

No9



DEPESCHE



Immobilienbewertung

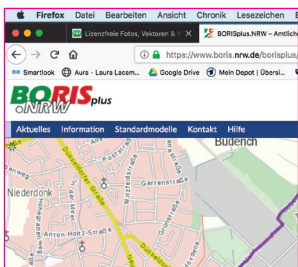


Grundlegende Immobilienbewertung



Eine Immobilie, die zur Vermietung erworben wird, ist eigentlich wie ein Geschäft zu betrachten. Steuerlich ist es etwas einfacher. Die Anlage 5 zur Steuererklärung verlangt nur eine Einnahmen-Ausgaben-Gegenüberstellung und natürlich die Belege (es handelt sich nach der Amtssprache um eine Glaubhaftmachung).

Nun, Sie haben ein Immobilieninvestment ins Auge gefasst und auch schon mal mit einer Bank gesprochen, die Ihnen möglicherweise die notwendige Finanzierung gibt – dann liegt es bei Ihnen, eine Entscheidung zu treffen.



Jedes Haus hat einen Sachwert, also das Grundstück und die darauf errichtete Bausubstanz und einen Ertragswert, also die kapitalisierten Einnahmen aus den Mieten minus Kosten. Falls Sie das noch nicht selber gerechnet haben, empfehle ich Ihnen sich die Gutachtermarktberichte auf der Seite: www.Boris-nrw.de



Rendite ausrechnen

Es ist wichtig, dass Sie für sich selber die Rendite ausrechnen können, deshalb sollten Sie auch ein bisschen weiter denken und sich ein paar Gedanken über die Bewirtschaftung machen. Dabei ist es klar, dass Sie sicher nicht die Hausmeister- / Hauswartarbeiten machen müssen, Sie sollten aber in der Lage sein, einen nebenberuflichen Hauswart einzustellen und ihm seine Aufgaben zu geben.



Bewirtschaftung

Die Bewirtschaftung sollten Sie einer kompetenten Verwaltung oder Einzelperson übertragen aber auch deren Handlungen müssen in einem angemessenen Maß von Ihnen überprüft werden. Wenn sich das für Sie wie eine Herausforderung anhört, der Sie sich nicht stellen wollen, dann ist das Ihre Entscheidung. Ja, ich möchte so weit gehen, dass es notwendig ist sich damit zu beschäftigen um erfolgreich zu sein. Aus diesem Grund bieten wir umfangreiche Informationsmöglichkeiten. In der Praxis hat sich gezeigt, dass jeder der ein paar Stunden im Monat dafür opfert, in der Regel keinerlei Probleme damit hat. Trotzdem hilft „Schönfärberei“ auch nicht weiter.





Hier ein paar Berechnungen:

Die Mieten minus Bewirtschaftungskosten mal das 15- bis 25-fache sollte der Kaufpreis sein. Oder Kaufpreis plus Nebenkosten, Makler, Notar, Grunderwerbsteuer = Anschaffungskosten 100 %. Nettomieten jährlich minus Bewirtschaftungskosten, geteilt durch 1 % vom Kaufpreis = Verzinsung. Wenn Sie jetzt noch die Fremdfinanzierungskosten mit einbeziehen, haben Sie die Eigenkapitalrendite.



Beispiel 1:

Mieteinnahmen p.a.	netto 50.000 €
- Bewirtschaftungskosten	5.000 €
<hr/>	
Nettoertrag	45.000 €
x 15 =	675.000 €
x 25 =	1.125.000 €

Hinweis: Die unterschiede ergeben sich aus der Qualität der Lage und Bausubstanz.



Beispiel 2:

Anschaffungskosten	675.000 €
Nettomieten	45.000 €
45.000 € : 1% vom Kaufpreis = 6.750 € = 6,66 %	

Egal was passiert, Sie können uns immer anrufen. In 50 Jahren Praxis haben wir genug erlebt und helfen unseren Kunden immer gern weiter: Tel. 0211 / 914666-0, E-Mail: info@immobilienboerse.com



Herzlichst
Ihr Klaus Kempe



50
Jahre

KEMPE