

Immobilien-Kaufpreisfaktor

Datenblatt: erst die Zahlen, dann die Bewertung

Sammele die Angaben eines Angebots und prüfe ihre Herkunft. Fülle das PDF am Bildschirm aus oder drucke es aus. Die Rechnung ist bewusst einfach; sie ersetzt keine vollständige Kalkulation.

1. Welches Angebot prüfst du?

Objekt / Ort / Datum

Datenquellen (z. B. Exposé, Mietvertrag, Auskunft der Verwaltung)

2. Welche Zahlen sind tatsächlich belegt?

Angabe	Wert / Faktor	Beleg / geschätzt / offen
Angebotspreis / Kaufpreis		
Monatliche Ist-Nettokaltmiete		
Erwartete Monatsmiete (separat)		
Jahres-Ist-Nettokaltmiete		
Faktor auf Basis der Ist-Miete		
Kaufnebenkosten (separat)		
Bekannte Reparaturkosten		

Jahresnettokaltmiete = Monatsnettokaltmiete × 12

Kaufpreisfaktor = Kaufpreis ÷ Jahresnettokaltmiete

Rechne mit Miete ohne Betriebskosten und Preisen in derselben Währung. Ist-Miete und mögliche spätere Miete getrennt halten. Bei null oder negativer Jahresmiete ist diese Faktor-Rechnung nicht sinnvoll.

Fiktives Beispiel – keine Kaufempfehlung

240.000 EUR Kaufpreis; 800 EUR Nettokaltmiete pro Monat.

$800 \times 12 = 9.600$ EUR pro Jahr. $240.000 \div 9.600 = \text{Faktor } 25$.

Bruttomietrendite: $9.600 \div 240.000 \times 100 = 4 \%$ vor Kosten.

Faktor 25 bedeutet: Der Preis entspricht 25 Jahresnettokaltmieten. Das ist keine tatsächliche Amortisationsdauer. Kaufnebenkosten, laufende Eigentümerkosten, Leerstand, Finanzierung und Steuern bleiben gesondert zu prüfen.

Immobilien-Kaufpreisfaktor

Fragencheck: was vor dem nächsten Schritt noch fehlt

Hake eine Frage erst ab, wenn du eine belastbare Antwort hast. Ein niedriger Kaufpreisfaktor macht aus einem schlechten Objekt noch kein gutes Investment.

- ☐ 1. Welche Miete ist vertraglich vereinbart? Welche Miete ist lediglich erwartet oder vom Verkäufer in Aussicht gestellt?
- ☐ 2. Liegen Mietvertrag und Mietaufstellung vor? Stimmen deren Zahlen mit dem Exposé und der tatsächlichen Vermietung überein?
- ☐ 3. Gibt es Leerstand, Mietrückstände oder absehbare Mietausfälle? Welche Angaben dazu sind belegt?
- ☐ 4. Welche laufenden Kosten trägst du als Eigentümer selbst? Welche Zahlungen sind in der angegebenen Miete enthalten?
- ☐ 5. Welche Reparaturen oder Modernisierungen stehen an? Gibt es belastbare Kostenschätzungen oder Angebote?
- ☐ 6. Bei einer Eigentumswohnung in Deutschland: Liegen Wirtschaftsplan, Jahresabrechnung und Vermögensbericht vor?
- ☐ 7. Welche Rücklagen, Beschlüsse und möglichen Sonderumlagen sind zu prüfen? Welche Unterlagen fehlen dir dazu?
- ☐ 8. Sind Vergleichsobjekte bei Lage, Zustand, Größe und Vermietungsstand ähnlich? Beruhen die Faktoren auf derselben Mietbasis?

Deine nächsten Schritte

Offene Frage / benötigter Beleg	Ansprechpartner / nächster Schritt

Die Rechnung ist im DACH-Raum nutzbar. Die deutschen WEG-Unterlagen gelten nicht automatisch in Österreich oder der Schweiz. Das Blatt ordnet Informationen; es ermittelt keinen Marktwert.

Quellen (Deutschland), geprüft am 11.10.2026:

[ImmoWertV § 31: Rohertrag und Reinertrag](#)

[ImmoWertV § 32: Bewirtschaftungskosten](#)

[WEG § 28: Wirtschaftsplan, Jahresabrechnung, Vermögensbericht](#)