

IST JETZT DER RICHTIGE ZEITPUNKT FÜR DEN  
VERKAUF IHRES MEHRFAMILIENHAUSES?  
WIR SIND EXPERTEN AUF DIESEM MARKT UND BERATEN SIE GERNE.



RÖTHIG & RÖTHIG

EXKLUSIVE IMMOBILIEN

# „DIE ENTSCHEIDUNGSGRUNDLAGE FÜR DEN VERKAUF EINES MEHRFAMILIENHAUSES IST EINE PRÄZISE BEWERTUNG.“

Kathrin Röthig



Es gibt gute Gründe, die für einen Verkauf sprechen und Gründe, oft liegen sie im privaten und im emotionalen Bereich, die dagegen sprechen. Als Marktbeobachter und Experten können wir Ihnen lediglich Entscheidungshilfen an die Hand geben.

## Wie hat sich der Markt für Mehrfamilienhäuser entwickelt?

Die Kaufpreise für Mehrfamilienhäuser sind in den letzten Jahren und Jahrzehnten erheblich gestiegen. Die Nachfrage war deutlich größer als die Zahl der angebotenen Objekte und die Zinsen lagen unter 1% – Banken verlangten bei Geldeinlagen sogar Strafzinsen. Das führte zu einer zusätzlichen Steigerung der Häuserpreise.

## Sind weitere Preissteigerungen zu erwarten?

In Anbetracht des geänderten wirtschaftlichen Umfeldes wohl eher nicht. Der Mietmarkt wird noch intensiver durch den Gesetzgeber reguliert. Erhaltungssatzungsgebiete werden ausgeweitet und die Baufinanzierungszinsen sind um ein Vielfaches gestiegen. Sollte der Käufer den Kauf finanzieren, sind die Zinsen höher als die Mieteinnahmen. Wenn er jedoch über ausreichendes Eigenkapital verfügt, wird er sich auch nach anderen Anlageformen umsehen, denn am Kapitalmarkt erhalten die Anleger wieder Zinsen. Es gibt daher echte Alternativen zum Mehrfamilienhaus, zumal der Erhalt eines Mehrfamilienhauses mit Arbeit, Zeit und Geld verbunden ist.

DER VERKAUF EINES SO GROSSEN VERMÖGENSWERTES WIE DER EINES MEHRFAMILIENHAUSES MUSS GUT DURCHDACHT UND ABGEWOGEN WERDEN.

## Wird es zukünftig mehr Mehrfamilienhäuser auf dem Markt geben?

Ja, mittelfristig ist mit mehr Angeboten zu rechnen. Einerseits wegen den energetischen Anforderungen durch den Gesetzgeber, die auf Besitzer von Mehrfamilienhäusern zukommen und die diese aus den Mieteinnahmen nicht finanzieren können und andererseits wegen der Erbschaftssteuerlast. Hinzu kommt, dass die Kinder nicht mehr so emotional mit dem Haus verbunden sind, wie es die Eltern sind und die Großeltern waren. Sehr oft entscheiden sich die Erben für einen Verkauf der Immobilie.

## Was ist zu tun?

Um entscheiden zu können, Verkaufen oder Behalten, sollte man zunächst wissen, was die Immobilie wert ist. Sie können mit der Bewertung einen Gutachter beauftragen. Diese Gutachten kosten je nach Wert der Immobilie zwischen Euro 10.000,- bis Euro 40.000,-. Von uns erhalten Sie eine kostenfreie Bewertung, die dem Umfang und der Qualität eines Verkehrswertgutachtens entspricht und mehr als 80 Seiten umfasst. Wir kennen den Markt und haben die entsprechende Expertise. Hierbei ist absolute Objektivität gefragt, denn die Wertermittlung darf sich nicht an den Ergebnismwünschen der Auftraggeber richten.

