

DEPESCH



Entscheidungsgrundlagen

alles will auf die Kö. und die beste Bausubstanz zum kleinen Preis ???



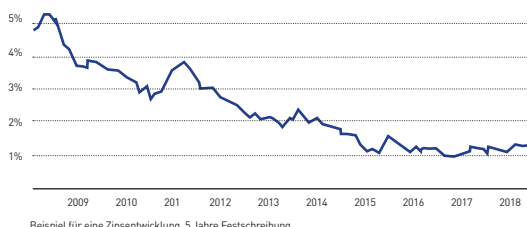
Lage, Lage, Lage ...

Erfolgreich in der Vergangenheit war die individuelle Auseinandersetzung mit den Kriterien beim Immobilienkauf. Für diese Zielkonflikte, wie es auch in der Industrie innerhalb einer Portfolioanalyse gemacht wird, helfen die Entscheidungsgrundlagen (Beispiel S. 3)



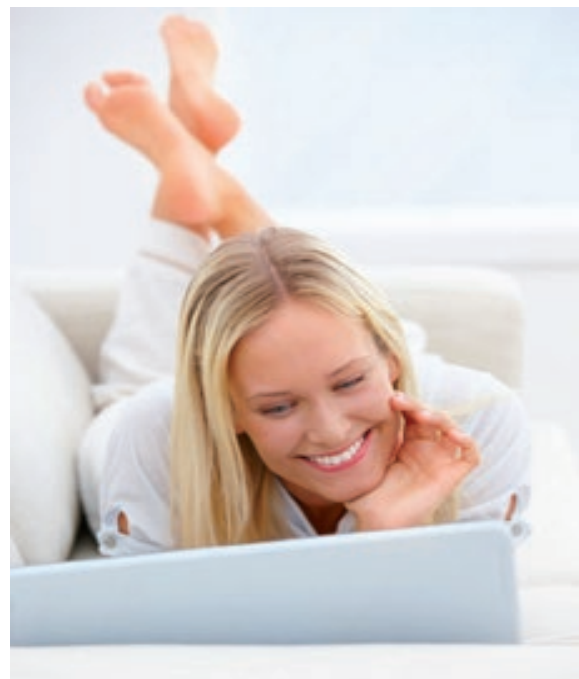
Die Entscheidung, welche Immobilie gekauft werden soll, ist für den Erfolg der Investition von entscheidender Bedeutung. So lapidar sich dieser Satz anhört, so wahr ist er auch. Fehlentscheidungen kosten gewöhnlich Geld, manchmal richtig viel Geld. Andererseits sind Investitionen notwendig, damit eine langfristige Versorgung aufgebaut werden kann.

Auch der Zeitpunkt ist heute geradezu ideal. Die Zinsen sind historisch günstig und es gibt nach wie vor Immobilienangebote, deren aktuelle Mieteinnahme den Zinsaufwand übersteigt – sich also sozusagen selbst finanzieren, um so im Idealfall von vornherein trotz hoher Fremdfinanzierung einen Liquiditätsüberschuss laufend zu erzeugen.



Die KEMPE Immobilien GmbH hat für verschiedene Angebotsgruppen Hilfsmittel der Bewertung erarbeitet, die bei einer Gegenüberstellung von zwei oder mehreren Objekten hilfreich sein können.

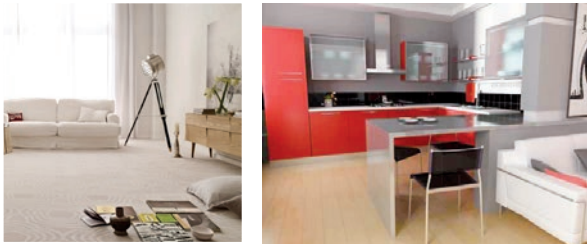
Aus Angst vor Fehlentscheidungen wird vorsichtig abgewogen, was natürlich auch richtig ist; nur hilft dies nicht zwangsweise eine Entscheidung zu treffen. Deshalb sind die nachfolgenden Kriterien gedacht, um Entscheidungsgrundlagen zu erarbeiten.



Fehlinvestitionen beruhen auf Fehlinformationen oder einseitig gefärbten Informationen. So konnte es passieren, dass beim Bauherrenmodell oft nur die



Steuervorteile in Erwägung gezogen wurden – anstatt das gesamte Objekt wirklich einer genauen Prüfung zu unterziehen. Der Profi weiß, dass andere Kriterien so angemessen wie möglich zu



berücksichtigen sind. Aus diesem Grunde hat die KEMPE GmbH über die Begutachtung nach den Ermittlungsrichtlinien und der Schätzungsmethode hinaus ein Vergleichsverfahren entwickelt, mit welchem – je nach Objektart – die Zielrichtung der Investition nach bestimmten Bewertungskriterien erarbeitet werden kann.



