

# Suchprofil für Immobilieninvestitionen des Talanx-Konzerns

## Die Eckdaten des Suchprofils im Überblick

<u>Investitionsvolumen</u>	ab 15 Mio. EUR (pro Investment)
<u>Nutzungsarten</u>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Büroimmobilien</li><li>• Innerstädtische Einzelhandelsobjekte</li><li>• Gemischt genutzte Innenstadtojekte</li><li>• Großflächige Einzelhandelsobjekte (Fachmärkte)</li><li>• Wohnimmobilien</li><li>• Studentenwohnheime</li><li>• Hotels</li><li>• Logistikimmobilien</li></ul>
<u>Standortanforderungen</u>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Top 7 Investmentstandorte (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München, Stuttgart)</li><li>• Etablierte deutsche Großstädte / Regionen</li></ul>
<u>Immobilienqualitäten</u>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Moderne, zeitgemäße Objekte in gutem baulichen Zustand</li><li>• Drittverwendungsfähige, funktional gestaltete Gebäude</li><li>• Hohe Vermietungsstände</li><li>• Lange (Rest-) Mietvertragslaufzeiten</li></ul>

## Ihre Ansprechpartner

**Talanx Immobilien Management GmbH**  
Direct Real Estate Investments/Finance  
Charles-de-Gaulle-Platz 1  
50679 Köln

<b>Andreas Meister</b>	<b>Teamleiter Direct Real Estate Investments/Finance</b> Telefon: +49-2 21-79 07 99-8 17, <a href="mailto:andreas.meister@talanx.com">andreas.meister@talanx.com</a>
<b>Claudia Hickmann</b>	<b>Süddeutschland (inkl. Hessen) und Ansprechpartner Segment Logistik</b> Telefon: +49-2 21-79 07 99-8 18, <a href="mailto:claudia.hickmann@talanx.com">claudia.hickmann@talanx.com</a>
<b>Isabel Leder</b>	<b>Nord- und Ostdeutschland und Ansprechpartner Segment Wohnen</b> Telefon: +49-2 21-79 07 99-8 13, <a href="mailto:isabel.leder@talanx.com">isabel.leder@talanx.com</a>
<b>Marc Ludwig</b>	<b>Nordrhein-Westfalen und Ansprechpartner Segment Einzelhandel</b> Telefon: +49-2 21-79 07 99-8 16, <a href="mailto:marc.ludwig@talanx.com">marc.ludwig@talanx.com</a>
<b>Djam Mohebbi-Ahari</b>	<b>Mitglied der Geschäftsführung</b> <a href="mailto:djam.mohebbi-ahari@talanx.com">djam.mohebbi-ahari@talanx.com</a>
<b>Manuela Büngener</b>	<b>Assistenz</b> Telefon: +49-2 21-79 07 99-8 14, <a href="mailto:manuela.buengener@talanx.com">manuela.buengener@talanx.com</a>

# Die Nutzungsarten im Detail

## 1. Bürogebäude

### Standorte:

Folgende Standorte für Bürogebäude kommen infrage:

- **Berlin**
- **Düsseldorf**
- **Frankfurt**
- **Hamburg**
- **Köln**
- **München**
- **Stuttgart**

Ebenso folgende Großstädte mit einem liquiden/transparenten Immobilienmarkt von überregionaler Bedeutung:

Bonn, Bremen, Dresden, Hannover, Karlsruhe, Leipzig, Mainz, Mannheim, Münster, Nürnberg, Wiesbaden

### Lagequalitäten:

Büroliegenschaften werden von uns dann erworben, wenn sie sich in guter bis sehr guter Innenstadtlage und / oder in uneingeschränkt etablierten innenstadtnahen Teilmärkten befinden. Wir verstehen uns ausdrücklich nicht als Standort-Pionier, sondern investieren ausschließlich in reife, gut entwickelte Lagen.

Haltestellen des schienengebundenen ÖPNV's (soweit in der jeweiligen Stadt vorhanden) sollten in fußläufiger Entfernung erreichbar sein. Benachteiligte Lagen, reine „Entlastungs- oder Pionierstandorte“ scheidern aus.

### Sonstige Anforderungen:

Wir erwerben ausschließlich drittverwendungsfähige, funktional gestaltete Gebäude mit effizienten Grundrisslösungen. Raumtiefen sollten 6 m maximal nicht überschreiten.

Bis auf weiteres übernehmen wir keine größeren Vermietungsrisiken. Zu erwerbende Objekte sollten daher einen Vermietungsstand von mindestens 80 % aufweisen bei einer mittleren gewichteten Mindest-Mietvertragslaufzeit von rund 5 bis 7 Jahren.

