

**LB**  **BW Immobilien**  
Asset Management

Mehr Wert für  
Gewerbeimmobilien.





# Immobilien sind unser Gewerbe.

Die beste Referenz: Kompetenz schafft Vertrauen.

Die LBBW Immobilien ist der Immobilien-dienstleister im Konzernverbund der Landesbank Baden-Württemberg (LBBW). Als eines der großen Immobilienunternehmen in Deutschland können wir jede gewünschte Dienstleistung im Lebenszyklus einer Immobilie erbringen. Zu unseren Kernkompetenzen gehört es, große, diversifizierte Immobilienbestände zu betreuen und zu optimieren.

Seit Jahrzehnten beschäftigen wir uns sowohl als Dienstleister wie auch als Investor insbesondere mit Gewerbeimmobilien. Den Wert und die Ertragskraft eines Objektes beeinflussen viele Faktoren: Standort und Lage, Umfeld und Infrastruktur, Ausstattung, baulicher Zustand und technische Ausrüstung, Reputation, Solvenz und Zusammensetzung der Mieter sowie Professionalität beim Marketing und im Management.

Standort und Lage einer Bestandsimmobilie können wir nicht ändern. Aber alle anderen Einflussgrößen sind für unsere Asset Manager Variablen, die es zu optimieren gilt – ungeachtet der Nutzung für Büro, Dienstleistung, Handel, Hotellerie, Logistik oder Forschung und Lehre.

Unser strategischer Ansatz basiert dabei immer auf denselben Grundwerten: Rentabilität, Sicherheit und Wertsteigerung. Die klare Ausrichtung auf diese Eckpunkte, die ganzheitliche Betrachtung unter Lebenszyklus- und Portfolio-Aspekten sowie Erfahrung, Know-how und Kreativität unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter führen fast zwangsläufig zu den Ergebnissen, die sich jeder Immobilienbesitzer wünscht: Umsatzerlöse werden gezielt gesteigert, Entwicklungspotenziale gehoben, der Wert des Investments wächst.

Ganzheitliches Denken schafft Mehrwert. Auf unsere Erfahrung ist Verlass.

- Portfolio Management
- Asset Management
- Kaufmännisches Property Management
- Technisches Property Management

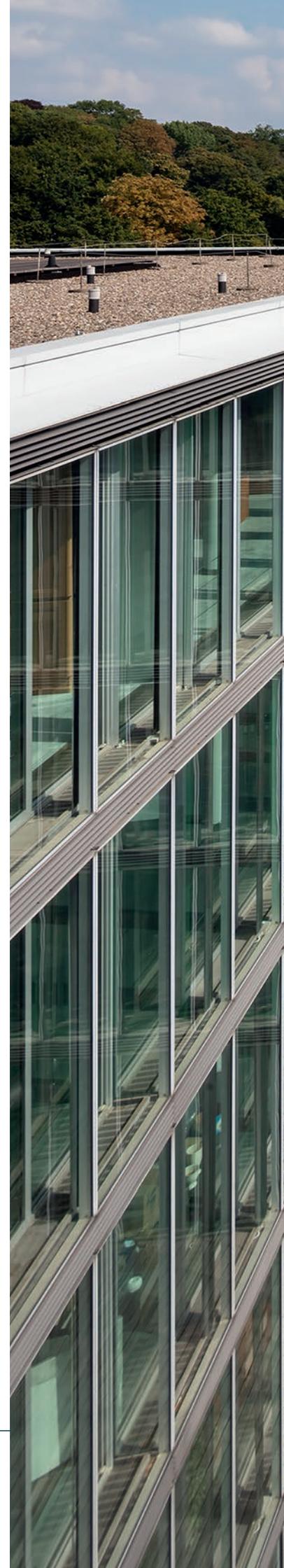
# Optimale Strategien entwickeln.

Wir stellen die Weichen für die Zukunft.

Mit zeitgemäßem Portfolio Management lassen sich die Renditen von Immobilienbeständen durch Anpassung der Asset Allokation sowie entsprechende Diversifikation nach Standorten und Nutzungsarten nachhaltig sichern und steigern. Um mit der richtigen Strategie in die Zukunft zu gehen, stellen wir die Immobilien eines Portfolios in Bezug auf Marktumfeld und Nutzungsart kontinuierlich auf den Prüfstand. Immer mit Blick auf unsere Grundwerte: Rentabilität, Sicherheit und Wertentwicklung.

