten

05 » Einkaufszentrum Arnsberg

Brückencenter Arnsberg » Fit für die Zukunft



ANKAUF

Vermietungsstand

55%

PROJEKTIERT

OPTIMIERT

SANIERT

REPOSITIONIERT

RENOVIERT

MODERNISIERT

AKTUELL

Vermietungsstand

91%

AUSGANGSLAGE

Seit mehr als 30 Jahren ist das Brückencenter der wesentliche Nahversorger des Stadtteils und damit ein sehr wichtiger Bestandteil der Arnsberger Einzelhandelslandschaft. Es besteht aus einem unter- und drei oberirdischen Geschossen und bietet eine vermietbare Fläche von ca. 11.885 m² mit ca. 263 Stellplätzen.

HERAUSFORDERUNG

Der Leerstand vergrößerte sich in der Coronaphase von 30 auf 45%. Vor diesem Hintergrund hat INTERRA die Flächenaufteilung und -nutzung überdacht und im laufenden Betrieb mit 35 Mietern zukunftsfit modernisiert. Das Objekt wurde den aktuellen Standards für ein modernes hybrides Shoppingcenter mit bedarfsgerechten Handelsflächen, ansprechender Aufenthaltsqualität und hoher Funktionalität angepasst.

ERGEBNIS

Besucher treffen im EG des Centers auf eine reine Entertainmentfläche mit Fitness, Schwarzlichtgolf und Eventgastronomie. Die Verkaufsflächen sind begehrt; im ganzen Objekt sind nur noch wenige Rest-Areale verfügbar. Zudem erhält das Brückencenter mit einer neuen Fassade einen zeitgemäßen, modernen Charakter.

06 » Einkaufszentrum Strausberg

Handelszentrum » Neuvermietungs-Marathon in 400-Meter-Mall



AUSGANGSLAGE

Eine Mall mit 25.000 m² Nutzfläche auf einem 95.000 m² Grundstück östlich von Berlin stand nach einem Brand sowie Management-Defiziten zu einem Drittel leer, als INTERRA das Projekt übernahm.



HERAUSFORDERUNG

Die überalterte Mall benötigt neben einer teilweisen Neustrukturierung der Flächen und zusätzlichen Mietern ein umfassendes Facelift sowie weitreichende bauliche Maßnahmen insbesondere im Brandschadensbereich.



ERGEBNIS

Noch bis zum Jahr 2025 laufen die Baumaßnahmen, während die Neuvermietung von fast 7.000 m² Bestandsfläche und eines geplanten 3.000-m²-Neubaus erfolgreich war. Ein Fernwärme-Anschluss und die Solarstromversorgung sind in Prüfung.

ANKAUF
Vermietungsstand
66%

PROJEKTIERT

OPTIMIERT

SANIERT

REPOSITIONIERT

RENOVIERT

MODERNISIERT

AKTUELL
Vermietungsstand
84%

07 » Einkaufszentrum Kamp-Lintfort

Prinzencenter » Optimiert, Renoviert, Vermietet

ANKAUF

Vermietungsstand

40%

PROJEKTIERT

OPTIMIERT

SANIERT

REPOSITIONIERT

RENOVIERT

MODERNISIERT

AKTUELL

Vermietungsstand

98%



AUSGANGSLAGE

Das Fachmarktzentrum hat INTERRA im Juli 2020 gekauft. Wenig später kam der benachbarte real-Markt mit 10.400 m² Fläche auf einem 19.300 m² großen Grundstück hinzu.



HERAUSFORDERUNG

Fast 60% des 5.600 m² großen Fachmarktzentrums standen anfangs leer; der real-Markt war in Teilen sanierungsbedürftig.



ERGEBNIS

Das INTERRA-Ensemble in Kamp-Lintfort ist heute voll vermietet – und dank einer neuen Mieterstruktur des Fachmarktzentrums und einer um 15 Jahre verlängerten Vertragslaufzeit stabil für die Zukunft aufgestellt.

