

Investitionskriterien & Kaufbedingungen

Standort:

Von 1 A Lagen bis 1 B Lagen. **Einfache Bezirke werden nicht ausgeschlossen.** Es sollte sich dort um intakte Stadtteile oder deren 1 A Standorte mit U Bahnanschluss handeln.

Gebäude:

700 - 2000 m²; **Energieausweis ab D.**

Die Qualität der Eingänge, Treppenhäuser, die Hofsituation und Grundrisse der Wohnungen sind relevant und fließen in die Beurteilung mit ein.

Gewerbeflächen:

Auf Grund der gegenwärtigen Marktlage werden Gewerbeflächen, Einkaufspassagen und dergleichen derzeit eher gemieden. Ausnahmen werden ausschließlich auf Basis der Frequenz des Standortes und der nachhaltigen Vermietbarkeit bewertet.

Zustand:

Nur Gebäude in gutem Erhaltungszustand. Es wird auf Steigleitungen, Heizungen und Sanitäranlagen geachtet.

Vermietungsstand:

Maximum 10 % Leerstand bei Wohnungen,
Maximum 15 % Mietverträge jünger als 1 Jahr,
Maximum 20 % des Mietertrages aus Gewerbeanteil.

Einstiegsrendite:

Mindestens 5,50% bis 6% Jahresreinertragsmiete kalt nach Abzug von insgesamt 20% bis 25% Mietausfallwagnis, Erhaltungskosten und Eigentümerbewirtschaftungskosten. Bei Gewerbeflächen möchten wir mindesten 8% netto sehen.

Ausgeschlossen:

Erbbaurechte, Baurechte, Superädifikate, Vergnügungsunternehmungen, Multiplex, Bauprojekte, Neubauten mit weniger als 1 Jahr Mieterhistorie, Industrieflächen, Gewerbeflächen mit Produktionsstätten, Wohnimmobilien mit nur 1-Zimmerwohnungen, Bieterverfahren oder Versteigerungen. Nicht realisierte Zu-, An-, oder Aufbauten werden nicht gewertet.

Makleranbote:

Sind immer willkommen, allerdings ausschließlich per Mail. Anbote werden ausschließlich für den Eigenbedarf bearbeitet und vertraulich behandelt. Bei mehrfacher Vorlage der gleichen Liegenschaft durch unterschiedliche Makler gilt ausschließlich das erste Angebot. Provisionsvereinbarungen werden gesondert und gestaffelt nach Kaufvolumen geregelt. **Die Angabe der Höhe der Provision durch den Makler ist lediglich ein Hinweis darauf, dass es sich um ein provisionspflichtiges Geschäft handelt. Einseitig auferlegte allgemeine Geschäftsbedingungen werden nicht berücksichtigt.**

Benötigte Unterlagen:

Grundbuch, Flurkarte, Katasterauszug, Energieausweis, Abgeschlossenheitsbescheinigung, Geschoßpläne: Keller, Erdgeschoß, Regelgeschoß, Dachgeschoß, Schnitt, Mietzinsliste vollständig: Lage der Einheit, Mietbeginn, Betriebskosten, Heizkosten, MwSt, sonstige Erträge, Saldenstände ! Beispiele der Mietverträge insbes. Gewerbe sowie Wohnen, Beschreibung der technischen Daten: Heizung, Warmwasser, Strangleitungen, Renovierungsausgaben der letzten 5-10 Jahren inkl. Liste der renovierten Wohnungen.