



Strategiepapier Immobilienbeteiligungen 2025

Wertorientierte Immobilieninvestitionen durch aktives Asset Management

Strategiepapier Immobilienbeteiligungen 2025

1. Executive Summary

Stimius Private Equity Immobilienbeteiligung ist eine spezialisierte Beteiligungsgesellschaft mit Fokus auf wertsteigernde Immobilieninvestitionen im deutschen Markt

Mit unserem Manage-to-Core-Ansatz identifizieren wir Objekte mit operativem Verbesserungspotenzial und realisieren dieses durch aktives Asset Management, strategische Neupositionierung und gezielte Projektentwicklung.

Ab einem Mindestinvestitionsvolumen von 0,5 Mio. Euro investieren wir sowohl direkt als auch indirekt in ausgewählte Immobilienprojekte. Unser Ziel ist es, nachhaltige und überdurchschnittliche Renditen zu erzielen – bei gleichzeitiger konsequenter Risikominimierung.

Unsere Expertise in Asset Management, Projektentwicklung und Kapitalstrukturierung gewährleistet, dass Wertschöpfung in jeder Phase des Investitionszyklus gezielt und nachhaltig realisiert wird.

2. Zielmarkt und Anlageschwerpunkte

Der Immobilienbereich von Stimius Private Equity konzentriert sich auf Investitionen in Wohnimmobilien mit besonderem Schwerpunkt auf dem Rhein-Main-Gebiet. Diese Region gilt als eines der wichtigsten Wachstumszentren Europas, geprägt durch wirtschaftliche Stärke, Bevölkerungsdynamik, attraktive Arbeitgeber sowie eine anhaltend hohe Nachfrage nach Wohn- und Gewerbeimmobilien. Ergänzend betrachten wir ausgewählte Sekundärmärkte wie große und mittelgroße europäische Städte, Universitätsstädte sowie weitere Metropolen und Ballungsräume.

Standortkriterien

- Hohe Nachfrage nach Wohnraum und Gewerbeflächen
- Stabile demografische Entwicklung
- Gute Infrastruktur und Verkehrsanbindung.

Immobilienarten und Strategien

- **Wohnimmobilien:** Erwerb von Mehrfamilienhäusern, Wohnkomplexen und Eigentumswohnungen mit Potenzial zur Sanierung, Modernisierung und aktiven Bewirtschaftung.
- **Fix-and-Flip-Projekte:** Akquisition sanierungsbedürftiger Objekte, die durch gezielte Maßnahmen kurzfristig optimiert und gewinnbringend verkauft werden, um eine hohe Kapitalrendite zu erzielen.
- **Bestandsentwicklung:** Strategische Aufwertung von Immobilien durch Umnutzung, Aufstockung, Sanierung und aktives Asset Management. Der Fokus liegt auf langfristigem Werterhalt, stabilen Erträgen und der nachhaltigen Integration in unser Immobilienportfolio.

3. Investitionsstrategie und Auswahlkriterien

Manage-to-Core-Ansatz

Unsere Investmentstrategie im Geschäftsbereich basiert auf dem Manage-to-Core-Ansatz: Wir investieren gezielt in Immobilien mit operativem Verbesserungspotenzial, deren Wert-, Kosten- und Ertragssituation durch aktives Asset Management nachhaltig optimiert werden kann. Maßnahmen umfassen u. a.:

- Nachvermietungsstrategien: Optimierung der Mieterstruktur und -qualität
- Verdichtungsmaßnahmen: Nutzung von Flächenpotenzialen, z. B. durch Dachgeschossausbau oder Anbauten
- Neupositionierung: Umwidmung, Sanierung und Modernisierung zur Marktanpassung

Investitionsformen

- **Direkte Beteiligungen (Kapital und operative Ressourcen)**
 - Erwerb von Wohnimmobilien (ab ca. 0,5 Mio. EUR) in Voll- oder Mehrheitsbeteiligung
 - Kombination aus Eigenkapital und aktivem Management durch Stimius Private Equity bzw. Partner oder Gruppenunternehmen
 - Fokus auf die langfristige Entwicklung und Bewirtschaftung im Bestandsportfolio
- **Indirekte Beteiligungen (Kapital)**
 - Kurz- bis mittelfristige Bereitstellung von Eigenkapital, ohne aktive Managementrolle
 - Beteiligung an Projektgesellschaften über
 - Gesellschafteranteile
 - Hybridkapitalpartnerschaften
 - Joint-Venture-Strukturen mit Entwicklern oder Bestandshaltern
 - Ziel: Reine Kapitalgeber und Nutzung des Know-hows von Execution Partner

Auswahlkriterien

- Standortqualität: Attraktive Makro- und Mikrolagen, positive demografische und wirtschaftliche Entwicklung, gute Infrastruktur
- Immobilienpotenzial: Solide Bausubstanz oder wirtschaftlich darstellbare Sanierungen, klare Optimierungsmöglichkeiten

