



Immobilien optimieren im Bestand

Optimieren heißt das Zauberwort, was immer unser Vorhaben sein sollte, wir sollten im weiteren Verlauf optimieren wo es nur geht.



Durch optimieren erlangen wir an:

- Wertsteigerung
- Zufriedenheit des Mieters
- höhere Mieteinnahmen - Cashflow

Immobilien optimieren im Bestand das heutige Thema.

Es geht heute um das Optimieren von Immobilien im Bestand da dieses ein sehr wichtiger Hebel für unser Investment ist. Es hebt die Rendite gleichzeitig erhöht es den Wert. Optimieren des Immobilienbestandes sollte nicht erst nach 10 Jahren geschehen, sondern optimal wäre nach drei Jahren Haltedauer. Schon bei der ersten Besichtigung beziehungsweise Ankaufsprüfung sollte nach Optimierungen der Wohnung oder des Mehrfamilienhauses geschaut werden, was kann man verbessern, verschönern und optimieren.



Optimierungsmöglichkeiten:

Der Kamineinbau hebt natürlich den Wert der Wohnung und nicht wirklich aufwendig oder teuer. Einen ordentlichen Kamin bekommt ihr für 1.000 Euro

Der Schornsteinfeger muss diesen nur noch abnehmen und gut ist.

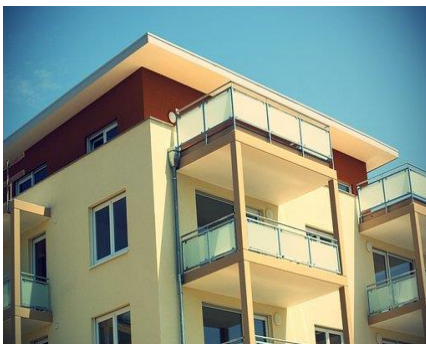


Ein Terrasse oder Balkon ist immer etwas feines, denn welcher Mieter hat nicht eine schöne Terrasse/Balkon.

Vorteile: Der Terrassenanbau vergrößert natürlich ihre m²-Angabe ihrer Wohnung, was bedeutet, dass man eine höhere Miete verlangen darf.

-Wertsteigerung

-bei Terrassen sind bis zu 50 % der Fläche anrechenbar



Hier mal ein Beispiel, wie wäre es, wenn man hier eine Terrassentür einbaut und die Fläche 4 x 3 m mit Terrassensteinen bepflanzt und ein Sichtzaun drumherum. Das wäre doch eine super Terrasse. Der Mieter freut sich, wir haben somit Wertsteigerung und gleichzeitig kann die Miete erhöht werden.



Die Kalkulation dazu:

Einbau der Terrassentür	500,-
Terrassentür	1000,-
Terrasse verlegen +Material	800,-
Sichtzaun	300,-
Genehmigung	200,-
<u>Gesamt</u>	<u>2800,-</u>

Man schafft hier 12 m² mehr für 2.800 Euro davon 6 m² anrechenbar. Am besten ist natürlich, wenn ihr viel in Eigenleistung erledigt. Eigenleistung hebt immer die Rendite und mindert die Kosten.

Mietpreis pro m² ist in der Lage 5,80. Man könnte hier $6 \times 5,80 = 34,80$ mehr Nettomiete verlangen. Die Unkosten habt ihr in ca. 7 Jahren wieder raus.

Cool oder....?

Das ist zwar nur eine kleine Steigerung, aber langfristig habt ihr eine Menge von.

Wertsteigerung rd. 7200,- beim Quadratmeterkaufpreis von 1200,-/pro Qm.



Der Qm-Preis ist nur ein Beispiel und hängt ganz klar von Lage der Immobilie ab.

Weitere Optimierungen:

- Soweit es das Gesetz hergibt „ständig Mietanpassungen im Bestand“
- Nachvermietungen
 - man kann EBK nachvermieten ca. 30,-
 - Stellplätze und Lagerräume nachvermieten ca. 30 - 40,-
 - auf dem Grundstück Gartenparzellen herrichten und vermieten 40 – 50,-
- Ich persönlich vermiete Wohnungen möglichst mit mittelmäßigen Boden, also Laminat oder auch PVC (Vorteil schnell verlegbar, Nachteil Druckstellen) im mittleren Preissegment 9-12,- pro Qm.
- Was bringt dir der beste Boden in einfacher Lage?

Nach lang vermieteter Whg. und Mieterwechsel, würde ich meist schauen ob Boden- u. Wandbelege ausgetauscht werden müssen.

ABER! Immer Lage und nutzerorientiert vorgehen, es kommt auf die Zielgruppe an.

Man muss den Geschmack des Mieters treffen.

- Eine gute Einbauküche 900-1200,-sollte auch nicht fehlen, es kommt natürlich auf die Lage an. In guten Lagen in Berlin rennen dir die Mieter trotzdem die Bude ein obwohl die Küche nur 1 kleine Spüle und 1 Gasherd hat. Das ist immer etwas von der Lage und vom Markt abhängig. Ich würde allein schon eine EBK einbauen um die Wohnung interessanter zu gestalten.



- Ein Bad ist immer sehr wichtig für ihren Mieterfolg, versuche möglichst bei alten Bädern es zu modernisieren. Wähle dabei neutrale Farben und Fliesen. Neutral damit sie möglichst viele Mieter ansprechen.

Bei mir ist es so nach jedem Auszug mach ich mir immer eine Sektflasche auf.

Warum?

Ich kann etwas die Miete erhöhen, ohne dem Mieter ein Schreiben zukommen zulassen, das macht das Ganze unkompliziert.

Selbst wenn es nur 10,- mehr sind.

Cashflow optimieren heißt das Hauptziel.

Natürlich gibt es noch viel mehr Optimierungsmöglichkeiten.

Sollten ihr einmal Fragen oder Anregungen haben können wir uns gern mal in der internen Facebook-Gruppe der Passiver Geldfluss Academy unterhalten.

Was habt ihr vielleicht schon an euren Immobilien optimiert? Lasst uns darüber sprechen.

Ich freue mich drauf.

Auf gute Investments

Chris Wurzer