

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.

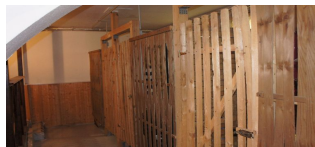
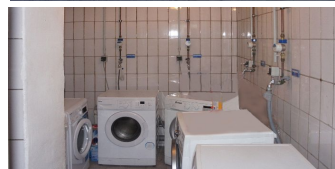
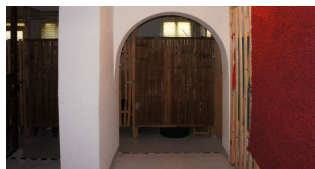
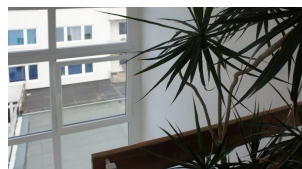


Zusammenstellung der Objektdaten

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

Ojekt: 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 !																				