



PREMO IMMOBILIEN

Immobilienvermarktung & Projektentwicklung



Ihre erste Adresse für Renditeobjekte.

www.premo-immobilien.ch

A photograph showing three people in a professional setting. On the left, a man with dark hair is seen from the side, wearing a light blue shirt. In the center, an older woman with short white hair and glasses is smiling, wearing a pink shirt and a beige blazer. On the right, an older man with white hair is smiling, wearing a blue shirt and a blue tie. They are all shaking hands over a table. A tablet and a glass of water are visible on the table.

INHALTSÜBERSICHT

- 03 Wer sind wir?
- 04 Renditeobjekte sind eine sichere Anlage – oder doch nicht?
- 05 Wertmindernde Einflussfaktoren für Ihr Renditeobjekt
- 06 Wir kaufen Ihr Renditeobjekt für unser eigenes Portfolio
- 07 Kundentestimonial von Herrn Kurt Schnetz
- 08 Verkaufsauftrag für Mehrfamilienhaus: In acht Wochen erfolgreich abgeschlossen
- 09 Kundentestimonial von Herrn Paul Friedli
- 10 Unser Anforderungsprofil für den Kauf von Renditeobjekten
- 11 Diese Unterlagen benötigen für die Bewertung Ihres Renditeobjektes

WER SIND WIR?

Die Firma Premo Immobilien ist ein erfolgreiches Unternehmen in der Immobilienbranche. Seit Beginn unserer Geschäftstätigkeit haben wir uns konsequent auf den Kauf, die Entwicklung und Sanierung sowie die Bewirtschaftung und Vermarktung von Renditeobjekten fokussiert.

Dank dieser konsequenten Fokussierung haben wir uns bei Renditeobjekten eine langjährige Erfahrung angeeignet und gehören in diesem Immobiliensegment zu den führenden Firmen in der Schweiz.

Unsere täglichen Kundenkontakte mit Eigentümer von Renditeobjekten zeigen, dass sich die meisten Eigentümer früher oder später mit dem Verkauf Ihrer Liegenschaft beschäftigen.

Die Gründe dafür sind vielfältig:

- Das Alter oder die Gesundheit der Eigentümerschaft können ausschlaggebend sein
- Aufteilung von einzelnen Vermögenswerten vor dem Ableben der Eigentümerschaft
- Aufteilung einer Erbschaft unter den Nachfolgern
- Renovationen oder eine Gesamtsanierung der Liegenschaft stehen an
- Der Eigentümer möchte seine gebundenen Mittel anderweitig einsetzen (z.B. Kauf eines Eigenheims, Investitionen ins eigene Unternehmen usw.)
- Zahlungsschwierigkeiten mit Mietern
- Die Eigentümerschaft erwartet in Zukunft strukturelle Marktveränderungen (z.B. sinkende Renditen durch steigende Zinsen, tiefere Mieterträge, Verschlechterung der Lagequalität usw.)

Falls auch Sie sich mit dem Verkauf Ihres Objektes beschäftigen, dann rufen Sie uns an. Gerne prüfen wir einen Kauf Ihres Renditeobjektes als Direktkäufer für unser eigenes Portfolio.

Premo Immobilien AG

Schwerziweg 4 · 6045 Meggen / Switzerland

Telefon 041 - 508 02 02

E-Mail info@premo-immobilien.ch

Web www.premo-immobilien.ch





RENDITEOBJEKTE SIND EINE SICHERE ANLAGE ODER DOCH NICHT?

Mehrfamilienhäuser sowie Büro- und Gewerbegebäude sind nach wie vor beliebte Anlageobjekte, sowohl für private als auch bei institutionellen Investoren. Allerdings birgt der Besitz solcher Vermögenswerte auch einige Herausforderungen und Risiken.

Zudem gibt es verschiedene Einflussfaktoren (siehe Seite 5), welche sich möglicherweise negativ auf den Wert eines Objektes auswirken können. Das führt dazu, dass der Eigentümer bei einem Verkauf im falschen Zeitpunkt einen Teil oder sogar seine ganzen Eigenmittel verliert – und dies obwohl er beim Kauf davon ausgegangen ist, dass Renditeobjekte eine sichere Anlage sind.

Abhängig von der Marktlage werden beim Verkauf eines Renditeobjektes unterschiedliche Verkaufspreise erzielt. Daher macht es Sinn über einen Verkauf des Objektes nachzudenken, bevor wertmindernde Einflussfaktoren den Wert des Renditeobjektes zukünftig schmälern.

