Stately

STATELY PAPER 02 · OKTOBER 2026

Wie wir Häuser in Detroit prüfen

Fünf Stufen, 30 Prüfpunkte und eine klare Regel: Ein Haus wird nur angeboten, wenn es die Prüfung vor Ort besteht.



STATELY AG · Landstrasse 123 · 9495 Triesen · Liechtenstein

statelyassets.com

ÜBER STATELY

In US-Immobilien investieren, vom Sofa aus.

Die STATELY AG ermöglicht Anlegerinnen und Anlegern in Europa, ab 100 USD an den Mieteinnahmen vermieteter Häuser in den USA teilzuhaben. Sie investieren in eine Anleihe der STATELY AG, die wirtschaftlich an ein bestimmtes vermietetes Haus gebunden ist. Eigentümer des Hauses werden Sie nicht. Kauf, Verwaltung und die Formalitäten mit den US-Behörden übernehmen wir.

SO ARBEITEN WIR

1 **Auswahl.** Wir suchen vermietbare Häuser in Detroit und prüfen jedes vor Ort: Dach, Keller, Leitungen, Strasse, Nachbarschaft. Die meisten fallen durch.

2 **Kauf.** Erst wenn ein Haus die Prüfung besteht, kaufen und finanzieren wir es. Gelingt der Kauf nicht innert 90 Tagen, erhalten Sie Ihr Geld zurück.

3 **Vermietung.** Eine Hausverwaltung in Detroit betreut Mieter, Miete und Reparaturen. Die Formalitäten mit den US-Behörden übernehmen wir.

4 **Gutschrift.** Monatlich erhalten Sie einen festen Coupon. Bleibt nach allen Kosten ein Überschuss, wird er zusätzlich an die Anleger verteilt. Nach 24 Monaten ist der Nominalbetrag zur Rückzahlung fällig.

DAS TEAM

Benedict Barth	CEO, Mitgründer
Stilianos Gialamouidis	CTO, Mitgründer
Catalina Stoicescu	CIO, Mitgründerin
Jennifer Ehrhart	CFO und Controlling

FAKTEN

Firma	STATELY AG, Landstrasse 123, 9495 Triesen, Liechtenstein
Handelsregister	FL-0002.756.745-6
Gegründet	2026
Bank	Bank Frick, Liechtenstein
Zahlung	Banküberweisung oder Karte über Stripe
Identitätsprüfung	Didit
Gebühren	Kein Ausgabeaufschlag, keine laufenden Gebühren
Stand Oktober 2026	Zwei Häuser in Detroit finanziert

Stately

STATELY PAPERS · NR. 02

Wie wir Häuser in Detroit prüfen

Fünf Stufen, 30 Prüfpunkte und eine klare Regel: Ein Haus wird nur angeboten, wenn es die Prüfung vor Ort besteht.

Ausgabe Oktober 2026
Datenstand 26. Oktober 2026
Herausgeberin STATELY AG, Triesen

Die STATELY Papers erklären Märkte, Abläufe und Risiken rund um vermietete Häuser in den USA. Jede Zahl trägt ihre Quelle und ihr Datum.

DIE REIHE

01 Warum Mieten in Amerika mehr abwerfen als in der Schweiz

02 **Wie wir Häuser in Detroit prüfen**

03 Chancen und Risiken im Überblick

AUF EINEN BLICK · 1

Fünf Stufen, bevor ein Haus angeboten wird



Ein Haus kommt nur auf die Plattform, wenn es alle Stufen besteht. Die meisten Häuser scheiden auf dem Weg aus.

