

Beispielhafte Ergebnisse der Ollesch Hausentwicklung

Voraussetzungen: u.a. entsprechende Minimalinvestitionen durch den Eigentümer

Zeitraumen	Arbeiten	Kompetenzen	Beispiele	Vorteile für Eigentümer
1-2 Monate	Die Hausunterlagen werden so strukturiert, dass Ansatzpunkte für eine nachhaltige Immobilienentwicklung sichtbar werden.	Systematische Aufbereitung und Komprimierung von Daten	32%ige Gas-Verbrauchsreduzierung (kwh pro bewohntem m ²) von 2007-2010 in einem 6-Familienhaus (Bj. 1900)	Durch Reduzierung von Nebenkosten mehr Spielraum zur Erhöhung der Nettomiete
6-12 Monate	Durchführung von Wohnungsrenovierungen, ggf. durch künftige Mieter gegen Mieterlass und Übernahme der Materialkosten, Besichtigungen, Mieterauswahl	Kostenbewußtes Handeln; Beurteilung von Mietinteressenten; Beziehungsmanagement	Reduzierung des Leerstandes, 12 Fam.-Haus (Bj 1954) von 5 auf 2 WE in < 4 Monaten; Steigerung Bruttomiete von 1.700 auf über 3.000 €/Monat; Amortisation Renovierungskosten in < 12 Monaten (Rendite 100%)	Hohe Anfangsqualität trotz notwendiger Investition in Wohnwertverbesserung
3-5 Jahre	Sanierung von "innen nach außen", d.h. erst Wohnungen, dann Treppenhaus/Keller, zuletzt Fassade	Beurteilung von Handwerkerleistungen; langfristige kostengünstige qualitative Sanierung	Kernsanierung 4 von 8 Wohnungen eines 8-Fam.-Hauses (Bj. 1958); Amortisation durch (Höher-) Vermietung innerhalb von < 5 Jahren; Rendite > 20%	Ertrags- und Substanzwert werden erheblich über die Investitionen hinaus gesteigert; dadurch bessere Vermietbarkeit bzw. höherer Verkaufspreis
>3-5 Jahre, Langfristig	Abschluss der grösseren Sanierungsarbeiten	Liebe zum Detail	Vollvermietung eines 9-Fam.-Hauses (Bj. 1890); Mieten 25% über denen der Nachbarhäuser; 2 Mieter haben Kündigung von 2010 rückgängig gemacht; Rendite von ca. 9%	Stabile Altersversorgung; minimaler Aufwand für die Fortführung/Kontrolle der Arbeiten
Permanent	Präsenz vor Ort, regelmäßige Gespräche mit Mietern, ...	Proaktives Agieren, zeitnahes Monitoring	Frühzeitiges Entdecken/Abstellen von Mängeln bzw. Mieterückständen	Zufriedene Mieter; regelmäßige Mietzahlungen; Alterssicherung
Zusatz- bzw. begleitende Arbeiten:	Einfordern von Mieterückständen (aus den Zeiten der Vorverwaltung; gegen Stundensatz oder prozentual)	Verbindliche und hartnäckige Einzelgespräche	Zwei Mieter eines 12-Fam.-Hauses zahlen erstmals seit Jahren regelmäßig und tilgen darüber hinaus monatlich 75 bzw. 100 €	Vermeidung von teuren und unergiebigem Räumungsklagen

**Ihr Aufwand/
mein Honorar**

Geringe monatliche Verwaltungspauschale: Stundensatz für Koordination von nachhaltigen Modernisierungsarbeiten (ggf. Festpreis/m²)
Provision bei Neuvermietung (erst wenn Mietkaution erhalten und Miete 3 Monate pünktlich per Dauerauftrag)