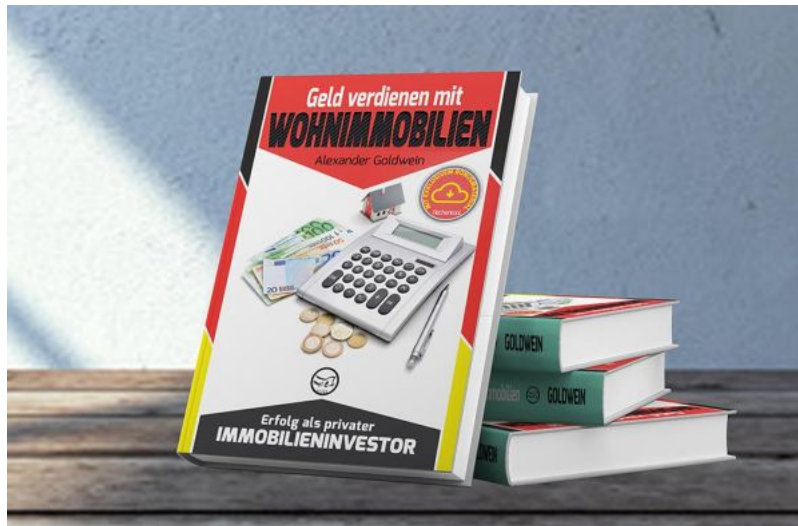

Welcher Kaufpreis ist angemessen?

13.11.2015, 08:53 | Handel, Wirtschaft, Finanzen, Banken & Versicherungen

Pressemitteilung von: *M&E Books, Inh. Vu Dinh*



Erhältlich bei Amazon

Der Verfasser dieses Artikels ist Finanzexperte und Autor des Buches "Geld verdienen mit Wohnimmobilien" (<http://goo.gl/AGCC1O>). Besuchen Sie auch die Autorensseite von Alexander Goldwein auf www.amazon.de/Alexander-Goldwein/e/B010LN17VQ.

Sowohl beim Kauf einer Renditeimmobilie als auch beim Kauf für die Eigennutzung stellt sich die Frage, welcher Kaufpreis angemessen und marktgerecht ist. Eine gute erste Orientierung können Städterankings mit Durchschnittszahlen geben, die immer wieder veröffentlicht werden. Für eine genauere Einschätzung einer konkreten Immobilie sind aber noch ausdifferenziertere Überlegungen anzustellen.

Unter Zugrundelegung des für Immobilien gebräuchlichen Ertragswertverfahrens sind die relevanten Faktoren für die Wertermittlung die nachhaltig erzielbare Nettomiete und der Vervielfältiger. Der Wert der Immobilie wird dabei durch Multiplikation der nachhaltig erzielbaren Jahresnettomiete mit dem Vervielfältiger errechnet. Zur Orientierung kann es sehr hilfreich sein, zunächst die verfügbaren Marktdaten auszuwerten, die für den konkreten Standort vorhanden sind. Dabei sollten Sie sowohl für die erzielbare Miete als auch für den Vervielfältiger auf möglichst zuverlässige Datenquellen zurückgreifen.

Marktmiete und relevanter Vervielfältiger

Die Marktmiete können Sie aus dem aktuellen Mietspiegel herleiten. Wenn es einen solchen für die Stadt oder Gemeinde nicht gibt, müssen Sie auf andere Datenquellen zurückgreifen wie z.B. Erhebungen von Immobilienmaklerunternehmen. Weil es sich dabei um Durchschnittszahlen handelt, werden Sie den ermittelten Wert noch justieren müssen für die konkrete Immobilie. Der Mietspiegel enthält verschiedene Kategorien (z.B. einfache, mittlere und gute Lage einer Immobilie), für die eine marktgerechte Miete bzw. eine Bandbreite angegeben wird. Ähnliches gilt für Datenerhebungen von Immobilienmaklerunternehmen. Ob der obere Bereich der angegebenen Bandbreite oder der untere Bereich angemessen ist, hängt von weiteren Faktoren wie der Mikrolage und dem Mikroumfeld ab.

Aktuelle Durchschnittszahlen für Vervielfältiger in einer Stadt oder einem Stadtgebiet können Sie z.B. aus Marktberichten großer Immobilienmaklerunternehmen ableiten. Dabei sollte Ihnen bewusst sein, dass es sich (ähnlich wie bei den Mieten) um Durchschnittszahlen handelt, die Sie nach oben oder unten abrunden können, wenn die konkrete Mikrolage und der bauliche Zustand der Immobilie dafür sprechen. Bei der Wahl des zutreffenden Vervielfältigers besteht also ebenfalls ein gewisser Spielraum. Wenn sie mit dem relevanten Vervielfältiger in Kaufpreisverhandlungen argumentieren, müssen Sie das selbstverständlich mit Argumenten untermauern, die auf die konkrete Immobilie (Mikrolage und baulicher Zustand) abstellen.

Richtwerttabellen des Gutachterausschusses

Eine durchaus aussagekräftige Informationsquelle zur Absicherung des ermittelten Wertes der Immobilie nach dem Ertragswertverfahren sind die amtlich ermittelten Bodenrichtwerte für Grundstücke und die Markttrichtwerte für Wohnungen. Diese Daten beruhen nicht auf dem Ertragswertverfahren, sondern auf dem Vergleichswertverfahren. Grundlage für die jährlich aktualisierten Veröffentlichungen dieser Zahlen durch den Gutachterausschuss sind die in der Gemeinde tatsächlich erfolgten Grundstücksverkäufe, die von den Notaren gemeldet werden müssen. Die Ergebnisse dieser Arbeit werden der Allgemeinheit in Form von Bodenrichtwerttabellen und Bodenrichtwertkarten zugänglich gemacht, die gegen eine Gebühr bei den Gutachterausschüssen bezogen werden können (siehe <http://www.gutachterausschuesse-online.de>). Der Bodenrichtwert ist ein Durchschnittswert, der auf den Quadratmeter Grundstückfläche herunter gebrochen ist. Die Gutachterausschüsse ermitteln darüber hinaus Markttrichtwerte für Eigentumswohnungen, indem auch hierfür durchschnittliche Preise pro Quadratmeter Wohnfläche ermittelt werden. Da die von den Gutachterausschüssen ermittelten Zahlen und Darstellungen aus tatsächlichen Vertragsabschlüssen und den daraus gewonnen Daten abgeleitet werden, sind diese Zahlen durchaus aussagekräftig. Diese Werte können Sie zur Plausibilisierung des Kaufpreises heranziehen, den Sie anhand der Marktmiete und anhand des relevanten Vervielfältigers ermittelt haben.



Book Trailer zu "Geld verdienen mit Wohnimmobilien"

<https://www.youtube.com/watch?v=TTEVcju58vQ>

Portrait

M&E Books ist ein Sachbuchverlag in Köln. Der Verlag ist spezialisiert auf hochwertige Ratgeber rund um das Thema Immobilien, Immobilieninvestments und Existenzgründung.

M&E Books Verlag, Inh. Vu Dinh
Verleger und Geschäftsführer: Herr Ing. Vu Dinh
Thywissenstrasse 2
51065 Köln

info@me-books.de

<http://www.me-books.de>

News-ID: 879412 • Views: 851 (Stand: 20.06.2026)

Link zur Pressemitteilung:

<https://www.openpr.de/news/879412/Welcher-Kaufpreis-ist-angemessen.html>