## 2. Innerstädtische Einzelhandelsobjekte / gemischt-genutzte Innenstadtobjekte

### Standorte:

Standorte für innerstädtische Handelsimmobilien / gemischt-genutzte Innenstadtobjekte sind dieselben deutschen Großstädte, wie unter Punkt 1. Bürogebäude aufgeführt. Ebenfalls sind Städte zulässig, die

- über mehr als 100.000 Einwohner verfügen
- in den alten Bundesländern liegen
- eine Kaufkraft-Kennziffer von > 100 und
- eine Zentralitätskennziffer > 100

aufweisen.

## Die Nutzungsarten im Detail

**Lagequalitäten:** Objekte dieser Art erwerben wir nur, wenn sie sich in 1-A- oder entwicklungsfähiger 1-B-Lage befinden.

**Sonstige Anforderungen:** Die in den Obergeschossen befindliche Nutzung (z. B. Büros, Arztpraxen oder Wohnungen) muss eine nachhaltige Vermietbarkeit erwarten lassen. Der Erhaltungszustand der Gebäude sollte von guter Substanz und frei von Schadstoffen sein. Etwaige Instandhaltungstaus würden wir im Rahmen der Kaufpreisermittlung berücksichtigen.

### 3. Großflächige Einzelhandelsobjekte (Verbrauchermärkte, Fachmärkte)

**Standorte:** Standorte für großflächige Einzelhandelsimmobilien sind die bereits unter 1. und 2. genannten deutschen Städte.

**Lagequalitäten:** Wir erwerben ausschließlich an etablierten Mikro-Standorten in verdichteten Einzelhandelsagglomerationen. Solitärstandorte kommen nicht infrage.

**Sonstige Anforderungen:** Die Mindestverkaufsfläche sollte 3.000 m<sup>2</sup> nicht unterschreiten. Es kommen **ausschließlich** reine Lebensmittel-Handelsbetriebe oder Voll-Sortiments-Betriebe mit hohem Lebensmittelanteil oder Fachmarktzentren mit diversifizierten Nutzungen infrage.

Ausgeschlossen ist der Erwerb von Baumärkten, Textilmärkten, Möbelmärkten oder sonstigen Spezialnutzungen. Das jeweilige Handelsobjekt hat die nutzungstypische Anzahl von Stellplätzen aufzuweisen.

### 4. Wohnimmobilien

**Standorte:** Standorte für Wohnimmobilien sind Städte wie unter 1. und 2. aufgeführt sowie folgende Städte mit gesicherter positiver demografischer Perspektive:

- Augsburg
- Freiburg
- Heidelberg
- Heilbronn
- Ingolstadt
- Regensburg
- Würzburg

**Lagequalitäten:** Es muss sich um gute, ruhige, etablierte Wohnlagen handeln, die idealerweise eine gute bis sehr gute Nahversorgungs- und Verkehrsinfrastruktur aufweisen. Wohnlagen mittlerer Qualität kommen nur dann

## Die Nutzungsarten im Detail

infrage, wenn diese mittelfristig eine Aufwertungstendenz hinsichtlich der vorgenannten Kriterien erkennen lassen. Eine erstklassige Anbindung an den ÖPNV (vorzugsweise Schienenanbindung sofern in der jeweiligen Stadt vorhanden) ist ebenso eine zwingende Voraussetzung wie eine unproblematische Parkplatzausstattung.

**Sonstige Anforderungen:** Die Objekte sollten über **mindestens 50 Wohneinheiten** verfügen. Großwohnanlagen werden nicht ausgeschlossen, wenn der überwiegende Teil der Gebäude nicht mehr als vier Geschosse aufweist und zwischen den Gebäuden ausreichende Grünflächen vorhanden sind.

Ein mindestens guter Instandhaltungs- oder Ausstattungszustand wird vorausgesetzt.

Freifinanzierte Wohnungen werden bevorzugt; öffentlich geförderte Wohnanlagen kommen nur insofern infrage, als die öffentlichen Mittel bereits abgelöst sind und / oder das Ende der Bindungsfrist zeitnah absehbar ist. Gebäude, die mit Aufwendungsdarlehen finanziert sind, und reine Appartementhäuser sowie „betreute Wohnanlagen jeglicher Art“ scheiden aus.

**Baujahre:** Wir bevorzugen die Baujahre **ab 2000** und jünger.

## 5. Studentenwohnheime

Analog zu den Anforderungen an Wohnimmobilien (4.) gilt für Investments in Studentenwohnheime:

Zielmärkte für Studentenwohnheime sind obendrein Hochschulstädte mit etablierten Hochschulen, an denen die Nachfrage das Angebot an entsprechendem Wohnraum übertrifft.

