

## Anforderungsprofil und Ankaufprocedere beim Erwerb von WOHNIMMOBILIEN

### 1. Anforderungsprofil

<b>Objekte:</b>	<b>Mehrfamilienhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser, Wohnanlagen</b>
Ankauf:	Sowohl als „Asset-deal“ oder auch “share-deal“
Volumina:	von ca. 500.000 € - 10 Mio. €
Strategie:	ordentliche, rentierliche Bestandsobjekte sowie „non-core-assets“ unter Ausschöpfung von Wertsteigerungspotentialen durch Mieterhöhungen, Neuvermietungen, technische Optimierungen etc.
Standorte:	Großstädte Köln, Bonn, Düsseldorf und Umfeld
Lage:	Mittlere bis gute Wohnlagen, <b>keine</b> sozialen Brennpunkte
Gewerbeanteil:	Bezogen auf die Nettokalt-Mieterträge sollte der Gewerbeanteil 15% nicht überschreiten (Basis Kaltmiete)
Baujahr:	Keine Einschränkungen.
Bausubstanz:	Guter Unterhaltungszustand, bei Potential auch Sanierungs-/Insolvenzobjekte.
Rendite/Faktor:	<b>offen</b> , abhängig von der Exitstrategie (Bestandshaltung, Aufteilung, Sanierung).

### 2. Procedere für den Ankauf von Wohnimmobilien

#### Schritt 1: Vorprüfung:

Zur Vornahme einer zeitnahen **Vorprüfung**, benötigen wir von Ihnen zunächst möglichst kurzfristig folgende Unterlagen:

- Kurzexposé (genaue und vollständige Adresse, Wohn- und Nutzfläche, Baujahr, Grundstücksgröße)
- Mindestens 4 aussagekräftige Objektfotos
- Qualifizierte, aktuelle Mieterliste (Wohnungsgrößen, Nettomieten, Nebenkosten)

#### Schritt 2: Ankaufvorbereitung:

Nach positiver Vorprüfung, setzen wir uns mit Ihnen kurzfristig in Verbindung.

Nachfolgend benötigen wir zur weiteren Vorbereitung des Ankaufs dann **folgende Unterlagen:**

- Weitere Objekt- und Umfeldfotos, ggfls. Luftaufnahmen
- Stadtplanauszug (Mikro- und Makrostandort)
- Bauzeichnungen (Grundrisse, Schnitte, Ansichten)
- Berechnung der Wohn- und Nutzfläche (getrennt nach Gewerbe / Wohnnutzung)
- Baubeschreibung, Ausstattungsbeschreibung
- Aufstellung über das Heizsystem (Art, Hersteller, Alter, Sanierung) und Abgasprotokolle
- Aufstellung der durchgeführten Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten in den letzten 20 J.
- Amtlicher Auszug aus der Flurkarte, Lageplan
- Vollständiger, aktueller Grundbuchauszug (nicht älter als 1 Woche)
- Auszug aus dem Baulastenverzeichnis, Altlastenverzeichnis und Denkmalschutzverzeichnis
- Angabe des Bodenrichtwertes / Bodenrichtwertkarte
- IST-Mietenliste (aufgeteilt nach Wohn-, Gewerbe-, Garagen, usw.) inkl. Nebenkosten-VZ
- Aufstellung über vereinnahmte Kauttionen / Bürgschaften sowie Kontennachweis
- Aktueller Mietspiegel für den Standort
- Alle Wohnungsmietverträge, Mieterhöhungen, Ergänzungen
- Alle Gewerbemietverträge inkl. aller Nachträge
- Nachweis über eine Gebäude-Feuer-Versicherung und Haftpflichtversicherung
- Letzten beiden Nebenkostenabrechnung
- Energieausweis(e)
- Einheitswertbescheid / Grundbesitzabgaben

**Bei öffentlich geförderten Objekten zusätzlich:**

- Darlehnsvertrag mit der Wfa
- Bewilligungsbescheid
- Kostenmietberechnung, inkl. der Berechnung der Anpassung für Heizung, Fenster, Bad

**Nur nach vollständiger Vorlage dieser Unterlagen ist es uns möglich, eine Ankaufentscheidung zu treffen und Ihnen ein verbindliches Kaufangebot zu unterbreiten.**

Soweit der Anbietende nicht selbst Eigentümer ist, wird mit Unterbreitung des Angebotes der schriftliche Nachweis erbeten, dass der Anbieter direkt vom Grundstückseigentümer mit dem Verkauf beauftragt worden ist. Angebote ohne Beibringung der Verkäuferlegitimation führen nicht zum Erstnachweis. Das vorliegende Anforderungsprofil ist kein Angebot zum Abschluss eines Maklervertrages und/oder Kaufvertrages. Übersandte Angebotsunterlagen werden nicht an den Absender zurückgeschickt. Eventuell mit dem Eigentümer vereinbarte Provisionsregelungen sind im Zuge eines Angebotes bekannt zu geben.

### 3. Kontakt

**caretis GmbH**  
**Herr Dollhausen**  
Kaiser-Wilhelm-Ring 20  
50672 Köln

Telefon: +49 (0) 221 / 9335 6666  
Telefax: +49 (0) 221 / 9335 6667

E-Mail-Adresse: [info@caretis.de](mailto:info@caretis.de)  
Web-Adresse: [www.caretis.de](http://www.caretis.de)