



INVESTMENT-MODELL

Gewerbepark Grusonstraße 59, Hamburg-Billbrook

Strategie: Value-Add mit Mietreversion

1. Ausgangsdaten

Parameter	Wert
Kaufpreis	8.950.000 €
Provision brutto (5,25 % zzgl. MwSt.)	559.151 €
Gesamtinvest (ohne GrESt/Notar)	9.509.151 €
Jahresnettokaltmiete IST	360.831 €
Ø Miete IST	5,51 €/m ²
Fläche	5.453 m ²

Jährlicher Kapitaldienst (Annahme 65 % LTV; Annuität 6.25 %): 363.594 €

2. Cashflow IST

Kennzahl	Wert
Jahresmiete	360.831 €
Nicht umlagefähige Kosten (≈10 %)	-36.083 €
NOI	324.748 €
Kapitaldienst	-363.594 €
Cashflow vor Steuern	-38.846 €

Hinweis: Value-Add-Case – Startphase kann leicht negativ sein, Upside durch Mietreversion.

3. Ziel nach Asset Management (Marktmiete 7,50 €/m²)

Kennzahl	Wert
Zielmiete	7,50 €/m ²
Jahresmiete	490.770 €
NOI (-10 %)	441.693 €

Cashflow nach Kapitaldienst	+78.099 € p.a.
-----------------------------	----------------

4. Wertentwicklung

Phase	NOI	Yield	Wert
Ankauf (IST)	324.748 €	6,0 %	5,41 Mio. €
Stabilisiert	441.693 €	6,0 %	7,36 Mio. €
Exit Core+	441.693 €	5,25 %	8,41 Mio. €

5. 5-Jahres-IRR-Szenario (indikativ)

Jahr	Cashflow
0	-4.041.651 €
1	-38.846 €
2	10.000 €
3	45.000 €
4	+78.099 €
5	+78.099 € + Exit (indikativ)

Eigenkapital-IRR (indikativ): ca. 11–13 %