

## Anforderungsprofil und Ankaufprocedere beim Erwerb von **GEWERBEIMMOBILIEN**

### 1. Anforderungsprofil

<b>Objekte:</b>	<b>Gewerbeimmobilien (Bürogebäude, kein Einzelhandel)</b>
Ankauf:	Sowohl als „Asset-deal“ oder auch “share-deal“
Volumina:	von ca. 500.000 € - 10 Mio. €
Strategie:	ordentliche, rentierliche Bestandsobjekte sowie  „ <b>non-core-assets</b> “ unter Ausschöpfung von Wertsteigerungspotentialen durch Mieterhöhungen, Neuvermietungen, technische Optimierungen etc.
Standorte:	Großstädte Köln, Bonn, Düsseldorf und Umfeld
Lage:	Mittlere bis gute innerstädtische Lagen
Mietsituation:	Vollvermietet, teilweise leerstehend und auch komplett leerstehend
Baujahr:	Keine Einschränkungen
Bausubstanz:	Guter Unterhaltungszustand, bei Potential auch Sanierungs- und Insolvenzobjekte
Sonstiges:	Umwandlungsfähige Immobilien in Wohnnutzung bevorzugt
Rendite/Faktor:	<b>offen</b> , abhängig von der Exitstrategie (Bestandshaltung, Aufteilung, Sanierung)

### 2. Procedere für den Ankauf von Gewerbeimmobilien

#### Schritt 1: Vorprüfung:

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

- Kurzexposé (genaue und vollständige Adresse, Nutzfläche, Baujahr, Grundstücksgröße)
- Mindestens 5 aussagekräftige Objektfotos
- Qualifizierte, aktuelle Mieterliste (Flächen, 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:

- Stadtplanauszug (Mikro- und Makrostandort)
- Bauzeichnungen (Grundrisse, Schnitte, Ansichten möglichst als DXF Datei)
- Flächenberechnung (ggfls. getrennt nach Gewerbe / Wohnnutzung)
- Baubeschreibung, Ausstattungsbeschreibung
- Mitteilung über evtl. offene behördliche Auflagen (Brandschutz, baurechtlich etc.)
- 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 2 Wochen)
- Auszug aus dem Baulastenverzeichnis, Altlastenverzeichnis und Denkmalschutzverzeichnis
- IST-Mietenliste (aufgeteilt nach Gewerbe-, Garagen, usw.) inkl. Nebenkosten-VZ, MV-Laufzeiten
- Alle Gewerbemietverträge inkl. aller Nachträge
- Bonitätsnachweis der Gewerbemieter
- Aufstellung über vereinnahmte Kautionen / Bürgschaften sowie Kontennachweis
- Letzten beiden Nebenkostenabrechnung
- Angabe des Bodenrichtwertes / Bodenrichtwertkarte
- Nachweis über eine Gebäude-Feuer-Versicherung und Haftpflichtversicherung
- Dienstleistungsverträge, Wartungsverträge, etc.
- Energieausweis(e)
- Einheitswertbescheid / Grundbesitzabgaben

**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.

Bei weiteren Fragen wenden Sie sich bitte an uns per e-mail: [info@caretis.de](mailto:info@caretis.de)

---

### **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)