08 » Wohn- und Geschäftshaus Hagen

Elberfelder Straße 51 » Mit Wohnraum voll vermietet

ANKAUF
Vermietungsstand
40%

PROJEKTIERT

OPTIMIERT

SANIERT

REPOSITIONIERT

RENOVIERT

MODERNISIERT

AKTUELL
Vermietungsstand
100%



AUSGANGSLAGE

Ein 70 Jahre altes Wohn- und Geschäftshaus in der Hagerer Innenstadt war Bestandteil eines erworbenen Portfolios. Das teilweise leer stehende Objekt wartete auf eine gründliche Sanierung.



HERAUSFORDERUNG

Während des laufenden Gewerbebetriebes mussten acht Wohnungen zwischen 63 und 125 m² instandgesetzt und auf bislang gewerblich genutzten Flächen neu aufgebaut werden.



ERGEBNIS

Das frisch saniert Objekt steht nach Abschluss der Arbeiten voll vermietet zum Verkauf; die beiden gewerblichen Mieter haben ihre Verträge um zehn Jahre verlängert.

9 » Wohn- und Einkaufskomplex Roth

Marktplatzzentrum » Sportliche Strategie für Roth

ANKAUF

Vermietungsstand

70%

PROJEKTIERT

OPTIMIERT

SANIERT

REPOSITIONIERT

RENOVIERT

MODERNISIERT

AKTUELL

Vermietungsstand

92%



AUSGANGSLAGE

Im mittelfränkischen Roth erstreckt sich auf rund 12.000 m² eine Einkaufspassage mit angrenzendem, stark sanierungsbedürftigen Parkhaus. Der Leerstand betrug zum Kaufzeitpunkt 70%.



HERAUSFORDERUNG

Die Einzelhandelsentwicklung hatte am Standort nur geringe Erfolgsaussichten. Die strategische Ausrichtung des innerstädtischen Objektes musste somit auf eine breitere Basis gestellt werden.



ERGEBNIS

Interra hat die Passage für den Büro- und Praxisbetrieb geöffnet und neben Ärzten und Therapeuten ein Kampfsportzentrum und ein Fitnessstudio angesiedelt. Überregional sorgte die neue Kletterwand im sanierten Parkhaus für Aufsehen.

10 » Einkaufszentrum Bad Salzungen

Goethe-Park-Center » Umbau und Walt-Push für Einkaufszentrum

ANKAUF
Vermietungsstand
65%

PROJEKTIERT

OPTIMIERT

SANIERT

REPOSITIONIERT

RENOVIERT

MODERNISIERT

VERKAUFT
Vermietungsstand
100%



AUSGANGSLAGE

Das in Bad-Salzungen (Thüringen) gelegene Goethe-Park-Center stammt aus dem Jahr 1996. Zum Zeitpunkt der Übernahme durch INTERRA im Jahr 2020 teilten sich das 8.300 m²-Einkaufszentrum 19 Mieter, darunter neben bekannten Einzelhandels-filialisten auch viele lokale Anbieter.



HERAUSFORDERUNG

Das in die Jahre gekommene Center war renovierungsbedürftig, der WALT des Objektes betrug im Mai 2020 lediglich 2,1 Jahre. Die erforderlichen baulichen Maßnahmen wurden mittels Kostenzuschüssen initiiert und von den Mietern ausgeführt.



ERGEBNIS

Mitten in der Corona-Hochphase des Jahres 2020 gewann INTERRA viele relevante Mieter für eine langfristige Bindung an das Objekt. Im Ergebnis konnte das Goethe-Park-Center in renoviertem Zustand mit einem WALT von mehr als 6,5 Jahren an einen institutionellen luxemburgischen Fond übergeben werden.

11 » Industrie- und Gewerbehalle Wenden

Logistik-Halle » Neubau für Amazon



ANKAUF
Vermietungsstand
100%

PROJEKTERT

OPTIMIERT

SANIERT

REPOSITIONIERT

RENOVIERT

MODERNISIERT

VERKAUFT
Logistik-Neubau
Panattoni

AUSGANGSLAGE

Von einem privaten Großbestandhalter übernahm INTERRA eine voll vermietete Industrie- und Gewerbehalle in Wenden. Erbaut 1992/93, bot das Objekt etwa 15.300 m² Lager- und 1.700 m² Büroflächen. Hinzu kamen 8.000 m² Freilager und 125 PKW-Stellplätze.

