

BORIS | PORTAL

Informationsservice für Bodenrichtwerte

RATGEBER FÜR IMMOBILIENKÄUFER

SO KAUFEN SIE EINE IMMOBILIE MIT MEHR SICHERHEIT

Prüfen. Bewerten. Finanzieren. Entscheiden.

Der Schlüssel zu einer guten Kaufentscheidung
sind belastbare Daten – nicht Emotionen.



SICHER PRÜFEN

Richtig entscheiden
mit System.



WERT KENNEN

Realistisch bewerten
statt raten.



CLEVER FINANZIEREN

Tragfähig finanzieren,
Risiken vermeiden.

IHR KAUF VERDIENT EINE STRATEGIE

Mehr als ein Exposé: So entsteht eine gute Kaufentscheidung

Eine Immobilie kann emotional überzeugen - wirtschaftlich sollte sie trotzdem nüchtern geprüft werden. Gute Entscheidungen verbinden Markt, Wert, Zustand, Finanzierung und persönliche Ziele.

DER ENTSCHEIDENDE UNTERSCHIED

Nicht der schönste Eindruck entscheidet, sondern die Frage: Passt der aufgerufene Preis zum Wert, zum Risiko und zu Ihrer Finanzierung?

01**Markt & Wert**

Bodenrichtwert, Lage, Vergleichsdaten und Objektmerkmale zu einem Gesamtbild verbinden.

02**Zustand & Folgekosten**

Sanierungsbedarf, Modernisierung und laufende Kosten nicht erst nach dem Kauf entdecken.

03**Finanzierung**

Rate, Zinsbindung, Restschuld, Rücklagen und mögliche Investitionen gemeinsam betrachten.

04**Entscheidung**

Emotion und Zahlen trennen - erst kaufen, wenn beides überzeugend zusammenpasst.

Kaufentscheidung strukturiert prüfen**0 65 61 / 604 98 91**

FRÜH ERKENNEN, BESSER VERHANDELN

Vier typische Käuferfehler

Viele Risiken entstehen nicht beim Notartermin, sondern deutlich früher - durch falsche Annahmen, fehlende Daten oder Zeitdruck.

01**Angebotspreis mit Marktwert verwechseln**

Der Verkäufer nennt einen Preis. Ob dieser wirtschaftlich plausibel ist, muss separat beurteilt werden.

02**Nur auf die monatliche Rate schauen**

Kaufnebenkosten, Modernisierung, Rücklagen und Restschuld werden häufig unterschätzt.

03**Unterlagen zu spät prüfen**

Fehlende Informationen zu Flächen, Rechten, Energie oder Zustand können den Wert erheblich beeinflussen.

04**Unter Zeitdruck entscheiden**

"Es gibt noch andere Interessenten" ist kein Ersatz für eine belastbare Prüfung.

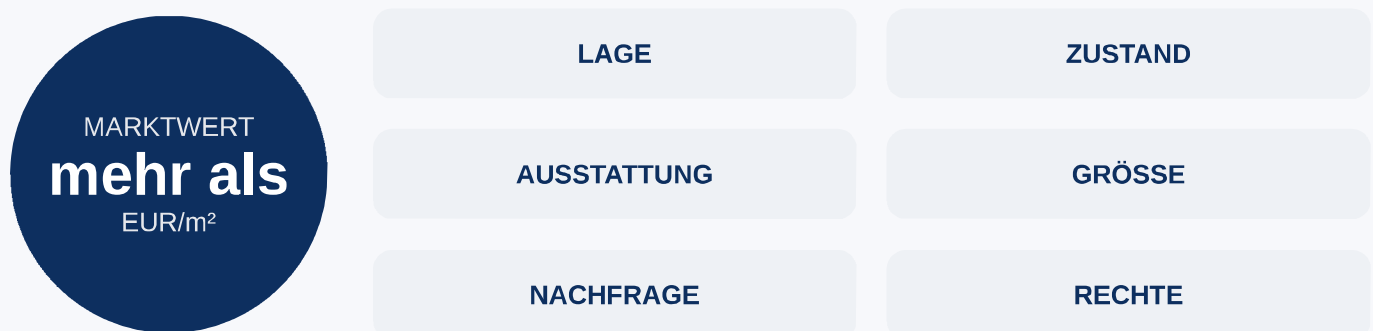
Merksatz:

Eine gute Immobilie darf Begeisterung auslösen. Eine gute Kaufentscheidung braucht trotzdem Daten.

