



CHECKLISTE: KAUF ODER ANMIETUNG WOHN-/GESCHÄFTSHAUS

1. Standortanalyse

- Attraktive Lage für Gewerbe und Wohnen: Liegt das Objekt in einem gut frequentierten Gebiet, das sowohl für Gewerbemieten als auch für Wohnmieten attraktiv ist?
- Zielgruppenanalyse: Passt der Standort zur Zielgruppe der Gewerbetreibenden (z. B. Einzelhandel, Gastronomie) und Wohnmieten (z. B. Familien, Singles, Senioren)?
- Zukunftsperspektiven des Standorts: Gibt es geplante Infrastrukturprojekte oder eine positive städtische Entwicklung, die den Standort aufwerten?
- Verkehrsanbindung: Ist das Gebäude gut erreichbar (Autobahnanbindung, ÖPNV, Parkmöglichkeiten)?

2. Gebäudebeschaffenheit

- Allgemeiner Zustand des Gebäudes: Sind Fassade, Dach, Fenster und das Mauerwerk in gutem Zustand? Gibt es Sanierungsbedarf?
- Technische Ausstattung: Ist die Immobilie mit modernen Versorgungsleitungen (Elektrik, Wasser, Heizung) ausgestattet?
- Energieeffizienz: Gibt es Energiesparmaßnahmen (z. B. Dämmung, energieeffiziente Heizsysteme, Solarenergie)?
- Flächenaufteilung: Sind die Gewerbe- und Wohnflächen sinnvoll aufgeteilt und flexibel anpassbar?
- Barrierefreiheit: Sind sowohl die Gewerbeflächen als auch die Wohnungen barrierefrei oder können sie entsprechend umgebaut werden?

3. Mieterstruktur und Mietverträge

- Mieterstruktur analysieren: Gibt es eine gesunde Mischung aus Gewerbe- und Wohnmietern? Wie hoch ist die Fluktuation?
- Mietvertragslaufzeiten: Wie langfristig sind die Mietverträge der bestehenden Mieter (besonders wichtig bei Gewerbeeinheiten)?
- Mietpreispotenzial: Liegt die aktuelle Miete im Marktvergleich oder gibt es Potenzial für Mietsteigerungen?
- Sicherheiten und Bonität der Mieter: Wie stabil und zahlungsfähig sind die Gewerbe- und Wohnmieter?



CHECKLISTE: KAUF ODER ANMIETUNG WOHN-/GESCHÄFTSHAUS

4. Rendite und Finanzierung

- Renditeberechnung: Wie hoch ist die erwartete Mietrendite des Objekts? (Einnahmen vs. Kosten)
- Investitionsbedarf: Wie viel Kapital muss in Instandhaltung, Modernisierung oder Renovierung fließen?
- Steuervorteile: Gibt es steuerliche Vorteile durch Abschreibungen auf gewerblich genutzte Flächen oder energetische Sanierungen?
- Finanzierungsmöglichkeiten: Haben Sie Finanzierungsbedingungen von Banken geprüft? Welche Kreditmodelle kommen infrage?
- Risikostreuung: Wie wirkt sich das Objekt auf Ihr gesamtes Immobilienportfolio aus? Reduziert es Risiken durch Diversifikation?

5. Rechtliche Aspekte

- Baurechtliche Vorschriften: Entspricht das Gebäude den baulichen Anforderungen für eine gemischte Nutzung? Gibt es Bauauflagen oder Denkmalschutzbestimmungen?
- Gewerbemietrecht und Wohnmietrecht: Sind die Mietverträge rechtlich einwandfrei und gut gestaltet? Müssen Klauseln zu Mietanpassungen oder Nebenkosten geprüft werden?
- Vertragsverhandlungen: Haben Sie eine professionelle Beratung für die Verhandlung des Kauf- oder Mietvertrags eingeschaltet (z. B. Anwalt, Steuerberater)?

6. Nutzungskonzept

- Aktuelle Nutzung: Wird das Gebäude aktuell optimal genutzt, oder gibt es brachliegende Flächen?
- Potenzial für Umnutzung: Können Teile der Gewerbeflächen in Wohnflächen umgewandelt werden oder umgekehrt?
- Flexible Gestaltungsmöglichkeiten: Lässt sich das Gebäude leicht an künftige Anforderungen anpassen (z. B. Ausbau von Gewerbeflächen, Einrichtung von Homeoffice-Bereichen)?
- Nachhaltigkeit und Modernisierung: Gibt es Pläne für umweltfreundliche Maßnahmen oder Modernisierungen, um langfristig Energiekosten zu senken?



CHECKLISTE: KAUF ODER ANMIETUNG WOHN-/GESCHÄFTSHAUS

7. Gewerbeflächen

- Attraktivität für Gewerbemieter: Sind die Gewerbeflächen ansprechend gestaltet und funktional für verschiedene Branchen (Einzelhandel, Büro, Praxis)?
- Schaufenster- und Werbemöglichkeiten: Bietet die Gewerbefläche ausreichend Sichtbarkeit für Kunden (Schaufenster, Außenschild)?
- Nutzungsflexibilität: Können die Gewerbeeinheiten bei Bedarf an andere Branchen angepasst werden?
- Gewerbliche Nebenkosten: Sind die Nebenkosten fair verteilt? Übernimmt der Gewerbemieter seinen Anteil an den Betriebskosten?

8. Wohnflächen

- Wohnungsausstattung: Sind die Wohnungen modern und zeitgemäß ausgestattet? (Bad, Küche, Balkon)
- Lärmschutz: Sind die Wohnflächen ausreichend gegen den Lärm der gewerblichen Nutzung geschützt?
- Anzahl und Größe der Wohnungen: Entspricht die Anzahl und Größe der Wohnungen der Nachfrage in der Region?
- Attraktivität der Wohnlage: Ist die Wohnqualität hoch (z. B. Anbindung, Infrastruktur, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen)?

9. Langfristige Perspektive

- Wertsteigerungspotenzial: Hat das Objekt langfristiges Potenzial für Wertsteigerung (durch Standortentwicklung, Sanierungen, Aufwertung des Stadtteils)?
- Mögliche Synergien: Können Synergien zwischen Wohn- und Gewerbenutzung für zusätzliche Einnahmequellen oder Kosteneinsparungen genutzt werden?
- Erweiterungsmöglichkeiten: Lässt sich die Immobilie in Zukunft durch An- oder Umbauten erweitern?