Das Ganze wird im Schulnotenprinzip bewertet (von sehr gut bis ungenügend) und kann in der Gegenüberstellung zu konstruktiven Entscheidungsabläufen führen.

Herzlichst
Ihr



Klaus Kempe

1. Preis-Leistungs-Verhältnis:

Dies wird in Relation zu den Aussagen des Gutachterausschusses und zu anderen Marktinformationen gestellt.

2. **Lage:** Die alte Immobilienregel gilt – das Wichtigste ist Lage, Lage, Lage. Hier wird die örtliche Lage genauso geprüft wie Entwicklung der Gegend und des Umfeldes.

3. **Bausubstanz und Pflegezustand.**

4. **Die Verzinsung / die Rendite.**

5. Die Finanzierung und ergänzende Rahmenbedingung wie Übergabe, Mieter etc.



Beispiel einer Bewertung

Objekt: Eigentumswohnung Bornheim, Herderstraße		Bewertung	Objekt: Eigentumswohnung Düsseldorf, Johannstraße		Bewertung
Preis- /Leistungs- Verhältnis	Kaufpreis: 121.440,- €, 1.430,- € je m ²	2	Preis- /Leistungs- Verhältnis	Kaufpreis: 85.900,- €, 1.500,- € je m ²	2
Lage:	Zwischen Köln und Bonn auf der linken Rheinseite, gute Verkehrsanbindungen.	1	Lage:	In zentraler Lage von Düsseldorf mit guter Verkehrsanbindung zur Innenstadt.	2
Bild vom Objekt			Bild vom Objekt		
Bausubstanz & Pflegezustand	Baujahr 1983 Bester Gebrauchszustand mit DEKRA Gutachten, Balkon vorhanden, dreigeschossige Bauweise und vollunterkellert. 85 m ² , Balkon, 3.OG	1	Bausubstanz & Pflegezustand	Solide massive Bauweise, beidseitig angebaut, Betonfundamente, Ziegelmauerwerk Baujahr: 1920/30 Isolierverglasung Gaszentralheizung	2
Verzinsung / Rendite	Mieteinnahmen: 506,- € Rendite: 5%	2	Verzinsung / Rendite	Mieteinnahmen: 325,- € Rendite 4,5%	3
Finanzierung	Beleihung bis 100 % möglich	2	Finanzierung	Beleihung bis 100 % möglich	2
Grundriss		2	Grundriss		3
Gesamturteil	Gute Kapitalanlage zwischen Köln und Bonn, neuwertige Bausubstanz	2 +	Gesamturteil	Gute Kapitalanlage in Düsseldorf mit schönem Garten	2 -



KEMPE Immobilien GmbH

Persönliche Zielsetzung

Objekt:		Bewertung	Objekt:		Bewertung
Preis-/Leistungs-Verhältnis	Kaufpreis:		Preis-/Leistungs-Verhältnis	Kaufpreis:	
Lage:			Lage:		
Bild vom Objekt			Bild vom Objekt		
Bausubstanz & Pflegezustand			Bausubstanz & Pflegezustand		
Verzinsung / Rendite			Verzinsung / Rendite		
Finanzierung			Finanzierung		
Grundriss			Grundriss		
Gesamturteil			Gesamturteil		





IM ♥ VON SOLINGEN
FINDEN SIE IHRE
EIGENTUMSWOHNUNG



NEUBAU im BERG CARRÈ RUHIG + GRÜN TERRASSENWOHNUNGEN

IHR KOMFORT IST UNSER ZIEL

- Exzellente Verkehrsanbindungen
- Erholung im Grünen, fußläufig
- Barrierefrei
- Noch eine große und helle
Maisonetten-Wohnungen frei

NEUGIERIG ?

Für weiterführende Informationen
steht Ihnen Frau Katja Krebs gerne
unter Tel: 0177 31 99 056
zur Verfügung.

Ihre Frage an uns:

Tel. 0211 / 914666-0
E-Mail: info@immobilienboerse.com

Impressum

Herausgeber:
Kempe Immobilien GmbH
Achenbachstraße 23
40237 Düsseldorf

Tel.: 0211 / 91466-60
Fax: 0211 / 678918
E-Mail: info@immobilienboerse.com
www.immobilienboerse.com