

FOX CAPITAL

Real Estate Finance · Real Estate Transactions · M&A · Corporate Finance

PRAXISLEITFADEN

Wohnportfolio verkaufen

Prüfpunkte, Investorenfragen und Checkliste
für Wohnimmobilien und Wohnportfolios.

Was institutionelle Käufer bei Wohnen zuerst prüfen

Mietermittlung, Mietpotenzial, ESG und Rechtsrisiken bestimmen den Faktor. Über 60 Prüfpunkte für Eigentümer und Bestandshalter.

- 01** Die Mietaufstellung ist Ihr wichtigstes Dokument
Ist-Miete je Einheit, Fläche, Vertragsbeginn, Staffel- oder Indexmiete, Kautions, Leerstand – konsistent zu Mietverträgen und Buchhaltung.

- 02** Das Mietpotenzial muss belegbar sein, nicht behauptet
Vergleichsmieten, Mietspiegel, Kappungsgrenze, Mietpreisbremse und Modernisierungsumlage bestimmen, wie viel Reversion ein Käufer tatsächlich einpreist.

- 03** Nicht umlagefähige Kosten drücken den Faktor
Verwaltung, Instandhaltung und Mietausfallwagnis pro Quadratmeter gehören transparent aufbereitet – Käufer rechnen ohnehin mit eigenen Ansätzen.

- 04** ESG ist Preisbestandteil geworden
Energieausweis, Heizungstechnik, Baujahresklasse und der CRREM-Pfad entscheiden, ob ein Core-Investor überhaupt bieten darf.

- 05** Rechtliche Fallstricke früh ausräumen
Milieuschutz, kommunale Vorkaufsrechte, Belegungsbindungen, Teilungserklärung und laufende Verfahren kippen Prozesse häufiger als der Preis.

- 06** Portfolio oder Einzelverkauf ist eine strategische Entscheidung
Bündelung bringt institutionelle Käufer und Geschwindigkeit, Aufteilung oft einen höheren Gesamterlös bei längerer Laufzeit und mehr Aufwand.

- 07** Sprechen Sie die richtige Käufergruppe an
Wohnungsunternehmen, Versorgungswerke, Family Offices und Bestandshalter mit Wertschöpfungsstrategie bewerten dasselbe Portfolio unterschiedlich.

- 08** Vollständigkeit schlägt Hochglanz
Ein geordneter Datenraum verkürzt die Due Diligence um Wochen – und Wochen sind im Zinsumfeld bares Geld.

Diese Fragen kommen im ersten Investorencall

Wer diese Antworten vorbereitet hat, verhandelt aus einer Position der Stärke.

- 01** Wie hoch ist die Ist-Miete je Quadratmeter, und wie groß ist der Abstand zur Marktmiete?

- 02** Welche Einheiten sind kurzfristig neu vermietbar, welche langfristig gebunden?

- 03** Wie hoch ist der Instandhaltungsrückstau, und welche Maßnahmen stehen konkret an?

- 04** Gibt es Milieuschutz, Belegungsbindungen oder kommunale Vorkaufsrechte?

- 05** Wie sieht die energetische Situation aus – Ausweis, Heizung, Sanierungsfahrplan?

- 06** Asset Deal oder Share Deal – und welche steuerliche Historie bringt die Objektgesellschaft mit?

Über 60 Prüfpunkte - gegliedert nach Themenblöcken

Diese Liste arbeiten wir vor jeder Ansprache mit dem Eigentümer ab. Die vollständige Fassung mit Erläuterungen erhalten Sie als PDF.

01 Bestand und Mietsituation

- ☐ Aktuelle Mietaufstellung je Einheit mit Fläche und Vertragsdatum
- ☐ Sämtliche Mietverträge inklusive Nachträge
- ☐ Staffel- und Indexmieten, letzte Mieterhöhungen
- ☐ Leerstand, Leerstandsgründe und Vermietungshistorie
- ☐ Mietrückstände, Mahnverfahren, Räumungsklagen
- ☐ Kautionen und deren Verwahrung
- ☐ Gewerbeanteil und dessen Vertragslage

02 Mietpotenzial und Wertschöpfung

- ☐ Vergleichsmieten und Mietspiegeleinordnung
- ☐ Mietpreisbremse, Kappungsgrenze, ortsübliche Vergleichsmiete
- ☐ Fluktuationsrate und realistische Reversion pro Jahr
- ☐ Modernisierungspotenzial und umlagefähige Maßnahmen
- ☐ Dachgeschossausbau, Nachverdichtung, ungenutztes Baurecht
- ☐ Aufteilungspotenzial nach WEG und dessen Restriktionen

03 Kosten und Bewirtschaftung

- ☐ Nicht umlagefähige Kosten je Quadratmeter und Jahr
- ☐ Betriebskostenabrechnungen der letzten drei Jahre
- ☐ Verwaltervertrag, Kündigungsfristen, Vergütung
- ☐ Instandhaltungsaufwand historisch und geplant
- ☐ Wartungsverträge und Dienstleisterstruktur
- ☐ Versicherungen, Schadenhistorie, Selbstbehalte

04 Technik, Zustand und ESG

- ☐ Energieausweis je Gebäude und Verbrauchsdaten
- ☐ Heizungsart, Alter, Austauschpflicht nach GEG
- ☐ Dach, Fassade, Fenster, Steigleitungen – Zustand und Restnutzungsdauer
- ☐ Elektrik, Brandschutz, Trinkwasserprüfung nach TrinkwV
- ☐ Instandhaltungsrückstau beziffert und priorisiert
- ☐ CRREM-Pfad und Stranding-Risiko

- ☐ Sanierungsfahrplan mit Kosten und Zeitachse

05 Recht und Öffentliches Baurecht

- ☐ Grundbuchauszüge, Lasten, Dienstbarkeiten, Baulasten
- ☐ Teilungserklärung, Aufteilungsplan, Abgeschlossenheit
- ☐ Milieuschutz und Erhaltungssatzung
- ☐ Kommunale Vorkaufsrechte und Abwendungserklärungen
- ☐ Belegungsbindungen und Förderdarlehen
- ☐ Denkmalschutz und Auflagen
- ☐ Laufende Verfahren, Nachbarstreitigkeiten, Altlastenverdacht

06 Struktur, Prozess und Vermarktung

- ☐ Asset Deal oder Share Deal inklusive Steuerhistorie der Objektgesellschaft
- ☐ Grunderwerbsteuer, Spekulationsfrist, gewerblicher Grundstückshandel
- ☐ Bestehende Finanzierung: Vorfälligkeit oder Schuldübernahme
- ☐ Anonymisierter Teaser und Exposé mit belastbaren Kennzahlen
- ☐ Strukturierter, indexierter Datenraum
- ☐ Zielkäuferliste, NDA-Prozess, Prozessbrief mit Zeitplan
- ☐ Kaufpreismechanik, Garantiekatalog, Closing-Bedingungen

Erstgespräche sind bei uns grundsätzlich kostenfrei. Fox Capital · Frankfurt am Main
· fox@foxcapital.de · www.foxcapital.de