



Hier findest Du eine Übersicht über die **Immobilien Kennzahlen**.

Nr.	Basisangaben	Zusammensetzung und Erklärung
1	Quadratmeter (qm)	Vom Verkäufer anzugeben
2	Kaufpreis pro qm	Vom Verkäufer anzugeben, von Dir zu vergleichen und ggf. zu verhandeln
3	Kaufpreis gesamt	(1) qm x (2) Kaufpreis pro qm (Grundstück und Objekt)
4	Kaufnebenkosten	Vom Makler oder Verkäufer meistens ausgewiesen, sonst ausrechenbar = Grunderwerbssteuer nach Bundesland unterschiedlich, Notar- und Gerichtskosten 2-2,5%, Maklercourtage
5	Kaltmiete pro qm	Vom Verkäufer anzugeben bzw. ausrechenbar Auch Nettomiete genannt; reine Miete ohne Betriebskosten sowie Verwaltungs- und Instandhaltungskosten; steht im Mietvertrag
6	Bruttomiete pro qm	Vom Verkäufer anzugeben (bei ETW, bei MFH interessiert das nicht) Nettomiete + Betriebs- und Heizkosten; steht im Mietvertrag ⇒ Mietzahlung, die auf Deinem Konto eingeht
7	Monatskaltmiete	auch Monatsnettomiete genannt = (1) qm x (5) Kaltmiete pro qm
8	Monatsbruttomiete	(1) qm x (6) Bruttomiete pro qm
9	Monatliche Betriebs- und Heizkosten	Vom Verkäufer anzugeben Diese Kosten sind auf die Miete umlagefähig, sprich sie werden an den Mieter durchgereicht; steht im Mietvertrag In diesen Kosten ist auch die Grundsteuer enthalten (umlagefähig). Bitte explizit erfragen beim Verkäufer.
10	Jährliche Betriebs- und Heizkosten	(9) monatliche Betriebskosten x 12 umlagefähig
11	Verwaltungskosten (monatlich/jährlich)	Kosten, die der Vermieter zu tragen hat. Für den laufenden Betrieb Zu berücksichtigen bei Cashflowberechnung
12	Instandhaltungskosten (monatlich/jährlich)	Kosten, die der Vermieter zu tragen hat Für die Instandhaltung und Werterhaltung Zu berücksichtigen bei Cashflowberechnung
13	= Hausgeld (monatlich/jährlich)	(9) Betriebskosten + (11) Verwaltungs- + (12) Instandhaltungskosten Monatliche Kosten, die an die Hausverwaltung überwiesen werden
14	Jahresnettomiete	(7) Monatskaltmiete x 12 Auch genannt: Kaltmiete oder Nettokaltmiete p.a. (Bruttomiete ohne Betriebskosten)
15	Jahresbruttomiete	(14) Jahresnettomiete + (10) jährliche Betriebskosten Basis für z.B. Vermieterrechtsschutz, persönliche Krankenkassenbeiträge, etc.
16	Jahresreinertrag	(14) Jahresnettomiete - (11) Verwaltungskosten - (12) Instandhaltungskosten (nicht umlagefähig) Die Jahresmiete, abzüglich Deiner Vermieterkosten. Blendet die Finanzierungskosten aus. Das sind Deine Einnahmen falls die Immobilie abbezahlt ist. Fließt in Rentabilitätsberechnung (Mietrendite) ein
17	Preis-Miet-Verhältnis	(3) Kaufpreis ohne Nebenkosten / (14) Jahresnettomiete <i>Je niedriger, desto besser die Anlage</i>



18	Bruttomietrendite	(14) Jahresnettokaltmiete (Bruttomiete ohne Betriebskosten) / (3) Kaufpreis *100 In % Sie liegt bei Eigentumswohnungen im Schnitt zwischen 4 und 5 Prozent. Dies hängt aber stark vom einzelnen Objekt ab. <i>Je höher, desto besser die Anlage.</i>
19	Nettomietrendite	(16) Jahresreinertrag / ((3) Kaufpreis + (4) Kaufnebenkosten) *100 In % <i>Je höher, desto besser die Anlage</i>
20	Eigenkapitalrentabilität	(16) Jahresreinertrag - Finanzierungskosten (Zinsen und Tilgung) / Eigenkapitalanteil * 100 In % Lässt sich vor und nach Steuern berechnen <i>Je höher, desto besser die Anlage</i> Vergleiche diese Rentabilität unter Objekten miteinander und natürlich mit anderen Kapitalanlagen z.B. Tagesgeldzinsen, Anleihen, etc.

Alle Angaben ohne Gewähr.