- Finanzielle Nachhaltigkeit: Rentabilität, Cashflow, angemessenes Chance-Risiko-Verhältnis und klare Exit-Szenarien
- Rechtliche & steuerliche Rahmenbedingungen: Optimierte Strukturierung zur Absicherung von Rendite und Kapital

4. Risikomanagement und Renditeerwartung

Ein professionelles Risikomanagement ist die Grundlage für den langfristigen Erfolg von Stimius Private Equity. Unser Ansatz kombiniert geografische und sektorale Diversifikation mit einer klar strukturierten Investitionsstrategie. Durch die gezielte Verteilung unserer Investments auf verschiedene Regionen sowie auf Wohn- und Gewerbeimmobilien stellen wir sicher, dass wir nicht von einzelnen Märkten oder Objektarten abhängig sind. Ergänzt wird dies durch eine zeitliche Staffelung der Investitionen, die zyklische Marktrisiken abfedert und uns ermöglicht, flexibel auf unterschiedliche Marktphasen zu reagieren.

Zentraler Bestandteil unseres Risikomanagements ist ein konsequenter Due-Diligence-Prozess. Vor jeder Investition werden die rechtlichen, technischen, steuerlichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen umfassend geprüft. Dies gewährleistet, dass wir nur in Objekte investieren, die sowohl operativ als auch finanziell eine solide Basis bieten. Gleichzeitig setzen wir auf eine konservative Finanzierungsstruktur mit einem ausgewogenen Verhältnis von Eigen- und Fremdkapital, um Überhebelung zu vermeiden und die Stabilität des Portfolios auch in volatilen Marktphasen sicherzustellen.

Darüber hinaus überwachen wir unsere Investitionen kontinuierlich und passen die Strategien an veränderte Marktbedingungen an. Regelmäßige Objektbewertungen, laufende Marktanalysen und ein professionelles Reporting schaffen die notwendige Transparenz und erlauben uns, Risiken frühzeitig zu erkennen und aktiv zu steuern. Auf diese Weise stellen wir sicher, dass wir Risiken nicht nur minimieren, sondern sie auch gezielt in Chancen für nachhaltiges Wachstum und Wertsteigerung transformieren können.

Stimius Private Equity verfolgt eine differenzierte Renditestrategie, die zwischen direkten und indirekten Investitionen unterscheidet. Bei direkten Beteiligungen übernehmen wir neben der Bereitstellung von Eigenkapital auch das aktive Management, primär im langfristigen Bestandsportfolio. Ziel ist es, durch operative Verbesserungen, bauliche Maßnahmen und marktgerechte Neupositionierung eine nachhaltige Wertsteigerung zu erzielen. Diese langfristige Strategie ermöglicht stabile laufende Erträge und attraktive Renditen, wobei die Zielspanne je nach Objekt und Investmentdauer zwischen acht und fünfzehn Prozent pro Jahr liegt.

Im Gegensatz dazu fokussieren sich indirekte Beteiligungen auf kurzfristige Eigenkapitalbereitstellungen ohne aktive Managementrolle. Hier liegt der Schwerpunkt auf der schnellen Realisierung überdurchschnittlicher Renditen, etwa durch Fix-and-Flip-Projekte oder selektive Projektbeteiligungen. Durch diese Strategie können Chancen genutzt werden, die eine hohe Kapitalrendite in einem kürzeren Zeitraum versprechen, während das Risiko durch die Diversifikation auf mehrere Projekte gestreut wird.

Die Wertschöpfung in beiden Ansätzen entsteht durch die Kombination auslaufenden Mieterträgen, operativen Optimierungen und gezielten baulichen Maßnahmen. Bei direkten Investitionen tragen zusätzlich strategische Neupositionierungen und umfassendes Asset Management zur nachhaltigen Ertragssteigerung bei. Flexible Exit-Strategien ermöglichen dabei sowohl kurzfristige Veräußerungen innerhalb von drei bis sieben Jahren als auch eine langfristige Haltestrategie, um maximale Wertsteigerung und Renditepotenziale für unsere Investoren zu realisieren.

5. Nachhaltigkeit und ESG-Kriterien

Stimius Private Equity übernimmt eine klare ökologische Verantwortung, indem wir energetische Sanierungen durchführen und nachhaltige Technologien implementieren. Dabei legen wir besonderen Wert auf die Verwendung umweltfreundlicher Baumaterialien und die Optimierung der Energieeffizienz, um den CO₂-Footprint unserer Immobilien kontinuierlich zu reduzieren.

