

Critères d'investissement et conditions d'acquisition

Localisation

Des emplacements de première catégorie (1A) à des emplacements de bonne seconde catégorie (1B). Les quartiers « simples » ne sont pas exclus. Il s'agit de quartiers intacts ou de leurs micro-emplacements 1A avec raccordement au métro.

Immeuble

700 à 2 000 m² ; certificat énergétique à partir de la classe D. La qualité des entrées, des cages d'escalier, de la situation de la cour et des plans des appartements est pertinente et influe sur l'élaboration de l'offre.

Surfaces commerciales

En raison de la conjoncture actuelle, les surfaces commerciales, passages commerciaux et assimilés sont actuellement plutôt évités. Les exceptions sont évaluées exclusivement sur la base de la fréquentation du site et de la pérennité de la location.

État

Uniquement des bâtiments en bon état de conservation. Une attention particulière est portée aux colonnes montantes, aux systèmes de chauffage et aux installations sanitaires.

Taux d'occupation

Maximum 10 % de vacance dans les logements.

Maximum 15 % de baux de moins d'un an.

Maximum 20 % du revenu locatif provenant de la part commerciale.

Rendement initial

Au moins 5,50 % à 6 % de loyer net annuel (hors charges) après déduction d'un total de 20 à 25 % pour le risque de vacance, les frais d'entretien et les coûts de gestion du propriétaire. Pour les surfaces commerciales, nous souhaitons un minimum de 8 % net.

Exclusions

Droits de superficie, droits de construire, superstructures, entreprises de divertissement, multiplexes, projets de construction, nouveaux bâtiments avec moins d'un an d'historique de location, sites industriels, biens commerciaux avec installations de production, biens résidentiels composés uniquement de logements d'une pièce, procédures d'appel d'offres ou enchères. Les surélévations ou adjonctions non réalisées ne sont pas évaluées séparément.

Offres de courtiers

Toujours bienvenues, mais exclusivement par e-mail. Les offres sont traitées exclusivement pour les besoins propres et de manière confidentielle. En cas de remise multiple du même bien par différents courtiers, seule la première offre est prise en considération. Les accords de commission

sont réglés séparément et échelonnés selon le volume d'achat. L'indication du montant de la commission par le courtier n'est qu'un indice qu'il s'agit d'une opération soumise à commission. Des conditions générales imposées unilatéralement ne sont pas prises en compte.

Documents requis

Extrait du registre foncier, plan cadastral, extrait cadastral, certificat énergétique, attestation de division (Abgeschlossenheitsbescheinigung), plans des étages : sous-sol, rez-de-chaussée, étage type, comble, coupe ; tableau des loyers complet : localisation de l'unité, début du bail, charges, frais de chauffage, TVA, autres revenus, solde. Exemples de contrats de location, notamment pour les surfaces commerciales ainsi que pour l'habitation ; description des données techniques : chauffage, eau chaude, colonnes montantes ; dépenses de rénovation des 5 à 10 dernières années, y compris la liste des logements rénovés.