Sollten Sie sich für den Weiterbesitz Ihrer Immobilie entscheiden, geben wir Ihnen gerne Tipps für wertsteigernde Maßnahmen, sodass Sie höhere Mieterträge generieren und im Falle eines späteren Verkaufs einen besseren Preis erzielen können. Sie bleiben immer frei und sind uns gegenüber zu nichts verpflichtet. Wenn Sie mit unserer Arbeit zufrieden waren, werden Sie uns hoffentlich weiterempfehlen oder bei einem späteren Verkauf erneut auf uns zukommen.

## Was kostet Sie der Verkauf Ihres Mehrfamilienhauses?

Ihnen entstehen keine Kosten und keine Auslagen. Wir werden im Erfolgsfall vom späteren Käufer unsere Provision erhalten.



„HÄUFIG WERDEN WIR GEFRAGT, OB ES MÖGLICH IST, EINEN HÖHEREN PREIS ALS DEN ERMITTELTEN MARKTWERT ZU ERZIELEN.“

„Das können wir mit einem klaren Ja beantworten“, sagt Kathrin Röthig. „Denn jede Immobilie hat den Wert, den ein Käufer bereit ist, als höchsten Preis zu bezahlen. Im Rahmen unseres RÖTHIG & RÖTHIG Bieterverfahrens haben wir in den letzten Jahren festgestellt, dass wir immer wieder den Höchstpreis erzielen konnten und der ermittelte Wert häufig überboten wurde. Das Entscheidende am Bieterverfahren ist, dass der Immobilienverkäufer immer selbst bestimmt, ob er ein Angebot annehmen möchte oder nicht.“

„UNSER BIETERVERFAHREN ERMÖGLICHT EINEN SCHNELLEN IMMOBILIENVERKAUF ZUM HÖCHSTEN PREIS.“

Thomas Röthig



»SECRET SALE«  
EIN VERKAUF MIT  
DISKRETIION, SICHERHEIT  
UND EFFIZIENZ.

#### Kann die Immobilie auch „leise“ verkauft werden?

„Verkäufer von Mehrfamilienhäusern sind nicht daran interessiert, ihr Vorhaben an die „große Glocke“ zu hängen. Für diese Eigentümer, die die Vermarktung nicht übermäßig publik machen möchten und ihr Objekt möglichst unerkannt veräußern wollen, empfehlen wir unseren »Secret Sale«, erklärt Thomas Röthig. Diese Kunden möchten nicht, dass jeder erfährt, wo ihr Anwesen liegt und wann und zu welchem Preis es verkauft wird. Unser leiser, diskreter Verkauf schützt die Privatsphäre unserer Verkäufer, weckt zusätzlich Begehrlichkeiten und unterstreicht so die Exklusivität der Immobilie. Erst wenn der Verkauf perfekt ist, Kaufpreiseinigkeit besteht und die Bezahlung des Kaufpreises gesichert ist, erfahren die Mieter vom Verkauf.

Vorrangig wird die Immobilie Bestandskunden aus der RÖTHIG & RÖTHIG Datenbank mit ca. 32.000 Suchkunden angeboten. Hier finden sich speziell für Mehrfamilienhäuser ca. 200 bis 300 Interessenten. In Abstimmung mit dem Verkäufer werden schließlich Auswahlkriterien für die Kaufinteressenten getroffen, denn häufig bevorzugen die Eigentümer Käufer, die ihre Einstellung und ihr gutes Verhältnis zu den Mietern beibehalten möchten.

Nachfolgend zeigen wir Ihnen einige Referenzimmobilien von Mehrfamilienhäusern, die von RÖTHIG & RÖTHIG erfolgreich veräußert wurden.



Dieses schöne Mehrfamilienhaus im Besitz einer Erbgemeinschaft liegt in absolut ruhiger Bestlage von Neuhausen und umfasst ca. 1.500 m<sup>2</sup> Wohnfläche inklusive einem ausbaufähigen Dachgeschoss.