HERAUSFORDERUNG

INTERRA hat die Immobilie im Rahmen der Objektneuentwicklung komplett entmietet und einen Logistik-Neubau für den Onlinehändler Amazon konzipiert.

ERGEBNIS

Das Projekt ging im Rahmen eines Share-Deals an Panattoni, einen führenden Entwickler für Logistikimmobilien, der anschließend die Umsetzung übernahm.

12 » Fachmarktzentrum Bingen

Scharlachberg » Abriss - Neubau - Neu verhandeln

ANKAUF

Vermietungsstand

26%

PROJEKTIERT

OPTIMIERT

SANIERT

REPOSITIONIERT

RENOVIERT

MODERNISIERT

VERKAUFT

Vermietungsstand

76%



AUSGANGSLAGE

Mehr als drei Hektar umfasst das Areal des Fachmarktzentrum auf dem Scharlachberg. Das Ensemble war gezeichnet durch 10.000 m² Leerstand.



HERAUSFORDERUNG

Kurze Restlaufzeiten hatten die meisten Mietverträge, als INTERRA das Objekt im Jahr 2017 übernahm. Ein großer leer stehender Bürotrakt ließ sich nicht wirtschaftlich umwidmen und musste abgerissen werden.



ERGEBNIS

Tiefgreifende Baumaßnahmen und verlängerte Verträge haben das alternde Fachmarktzentrum in ein attraktives Anlageobjekt für langfristig orientierte Endanleger verwandelt. Die Immobilie wurde Anfang 2023 verkauft.

13 » Fachmarkt Kahl

Neubau » Übergabe nach Plan



ANKAUF
Vermietungsstand
65%

PROJEKTIERT

OPTIMIERT

SANIERT

REPOSITIONIERT

RENOVIERT

MODERNISIERT

VERKAUFT
Vermietungsstand
100%

AUSGANGSLAGE

Einen eingeschossiger Freestander mit 6.000 m² großem Grundstück kaufte INTERRA im unterfränkischen Kahl. Das leer stehende Objekt aus dem Jahr 2004 sollte dem Neubau einer LEH-Immobilie weichen.

HERAUSFORDERUNG

INTERRA verantwortete das B-Planverfahren, den Abriss der Bestandsimmobilie und den termingerechten Neubau. Außerdem brachte INTERRA die Vertragsverhandlungen mit dem künftigen Mieter EDEKA zügig zum Erfolg.

ERGEBNIS

Vertragskonform übergab INTERRA das fertiggestellte Gebäude und 95 Kundenparkplätzen rund 18 Monate nach dem Kauf des Objektes. Der Vertragsrahmen mit dem Lebensmittelhändler läuft über branchenübliche 15 Jahre und umfasst eine 3x5-Jahres-Option.

14 » Weitere abgeschlossene Projekte

Kurzübersicht



**Wohn- und Geschäftshaus
Bad Segeberg**
Vom Leerstand zur Vollvermietung



Wohn- und Geschäftshaus Hagen
Saniert, Vermietet, Verkauft!



Fachmarkt Oppenheim
REWE und Wohnen:
50 Wohnungen im Gewerbegebiet



Wohn- und Geschäftshaus Hagen
Mit Wohnraum voll vermietet



**Büro- und Verwaltungsgebäude
Ratingen**
Eisenhüttenstraße 12



Wohn- und Geschäftshaus Rheine
Auf die Erfolgsschiene gebracht



Fachmarkt Rosswein
Umbau und Verlängerung



Wohn- und Einkaufskomplex Speyer
Kornmarkt-Passage:
Mit Wohnraum – und Zukunft



Fachmarkt Stadthagen
Expert-Markt:
TOP-Objekt an Privat vermittelt



Wohn- und Geschäftshaus Wuppertal
Rathaus-Galerie: Energetisch und ästhetisch
saniert