AUF EINEN BLICK · 2

30 Prüfpunkte in fünf Bereichen

LAGE UND UMFELD

5

- Mietnachfrage im Quartier
- Zustand und Leerstand der Nachbarhäuser
- Abrisse und leere Parzellen in der Strasse
- Erreichbarkeit von Arbeit, Schulen, Einkauf
- Entwicklung und Sicherheit des Quartiers

BAUSUBSTANZ

10

- Dach und Regenrinnen
- Fundament und Keller
- Feuchtigkeit und Schimmel
- Heizung
- Elektrik
- Sanitär und Warmwasser
- Fenster und Türen
- Farbe und Böden, wegen Blei
- Rauch- und CO-Melder
- Treppen, Geländer, Veranda

RECHT UND BEHÖRDEN

5

- Eigentum und Belastungen
- Offene Grundsteuern
- Registrierung und Zertifikat der Stadt
- Standard für Section 8
- Versicherbarkeit

ZAHLEN

7

- Kaufpreis gegenüber Vergleichsverkäufen
- Miete gegenüber Vergleichsmieten
- Grundsteuer
- Versicherung
- Verwaltung und Instandhaltung
- Reserve für Leerstand
- Kosten der Instandsetzung

VERMIETUNG

3

- Bestehender Mietvertrag und Zahlungen
- Hausverwaltung vor Ort
- Zeit bis zur Vermietung

Prüfrahmen der STATELY AG für Einfamilienhäuser in Detroit, Stand Oktober 2026.

Kurzfassung

Ein Haus kommt nur auf die Plattform, wenn es eine Prüfung in fünf Stufen besteht. Dazu gehört immer eine Besichtigung vor Ort. Die meisten Häuser erfüllen die Anforderungen nicht.[1]

Der Grund liegt im Markt. Rund 90 % der Häuser in Detroit wurden vor 1980 gebaut,[2] und die Unterschiede zwischen zwei Strassen können grösser sein als zwischen zwei Städten. Ob ein Haus langfristig vermietbar ist, zeigt sich deshalb erst bei genauer Prüfung von Lage, Bausubstanz, Rechtslage und Zahlen.

Dieses Paper beschreibt den Prüfrahmen der STATELY AG: die fünf Stufen, die 30 Prüfpunkte, die häufigsten Gründe für eine Absage und was nach dem Kauf geschieht.

DIE WICHTIGSTEN PUNKTE

- **Fünf Stufen.** Vorauswahl, Unterlagen, Besichtigung, Inspektion und Entscheidung. Jede Stufe kann zur Absage führen.
- **Vor Ort.** Jedes Haus wird von STATELY besichtigt, nicht nur auf Fotos oder in Inseraten beurteilt.
- **30 Prüfpunkte.** Lage, Bausubstanz, Recht und Behörden, Zahlen und Vermietung.
- **Klare Regel.** Gibt es keine geeigneten Häuser, gibt es kein neues Objekt. Die Anforderungen werden nicht gesenkt.

INHALT

1 Warum die Auswahl entscheidet
2 Der Prüfprozess in fünf Stufen
3 Lage und Umfeld
4 Bausubstanz
5 Recht und Behörden
6 Zahlen
7 Warum Häuser durchfallen
8 Nach dem Kauf
9 Grenzen jeder Prüfung
Quellen

1 Warum die Auswahl entscheidet

Detroit ist ein Markt mit hohen Mietrenditen, aber mit grossen Unterschieden zwischen einzelnen Häusern. STATELY Paper 01 zeigt die Zahlen. Drei Merkmale machen die Auswahl besonders wichtig.

- **Alter Bestand.** Rund ein Drittel der Wohnhäuser in Detroit wurde vor 1940 gebaut, rund 90 % vor 1980.[2] Bausubstanz und Technik unterscheiden sich entsprechend stark.
- **Ein Markt im Umbau.** Seit 2014 hat die Stadt rund 27'000 leerstehende Gebäude abreissen lassen.[3] Die Detroit Land Bank Authority hat über 115'000 Grundstücke übernommen und über 12'000 Häuser sanieren lassen.[4] Neben stabilen Strassen gibt es Strassen mit vielen leeren Parzellen.
- **Kleinteilige Eigentümerstruktur.** Detroit zählte 2022 über 40'000 Vermieter, 70 % davon mit einem oder zwei Objekten.[5] Häuser werden meist einzeln gehandelt. Einheitliche Standards gibt es kaum.