WERTMINDERNDE EINFLUSSFAKTOREN FÜR IHR RENDITEOBJEKT

Die folgenden Einflussfaktoren haben negative Auswirkungen auf die Wertentwicklung von Renditeobjekten:

- **Sinkende Referenzzinssätze:** Sie bedeuten für den Eigentümer und Vermieter Mietzinsreduktionsrisiken, welche sich ungünstig auf den Verkaufswert auswirken können.
- **Steigende Hypothekarzinsen:** Damit erhöhen sich die Fremdfinanzierungskosten, welche den Nettoertrag des Objektes negativ beeinflussen.
- **Periodische Neubewertung durch die Banken:** Dies kann zu einer tieferen Werteinstufung führen, wodurch der Eigentümer allenfalls den erhöhten Eigenkapitalbedarf mit einer Nachschusspflicht abzudecken hat.
- **Veränderung der Lagequalität:** Eine zukünftige Verschlechterung der Mikro- und Makrolage des Renditeobjektes wirkt sich negativ auf den Wert der Immobilie aus.
- **Renovationskosten:** Zur Werterhaltung ist ein laufender Unterhalt notwendig, der je nach den zu ersetzenden Bauteilen oft sehr kostenintensiv ausfällt und den Ertrag des Objektes stark schmälert.
- **Verwaltung des Renditeobjektes:** Der Zeitaufwand und das notwendige Know-how ist für den Eigentümer beträchtlich. Die externen Verwaltungskosten ebenfalls. Dies wirkt sich negativ auf den Nettoertrag aus.



WIR KAUFEN IHR RENDITEOBJEKT FÜR UNSER EIGENES PORTFOLIO

Wir sind auf den Kauf und die Bewirtschaftung von bestehenden Renditeobjekten in der ganzen Deutschschweiz spezialisiert. Die Verwaltung der einzelnen Objekte erfolgt durch unsere qualifizierten Verwaltungspartner. Damit gewährleisten wir, dass die bestehenden Mieter heute und auch morgen optimal betreut werden und für Ihre Anliegen jederzeit eine Ansprechperson erreichbar ist.

Je nach Objektzyklus und Bewirtschaftungsstrategie werden die notwendigen Renovationen oder ein umfangreicheres Sanierungskonzept definiert und umgesetzt. So stellen wir sicher, dass das Renditeobjekt auch in Zukunft marktfähige Wohnräume auf dem Markt anbieten kann und garantieren damit eine nachhaltige Werterhaltung der Immobilie.

Sie sehen, mit einem Verkauf in unser Portfolio kommt Ihre Liegenschaft in gute Hände und wird weiterhin professionell bewirtschaftet.





KUNDENTESTIMONIAL VON HERRN KURT SCHNETZ

„Als Eigentümer haben wir uns intensiv mit der Weiterführung unserer Liegenschaft befasst. Bei der Suche nach einer zukünftigen Lösung wollten wir unbedingt dem Umstand Rechnung tragen, dass in unserem Objekt teilweise langjährige Mieter wohnen und diese auch von einem neuen Eigentümer gepflegt werden.

In dieser Zeit wurden wir von Premo kontaktiert, welche sich für den Kauf unserer Liegenschaft für ihr eigenes Portfolio interessierte. Nach einer Objektbewertung anhand diverser Unterlagen haben wir ein faires Kaufangebot erhalten. Wir einigten uns im Preis und unterzeichneten den Vorvertrag. Die vereinbarte Reservationszahlung wurde umgehend getätigt.

Danach hat Premo alle notwendigen Vertragsunterlagen mit dem Notar vorbereitet, sodass wir schon bald nach dem ersten Kontakt den öffentlich beurkundeten Kaufvertrag auf der zuständigen Amtschreiberei unterzeichnen konnten. Unmittelbar nach der notariellen Beurkundung wurden die kompletten Objektunterlagen der Verwaltung von Premo übergeben. Somit war eine lückenlose Betreuung der Liegenschaft und der Mieter gewährleistet.

Wir haben Premo als fairen, seriösen, zuverlässigen und professionellen Vertragspartner kennengelernt. Aufgrund meiner persönlichen Erfahrung kann ich Premo jederzeit als Käufer Ihres Renditeobjektes weiterempfehlen.“

Kurt Schnetz
Eigentümer und Verkäufer



VERKAUFSAUFTTRAG FÜR MEHRFAMILIENHAUS: IN ACHT WOCHEN ERFOLGREICH ABGESCHLOSSEN

Die Firma Fasi Immobilien AG war Eigentümerin des Mehrfamilienhauses an der Waisenhausstrasse 18/20 in Solothurn. Ende 2011 fasste sie den Entschluss, die Liegenschaft mit 14 Wohnungen zu verkaufen und beauftragte im Januar 2012 einen Makler mit dem Verkauf. Da der beauftragte Makler nach rund vier Monaten noch keine konkreten und solventen Interessenten unterbreiten konnte, wurde das Verkaufsmandat Ende Juni exklusiv an Premo übertragen.

Da Premo Immobilien das Objekt nicht als Direktkäufer für das eigene Portfolio erwarb, unterstützten wir die Eigentümerschaft beim Verkauf des Objektes mit unserem Know-how. Im Rahmen einer professionellen Objektvermarktung schrieben wir im Juli 2012 unter anderem rund 3'000 Kaufinteressenten aus unserer Datenbank an.

