
Kaufpreisfaktor einer Immobilie berechnen

Der Kaufpreisfaktor setzt den Kaufpreis ins Verhältnis zur jährlichen Nettokaltmiete. Er eignet sich als schneller Filter für ähnliche Objekte, ersetzt aber keine vollständige Prüfung von Kosten, Finanzierung und Zustand.

Objekt / Einheit

Zeitraum / Anlass

Verantwortlich

Datum

Ablageort

Schnell-Check

- ☐ Kaufpreis
- ☐ Monatliche Nettokaltmiete
- ☐ Jahresnettokaltmiete
- ☐ Mietpotenzial
- ☐ Lagevergleich
- ☐ Objektzustand

Arbeitsschritte

1. Jahresnettokaltmiete bestimmen

Multipliziere die nachhaltig erzielbare monatliche Nettokaltmiete mit zwölf und trenne umlagefähige Nebenkosten konsequent ab.

2. Kaufpreis durch Jahresmiete teilen

Kaufpreisfaktor = Kaufpreis ÷ Jahresnettokaltmiete. Je höher der Faktor, desto mehr Jahresmieten kostet das Objekt.

3. Nur Vergleichbares vergleichen

Lage, Baujahr, Zustand, Mietniveau und Nutzung müssen ähnlich sein, damit Unterschiede im Faktor aussagekräftig werden.

Praxis-Hinweis

Diese Vorlage ersetzt keine Rechtsberatung. Prüfe rechtliche Einzelfragen gesondert und lege Unterlagen beim passenden Objekt ab.

Fehler vermeiden

- ☐ Warmmiete verwendet
- ☐ Kaufnebenkosten übersehen
- ☐ Unterschiedliche Lagen verglichen
- ☐ Faktor als vollständige Rendite behandelt

Notizen
