

EIGENTÜMER-REPORT

Muster Immobilien GmbH

Berichtszeitraum **November 2025 bis Oktober 2026** · Stand 15.10.2026

Musterstraße 1, 28195 Bremen

BESTAND

28 Einheiten

3 Liegenschaften, zzgl. 6 Stellplätze

VERMIETET / LEER

27 / 1

Leerstandsquote 3,6 %

Ø BRUTTORENDITE

5,1 %

Basis: 28 Einheiten mit Kaufpreis

KALTMIETE PRO MONAT

20.700 €

Soll, aktueller Stand

KALTMIETE PRO JAHR

248.400 €

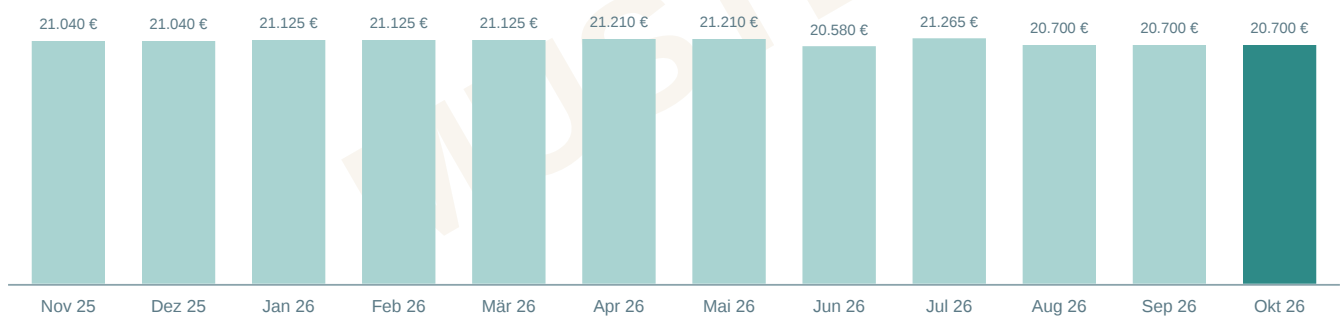
Monats-Soll × 12

VERWALTUNGSHONORAR

–

Im Muster nicht ausgewiesen

MIETENTWICKLUNG



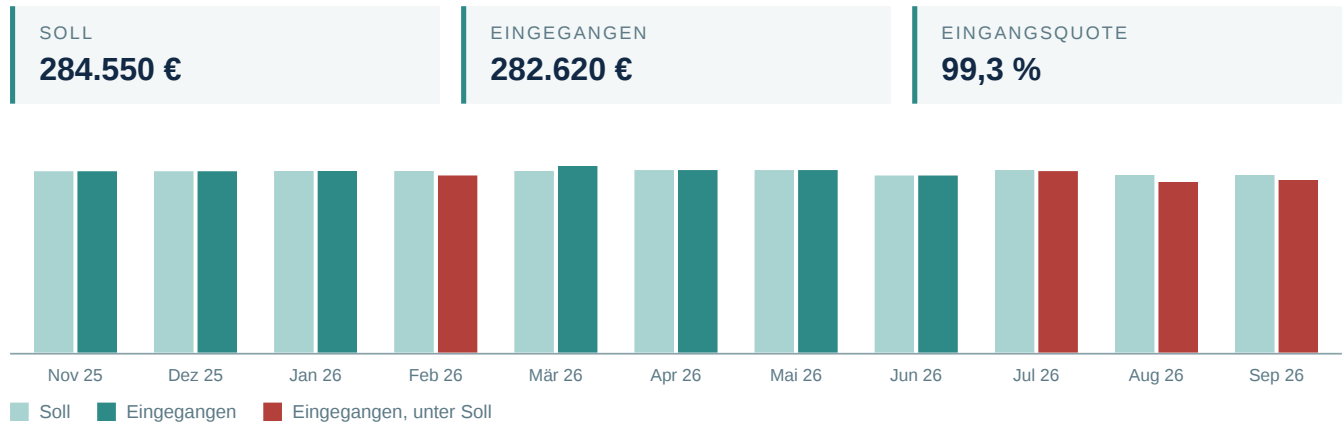
Soll-Kaltmiete aller Einheiten je Monat laut Sollstellung der Buchhaltung. Nov 25: 21.040 €, Okt 26: 20.700 € (–1,6 %). Veränderungen enthalten Mietanpassungen ebenso wie Zu- und Abgänge von Einheiten.

OBJEKTÜBERSICHT

Liegenschaft	Einheiten	Leer	Kaltmiete / Monat
Musterweg 12, Bremen	12	0	9.480 €
Beispielstraße 5, Oldenburg	10	1	6.430 €
Am Musterpark 3, Delmenhorst	6	0	4.790 €
Gesamt	28	1	20.700 €

MIETEINGÄNGE

Stand der Kontoverbuchung 30.09.2026 · November 2025 bis September 2026 · Warmmiete laut Sollstellung gegen verbuchte Zahlungen



MIETRÜCKSTÄNDE

Einheit	Mieter	Rückstand	Monatsmieten
Beispielstraße 5, 1. OG rechts	A. Muster	1.640 €	2,0
Musterweg 12, EG links	B. Beispiel	410 €	0,7
Am Musterpark 3, DG	C. Exempel (Vertrag beendet)	285 €	—
Summe zum 30.09.2026		2.335 €	

Guthaben von Mietern (Überzahlungen): 120 €.

BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN

Stand der Kontoverbuchung 30.09.2026 · November 2025 bis September 2026

Kostengruppe	Betrag	Anteil
Betriebskosten	52.030 €	73,7 %
Instandhaltung und Reparaturen	11.620 €	16,5 %
Steuern und Abgaben	3.880 €	5,5 %
Versicherungsschäden	2.350 €	3,3 %
Leerstand und Forderungsausfälle	470 €	0,7 %
Sonstige Kosten	240 €	0,3 %
Kosten gesamt	70.590 €	
Erstattungen und sonstige Erlöse	-3.480 €	

Je Liegenschaft: Musterweg 12, Bremen 28.800 € · Beispielstraße 5, Oldenburg 29.280 € · Am Musterpark 3, Delmenhorst 12.510 €. Umlagefähige Betriebskosten werden über die Nebenkostenvorauszahlungen der Mieter gedeckt und jährlich abgerechnet.

LEERSTÄNDE

Einheit	Vormieter	Tage leer
Beispielstraße 5, 2. OG links	F. Beispiel	75

WARTUNG UND VERKEHRSSICHERUNG

Pflicht	Liegenschaft	Fällig
Trinkwasseruntersuchung (Legionellen)	Am Musterpark 3, Delmenhorst	30.09.2026
Rauchwarnmelder-Wartung	Musterweg 12, Bremen	15.11.2026
Heizungswartung	Beispielstraße 5, Oldenburg	01.12.2026

HANDLUNGSEMPFEHLUNG

- › Mieterhöhungspotenzial gegenüber der hinterlegten Vergleichsmiete: rund 610 € pro Monat, davon nennenswert bei 4 Einheiten. Wir empfehlen, die zulässige Anpassung je Einheit zu prüfen.
- › Offene Mietforderungen von 2.335 € bei 3 Mietverhältnissen zum 30.09.2026. Wir empfehlen, sie konsequent anzumahnen.
- › Bei 1 Mietverhältnis erreicht der Rückstand zwei Monatsmieten; damit kommt eine fristlose Kündigung in Betracht (§ 543 Abs. 2 Nr. 3 BGB).
- › 1 Einheit steht leer. Wir empfehlen, die Neuvermietung vorrangig anzugehen.
- › 1 Prüf- oder Wartungspflicht ist überfällig und sollte zeitnah beauftragt werden.

DATENGRUNDLAGE

Bestand und Belegung	Einheiten und Mietverhältnisse aus den angebundenen Verwaltungssystemen (casavi, impower), abgeglichen in SmartGrund OS. Stellplätze zählen nicht als Einheit.
Kaltmiete	Aktuelle Soll-Kaltmiete je Einheit; die Jahreszahl ist das Monats-Soll mal zwölf, keine Ist-Einnahme.
Bruttorendite	Jahres-Kaltmiete im Verhältnis zum hinterlegten Kaufpreis, Durchschnitt über 28 Einheiten.
Mieterhöhungspotenzial	Vergleich mit der hinterlegten ortsüblichen Vergleichsmiete bei 22 Einheiten; 3 Einheiten mit Indexmiete sind ausgenommen. Keine Rechtsprüfung der einzelnen Erhöhung.
Verwaltungshonorar	Grundpauschale laut Verwaltervertrag mal aktive Monate plus Sonderposten, netto. Zahlungseingang nicht geprüft.
Mieteingänge und Rückstände	Mieterkonten der Buchhaltung (impower), nur gebuchte Posten, ohne Kautionsrückstellungen. Rückstand = Belastungen minus Zahlungen und Gutschriften bis zum Stichtag, dem Ende des letzten Monats mit vollständig verbuchten Kontoauszügen.
Bewirtschaftungskosten	Gebuchte Aufwendungen der Buchhaltung je Kontengruppe, periodengerecht einschließlich Abgrenzungen, netto nach Kontenrahmen. Darlehenszinsen sind nicht enthalten.