Auch soziale Aspekte spielen eine zentrale Rolle in unserer Investmentstrategie. Wir fördern die Schaffung und den Erhalt von bezahlbarem Wohnraum, berücksichtigen die Bedürfnisse bestehender Mietergemeinschaften und unterstützen soziale Integration durch gemischte Nutzungskonzepte, die sowohl Wohn- als auch Gemeinschafts- und Gewerbeflächen sinnvoll miteinander verbinden.

Darüber hinaus legen wir großen Wert auf eine verantwortungsvolle Governance. Unsere Geschäftspraktiken sind transparent und ethisch, wir erfüllen alle regulatorischen Anforderungen und streben langfristige, vertrauensvolle Partnerschaften mit lokalen Akteuren an, um nachhaltige und gesellschaftlich verantwortliche Investments zu gewährleisten.

Stimius Private Equity verfolgt eine klare, werteorientierte und nachhaltige Investmentstrategie im deutschen und europäischen Immobilienmarkt. Mit unserem Manage-to-Core-Ansatz kombinieren wir aktives Asset Management, gezielte Entwicklungsmaßnahmen und flexible Beteiligungsformen, um sowohl langfristige Wertsteigerungen als auch attraktive kurzfristige Renditen zu erzielen. Unser Ansatz integriert dabei konsequent Risikomanagement, ökologische Verantwortung, soziale Aspekte und hohe Governance-Standards, um nachhaltige Investments zu sichern und gleichzeitig Chancen optimal zu nutzen. Durch die Fokussierung auf ausgewählte

Märkte, diversifizierte Strategien und partnerschaftliche Zusammenarbeit mit lokalen Akteuren schaffen wir ein robustes Portfolio, das Stabilität, Wachstum und Rendite miteinander verbindet.

6. Über Stimius Private Equity GmbH

Wir sind Stimius Private Equity – eine unabhängige Beteiligungsgesellschaft, die überwiegend mit Eigenkapital aus der eigenen Bilanz investiert. Dadurch sind wir unabhängig vom Kapitalmarkt und seinen kurzfristigen Zwängen. Wir müssen keine schnellen Entscheidungen treffen, um Quartalszahlen zu erfüllen, und vermeiden so riskante oder übereilte Schritte. Stattdessen richten wir unseren Blick konsequent auf das Wesentliche: langfristigen Erfolg, Stabilität und nachhaltiges Wachstum. Gemeinsam mit unseren Partnern entwickeln wir Unternehmens- und Immobilienbeteiligungen, die echten Wert schaffen und dauerhaft Bestand haben.

Stimius PE – Unternehmensbeteiligung

Stimius PE investiert gezielt in kleine und mittelständische Unternehmen, unterstützt bei Nachfolgen und Transformationsphasen und begleitet Management sowie Projekte partnerschaftlich vor Ort. Unser Ansatz verbindet finanzielle Beteiligung mit strategischem Know-how, um langfristige Stabilität, Wachstum und den Erhalt wertvollen Know-hows zu sichern.

Stimius PE – Immobilienbeteiligung

Stimius PE unterstützt Immobilienprojekte durch kurzfristige und langfristige Investments sowie gezielte Projektfinanzierungen. Als Co-Investor bringen wir Kapital, Marktkenntnis und Netzwerk ein, begleiten Projektpartner vor Ort und sorgen für eine erfolgreiche, transparente und nachhaltige Umsetzung.

Zukunftsgerichtete Aussagen

Dieses Dokument enthält Aussagen über zukünftige Entwicklungen und Strategien der Stimius Private Equity. Diese Aussagen basieren auf den aktuellen Einschätzungen, Erwartungen und Planungen des Managements. Sie sind mit Unsicherheiten und Risiken verbunden, die dazu führen können, dass tatsächliche Ergebnisse, Entwicklungen oder Ereignisse wesentlich von den prognostizierten abweichen. Obwohl wir davon überzeugt sind, dass die zugrunde liegenden Annahmen realistisch sind, übernehmen wir keine Gewähr für das tatsächliche Eintreten dieser Aussagen.

Disclaimer

Alle Angaben in diesem Dokument erfolgen sorgfältig und nach bestem Wissen. Gleichwohl können sich aus Rundungen oder typografischen Abweichungen Differenzen ergeben, die jedoch keinen Einfluss auf die inhaltliche Aussagekraft haben. Dieses Dokument dient ausschließlich Informationszwecken und stellt weder ein Angebot noch eine Aufforderung zum Erwerb von Beteiligungen oder sonstigen Finanzinstrumenten dar. Maßgeblich sind stets die jeweils gültigen rechtlichen und vertraglichen Grundlagen.

Stand: 29.09.2025 © Stimius Private Equity GmbH, Sitz der Gesellschaft: D-63263 Neu-Isenburg; Eingetragen in das Handelsregister des Amtsgerichts Amtsgericht Offenbach am Main HRB 57922,