## 6. Logistikkimmobilien

**Standorte:** Standorte für Logistikkimmobilien sind Städte / Regionen, wie folgt:

- Berlin/Brandenburg
- Duisburg/Niederrhein
- Hannover
- München
- Östliches Ruhrgebiet
- Stuttgart
- Rhein-Neckar
- Bremen
- Hamburg
- Kölner Bucht
- Nürnberg
- Rhein-Main
- Leipzig/Halle

## Die Nutzungsarten im Detail

### Lagequalitäten:

Bei der direkten Umgebung der Logistikimmobilie wird exemplarisch auf folgende Aspekte geachtet:

- Geringe Entfernung und staufreier Zugang zur nächsten Autobahnauffahrt
- Anbindung an den ÖPNV
- 24-Stunden-Betrieb rechtlich möglich
- Verfügbarkeit an Arbeitskräften

### Sonstige Anforderungen: Kennziffern dafür lauten, wie folgt:

- Sehr gute drittverwendungsfähige und flexible Logistikimmobilien
- Langfristige Mietverträge (5 bis 7 Jahre) mit einer Ziel-Vermietungsquote von > 90 %
- Büroanteil max. 10 % der Grundfläche des Gebäudes
- Potentielle Erweiterbarkeit
- Hallenhöhe 10 bis 12 m, UKB
- Tragfähigkeit des Bodens > 5.000 kg / m<sup>2</sup>
- Ausreichend dimensionierte Sprinkleranlage
- Rangierfläche für Lkw's von mind. 35 m
- Mind. 1 Tor pro 1.000 m<sup>2</sup> Hallenfläche
- 10 bis 50 Mio. EUR Investition pro Einzelobjekt

## 7. Hotels

Standorte für Hotels sind deutsche Großstädte wie unter Punkt 1 „Bürogebäude“ aufgeführt.

Zielmarkt sind Hotelimmobilien (Budget und Midscale Hotels) mit festen Miet-/Pachtverträgen und einer Laufzeit von mindestens 12 Jahren mit einem etablierten und bonitätsstarken Mieter/Betreiber bzw. einer renommierten und international bekannten Hotelmarke (Brand).

## 8. Projektentwicklungen/Grundstücke

Die Akquisition von unbebauten Grundstücken bzw. Projektentwicklungen (Neubauten) ist unter bestimmten Voraussetzungen (Vorvermietung bzw. werthaltige, marktnahe Vermietungsgarantie) möglich. Projekte dieser Art sollten im Einzelgespräch mit uns erörtert werden.

## 9. Nicht geeignete Nutzungsarten

An folgenden Nutzungsarten sind wir derzeit **nicht** interessiert:

- Krankenhäuser
- Seniorenwohnanlagen
- Boardinghäuser
- Betreutes Wohnen
- Kinos, Multiplex
- Indoor-Skianlagen
- Fabrikationsgebäude
- Freizeitimmobilien
- Spezialimmobilien, die nur für einen begrenzten Nutzer- oder Käuferkreis von Interesse sind

## Anforderungen an die Angebots- und Objektunterlagen

Wir benötigen (idealerweise in Dateiform) folgende Unterlagen:

- Groß- und kleinräumiger Lageplan (Stadtplanauszug) mit vollständiger postalischer Anschrift des Objektes und ggf. Luftbild
- Technisch-funktionale Bau- und Ausstattungsbeschreibung des Gebäudes
- Angaben zu Baujahr sowie zu Zeitpunkten etwaiger größerer Modernisierungsarbeiten
- Grundrisse der Sonder- und Regelgeschosse sowie Gebäudeschnitte (verkleinert auf DIN A3/DIN A4)
- Aussagefähige Flächenzusammenstellung mit Angabe der wertbestimmenden Flächenmerkmale (untergeschossig / obergeschossig, tagesbelichtet), idealerweise ermittelt in Anlehnung an die gif-Flächendefinition
- Tabellarische (Excel-)Zusammenstellung der bestehenden Mietverträge, einschl. Angabe der wertbestimmenden Mietvertragsbestandteile (wie z. B. Verlängerungsoptionen, Sonderkündigungsrechte, Mietanpassungsklauseln usw.)
- Fotografische Außenansichten sowie typische, die Gebäude- und Ausstattungsqualität angemessen und ehrlich wiedergebende fotografische Ansichten der Innenbereiche

## Hinweis

Das beschriebene Suchprofil entspricht den strategischen Zielen für die Immobilienanlage des Talanx-Konzerns zunächst bis Ende 2018. In diesem Zeitraum können sich die Ziele ändern oder auch erfüllt sein, sodass es sich empfiehlt, mindestens im jährlichen Rhythmus ein neues aktualisiertes Suchprofil anzufordern.