Trotz den bevorstehenden Sommerferien konnten wir bereits Mitte August einen ersten Besichtigungstermin mit zahlreichen Interessenten durchführen. Rund zwei Wochen später unterzeichnete der Käufer den notariellen Kaufvertrag.

KUNDENTESTIMONIAL VON HERRN PAUL FRIEDLI

„Als VR-Präsident der Fasi Immobilien AG habe ich den Verkauf aktiv mitverfolgt. Premo hat die Dokumentation professionell erstellt und die Besichtigung souverän organisiert. Dabei hat sie auch Wert darauf gelegt, dass sie für unsere Mieter angenehm abgelaufen ist. Dank der umfangreichen Investorendatenbank war es Premo möglich, innerhalb kurzer Zeit zahlreiche Interessenten zu generieren. Schliesslich konnte der Verkauf innerhalb einer Wochenfrist mit einem sehr solventen Käufer abgeschlossen werden.

Bei den Verhandlungen hat Premo unsere Anliegen und Wünsche gegenüber dem Käufer sehr gut vertreten und mit ihrem Geschick den optimalen Verkaufspreis für unsere Immobilie erzielt. Mit dem erzielten Ergebnis bin ich sehr zufrieden und bedanke mich hiermit für den erbrachten Einsatz. Das von mir in Premo gesetzte Vertrauen wurde jederzeit bestätigt. Gerne empfehle ich Premo als professionellen und seriösen Partner für die Vermarktung Ihrer Immobilie weiter.“

Paul Friedli

VR-Präsident, Fasi Immobilien AG



UNSER ANFORDERUNGSPROFIL FÜR DEN KAUF VON RENDITEOBJEKTEN

Zur Erweiterung unseres Immobilien-Portfolio erwerben wir Renditeobjekte. Diese Objekte dürfen auch renovations- bzw. sanierungsbedürftig sein, damit wir diese Objekte mit unseren Handwerkern instand stellen können. Die Bewirtschaftung und Verwaltung der erworbenen Objekte erfolgt mit unserem Partner, welcher auf professionelle Liegenschaftsverwaltungen spezialisiert ist.

Unsere Ankaufkriterien sind:

- Objektgrösse: ab 4 bis 20 Wohneinheiten
- Gebiet: Ganze Deutschschweiz
- Zustand: Die Objekte können auch renovations- bzw. sanierungsbedürftig sein
- Baujahr: Vorzugsweise ab 1950
- Leerstand: nicht relevant
- Gute Mikro- und Makrolage
- Gewerbeanteil max. 20 %

Wir bieten Ihnen:

- schnelle und diskrete Abwicklung
- Toppreise für sanierungsbedürftige Objekte
- Übernahme der Liegenschaft ohne Verpflichtungen Ihrerseits

**Haben wir Ihr Interesse geweckt oder haben Sie Fragen zu unserem Ankaufsprofil?
Nehmen Sie unverbindlich mit uns Kontakt auf. Gerne beantworten wir Ihnen Ihre Fragen.**

Premo Immobilien AG
Schwerziweg 4 · 6045 Meggen / Switzerland

Telefon 041 - 508 02 02
E-Mail info@premo-immobilien.ch
Web www.premo-immobilien.ch



DIESE UNTERLAGEN BENÖTIGEN WIR FÜR DIE BEWERTUNG IHRES RENDITEOBJEKTES



Der Kauf eines Renditeobjektes setzt eine Prüfung unterschiedlicher Kriterien eines Objektes voraus, damit eine Bewertung vorgenommen werden kann.

Bei dieser Bewertung kann für das Objekt auch die richtige Bewirtschaftungsstrategie festgelegt werden. Dabei wird die aktuelle Situation analysiert und es wird geprüft, ob es sich lohnt kostenintensive Renovationen oder eine Gesamtsanierung des Objektes durchzuführen.

**Damit wir eine Liegenschaftsbewertung erstellen können,
benötigen wir von Ihrem Renditeobjekt folgende Unterlagen und Informationen:**

- Allgemeine Objektbeschreibung
(Anzahl Wohnungen, Standortbeschreibung, Infrastruktur usw.)
- Mieterspiegel
- Grundbuchauszug und Gebäudeversicherungspolice
- Katasterplan
- Grundrisspläne mit Angaben zu den Wohnungsflächen
- Auflistung der getätigten Unterhalts-/Renovationsarbeiten und wertvermehrenden Investitionen



PREMO IMMOBILIEN

Immobilienvermarktung & Projektentwicklung



Legen Sie den Grundstein
für einen erfolgreichen Verkauf.
Rufen Sie uns an.

Premo Immobilien AG · Schwerziweg 4 · 6045 Meggen / Switzerland
Telefon 041 - 508 02 02 · Telefax 041 - 508 02 22 · E-Mail info@premo-immobilien.ch

www.premo-immobilien.ch