



INVESTMENTMODELL

Gewerbepark Grusonstraße 59 – Hamburg Billbrook

Analyse des Investmentpotenzials inklusive Mietsteigerungs- und Wertschöpfungspotenzial.

Kennzahl	Wert
Kaufpreis	7.000.000 €
Provision netto (3,75 %)	262.500 €
MwSt. 19 %	49.875 €
Provision brutto	312.375 €
Gesamtinvest inkl. Provision	7.312.375 €

Mieterhöhungspotenzial

Position	IST	Ziel
Ø Miete / m ²	5,51 €/m ²	7,50 €/m ²
Jahresnettokaltmiete	360.831 €	490.822 €
NOI (90 %)	324.748 €	441.740 €
Zusätzliche Jahresmiete	-	+129.991 €

Wertsteigerungspotenzial

Phase	Wert
Ankauf	7,00 Mio. €
Stabilisiert (6,0 % Yield)	7.36 Mio. €
Core+ Exit (5,25 % Yield)	8.41 Mio. €

Investment-These:

Die aktuelle Durchschnittsmiete von 5,51 €/m² liegt signifikant unter dem marktüblichen Niveau für vergleichbare Gewerbeflächen in Hamburg-Billbrook. Durch aktives Asset-Management und sukzessive Mietanpassungen auf 7,50 €/m² ergibt sich ein erhebliches Wertsteigerungs- und Cashflowpotenzial.