



Notar Dr. Ramminger

Zeil 79 - 60313 Frankfurt am Main - Tel. 069 29723610 - ramminger@rammingerpartner.de

Zur Preisfindung bei Immobilien

Insbesondere in den Großstädten sind in den letzten Jahren die Preise für Immobilien steil nach oben geschossen. In der Innenstadt von Frankfurt werden für Neubauwohnungen schon Preise von über 10.000 EUR / m² Wohnfläche verlangt - Beträge, die man früher nicht für möglich gehalten hat.

Viele Käufer scheinen den Preis einer Immobilie danach zu beurteilen, wie hoch die monatlichen Zinsen sind und ob sie sich diese leisten können bzw. wie viel man für das gleiche Objekt an Miete zahlen müsste. Doch das täuscht natürlich. Denn man muss neben der Zinslast auch die Tilgungslast berücksichtigen. Und wer sicher gehen will, dass er kein Zinsrisiko eingeht, der muss eine so hohe Tilgung wählen, dass bei Auslaufen der Zinsbindung der Kredit am vollständig abbezahlt ist. D.h. bei 10-jähriger Zinslaufzeit wäre eine etwa 10%-ige Tilgung und bei 20-jähriger Zinslaufzeit eine etwa 5%-ige Tilgung anzustreben.

Wann ist aber nun der Preis einer Immobilie angemessen? Bei zur Vermietung bestimmten Immobilien kommt es auf die voraussichtlichen Mieterträge an, vermindert um die vom Eigentümer zu tragenden Wertminderungen und Reparaturen. Einen ersten Anhaltspunkt bietet die Frage, die wievielfache Jahresmiete als Kaufpreis verlangt wird. Je kleiner dieser Quotient ist, desto günstiger ist die Immobilie. Freilich spielen auch noch andere Faktoren eine Rolle, beispielsweise das Baujahr und die restliche Lebensdauer oder die Ausnutzung der Grundstücksfläche. Auch die Nachhaltigkeit der Mieterträge fließt in die Abwägung ein. Wenn noch Mietsteigerungspotential besteht, dann ist das natürlich günstiger als wenn das Potential bereits ausgereizt ist. Selbstgenutzte Immobilien wie z.B. Einfamilienhäuser oder Villen werden hingegen nicht nach den erzielbaren Mieterträgen, sondern nach dem Substanzwert bewertet, d.h. nach dem Maß des umbauten Raumes und einen Abschlag für Wertminderung.

Soweit Grundstücke überdimensioniert sind, d.h. noch ein weiteres Gebäude auf demselben Grundstück errichtet werden könnte, hilft ein Blick in die Grundbesitzwerttabelle, in Hessen über das Bodenrichtwertsystem (BORIS). Dort sind die Kaufpreisangaben der näheren Umgebung verzeichnet, wobei allerdings die Fragen der Bebaubarkeit des Nachbargrundstücks berücksichtigt werden müssen. Hat dieses eine andere Geschossflächenzahl, so ist der qm-Preis nur bedingt vergleichbar.

Die Gutachten der bei vielen Städten und Gemeinden gebildeten Gutachterausschüsse für die Bewertung von Immobilien liegen meist etwas unter den am Markt erzielbaren Werten. Realistischer und verkäuferfreundlicher sind meist Gutachten öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger. Wie solche Profis Immobilien bewerten, können Sie den gerichtlich eingeholten Immobiliengutachten im Zwangsversteigerungsverfahren entnehmen. Sie finden diese unter www.zvg-portal.de.