Aus dieser Portfolio-Bewertung leiten wir Handlungsparameter ab. Halten oder verkaufen? Modernisieren oder entwickeln? Konsolidieren oder ausweiten? Wir wissen um die stillen Reserven, die in einem Immobilienportfolio schlummern, und kennen die Wege, diese zu heben.

- Research, Markt- und Standortanalysen
- Entwicklung einer Portfolio-Strategie
- Risikoanalyse und Risikomanagement
- Reporting







# Wertsteigerung als Maxime.

Wir haben den gesamten Haltezyklus Ihrer Assets im Blick.

Wir wissen genau: Durch aktives Asset Management lässt sich der Wert von Immobilien nachhaltig steigern. Dazu schöpfen wir aus den Ressourcen unseres umfangreichen Dienstleistungsangebotes – von der Bestandsaufnahme und Analyse einzelner Immobilienobjekte über Investitionsberatung und Transaktionsmanagement bis zur Erstellung objektbezogener Businesspläne. Im Rahmen einer langfristig abgestimmten Objektstrategie werden dabei alle Komponenten miteinander verknüpft. Hierbei nehmen die individuellen Vorstellungen des Investors eine wesentliche Rolle ein. Die Kernkompetenz unserer Expertise ist ein im Interesse des Eigentümers geführtes strategisches und ergebnisorientiertes Immobilienmanagement auf Einzelobjektebene.

Alles aus einer Hand. Alles akribisch bedacht. So können wir sämtliche Aufgaben des Asset Managements schnittstellenfrei aus einer Hand erbringen: von der Begleitung des Ankaufs über die Bewirtschaftung, Kostenoptimierung und Wertsteigerung der Immobilie bis hin zum Verkauf. Darüber hinaus werden Aufgaben wie die Erstellung von Businessplänen und Reports sowie die Auswahl und Steuerung des Property Managers und weiterer Dienstleister erbracht.

- Ankauf, Verkauf
- Vertragsverhandlungen
- Leerstandsmanagement
- Objekt- und Mieterbetreuung
- Reporting auf Objektebene



# Die richtigen Bausteine für Ihren Erfolg.

Wir kümmern uns um die Wertentwicklung.

Die Mischung macht die Wertentwicklung. Deshalb umfasst der Leistungskatalog unseres kaufmännischen Property Managements sämtliche Komponenten für eine aktive Objektbetreuung. Daraus lassen sich gezielt die Bausteine auswählen, die den meisten Erfolg versprechen.

Ganz individuell kümmern wir uns beispielsweise um die Verbesserung des Mietermixes. Oder wir ermitteln marktgerechte Mieten. Oder wir kümmern uns um all die anderen Rahmenbedingungen einer Immobilie wie Mietvertragsmanagement, Budgetierung oder Controlling Ihrer Immobilienkosten. Für jede Anforderung haben wir ein wirkungsvolles Instrument. Das ist Know-how nach Maß und verspricht individuelle Lösungen.

- Planung und Steuerung von Betriebskosten und Mieten
- Mietvertragsmanagement
- Budgetierung
- Controlling von Immobilienkosten
- Bewirtschaftungskonzeptionen

# Antworten auf alle Fragen der Technik.

Auf unsere Kompetenz kann man bauen.

Auch Betongold will gepflegt und poliert werden. Wir sorgen dafür, dass die Immobilien immer glänzend dastehen, kümmern uns zuverlässig und kompetent um Bausubstanz und Technik. Unser Leistungsspektrum umfasst sämtliche Facetten des technischen Immobilienmanagements von der Betreuung aller Dienstleistungsverträge über Wartung, Instandhaltung und Modernisierung bis hin zur Bestandentwicklung.

Selbstverständlich setzen wir Baumaßnahmen auch im Auftrag um, schreiben Bauleistungen aus und kümmern uns um die Ausführung. Und haben dabei immer im Blick, dass Kosten, Qualität und Termine den festgelegten Vorgaben entsprechen. Wir sind stets auf dem neuesten Stand der Technik.

- Planung, Steuerung, Überwachung von Bau und Umbau
- Sanierung, Instandhaltung und Modernisierung
- Technische Betriebsführung





# LB≡BW Immobilien

**LBBW Immobilien**

Asset Management GmbH  
Fritz-Elsas-Straße 31  
70174 Stuttgart  
Telefon 0711 2177-0  
Telefax 0711 2177-4300  
[www.lbbw-immobilien.de](http://www.lbbw-immobilien.de)