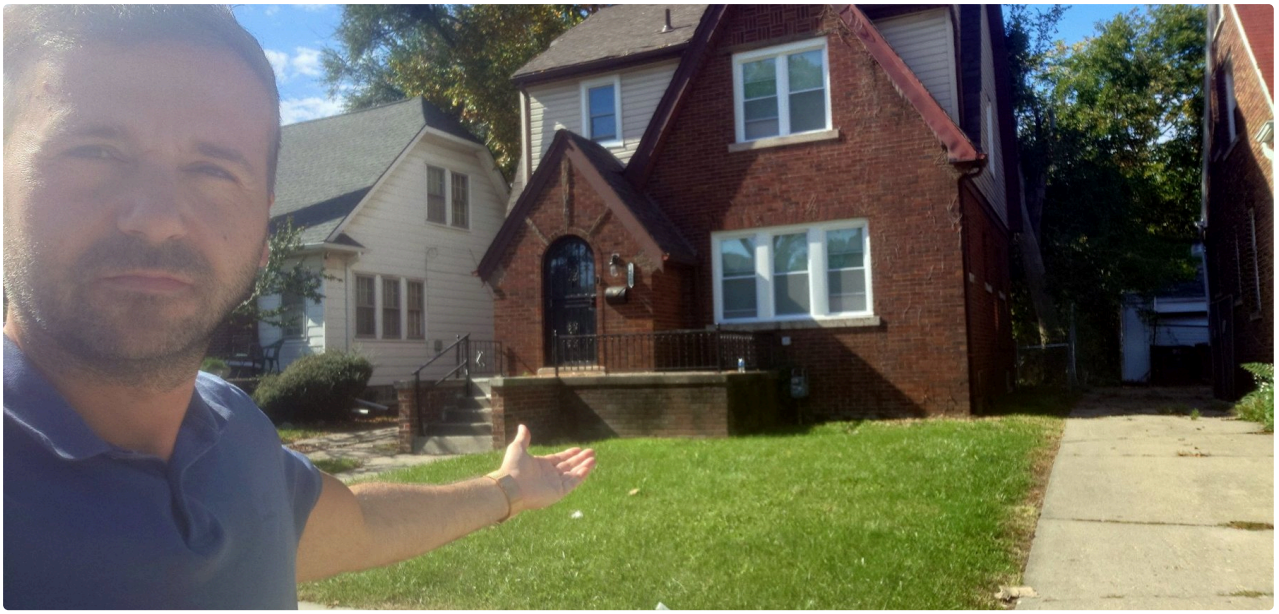


Abbildung 1 Besichtigung vor Ort, Detroit, Oktober 2026. Foto: STATELY.

2 Der Prüfprozess in fünf Stufen

Die Prüfung folgt einer festen Reihenfolge. Was früh mit wenig Aufwand ausgeschlossen werden kann, wird früh ausgeschlossen. Die aufwendigen Schritte folgen erst für Häuser, die die ersten Stufen bestanden haben.

Tabelle 1 Die fünf Stufen

NR.	STUFE	INHALT
1	Vorauswahl	Lage, Preis und Vergleichsmieten aus Daten
2	Unterlagen	Eigentum, Steuern, Auflagen der Stadt
3	Besichtigung	Das Team prüft Haus und Strasse vor Ort
4	Inspektion	Fachperson prüft Bausubstanz und Technik
5	Entscheidung	Kalkulation, Kauf nur nach bestandener Prüfung

3 Lage und Umfeld

Die Lage bestimmt, ob ein Haus dauerhaft vermietet werden kann. Geprüft werden die Nachfrage nach Mietwohnungen im Quartier, der Zustand der Nachbarhäuser, die Zahl leerer Parzellen und Abrisse in der Strasse, die Erreichbarkeit von Arbeitsplätzen, Schulen und Einkauf sowie die Entwicklung des Quartiers. Vieles davon zeigt sich nur vor Ort, etwa ob eine Strasse gepflegt ist oder ob mehrere Häuser leer stehen.

