

Honorarpflichtiges Immobilienobjekt in Kassel-Niederzwehren

1.180.000,00 € 9 ME in Wohn- und Gewerbeobjekt

5,08% Ist-Rendite

19,67 Ist x-fache

5,61% Soll-Rendite

17,83 Soll x-fache

Kassel – Niederzwehren



ABEG – 40 Jahre Dienstleistungen im Baufach
Büro Kassel-Zentrum: Untere Königstraße 91 · 34117 Kassel



ABEG Anlagen GmbH Falkensteinstraße 13A D-34132 Kassel

Telefon: (0561) 508 11 Fax: (0561) 508 14 Mail: info@abeg.de Web: www.abeg.de
Geschäftsf.: Henning Richter Handelsregister: Kassel HRB 3286 St.Nr.: 025 228 01034

015-127

© ABEG Anlagen GmbH

Wohn- und Geschäftshaus mit 9 ME in Kassel-Niederzwehren



| Objekt-Beschreibung | ME | Wohn Fläche | GEW Fläche | Ges. Fläche | Istmiete /Mon. | Gew-Miete | Gew-Anteil | Soll-Miete Jahr | Ist-Miete Jahr |
|---------------------|----|-------------|------------|-------------|----------------|------------|------------|-----------------|----------------|
| MFH / Gew. | 9 | 391,38 | 347,25 | 738,63 | 4.999,81 € | 2.704,81 € | 54,10% | 66.177,72 € | 59.997,72 € |



Attraktives Anlageobjekt in bevorzugter Lage von Kassel. Das Gewerbe- und Wohnobjekt liegt zentral in dem von den Brüdern Grimm ehemals bewohnten Stadtteil Niederzwehren von Kassel. Das Gebäude hat rentable Gewerbeinheiten mit z. T. langjährigen Mietern und weitere sechs 3-Zimmer-Wohnungen mit Balkon.

Alle öffentlichen Verkehrsmittel und Einkaufsmöglichkeiten, unter anderem das beliebte und stark frequentierte Einkaufszentrum DEZ, liegen in unmittelbarer Nähe, desweiteren Schulen aller Bildungsstufen. Das Objekt liegt mit der Stirnseite gegenüber den renomierten First-Class-Hotel La Strada. Ausreichend Parkplätze befinden sich vor dem Objekt und auf beiden Seiten mit großzügigen Zufahrten. Die Autobahn A49 ist über eine direkte Zufahrt zur Umgehungsstrasse sehr günstig zu erreichen.

Alle Wohnungen haben Balkone. Das Objekt ist energetisch saniert worden mit neuer Heizung, neuen Fenstern, Wärmedämmverbundsystem und Thermodach. Auf Grund der Lage sind hervorragende Vermietungsmöglichkeiten gegeben. Die Mieteinnahmen sind steigerungsfähig. Die insgesamt 15 Stellplätze sind zusätzlich zu vermieten.

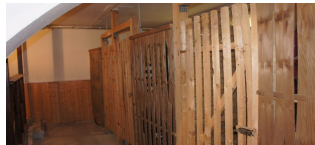


Zusammenstellung der Objektdaten

| | | |
|------------------------------|-------------------------------------|-----------------------|
| Baujahr: 1962/2015 | Kaufpreis: | 1.180.000,00 € |
| Anzahl Mieteinheiten: 9 | Kaufpreis pro m²: | 1.597,55 € |
| Parkplätze: ja | Soll-Faktor: | 17,83 |
| Soll-Mieten p.a. 59.997,72 € | Soll-Rendite: | 5,61% |

Es gelten die Allgemeinen Geschäftsbedingungen der Abeg Anlagen GmbH

Falkensteinstr.13A Fon: (0561) 508 11 eMail: info@abeg.de HRB Kassel 3286 SteuerNr.: 2522801034 Bank: Kasseler Sparkasse
D - 34132 Kassel Fax: (0561) 508 14 Web: www.abeg.de GF: Henning Richter Ust-ID: DE 113061086 BLZ 52050353 Kt.Nr.198 310