Da wir für die Betreuung verschiedener Portfolien mit unterschiedlichen Investmentstrategien zentral verantwortlich sind, bitten wir Sie, Immobilienangebote **nur an die Talanx Immobilien Management GmbH** zu senden. Es ist nicht sinnvoll, Angebote an andere Adressaten oder gar mehrfach zu senden, da es nur die Postlaufzeiten verlängert. Broschüren und Exposés können leider nur in Ausnahmefällen und auf ausdrücklichen Wunsch zurückgesandt werden. Sollten Sie Angebote an bestimmte Ansprechpartner in unserem Hause mit Vermerken wie z. B. „persönlich/vertraulich“ oder „Frau/Herrn .... c/o Talanx Immobilien Management GmbH“ etc. versenden, so werden diese Briefe bei Abwesenheit oder Urlaub unter Umständen erst Tage bis Wochen später geöffnet. Die Kenntnisnahme solcher Angebote beginnt erst mit dem Tag der Brieföffnung.

Für den Fall, dass Sie Makler sind und Ihr Angebot provisionspflichtig abgeben möchten, bitten wir um Verständnis dafür, dass wir mit Zusendung dieses Suchprofils keinesfalls ein Angebot zum Abschluss eines Maklervertrages abgegeben haben. **Bitte beachten Sie, dass eine Maklerprovision nicht anfällt und nicht gezahlt wird, es sei denn, dass eine solche ausdrücklich zuvor schriftlich vereinbart wurde.**

Aus Archivierungs- und Nachweisgründen bitten wir Sie, uns keine Sammelangebote, sondern für jede Immobilie ein separates Exposé zuzusenden. Angebote ohne genaue postalische Adresse (wie z. B.: „Nähe Fußgängerzone“, in „einer westdeutschen Großstadt“ oder „neben Großkaufhaus“) können wir leider nicht bearbeiten.

## Die Talanx AG

Talanx wuchs im vergangenen Jahrzehnt besonders stark und erzielte Prämieinnahmen von 31,1 Mrd. EUR für das Jahr 2016. Der Talanx-Konzern arbeitet als Mehrmarkenanbieter sehr erfolgreich in der Versicherungs- und Finanzdienstleistungsbranche. An der Spitze steht die Talanx AG, die die Aufgaben einer Management- und Finanzholding im Konzern übernimmt, selbst jedoch nicht im Versicherungsgeschäft tätig ist. Größter Aktionär der Talanx AG ist mit 79,0 Prozent der HDI V.a.G., ein Versicherungsverein auf Gegenseitigkeit. Die übrigen 21 Prozent der Aktien befinden sich im Streubesitz. Die Konzerngesellschaften arbeiten unter verschiedenen Marken. Dazu zählen HDI mit Versicherungen für Privat- und Firmenkunden sowie Industriekunden, Hannover Rück, einer der weltweit führenden Rückversicherer, die auf Bankenvertrieb spezialisierten neue leben, PB und TARGO Versicherungen sowie Ampega als Fondsanbieter und Vermögensverwalter. Der Talanx-Konzern ist tätig in den Geschäftsbereichen Industrieversicherung, Privat- und Firmenversicherung Deutschland, Privat- und Firmenversicherung International, Rückversicherung und im Bereich Vermögensverwaltung. Der Konzern mit Sitz in Hannover ist in ca. 150 Ländern aktiv.

## Facts & Figures

### Talanx AG

- Weltweit aktiv
- Über 20.000 Mitarbeiter
- Über 100-jährige Geschichte
- Seit Oktober 2012 börsennotiert im MDAX
- Der Talanx-Konzern arbeitet in der Erst- und Rückversicherung und ist mit verschiedenen Marken am Markt vertreten.

Im vergangenen Jahrzehnt wuchs die Talanx AG besonders stark und schaffte so den Schritt hin zu einer global agierenden Gruppe.

## Die Talanx Immobilien Management GmbH

Die Talanx Immobilien Management GmbH ist ein Mitglied der Talanx-Gruppe. Sie betreut und managt die Kapitalanlagen in „Immobilien“ auf operativer und strategischer Ebene für die Gesellschaften des Talanx-Konzerns. Als professioneller Dienstleister der Asset-Klasse „Immobilien“ optimiert sie deren Wertsteigerung und bündelt hierzu die gesamte Wertschöpfungskette von der Akquisition über Projektentwicklung, Bestandsoptimierung bis hin zum Desinvestment. Flankiert werden diese Bereiche durch das Risk-Management und ein strategisches Portfoliomanagement.

Die Talanx Immobilien Management GmbH tritt nicht für sich selbst auf, sondern im Namen und in Vollmacht ihrer Talanx-Konzern-Kunden.

### Talanx Immobilien Management GmbH

- Langjährige Immobilien-Expertise entlang der gesamten Wertschöpfungskette
- Zuständig für Direktinvestments in Immobilien in Deutschland
- Verwaltung von Immobilienvermögen für konzernverbundene Unternehmen
- Etwa 60 Real Estate-Spezialisten decken den gesamten Wertschöpfungsbe- reich der Immobilien ab.

Köln, im August 2018