4 Bausubstanz

Die bauliche Prüfung orientiert sich an anerkannten Standards für Hausinspektionen. Diese umfassen Dach, Aussenhülle, Keller und Fundament, Tragwerk, Heizung, Sanitär, Elektrik, Dachboden, Fenster, Türen und Innenräume.[6] Hinzu kommen die Punkte, die die Stadt Detroit seit 2025 bei jeder Vermietungsinspektion prüft, darunter funktionierende Heizung, Warmwasser, Rauch- und CO-Melder, sichere Treppen und Geländer sowie intakte Farbe und Böden.[7, 8]

Besondere Aufmerksamkeit gilt dem Blei. In Häusern, die vor 1978 gebaut wurden, kann bleihaltige Farbe vorhanden sein. Die Stadt prüft deshalb bei jeder Inspektion, ob Farbe abblättert oder Böden offen liegen.[7]

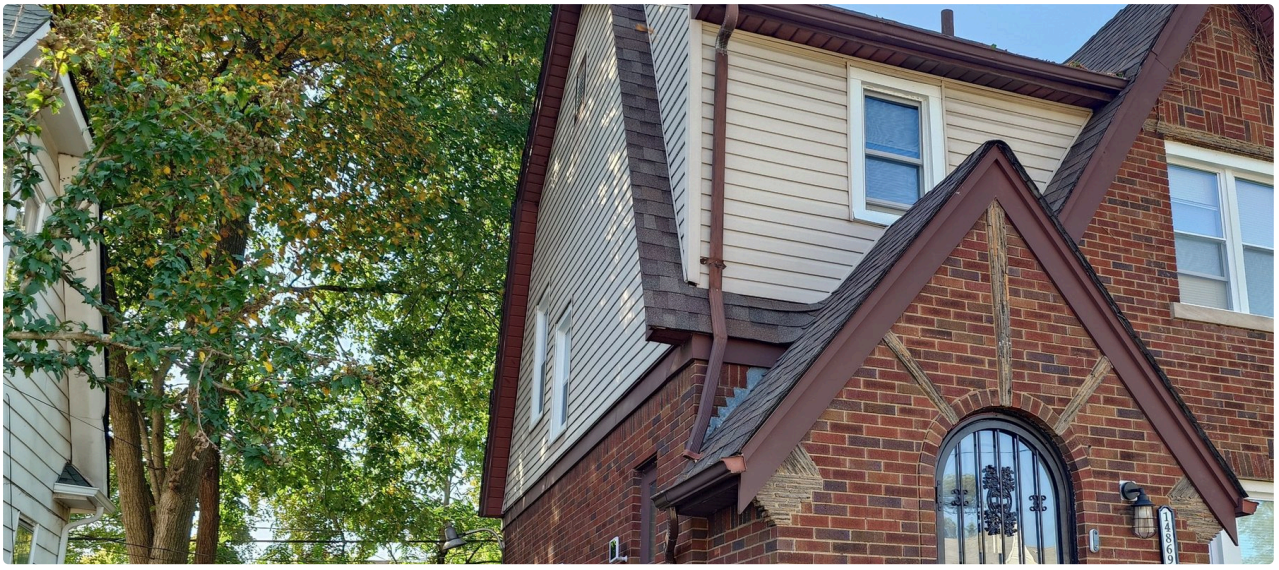


Abbildung 2 Eingangsbereich eines geprüften Hauses, Detroit, Oktober 2026. Foto: STATELY.

5 Recht und Behörden

- **Eigentum und Belastungen.** Eine Prüfung der öffentlichen Register zeigt, wem ein Haus gehört und ob Hypotheken, Pfandrechte oder Steuerforderungen darauf lasten. Eine Eigentümerversicherung schützt den Käufer vor unbekannten Mängeln aus der Vergangenheit, etwa unbezahlten Steuern oder fehlerhaften Urkunden.[9]
- **Offene Grundsteuern.** Unbezahlte Grundsteuern führen in Wayne County nach einem festen Verfahren zur Verwertung des Grundstücks. Rückstände sind deshalb vor jedem Kauf zu klären.[10]
- **Vermietung nach städtischen Vorschriften.** Jedes vermietete Haus in Detroit muss registriert sein und braucht nach einer bestandenen Inspektion ein Zertifikat. Das erste Zertifikat gilt drei Jahre, bei rechtzeitiger Erneuerung fünf Jahre.[8]