PREIS PLAUSIBILISIEREN

Der richtige Kaufpreis beginnt mit einer realistischen Einordnung

Marktwert entsteht aus mehreren Faktoren. Kein einzelner Quadratmeterpreis kann Lage, Zustand, Grundstück, Rechte und Nachfrage vollständig abbilden.



Eine belastbare Preisprüfung beantwortet drei Fragen:

- 1 Ist der Preis marktgerecht?** Angebotspreise aus Portalen sind Orientierung, nicht automatisch tatsächlich erzielte Kaufpreise.
- 2 Ist der Zustand eingepreist?** Renovierungs- und Sanierungsbedarf müssen in die wirtschaftliche Betrachtung einfließen.
- 3 Bleibt Verhandlungsspielraum?** Gute Argumente beruhen auf Daten - nicht auf einem pauschalen "zu teuer".

MHC-Käufergedanke: Ein hoher Angebotspreis ist kein Beweis für einen hohen Wert. Entscheidend ist, ob die wertbildenden Merkmale den Preis nachvollziehbar tragen.

Kaufpreis sachlich einordnen lassen

0 65 61 / 604 98 91

BODEN RICHTIG LESEN

Was der Bodenrichtwert kann - und was nicht

Der Bodenrichtwert hilft bei der Orientierung. Für die konkrete Kaufentscheidung muss geprüft werden, ob das Grundstück in seinen Eigenschaften mit dem Richtwertgrundstück vergleichbar ist.

Der Richtwert hilft bei...

- + erster Lage- und Wertorientierung
- + Plausibilisierung des Grundstücksanteils
- + Vergleich innerhalb einer Richtwertzone
- + Vorbereitung einer Kaufpreisargumentation

Zusätzlich zu prüfen sind...

- 1 Grundstücksgröße und Zuschnitt
- 2 Nutzung und baurechtliche Möglichkeiten
- 3 Erschließung, Topografie, Mikrolage
- 4 Rechte, Belastungen und Besonderheiten

KÄUFERARGUMENT

Bodenrichtwert ist nicht gleich Grundstückswert. Er ist eine Referenz, die für das konkrete Grundstück interpretiert werden muss.

Hinweis: Amtliche Bodenrichtwertauskünfte bleiben den jeweiligen Landesportalen und den örtlich zuständigen Gutachterausschüssen vorbehalten. BORIS | PORTAL ist ein privater Informations- und Beratungsservice.

Bodenwert nicht nur ablesen - einordnen**BORIS | PORTAL**

NICHT NUR KAUFPREIS RECHNEN

Die Gesamtinvestition entscheidet

Eine günstigere Immobilie kann wirtschaftlich teurer sein, wenn nach dem Kauf hohe Investitionen, laufende Kosten oder eine ungünstigere Finanzierung folgen.

GESAMTBETRACHTUNG

**Kaufpreis + Kaufnebenkosten + Finanzierung +
Modernisierung + Reserve = tatsächlicher Kapitalbedarf**

Beispiel A**350.000 EUR**

Kaufpreis

+ 30.000 EUR

Modernisierung

380.000 EUR vor Nebenkosten**Beispiel B****315.000 EUR**

Kaufpreis

+ 90.000 EUR

Modernisierung

405.000 EUR vor Nebenkosten

MHC-Schlussfolgerung: Der niedrigere Angebotspreis ist nicht automatisch das bessere Angebot. Entscheidend ist die Immobilie nach Einrechnung der absehbaren Investitionen.

Reserve-Regel: Eine Finanzierung, die nur unter optimalen Annahmen funktioniert, bietet wenig Schutz gegen Überraschungen.

Gesamtkosten statt nur Kaufpreis prüfen**0 65 61 / 604 98 91**

ZWEI EBENEN, EINE ENTSCHEIDUNG

Was sich verändern lässt - und was bleibt

Grundriss, Ausstattung oder Heizung können verändert werden. Mikrolage, Verkehr, Nachbarschaft und regionale Entwicklung nur sehr begrenzt.

