

Investorenbrochure

Langfristiger Wohnimmobilienaufbau – Wuppertal & Kölner Randlage

Alexander Julian Lüsebrink

Stand: März 2026



IMMOBILIENINVESTOR

Ich bin 42 Jahre und **Vater** einer 11-jährigen Tochter. Ich arbeite **als IT-Abteilungsleiter** bei einem großen Versicherungskonzern.

Ich möchte **langfristig** ein **Wohnimmobilienportfolio** als nachhaltige **Altersvorsorge** aufbauen – mit Fokus auf Wohnraum, konservativer Kalkulation und planbarer Finanzierung.

Neben meiner **eigenen Altersvorsorge** verfolge ich das Ziel, meiner **Tochter langfristig** ein **solides finanzielles Fundament** zu sichern.

Der Ansatz kombiniert **cashflow-orientierte Bestandsobjekte** (Wuppertal) mit **wertstabilen Standorten** zur **Risikostreuung** (Kölner Randlage).

Die **Zusammenarbeit** basiert auf **Transparenz, Verlässlichkeit** und einer **langfristigen Partnerschaft** auf Augenhöhe.

**Faktenbasiert.
Strukturiert.
Langfristig.**



Kurzprofil Alexander Lüsebrink

- Vater einer 11-jährigen Tochter
- IT-Abteilungsleiter (Versicherung)
- Ausbildung zum Bankkaufmann
- Führung eines IT-Bereichs (28 Entwickler & Business Analysten)
- Projekt- & Budgetsteuerung, Transformationsvorhaben (u. a. KI)
- Mehrjährige Projektleiter-Erfahrung in anspruchsvollen IT-Projekten
- Tauchlehrer für Erwachsenen- und Kinderausbildung

Kompetenz-Transfer in Immobilien:

- Analytik & Struktur → fundierte Objekt-/Wirtschaftlichkeitsanalysen
- Risikomanagement → konservative Szenarien & klare Puffer
- Umsetzungskraft → verlässliche Dienstleistersteuerung
- Hands-On-Mentalität → direkte, und pragmatische Umsetzung

**Weiterbildung: Immocation Masterclass (strukturiertes
Ansatz, Risiko-Minimierung)**

Zielportfolio (5 Jahre)

20–30 WE

Bestandsportfolio

Cashflow-Ziel (nach Entwicklung)

100–150 €

pro WE / Monat

Langfristig

≈ 6.000 €

Monats-Cashflow bis 2043

Strategie

- Buy & Hold mit MFH und ETW
- Ankauf kann initial cashflow-neutral sein, sofern Entwicklungspotenzial klar & finanzierbar ist
- Fokus auf kleine/mittlere Einheiten (meist 2–3 Zimmer, bis ca. 65/70 m²)
- Konservative Kalkulation: Rücklagen, Leerstand, Instandhaltung + Stress-Checks (Zins, CapEx)

Renditeziel: Brutto ~6% | Netto konservativ 3–4% (inkl. Rücklagen/Instandhaltung/Leerstand)



Einordnung Zielregionen und Suchprofil

Wuppertal (C-Lage):

- Cashflow-orientierter Schwerpunkt
- Gute ÖPNV-Anbindung (Rhein/Ruhr)
- Nachfrage u. a. durch Uni, Kliniken, Arbeitgeber

Kölner Randlage & Speckgürtel Köln (B-Lage):

- Risikostreuung & Wertsteigerung
- Verlagerung der Nachfrage aus Köln ins Umland
- Sehr gute Anbindung (S-Bahn/Regionalverkehr)

Kaufkriterien (Allgemein)

- Lage: gute Wohnlagen/Stadtteile; Mikrolagenprüfung (z. B. PriceHubble/vergleichbar)
- Wirtschaftlichkeit: mindestens cashflow-neutral; kalkulatorische Annuität (Zins+Tilgung) ~5,5% → Investment ≥5,5–6%
- Zustand: Sanierungsbedarf möglich, sofern wirtschaftlich & mitfinanziert

Kriterien Wuppertal - MFH

- Stadtteile: Höhenlagen von Elberfeld (West), Barmen, Vohwinkel
- Ziel-Kaufpreise: 1.000–1.800 €/m²
- Wohnfläche: > 380 m² / 6 WE
- Denkmalschutz nur nach vorheriger Prüfung
- Ausschließlich reine Wohnhäuser

Kriterien Speckgürtel Köln - ETW

- Städte: Bergisch Gladbach, Leverkusen, Troisdorf, Stadtrand Köln
- Ziel-Kaufpreise: 2.500 – 3.300 €/m²
- Wohnungsgröße: ca. 45 m² - 70 m²
- Bezugsfrei oder vermietet
- Balkon und Stellplatz wünschenswert

Kontakt

Alexander Julian Lüsebrink

Memellandstr. 12a
51688 Wipperfürth

Telefon: 0160 / 7850690

E-Mail: immobilien@alexluesebrink.de



IMMOBILIENINVESTOR

Vielen Dank – ich freue mich auf die Zusammenarbeit.

