

Anforderungsprofil für direkte Immobilienanlagen 2022 / 2023

(<https://www.stuttgarter.de/unternehmen/immobilien-kapitalanlage#/list1>)

1. Grundsätzliche, allgemein gültige und zwingende Anlagekriterien

- Investitionen erfolgen ausschließlich innerhalb von Deutschland
- Direkter Objektkauf / Asset Deal erwünscht
- bevorzugt Bestandsobjekte (Neubau- und Refurbishmentprojekte nur in Einzelfällen)
- keine Erbbaurechtsgrundstücke
- Baujahr / letzte Sanierung 2005 und jünger
- moderner Gebäudezuschnitt und zeitgemäße Architektur / Optik
- solide und wirtschaftliche Gebäudetechnik ohne überzogene technische Finessen, nachhaltige Funktionalität klar im Vordergrund
- Nachhaltig gute Gesamtenergiebilanz und optimierter Ressourceneinsatz im Rahmen aktueller Marktansprüche unter ESG-Gesichtspunkten (Konkretisierung erfolgt abhängig vom Einzelfall)
- gute Anbindung an den ÖPNV (bevorzugt S- / U-Bahn) und gutes Stellplatzangebot
- angemessene Erschließung des Umfelds durch Nahversorgung (Handel / Gastronomie)
- Objektvolumen: in der Regel von ca. 15 – max. 40 Mio. €

Zielstandorte / Nutzungsarten	Büro	Handel mit Wohnen/Büro (WGH / BGH)	Wohnen
Stuttgart	X	X	X
Großraum Stuttgart / mittlerer Neckarraum	-	-	X
München	X	X	
Nürnberg	-	X	
Frankfurt	X	X	
Köln	X	X	
Düsseldorf	X	X	
Hamburg	X	X	
Berlin	X	X	

2. Einzelne Segmente / Detailanforderungen

Büro-/Wohn- und Geschäftshäuser (BGH/WGH), Handelsimmobilien

- innerstädtische, zentrale Lagen (CBD) oder entsprechende Stadtteilzentren
- keine Gewerbeparks
- keine reinen Handelsimmobilien, Handelsflächenanteil max. 50%, nur 1a / 1b - Lagen
- keine Spezial- und Betreiberimmobilien (Hotel, Stud. Wohnen, KiTa, EKZ, FMZ)
- hoch flexible Gebäudestruktur (Anzahl der Zugänge, Aufzüge, Nasszellen / Teilbarkeit / Doppel- / Hohlrumboden / Rastermaße / Geschosshöhen / Belichtungssituation)
- Objekte mit Wohnanteil (bis max. 75%) werden geprüft
- Vermietungsstand nach Flächen > 50 % / objektbezogener WALT > 2 Jahre
- gute – sehr gute Mieterbonität

Wohnanlagen (nur im Bereich Stuttgart / mittlerer Neckarraum)

- integrierte Lage, gutes Umfeld mit fußläufiger ÖPNV-Anbindung (s.a. allgemeine Kriterien)
- ausreichendes Stellplatz- und Garagenangebot, auch für Fahrräder
- Baujahr 2005 und jünger
- ausgewogener Mix mit überwiegend 2 – 4 – Zimmerwohnungen, weitgeh. barrierefrei erreichbar
- nachhaltige, langlebige Qualitätsausstattung (u.a. Sanitär/Elektro/Türen), Hartbodenbeläge, umwelt- und verbrauchsfreundliche Heizungs- und Warmwasserversorgung

3. Renditeerwartungen

- Büro-/WGH-/BGH-/Handelsobjekte: marktübliche, nachhaltig bestätigte Nettokaltmiete / kompl. Anschaffungskosten min. 4,0 %, bei sehr weitgehender Erfüllung der Profilkomponenten (TOP-Lagen / Objekte) bis 3,50 %
- Wohnanlagen: marktübliche, nachhaltig bestätigte Nettokaltmiete / kompl. Anschaffungskosten min. 3,50 %

4. Bearbeitung von Angeboten

Qualifizierte Angebote richten Sie bitte **nur nach telefonischer Vorabstimmung** an

Stuttgarter Lebensversicherung a.G.
HA Immobilien / Herrn Martin Simon
Rotebühlstr. 120, 70197 Stuttgart
Tel. 0711/665-1323 oder – 1267 (Frau Carpetis)
Mail: martin.simon@stuttgarter.de

5. Unsere Bearbeitungsregeln

- Dieses Ankaufsprofil ist kein Angebot zum Abschluss eines Maklervertrages. Ein solcher kommt nur nach Unterbreitung eines vorhergehend telefonisch mit uns abgestimmten Angebots durch unsere ausdrückliche, schriftliche Bestätigung in jedem Einzelfall zustande.
- Unabgestimmt und ohne vorherige telefonische Absprache eingereichte Exposés können nicht bearbeitet werden und werden von uns als Grundlage für Provisionsforderungen nicht anerkannt.
- Erwartete Mindestangaben in einem Erstangebot sind
 - die genaue Grundstücksbezeichnung
 - Angaben zur Nutzung / den Nutzern / Vermietungsstand / durchschnittlicher WALT
 - Lageplan des Objekts und Objektfoto
 - Angaben zum Gebäudealter
 - Angaben zur Jahresnettomiete und zur Kaufpreisvorstellung
- Wir gehen davon aus, dass unsere Bearbeitungsregeln von Ihnen akzeptiert werden. Sollte dies nicht der Fall sein bitten wir von der Übermittlung von Kaufangeboten abzusehen.
- Mit diesem Anforderungsprofil werden vor dem 25.01.2022 veröffentlichte Profile gegenstandslos.

Stand: 01/2022 gemeinsam/investment/..