LAGE

Infrastruktur, Schulen, Versorgung, Verkehr, Lärm, Arbeitsplatznähe, Freizeitwert, Vermietbarkeit und langfristige Nachfrage.

Eigennutzer: Passt die Lage auch zu Ihrer Lebensplanung in zehn oder zwanzig Jahren?

ZUSTAND

Dach, Fenster, Heizung, Elektro, Leitungen, Fassade, Dämmung, Feuchtigkeit, Keller, Bäder und Modernisierungen.

Kapitalanleger: Welche Maßnahmen sind nötig, bevor die Immobilie marktgerecht vermietet werden kann?

Der Käuferblick auf Sanierungsbedarf

Sofort

Sicherheitsrelevante oder funktionskritische Maßnahmen.

Mittelfristig

Technik, Energie, Komfort und Werterhalt.

Optional

Gestaltung und persönliche Wünsche.

Merksatz: Eine gute Immobilie in einer schwachen Lage bleibt eine Immobilie in einer schwachen Lage.

LANGFRISTIG TRAGFÄHIG DENKEN

Finanzierung vor der Kaufentscheidung prüfen

Der Kaufpreis ist nur eine Seite. Entscheidend ist, ob Darlehen, Zinsbindung, Tilgung, Rücklagen und mögliche Investitionen zu Ihrem finanziellen Spielraum passen.

Heute

- 1 Eigenkapital und Kaufnebenkosten
- 2 Darlehenshöhe und monatliche Rate
- 3 Modernisierungsbudget und Reserve
- 4 Sondertilgungsmöglichkeiten

Später

- 1 Restschuld nach Zinsbindung
- 2 mögliche Anschlussfinanzierung
- 3 Lebensphasen und Einkommensänderungen
- 4 laufende Instandhaltung

DIE BESSERE FRAGE

**Nicht: "Kann ich die Rate heute zahlen?" Sondern:
"Bleibt die Finanzierung auch bei Veränderungen
tragfähig?"**

Der BORIS | PORTAL Finanzierungscheck kann Darlehenskonditionen vergleichen und auf Wunsch bereits vorliegende Finanzierungsangebote einordnen.

Finanzierung und Kaufpreis gemeinsam prüfen

0 65 61 / 604 98 91

SACHLICH ARGUMENTIEREN

Eine gute Kaufpreisverhandlung beginnt vor dem Gespräch

Wer Bodenwert, Objektzustand, Markt, Modernisierungsbedarf und Finanzierung kennt, verhandelt mit einer begründeten Position statt mit einem Wunschpreis.

ARGUMENTATIONSKETTE

Boden + Gebäude + Zustand + Folgekosten + Marktdaten + Finanzierung = belastbare Kaufpreisposition

Schwaches Argument

"Die Immobilie ist mir zu teuer."

Subjektiv, schwer prüfbar, wenig verhandlungsstark.

Starkes Argument

"Unter Berücksichtigung des Zustands, der notwendigen Maßnahmen und der Vergleichsdaten halte ich einen niedrigeren Kaufpreis für nachvollziehbar."

Sachlich, konkret und anschlussfähig.

Warum jeder Preisnachlass doppelt wirken kann

Darlehen

geringere
Finanzierungssumme

Rate

mehr monatlicher
Spielraum

Reserve

mehr Budget für
Modernisierung

MHC-Verhandlungsprinzip:

Je konkreter Sie Wertabweichungen mit Zustand, Folgekosten und Marktdaten belegen, desto sachlicher wird die Preisverhandlung.

Kaufpreisargumentation vorbereiten

BORIS | PORTAL

DOKUMENTE STATT VERMUTUNGEN

Eine Besichtigung ersetzt keine Unterlagenprüfung

Je nach Objekt können unterschiedliche Dokumente relevant sein. Fehlende oder widersprüchliche Angaben sollten vor einer verbindlichen Entscheidung geklärt werden.