Falkensteinstr.13A Fon: (0561) 508 11 eMail: info@abeg.de HRB Kassel 3286 SteuerNr.: 2522801034 Bank: Kasseler Sparkasse
D - 34132 Kassel Fax: (0561) 508 14 Web: www.abeg.de GF: Henning Richter Ust-ID: DE 113061086 BLZ 52050353 Kt.Nr.198 310



- Mieterliste Objekt Nr.: 015-127 -

ABEG Anlagen GmbH – Property-Management

Objekt: 015-127 – Wohn- und Gewerbeobjekt Kassel, Gemarkung Niederrzwehren, Flur 7, Flurstück 24/2, 882 m²

| Einheit | Art | Mieter | Lage | 1000 tel Anteile | Stellplätze | Anz Zi | Wfl (m²) | Gew. NfL(m²) | Ges. Wfl | Kaltmiete Ist | IST €/m² | Kaltmie-te Soll | SOLL €/m² | NK Kalt | NK Heiz | NK Ges | Brutto Miete |
|--------------|-------|----------|--------|------------------|-------------|--------|----------|--------------|----------|---------------|----------|-----------------|-----------|---------|------------------|--------|--------------|
| 001 | Gew | Mieter 1 | EG | 93,47 | 12,13,14 | 2 | | 69,04 | 69,04 | 700,00 | 10,14 | 700,00 | 10,14 | 111,00 | 209,00 | 111,00 | 320,00 |
| 002 | Gew | Mieter 2 | EG | 91,36 | 9,10,11 | 2 | | 67,48 | 67,48 | 1.094,81 | 16,22 | 1.094,81 | 16,22 | 290,00 | 220,00 | 290,00 | 510,00 |
| 003 | Wohn | Mieter 3 | EG+KG | 285,31 | 6,7,8 | 3 | | 210,73 | 210,73 | 910,00 | 4,32 | 910,00 | 4,32 | 500,00 | selbst | 500,00 | 1.410,00 |
| 004 | Wohn | Mieter 4 | 1.OG R | 88,31 | 20 | 3 | 65,23 | | 65,23 | 400,00 | 6,13 | 400,00 | 6,13 | 65,00 | 65,00 | 130,00 | 595,00 |
| 005 | Wohn | Mieter 5 | 1.OG L | 88,31 | 19 | 3 | 65,23 | | 65,23 | 400,00 | 6,13 | 400,00 | 6,13 | 107,00 | 129,00 | 236,00 | 765,00 |
| 006 | Wohn | Mieter 6 | 2.OG R | 88,31 | 18 | 3 | 65,23 | | 65,23 | 420,00 | 6,44 | 420,00 | 6,44 | 100,00 | 100,00 | 200,00 | 720,00 |
| 007 | Wohn | Mieter 7 | 2.OG L | 88,31 | 17 | 3 | 65,23 | | 65,23 | 315,00 | 4,83 | 380,00 | 5,83 | 75,00 | 75,00 | 150,00 | 540,00 |
| 008 | Wohn | Mieter 8 | 3.OG R | 88,31 | 16 | 3 | 65,23 | | 65,23 | 380,00 | 5,83 | 380,00 | 5,83 | 104,00 | 105,00 | 209,00 | 694,00 |
| 009 | Wohn | Mieter 9 | 3.OG L | 88,31 | 15 | 3 | 65,23 | | 65,23 | 380,00 | 5,83 | 380,00 | 5,83 | 90,00 | 90,00 | 180,00 | 650,00 |
| 010 | Stpl. | | | | | | | | | | | 450,00 | | | | | |
| Summen | | | | 1.000,00 | 15 | 25 | 391,38 | 347,25 | 738,63 | 4.999,81 | 6,77 | 5.514,81 | | | | | 6.204,00 € |
| Jahressummen | | | | | | | | | | 59.997,72 | | 66.177,72 | | | Jahressollmiete: | | 126.175,44 € |



