

Anforderungsprofil für Immobilienanlagen 2010 / 2011

1. Grundsätzliche, allgemeine Anlagekriterien

- Anlagen nur innerhalb Deutschlands
- i.d.R. nur als Objektkauf / Asset Deal (Anteilsverkauf/Share Deal nur in Ausnahmefällen)
- Orte / Makrolagen: Berlin / Düsseldorf / Frankfurt / Hamburg / Köln / München
Nürnberg (nur 1a/1b – Handelslagen) / Stuttgart
- Baujahr (oder Kernsanierung) 2000 und jünger, keine Instandhaltungsrückstände
- moderner Gebäudezuschnitt und zeitgemäße Architektur / Optik
- flexible Gebäudestruktur (Zugänge / Teilbarkeit / Doppel-/Hohlraumboden / Nasszellen / Rastermaße / Geschoßhöhen)
- solide und wirtschaftliche Gebäudetechnik ohne überzogene technische Feinheiten, nachhaltige Funktionalität klar im Vordergrund
- gute Anbindung an den ÖPNV (bevorzugt S-/U-Bahn) und gutes Stellplatzangebot
- angemessene Erschließung des Umfelds durch Nahversorgung
- Volumen: in der Regel 15 - 35 Mio. €, Stuttgart ab 5 Mio. €
- Portfolien mit bis zu 5 Objekten und einem Gesamtvolumen von bis zu 80 Mio. € werden geprüft

2. Einzelne Anlagearten

Büro- und Geschäftshäuser, Handelsimmobilien

- innerstädtische, tendenziell zentrale Lage (CBD) / keine Vorstädte und Gewerbestandorte
- Handelsimmobilien nur in 1a / 1b - Lagen
- grundsätzlich keine Spezialimmobilien (Hotel, EKZ, FMZ)
- Objekte mit untergeordnetem Wohnanteil -max. 20%- werden geprüft
- Vermietungsstand > 75 %, Mietvertragslaufzeiten für 75 % der Fläche > 5 Jahre
- gute – sehr gute Mieterbonität, überwiegend etablierte Mieter

Pflegeeinrichtungen

- Standorte siehe Ziffer 1
- integrierte Lage, gutes Umfeld mit Nahversorgungsmöglichkeiten und sehr guter Verkehrsanbindung (s.a. Allgemeine Kriterien)
- nur mit bonitätsstarkem Betreiber / Pächter und Vertragslaufzeit > 20 Jahre
- Objekte mit angegl. betreutem Wohnen und entspr. Umsatzanteil < 30 % werden geprüft
- Objekte mit Einzelhandelsnutzungen und entspr. Mietverträge/Laufzeit >= 15 Jahre werden geprüft

3. Renditeerwartung

- Nettomiete/kompl. Anschaffungskosten min. **6,25 %** für Büro/Geschäftshäuser, bei sehr weitgehender Erfüllung der Profilkomponenten (insb. 1a/1b-Lagen) **bis 5,5 %**
- Nettomiete/kompl. Anschaffungskosten min. **7,50 %** für Pflegeeinrichtungen

4. Bearbeitung von Angeboten

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

Stuttgarter Lebensversicherung a.G.
HA Immobilien / Herrn Norbert Bildmann
Rotebühlstr. 120, 70197 Stuttgart
Tel. 0711/665-1252 oder – 1267
Fax 0711/665-1565
Norbert.Bildmann@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, provisionspflichtigen Angebots durch unsere ausdrückliche, schriftliche Bestätigung in jedem Einzelfall zustande.
- In der Regel erwarten wir Angebote schriftlich per Briefpost. Ohne vorherige telefonische Absprache eingereichte Exposés können nicht bearbeitet werden und sind für uns nicht relevant.
- Mindestangaben in einem Erstanteangebot sind
 - die genaue Grundstücksbezeichnung
 - Angaben zur Nutzung / den Nutzern
 - Lageplan des Objekts und Objektfoto
 - Angaben zum Gebäudealter
 - Angaben zur Nettomiete 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 27.01.2010 veröffentlichte Profile gegenstandslos.

Stand: 01/2010 gemeinsam/investment/...