- **Section 8.** Häuser, die an Mieter mit Wohnungsgutschein vermietet werden, müssen den nationalen Inspektionsstandard NSPIRE erfüllen.[11, 12] Für das Gutscheinprogramm gilt dieser Standard verbindlich ab dem 1. Februar 2027, die Behörde in Michigan wendet ihn bereits seit Juli 2024 an.[12, 13]

6 Zahlen

Erst wenn ein Haus baulich und rechtlich besteht, wird gerechnet. Der Kaufpreis wird mit vergleichbaren Verkäufen in der Umgebung verglichen, die erwartete Miete mit vergleichbaren Mieten und den Richtwerten der US-Wohnbaubehörde HUD.[14] In die Kalkulation fliessen alle laufenden Kosten ein: Grundsteuer, Versicherung, Verwaltung, Instandhaltung, eine Reserve für Leerstand sowie die Kosten einer allfälligen Instandsetzung vor der Vermietung.

Ein Haus wird nur gekauft, wenn die Rechnung auch mit vorsichtigen Annahmen aufgeht. Über die erwarteten und die erzielten Erträge informiert STATELY Paper 03.

7 Warum Häuser durchfallen

Die meisten Häuser scheiden in einer der fünf Stufen aus.[1] Typische Gründe sind:

Tabelle 2 Typische Gründe für eine Absage

BEREICH	BEISPIEL
Lage	Mehrere leerstehende Häuser oder viele leere Parzellen in derselben Strasse
Bausubstanz	Risse im Fundament, Feuchtigkeit im Keller, Dach am Ende seiner Lebensdauer
Recht	Unklare Eigentumsverhältnisse, offene Steuern oder Pfandrechte
Zahlen	Kaufpreis über vergleichbaren Verkäufen, Miete unter vergleichbaren Mieten
Vermietung	Hoher Instandsetzungsbedarf vor einer Vermietung

Gibt es zu einem Zeitpunkt keine geeigneten Häuser, gibt es kein neues Objekt. Die Anforderungen werden nicht gesenkt, um schneller ein Angebot zu haben.

8 Nach dem Kauf

Nach dem Kauf wird das Haus, falls nötig, instand gesetzt, städtisch inspiziert und vermietet. Eine Hausverwaltung in Detroit betreut danach Mieter, Mieteingang und Reparaturen. Die STATELY AG führt Buch über jedes Objekt und schreibt den Anlegern monatlich den festen Coupon und allfällige Überschüsse gut.[1, 15]

9 Grenzen jeder Prüfung

Eine sorgfältige Prüfung senkt das Risiko, sie schliesst es nicht aus. Hausinspektionen sind nach anerkannten Standards Sichtprüfungen ohne Eingriff in die Bausubstanz. Verborgene Mängel bleiben möglich.[6] Auch Lage, Mietmarkt und Kosten können sich nach dem Kauf anders entwickeln als erwartet. Die Risiken und wie STATELY sie steuert, beschreibt STATELY Paper 03.

Quellen

Alle Quellen abgerufen im Oktober 2026.

[1] STATELY AG: Startseite, Prüfung jedes Hauses vor Ort. https://www.statelyassets.com/

[2] City of Detroit, Legislative Policy Division: Financial Assessment for Mom and Pop Lead Abatement, Memo vom 10. Februar 2023. https://detroitmi.gov/sites/detroitmi.localhost/files/2023-02/Financial%20Assessment%20for%20Mom%20and%20Pop%20Lead%20Abatement%20awc%20draftek.pdf

[3] City of Detroit: Abschlussbericht der Verwaltung Duggan zu Abrissen und Land Bank, 2025. https://training.detroitmi.gov/node/101396

[4] Detroit Land Bank Authority: Präsentation vor der City Planning Commission, 2025. https://detroitmi.gov/sites/detroitmi.localhost/files/events/2025-09/DLBA%20CPC%202025%20Presentation%20rev.pdf