- Renditeberechnung Objekt Nr.: 015-127 -

ABEG Anlagen GmbH - Property-Management

Ojekt: 015-127 – Wohn- und Geschäftshaus mit 9 ME in Kassel-Niederzwehren

| Nr. | Objekt/Verm. Eigentümer | Obj. Art | ME | Wohn-Fläche | Gew. Fläche | Ges. Fläche | IST-Miete /Monat | IST €/m² | SOLL-Miete /Monat | SOLL €/m² | IST-Miete Jahr | SOLL-Miete Jahr | Verkaufs-preis | X-fach IST | IST Ren-dite | X-fach Soll | SOLL Ren-dite | Preis /m² |
|-----|-------------------------|----------|----|-------------|-------------|-------------|------------------|----------|-------------------|-----------|----------------|-----------------|----------------|------------|--------------|-------------|---------------|-----------|
| 1 | Wohn- und Gewerbeobjekt | MFH/GEW | 9 | 391,38 | 347,25 | 738,63 | 4.999,81 | 6,77 | 5.514,81 | 7,47 | 59.997,72 | 66.177,72 | 1.180.000,00 | 19,67 | 5,08% | 17,83 | 5,61% | 1.597,55 |
| | Summen | | | 391,38 | 347,25 | 738,63 | 4.999,81 | 6,77 | 5.514,81 | | 59.997,72 | 66.177,72 | 1.180.000,00 | 19,67 | 5,08% | 17,83 | 5,61% | 1.597,55 |



- Zielvorgabe der Mietentwicklung für 8 Jahre -

© ABEG Anlagen GmbH

Objekt: 015-127 – Wohn- und Geschäftshaus

Mietentwicklung mit %-tualer Erhöhung der Kaltmiete alle 3 Jahre in Höhe von 2,5%

| ME Nr. | MFH / EG-Gew. Mieter | Mieten | ME | Ges-Fläche | Miete 1.Jahr | Ziel-Miete 2.Jahr | Ziel-Miete 3.Jahr | Ziel-Miete 4.Jahr | Ziel-Miete 5.Jahr | Ziel-Miete 6.Jahr | Ziel-Miete 7.Jahr | Ziel-Miete 8.Jahr | Miete 9.Jahr |
|--------|------------------------|-------------|----|------------|--------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|--------------|
| 1 | Gebäude Wohnen/Gewerbe | Ist | 9 | 738,63 | 59.997,72 € | 59.997,72 € | 59.997,72 € | 61.497,66 € | 61.497,66 € | 61.497,66 € | 63.035,10 € | 63.035,10 € | 63.035,10 € |
| 1 | Gebäude Wohnen/Gewerbe | Soll | 9 | 738,63 | 66.177,72 € | 66.177,72 € | 66.177,72 € | 67.832,16 € | 67.832,16 € | 67.832,16 € | 69.527,97 € | 69.527,97 € | 69.527,97 € |



