



LOEVE INVESTMENT CHECK

Mehrfamilienhaus ankaufen

Ein strukturierter Erstcheck für Investoren - von Mikrolage und Mietstruktur bis CapEx, Finanzierung und Exit.

Stand August 2026

QUICK CHECK

Die erste Ankaufsentscheidung in 15 Punkten

- ☐ Mikrolage und nachhaltige Vermietbarkeit überzeugen
- ☐ Kaufpreis pro m² ist im lokalen Kontext plausibel
- ☐ Ist-Miete und Soll-Miete sind getrennt betrachtet
- ☐ Mieterliste ist vollständig und nachvollziehbar
- ☐ Leerstände und Rückstände sind bekannt
- ☐ Gewerbeanteil und Sondernutzungen sind verstanden
- ☐ Dach, Fassade, Fenster, Heizung und Leitungen wurden eingeordnet
- ☐ Kurz- und mittelfristiger CapEx ist kalkuliert
- ☐ Baurechtliche und genehmigte Nutzung ist plausibel
- ☐ Grundbuch, Baulasten und relevante Rechte werden geprüft
- ☐ Energiezustand und mögliche Investitionsfolgen sind berücksichtigt
- ☐ Nicht umlagefähige Kosten sind realistisch angesetzt
- ☐ Finanzierung funktioniert auch ohne aggressive Mietannahmen
- ☐ Exit-Szenario und Haltedauer passen zur Strategie
- ☐ Es gibt einen klaren Grund, warum dieses Investment besser ist als Alternativen

Grundregel

Ein attraktiver Faktor allein macht noch kein gutes Investment. Entscheidend ist, welche nachhaltige Netto-Cashflow-Qualität nach Kosten, CapEx und Finanzierung übrig bleibt.

DUE DILIGENCE

Vier Perspektiven auf das Investment

01 Markt

Bevölkerung, Nachfrage, Mikrolage, Infrastruktur, Vermietbarkeit, erzielbare Neuvertragsmieten und Vergleichstransaktionen einordnen.

02 Ertrag

Ist-Miete, Vertragsstruktur, Mietentwicklung, Leerstand, nicht umlagefähige Kosten und realistische Szenarien für die kommenden Jahre modellieren.

03 Technik

Gebäudezustand, technische Anlagen, energetische Qualität sowie planbare und ungeplante Investitionen erfassen.

04 Recht

Eigentum, Genehmigungen, Mietverträge, Baulasten, Dienstbarkeiten, Denkmalschutz und objektspezifische Risiken durch geeignete Fachleute prüfen lassen.

Red Flags

- ☐ Ungewöhnlich hohe Soll-Mieten ohne belastbare Herleitung
- ☐ Flächenabweichungen zwischen Mieterliste, Grundrissen und Berechnungen
- ☐ Ungeklärte oder nicht genehmigte Nutzungen
- ☐ Sanierungsstau ohne CapEx-Budget
- ☐ Fehlende Mietverträge oder viele mündliche Sonderabreden
- ☐ Finanzierung nur bei optimistischen Exit- oder Mietannahmen tragfähig

ENTSCHEIDUNG

Investment Score

Kriterium	Score	Notiz
Mikrolage		
Vermietbarkeit		
Mietqualität		
Technischer Zustand		
CapEx-Risiko		
Recht / Genehmigung		
Preis / Rendite		
Finanzierbarkeit		
Exit-Potenzial		

Entscheidung

☐ Weiter prüfen☐ Nachverhandeln☐ Nicht weiterverfolgen

Hinweis

Diese Publikation dient der allgemeinen Orientierung und ersetzt keine individuelle Rechts-, Steuer-, Finanzierungs-, Energie- oder Sachverständigenberatung. Angaben und Prüfungsumfang sind stets an das konkrete Objekt und den Einzelfall anzupassen.