[5] Michigan Public: New data shows Detroit has 40,000 landlords, and most of them are locals, 16. August 2022. https://www.michiganpublic.org/community/2022-08-16/new-data-shows-detroit-has-40-000-landlords-and-most-of-them-are-locals

[6] InterNACHI: International Standards of Practice for Performing a General Home Inspection, revidiert Oktober 2022. https://www.nachi.org/sop.htm

[7] City of Detroit, BSEED: New Rental Ordinance Summary, 30. Januar 2025. https://devtraining.detroitmi.gov/sites/training.detroitmi/files/2025-01/2025.1.30%20-%20New%20Rental%20Ordinance%20Summary.pdf

[8] City of Detroit, BSEED: New Detroit Rental Ordinance, August Update 2025. https://detroitmi.gov/sites/detroitmi.localhost/files/2025-09/New%20Detroit%20Rental%20Ordinace%20August%20Update.pdf

[9] Michigan Department of Insurance and Financial Services: Title Insurance, FIS-PUB 0218. https://www.michigan.gov/documents/cis_ofis_ip218_25000_7.pdf

[10] Wayne County Treasurer: Forfeiture/Foreclosure Timeline. https://www.waynecountymi.gov/Government/Elected-Officials/Treasurer/Property-Tax-Information/ForfeitureForeclosure-Timeline

[11] U.S. Department of Housing and Urban Development: NSPIRE Final Rule, Federal Register, 11. Mai 2023. https://www.federalregister.gov/documents/2023/05/11/2023-09693/economic-growth-regulatory-relief-and-consumer-protection-act-implementation-of-national-standards

[12] Michigan State Housing Development Authority: Housing Choice Voucher für Vermieter. https://www.michigan.gov/mshda/rental/HCV-Landlords/Housing-Choice-Voucher-Landlords

[13] U.S. Department of Housing and Urban Development: Notice PIH 2026-18, 15. Juli 2026. https://www.hud.gov/sites/default/files/PIH/documents/PIH-2026-18.pdf

[14] U.S. Department of Housing and Urban Development: Fair Market Rents, Datensätze. https://www.huduser.gov/portal/datasets/fmr.html

[15] STATELY AG: Ohne US-Bürokratie, die drei Ebenen der Anlage. https://www.statelyassets.com/ohne-us-buerokratie/

NOTIZEN

KONTAKT UND HINWEISE

Fragen zu diesem Paper?

Schreiben Sie uns über statelyassets.com/kontakt. Das Team antwortet persönlich. Weitere Papers, die Grundlagen und das Glossar finden Sie unter statelyassets.com/wissen.

ZITIERVORSCHLAG

STATELY AG (2026): Wie wir Häuser in Detroit prüfen. STATELY Paper 02, Oktober 2026. Triesen: STATELY AG.

RECHTLICHE HINWEISE

Dieses Paper dient der Information und ist keine Anlageberatung, keine Steuerberatung und kein Angebot. Es zeigt Marktdaten Dritter, keine Zahlen zu Objekten der STATELY AG und kein Renditeziel. Investments können zum teilweisen oder vollständigen Verlust des eingesetzten Kapitals führen. Massgeblich sind die Risikohinweise, die Produktbedingungen und das Basisinformationsblatt des jeweiligen Objekts auf der Plattform. Vergangene Entwicklungen sind kein verlässlicher Hinweis auf künftige Ergebnisse.

BILDNACHWEIS

Alle Fotos: STATELY, Detroit, Oktober 2026.

IMPRESSUM

STATELY AG · Landstrasse 123 · 9495 Triesen · Liechtenstein
Handelsregister FL-0002.756.745-6 · statelyassets.com

Stately

STATELY PAPERS

Wir prüfen jedes Haus vor Ort. Und wir erklären offen, was dabei herauskommt.

01 Warum Mieten in Amerika mehr abwerfen als in der Schweiz

02 Wie wir Häuser in Detroit prüfen

03 Chancen und Risiken im Überblick

STATELY AG · Landstrasse 123 · 9495 Triesen · Liechtenstein

statelyassets.com