- Gesamtauswertung als Prognose Objekt Nr.: 015-127 -

© ABEG Anlagen GmbH

Objekt: 015-007 – Anlageobjekt in Kassel-Niederzwehren

Prognose der Rendite bei Kostensteigerung von 1,0%

| Kaufpreis | Erwerbskosten | Gesamtkosten | Ges. Fläche | Miete 1. Jahr | Rendite | Miete 2. Jahr | Rendite | Miete 3. Jahr | Rendite | Miete 4. Jahr | Rendite | Miete 5. Jahr | Rendite | Miete 6. Jahr | Rendite | Miete 7. Jahr | Rendite | Miete 8. Jahr | Rendite | 9. Jahr |
|---|---------------|--------------|-------------|---------------|-----------|--|-----------|---------------|-----------|---------------|-----------|---------------|---------------------|---------------|---------|---------------|---------|---------------|---------|--------------------|
| 1.180.000,00 € | 141.010,00 € | 1.321.010,00 | 738,63 | 59.997,72 € | 4,54% | 59.997,72 € | 4,54% | 59.997,72 € | 4,54% | 61.497,66 € | 4,66% | 61.497,66 € | 4,66% | 61.497,66 € | 4,66% | 63.035,10 € | 4,77% | 63.035,10 € | 4,77% | 63.035,10 € |
| 1.180.000,00 € | 141.010,00 € | 1.321.010,00 | 738,63 | 66.177,72 € | 5,01% | 66.177,72 € | 5,01% | 66.177,72 € | 5,01% | 67.832,16 € | 5,13% | 67.832,16 € | 5,13% | 67.832,16 € | 5,13% | 69.527,97 € | 5,26% | 69.527,97 € | 5,26% | 69.527,97 € |
| Kosten/Jahr mit 1,5 % Steigerung/Jahr | | | | | 1. | 2. | 3. | 4. | 5. | 6. | 7. | 8. | Sicherheiten | | | | | | | |
| Hausverwaltung 9 ME x 22 € | | | | 2.376,00 € | | 2.399,76 € | | 2.423,76 € | | 2.448,00 € | | 2.472,48 € | | 2.497,20 € | | 2.522,17 € | | 2.547,39 € | | |
| Nicht umlagefähig (0,6 % Ges.Kosten) | | | | 7.926,06 € | | 8.005,32 € | | 8.085,37 € | | 8.166,23 € | | 8.247,89 € | | 8.330,37 € | | 8.413,67 € | | 8.497,81 € | | |
| Reparaturen (4% der Soll-Mieteinnahmen) | | | | 2.647,11 € | | 2.399,91 € | | 2.399,91 € | | 2.459,91 € | | 2.459,91 € | | 2.459,91 € | | 2.521,40 € | | 2.521,40 € | | 19.869,45 € |
| Mietausfall (3% der Soll-Mieteinnahmen) | | | | 1.985,33 € | | 1.799,93 € | | 1.799,93 € | | 1.844,93 € | | 1.844,93 € | | 1.844,93 € | | 1.891,05 € | | 1.891,05 € | | 14.902,09 € |
| Instandhaltungsrücklage (6% der Soll-Miete) | | | | 3.970,66 € | | 3.599,86 € | | 3.599,86 € | | 3.689,86 € | | 3.689,86 € | | 3.689,86 € | | 3.782,11 € | | 3.782,11 € | | 29.804,18 € |
| Rendite nach Kosten (Bezug: Soll-Werte) | | | | 18.905,16 € | 3,58% | 18.204,78 € | 3,63% | 18.308,84 € | 3,62% | 18.608,92 € | 3,73% | 18.715,06 € | 3,72% | 18.822,26 € | 3,71% | 19.130,41 € | 3,82% | 19.239,77 € | 3,81% | 64.575,73 € |
| Mietanpassung bei Fluktuation = 8 % der Mieteinnahmen / Jahr ab 3. Jahr – Erhöhung um 10 % | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Mietanpassung Fluktuation: | | | | 47.272,56 € | 3,58% | 47.972,94 € | 3,63% | 47.868,88 € | 3,62% | 49.765,90 € | 3,77% | 49.659,76 € | 3,76% | 50.929,90 € | 3,86% | 50.953,78 € | 3,86% | 53.168,20 € | 4,02% | |
| | | | | Ist-Miete | | Bei Verbrauch der Sicherheiten zu nur 75% erhöht sich die Rendite vor Steuern ab dem 9. Jahr auf | | | | | | | | | | | | | | 5,25% |
| | | | | Soll-Miete | | Bei Verbrauch der Sicherheiten zu nur 50% erhöht sich die Rendite vor Steuern ab dem 9. Jahr auf | | | | | | | | | | | | | | 6,47% |
| Alle Rücklagen sind nicht verzinst und ohne Ersparnis durch AfA gerechnet ! | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |