

ANKAUFSPROFIL 2026

Wir kaufen. Deutschlandweit.

Kola Invest ist ein inhabergeführtes Family Office mit Sitz in Hamburg. Wir kaufen laufend Immobilien mit eigenem Kapital, entscheiden ohne Gremienvorbehalt und schließen zügig ab.

EINZELVOLUMEN

1 – 50 Mio. €

PROFILE

4

ERSTEINSCHÄTZUNG

in kurzer Zeit

KAPITAL

Eigenkapital

Vier Profile, klare Kriterien.

NR.	SEGMENT	REGION	OBJEKTART	VOLUMEN	RISIKOPROFIL
01	Wohnen	Deutschlandweit	Bestand oder Umwidmung	1 – 50 Mio. €	Core · Value-Add · Opportunistisch
02	Büro	Deutschlandweit	Bestand, Repositionierung	1 – 30 Mio. €	Opportunistisch
03	Triple-A-Mieter	Deutschlandweit	Gewerbe mit hohem WALT	1 – 50 Mio. €	Core · Core-Plus
04	Baugrundstücke Wohnen	Hamburg & Metropolregion	Grundstück ab 8 WE	1 – 10 Mio. €	Entwicklung

KAUFPREISFAKTOREN WOHNEN

A-Städte	bis Faktor 18
B- und C-Städte	bis Faktor 14
Voraussetzung	machbare Finanzierbarkeit

UNSER VERSPRECHEN

Eigenes Kapital, keine Gremien, Entscheidung in Tagen.

- **Instandhaltungsstau und Leerstand** sind kein Ausschlusskriterium, sondern Teil der Kalkulation.
- **Auch angearbeitete Projekte** übernehmen wir und führen sie mit eigenem Team weiter.
- **Portfolios und Einzelobjekte** gleichermaßen, Share Deal und Asset Deal möglich.
- **Absolute Diskretion** bei Off-Market-Angeboten, auf Wunsch mit NDA vor Datenaustausch.

Wohnen.

Unser Kernsegment: wohnwirtschaftliche Bestandsobjekte und Umwidmungen in ganz Deutschland, vom Mehrfamilienhaus bis zum Portfolio. Wir kaufen über alle Risikoprofile hinweg, von Core über Value-Add bis Opportunistisch.

In A-Städten kaufen wir bis zum 18-fachen der Jahresnettokaltmiete, in B- und C-Städten bis zum 14-fachen. Voraussetzung ist stets eine machbare Finanzierbarkeit. Instandhaltungstau und Leerstand schrecken uns nicht ab, wir rechnen das Potenzial.

Volumen Einzelobjekt	1 – 50 Mio. €
A-Städte	bis Faktor 18
B- und C-Städte	bis Faktor 14
Risikoprofil	Core · Value-Add · Opportunistisch
Objektart	Bestand oder Umwidmung
Struktur	Asset Deal · Share Deal

- Portfolios ebenso willkommen wie Einzelobjekte.
- Umwidmung von Büro zu Wohnen ist explizit Teil des Profils.



Büro.



Büroimmobilien kaufen wir deutschlandweit mit opportunistischem Profil, gerade dort, wo andere nur Leerstand sehen. Ob Repositionierung, Nachvermietung oder Umwidmung zu Wohnen: Wir prüfen jedes Objekt auf sein tatsächliches Potenzial.

Weil wir mit eigenem Kapital arbeiten, sind wir auch dort handlungsfähig, wo klassische Finanzierungswege an Bewertungsfragen scheitern.

Volumen Einzelobjekt	1 – 30 Mio. €
Risikoprofil	Opportunistisch
Zustand	auch mit Leerstand
Perspektive	Repositionierung · Umwidmung

- Auslaufende Mietverträge sind kein Hindernis.
- Wir bewerten Umwidmungspotenzial planungsrechtlich vorab.

Objekte mit Triple-A-Mietern.

Gewerbeobjekte mit bonitätsstarken Triple-A-Mietern und hohem WALT: langfristig gesicherte Cashflows durch verlässliche Vertragspartner, von Einzelhandel über Logistik bis zu öffentlichen Mietern.

Je länger die Restlaufzeit der Mietverträge, desto interessanter das Objekt für uns. Indexierte Mietverträge und Nachvermietungsoptionen bewerten wir positiv.

Volumen Einzelobjekt	1 – 50 Mio. €
Mieterbonität	Triple-A
WALT	>10 Jahren
Nutzungsarten	Einzelhandel · Logistik · Öffentliche Mieter
Risikoprofil	Core · Core-Plus

- Indexierte Mietverträge sind ausdrücklich erwünscht.
- Auch Sale-and-lease-back-Strukturen prüfen wir.



Baugrundstücke Wohnen.



Für unsere eigene Projektentwicklung suchen wir laufend Baugrundstücke für Wohnungsbau in Hamburg und der Metropolregion, ab acht Wohneinheiten und mit vorliegender Baugenehmigung.

Wir übernehmen auch angearbeitete Projekte und führen sie mit unserem Team bis zur Fertigstellung. Unsere Referenzen reichen vom Mehrfamilienhaus in Hamburg-Sasel bis zu Mikroapartment-Entwicklungen in Düsseldorf und Köln.

Volumen	1 – 10 Mio. €
Mindestgröße	ab 8 WE
Voraussetzung	Baugenehmigung liegt vor
Region	Hamburg
Auch	angearbeitete Projekte

- Positiver Bauvorbescheid genügt als Einstiegspunkt.
- Eigene Projektentwicklung, keine Weitervermittlung.

Vom Angebot zum Closing.

01

Exposé senden

Kurzexposé mit Eckdaten an ankauf@kola-invest.com.
Adresse, Flächen, Einheiten, Mietaufstellung und
Kaufpreisvorstellung genügen für den Start. Diskrete
Behandlung garantiert, auf Wunsch mit NDA.

WAS WIR FÜR DIE PRÜFUNG BRAUCHEN

- Adresse, Baujahr und Objektart
- Flächen- und Einheitenaufstellung
- Mietaufstellung oder Zielmieten bei Leerstand
- Kaufpreisvorstellung und Verkaufsstruktur
- Fotos, Grundrisse und Energieausweis, sofern vorhanden

02

Ersteinschätzung in kurzer Zeit

Schnelle, datenbasierte Prüfung durch unser Team. Sie
erhalten eine klare Rückmeldung mit indikativer
Preisvorstellung, keine unverbindlichen Absichtserklärungen.

03

Zügiges Closing

Eigenkapitalbasierter Ankauf ohne Gremienvorbehalt. Due
Diligence und Notartermin koordinieren wir mit eigenen
Partnern, die Entscheidung fällt in Tagen.

DIREKT AN UNSER ANKAUFSTEAM

ankauf@kola-invest.com

+49 40 33461275 · Große Bleichen 1–3 · 20457 Hamburg

KONTAKT

Ihr Objekt passt ins Profil?

Senden Sie uns ein kurzes Exposé. Wir melden uns in kurzer Zeit mit einer ersten Einschätzung, auch bei Portfolios und komplexen Strukturen.

Julian Labandowsky

GESCHÄFTSFÜHRENDER GESELLSCHAFTER

ankauf@kola-invest.com

Adrian Kotowski

GESCHÄFTSFÜHRENDER GESELLSCHAFTER

ankauf@kola-invest.com

Dieses Ankaufsprofil dient ausschließlich der Information und stellt kein verbindliches Angebot und keine Aufforderung zur Abgabe eines Angebots dar. Die genannten Kriterien sind Orientierungswerte, Abweichungen im Einzelfall sind möglich und werden individuell geprüft. Eine Ankaufsentscheidung erfolgt stets objektbezogen nach Prüfung aller Unterlagen. Angebotene Objekte behandeln wir vertraulich, eine Weitergabe an Dritte erfolgt nur nach Abstimmung mit dem Anbieter. Provisionsansprüche Dritter sind vor Angebotsabgabe offenzulegen. Alle Angaben ohne Gewähr, Irrtum vorbehalten.