

1. Grundsätze und Richtlinien

1.1 Unternehmensstrategie und -philosophie

- Fokus auf nachhaltige, wertsteigernde Immobilieninvestitionen.
- Langfristige Werterhaltung und -steigerung als oberstes Ziel.
- Risikobewusstes und konservatives Investmentverhalten.
- Transparenz und Compliance mit Schweizer Rechts- und Steuerrecht.
- Förderung von nachhaltiger Entwicklung (z.B. ökologische, soziale Aspekte).

1.2 Risikomanagement

- Sorgfältige Risikoanalyse vor jeder Investition.
- Diversifikation nach Lage, Objektart und Nutzungszweck.
- Limitierung der Investitionsvolumen pro Projekt/Objekt.
- Prüfung rechtlicher, baurechtlicher und wirtschaftlicher Risiken.

2. Investitionskriterien

2.1 Objekt- und Standortkriterien

- Lage: Bevorzugt wirtschaftsstarke Regionen und städtische Zentren mit guter Infrastruktur.
- Objektart: Wohnimmobilien, Gewerbeimmobilien, Entwicklungsgrundstücke oder Projektentwicklungen.
- Zustand: Bevorzugt Objekte mit Wertsteigerungspotenzial oder Neubauprojekte.
- Markt: Gute Nachfrage, stabile Mietpreise, geringe Leerstände.

2.2 Wirtschaftliche Kriterien

- Rendite: Mindest-Renditeziele (z.B. Brutto-/Nettomietrendite, Eigenkapitalrendite).
- Cashflow: Positiver operativer Cashflow bereits im ersten Betriebsjahr.
- Finanzierung: Angemessene Fremd- und Eigenkapitalquote, stabile Finanzierungsstruktur.
- Wertsteigerungspotenzial: Durch Renovationen, Nutzungsänderungen oder Umfeldentwicklung.

2.3 Nachhaltigkeitskriterien

- Energieeffizienz und ökologische Standards.
 - Soziale Verträglichkeit und Integration in die Nachbarschaft.
 - Förderfähigkeit und Subventionen bei Neubau/Modernisierung.
-

3. Vorgehen bei der Akquisition

3.1 Identifikation und Auswahl

- Marktbeobachtung und -analyse.
- Aufbau eines Netzwerks zu Maklern, Projektentwicklern, Behörden.
- Direkte Ansprache und Off-Market-Suche.

3.2 Erstprüfung

- Grobe Wirtschaftlichkeitsprüfung (Quick-Check).
- Prüfung der Eckdaten: Lage, Preis, Objektart.
- Erste rechtliche und technische Prüfung.

3.3 Due Diligence (Sorgfaltsprüfung)

- Vertiefte Analyse von:
 - Rechtlicher Lage (Grundbuch, Baurecht, Verträge).
 - Technischem Zustand (Bauzustand, Altlasten, Unterhaltsbedarf).
 - Wirtschaftlichkeit (Mieteträge, Betriebskosten, Steuern).
- Risikoanalyse und -bewertung.
- Einholen von Gutachten und Expertenmeinungen.

3.4 Entscheidung und Verhandlung

- Bewertung aller Erkenntnisse.
- Kaufpreis- und Vertragsverhandlungen.
- Zustimmung durch Geschäftsleitung und ggf. Verwaltungsrat.

3.5 Abschluss und Integration

- Kaufvertrag und notarielle Beurkundung.
- Finanzierungsabschluss.
- Übernahme und Integration ins Portfolio.
- Umsetzung von Wertsteigerungsmaßnahmen.