Grundstück & Recht

- Grundbuchinformationen
- Flurkarte
- Baulasten / öffentlich-rechtliche Informationen
- Erschließung und Rechte

Gebäude & Flächen

- Bauunterlagen und Grundrisse
- Wohn- und Nutzflächen
- Energieausweis
- Modernisierungsnachweise

Bei Eigentumswohnungen

- Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung
- Wirtschaftsplan und Hausgeld
- Protokolle / Beschlussammlung

Vor Entscheidung

Unklarheiten schriftlich festhalten und fachlich klären. Was vor dem Kauf ungeprüft bleibt, kann nach dem Kauf zum eigenen Problem werden.

Wichtig:

Technische, rechtliche oder steuerliche Fragen bitte bei Bedarf fachlich klären. Wichtig: Umfang und Aussagekraft der Unterlagen hängen vom Einzelfall ab.

KOMPLEXITÄT SICHTBAR MACHEN

Grün, Gelb oder Rot?

Die Ampel ist kein Gutachten und keine automatische Kaufempfehlung. Sie hilft dabei, offene Punkte strukturiert zu erkennen und Prioritäten zu setzen.

**GRÜN**

Preis und Wert plausibel.
Finanzierung tragfähig.
Unterlagen weitgehend vollständig.
Investitionsbedarf kalkulierbar.

**GELB**

Preis ambitioniert.
Einzelne Unterlagen fehlen.
Modernisierung noch unsicher.
Finanzielle Reserve knapp.

**ROT**

Erhebliche Risiken ungeklärt.
Preis nicht plausibel.
Hoher Investitionsbedarf.
Finanzierung nur im Best-Case tragfähig.

KÄUFERREGEL

Eine nicht gekaufte problematische Immobilie kann finanziell die beste Immobilienentscheidung sein.

Emotion

"Würde ich hier gerne wohnen oder investieren?"

Wirtschaftlichkeit

"Sind Preis, Wert, Zustand und Finanzierung nachvollziehbar?"

Entscheidung mit System vorbereiten

BORIS | PORTAL

STRUKTURIERT KAUFEN

Der BORIS | PORTAL Käuferprozess

Je früher Daten, Finanzierung und offene Fragen zusammengeführt werden, desto souveräner lässt sich eine Kaufentscheidung treffen und begründen.

01	Analyse	Ziele, Budget, Objekt, Lage und Ausgangslage klären.
02	Wert	Bodenrichtwert, Immobilienwert und Angebotspreis einordnen.
03	Prüfung	Unterlagen, Zustand, Folgekosten und offene Risiken erfassen.
04	Finanzierung	Darlehenskonditionen, Rate, Reserve und Szenarien prüfen.
05	Entscheidung	Ergebnis einordnen, Kaufpreisargumentation und nächste Schritte festlegen.

Unsere Leistungen für Käufer

Bodenrichtwert & Immobilienwert

Einordnung, individuelle Kundenfragen, Marktwertanalyse und Gutachten.

Finanzierungsscheck

Vergleich von Darlehenskonditionen und auf Wunsch Prüfung bestehender Angebote.

Informationsbeschaffung

Beschaffung erforderlicher Informationen und Unterlagen im Rahmen des Auftrags.

Persönliche Begleitung

Einordnung der Ergebnisse und Betreuung auch bei späteren Rückfragen.

Kaufentscheidung gemeinsam strukturieren**0 65 61 / 604 98 91**



BEREIT FÜR EINE KAUFENTSCHEIDUNG MIT MEHR SICHERHEIT?

Bodenrichtwert, Immobilienwert und Finanzierung nicht getrennt betrachten. Wir helfen Ihnen, die entscheidenden Informationen nachvollziehbar zusammenzuführen.

Telefon	0 65 61 / 604 98 91
Mobil	0 171 / 44 19 653
E-Mail	office@mhc-wirtschaftskanzlei.de
Web	www.mhc-wirtschaftskanzlei.de
Adresse	Westpark 2c · 54634 Bitburg

Persönlich. Regional. Nachvollziehbar.

Hinweis: BORIS | PORTAL ist ein privater Informations- und Beratungsservice und stellt in keinem Verhältnis zu Gutachterausschüssen. Amtliche Auskünfte über Bodenrichtwerte bleiben den jeweils zuständigen Stellen vorbehalten. Solche Entscheidungen sollten weiterhin diesen Aufgaben oder der allgemeinen Orientierung und ersetzt keine Rechts-, Steuer-, technische oder sonstige erforderliche Fachberatung.