

Anlagekriterien für den Ankauf von Immobilien

Die PTV Investorin

- seriös und finanziell unabhängig
- faire und verlässliche Partnerin
- Fachkompetenz in der Entwicklung und Realisation von Bauprojekten
- Professionelle Transaktionsabwicklung

Pflegt ein gutes Image als Vermieterin und Investorin

Anlagevolumen

ab 5 Mio. bis 25 Mio.

Ideales Anlagevolumen: 15 bis 20 Mio.

Anlageraum / Standortfaktoren

- Gesamte Schweiz
- Vorzugsweise Gross- und Mittelzentren sowie deren Agglomeration
- Erreichbarkeit ((ÖV und motorisierter Individualverkehr)
- Lage bezüglich Infrastruktur (Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Freizeitangebote)
- Wirtschaftliches Umfeld
- Günstige Prognose bezüglich der demographischen Entwicklung

Nutzungsarten

In der Regel werden nur Direktanlagen in der Schweiz getätigt

- Wohnen
- gemischt genutzte Liegenschaften mit einem Gewerbeanteil von max. 15%
- Büro / Gewerbe / Retail (max. 15%)
- Alters- und Pflegeheime
- Studentenunterkünfte

In Abhängigkeit von Mikro, Makrolage, Objektqualität

Zu erfüllende Kriterien

- Ertrag
- Gute Lage (Zentrum oder Agglomeration von Wirtschaftszentren)
- Guter Zustand aus Ausbaustandart (Bausubstanz, Unterhaltsintensität)
- Architektonische Qualität
- Adäquater Wohnungsmix (Lage/Markt)
- Ausgewogener Mieterspiegel
- Angemessene Mietzinshöhe / Marktmietzinse
- Kein Altlastenverdacht
- Kein Baurecht (mit Ausnahmen)
- Bauprojekte: in der Regel ab vorliegender, rechtsgültiger Baubewilligung
- Bestandesliegenschaften
In der Regel nicht älter als 20 Jahre oder vor nicht länger als 10 Jahren umfassend saniert

Ziel

Langfristige, nachhaltige Wertsteigerung und marktkonformer Ertrag

Für die Prüfung von Bestandesliegenschaften wird benötigt:

Grundstück

- Aktueller Grundbuchauszug
- Situation (Ortsplan, Katasterplan / Zonenplan, Auszug Baureglement)
- Auszug Altlastenverdachtsflächenkataster (sofern Eintrag vorhanden)
- Baurechtsvertrag

Gebäude

- Baujahr, aktuelle Gebäudeversicherungsangaben
- Grundrisspläne (mit HNF / NNF), Schnittpläne, Fassadenpläne, Fotos
- Stellplätze (Aussenparkplätze, Tiefgarage usw.)
- Informationen über Gebäudetechnik
- Informationen über grössere Reparaturen und Sanierungen
- Angaben Denkmalschutz oder andere öffentlich-rechtliche Nutzungsbeschränkungen

Wirtschaftlichkeit

- Aktueller Mieterspiegel
- Kopien Mietverträge
- Liegenschaftsabrechnungen/-erfolgsrechnungen für die letzten drei Jahre
- Angaben zu umlagefähigen Nebenkosten
- Angaben zu jährlichen (nicht umlagefähigen) Bewirtschaftungskosten (Instandhaltung)
- Informationen zu noch ausstehenden Sanierungsmassnahmen (sofern vorhanden)

Bern, 6. Juli 2017 / SR