



## Anforderungsprofil für direkte Immobilienanlagen 2019 / 2020

### 1. Grundsätzliche, allgemein gültige und zwingende Anlagekriterien

- Investitionen erfolgen ausschließlich innerhalb von Deutschland
- Objektkauf / Asset Deal bevorzugt (Share Deal in Ausnahmefällen denkbar)
- bevorzugt Bestandsobjekte / Neubau- und Refurbishmentprojekte nur in Einzelfällen
- keine Erbbaurechtsgrundstücke
- Baujahr (oder Kernsanierung) 2005 und jünger, keine Instandhaltungsrückstände
- moderner Gebäudezuschnitt und zeitgemäße Architektur / Optik
- solide und wirtschaftliche Gebäudetechnik ohne überzogene technische Feinessen, nachhaltige Funktionalität klar im Vordergrund
- 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	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- und Geschäftshäuser, Handelsimmobilien

- nur innerstädtische, zentrale Lagen (CBD) / keine Vorstädte/Stadtteilzentren und Gewerbeparks
- reine Handelsimmobilien und Immobilien mit Handelsflächenanteil > 25% nur in 1a / 1b - Lagen
- keine Spezial- und Betreiberimmobilien (Hotel, Stud. Wohnen, KiTa, EKZ, FMZ)
- hoch flexible Gebäudestruktur (Anzahl der Zugänge, Aufzüge, Nasszellen / Teilbarkeit / Doppel- / Hohlraumboden / Rastermaße / Geschosshöhen)
- Objekte mit untergeordnetem Wohnanteil (max. bis 25%) werden geprüft
- Vermietungsstand nach Flächen > 50 % / objektbezogener WALT > 2 Jahre
- gute – sehr gute Mieterbonität

## Stuttgarter Lebensversicherung a.G.

### Wohnanlagen

- 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-/Handelsobjekte: marktübliche Nettokaltmiete / kompl. Anschaffungskosten min. 4,5 %, bei sehr weitgehender Erfüllung der Profilkomponenten (TOP-Lagen / Objekte) bis 4,00 %
- Wohnanlagen: marktübliche Nettokaltmiete / kompl. Anschaffungskosten min. 4,00 %

### 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 (Frau Carpetis)  
Fax 0711/665-1565  
[Norbert.Bildmann@Stuttgarter.de](mailto: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 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 21.01.2019 veröffentlichte Profile gegenstandslos.

Stand: 01/2019 gemeinsam/investment/..