Ein ideales Anlageobjekt: Wunderschöner, renovierter Altbau aus dem Jahre 1887 mit 12 hellen Wohneinheiten von ca. 40 m<sup>2</sup> bis zu ca. 85 m<sup>2</sup> und 9 Stellplätzen in Sachsen-Anhalt.



Mit einer Wohnfläche von ca. 1.146 m<sup>2</sup> aufgeteilt auf 16 Wohneinheiten und einer Grundstücksgröße von ca. 340 m<sup>2</sup> überzeuge das Mehrfamilienhaus in München-Schwabing.

THOMAS RÖTHIG IST SEIT ÜBER  
30 JAHREN ERFOLGREICH AUF DEM  
SPEZIALGEBIET ERBRECHT TÄTIG.

IN EINEM PERSÖNLICHEN UND  
UNVERBINDLICHEN GESPRÄCH BEANTWORTEN  
WIR GERNE ALLE IHRE FRAGEN.

**Sie sind eine Erbengemeinschaft  
und möchten verkaufen?**

Im Fall von Erbengemeinschaften bietet Thomas Röthig umfassende Kenntnisse als früherer Erbrechtsanwalt und kann bei uneinigen Erben auf seine Ausbildung als Mediator zurückgreifen. Mit seiner Unterstützung finden die Beteiligten eine einvernehmliche Lösung für einen reibungslosen Verkauf ohne rechtliche Auseinandersetzungen.



**Bei RÖTHIG & RÖTHIG erhalten  
Sie immer unseren individuellen Chefservice!**

Das Münchner Familienunternehmen RÖTHIG & RÖTHIG gehört laut einer Umfrage des erfolgreichen und bekannten Onlineportals ImmobilienScout24 sowohl bei Verkäufern als auch bei Käufern zu den bekanntesten Maklerfirmen in München. Das routinierte Team mit 12 Mitarbeitern koordiniert und begleitet den gesamten Weg des Verkaufs aus Überzeugung, mit viel Idealismus und Sachkenntnis. So haben Kathrin und Thomas Röthig nicht nur den Rücken frei für ihren exklusiven „Röthig-Chefservice“, der eine individuelle und qualifizierte Beratung und Unterstützung ihrer Kunden garantiert, sondern können auch vielversprechende Verhandlungen führen und so in fast jedem Fall den höchsten Kaufpreis erzielen.



# IHR VERTRAUEN ZAHLT SICH AUS.

## HIER FINDEN SIE EINIGE BEWERTUNGEN UNSERER KUNDEN.

„Wir legen sehr viel Wert auf die Meinungen und Beurteilungen unserer Kunden. Lesen Sie ein paar Rezensionen unserer Auftraggeber, die Ihnen einen Einblick in unsere Arbeit, unser Engagement und unsere Vorgehensweisen im täglichen Immobiliengeschäft geben.“

Kathrin und Thomas Röthig

„Herr und Frau Röthig und ihr Team arbeiten absolut professionell. Trotzdem ist die Betreuung sehr persönlich und menschlich und immer in angenehmer Atmosphäre. Fazit: Röthig und Röthig: eine hervorragende Empfehlung!“

Paul K. über ImmobilienScout24

„In wirklich jeder Hinsicht weiterzuempfehlen – kompetent, professionell, zuverlässig und akkurat.“

Björn L. über ImmobilienScout24.de

„Wir können diese Makler nur wärmstens empfehlen und danken für die sehr gute und professionelle Zusammenarbeit! Das Ehepaar Röthig wie auch das gesamte Team haben uns über den gesamten Zeitraum super betreut. Gerne wieder!“

Gabriel S. über ImmobilienScout24.de

„Top Makler im Team ... Immer erreichbar, immer freundlich, immer die Antworten ...“

Timurhan B. über ImmobilienScout24.de

„Kompetent und zuverlässig. Empfehlenswert!“

Muamer B. über ImmobilienScout24.de

„Wir, eine Gemeinschaft von zehn Erben, möchten den Verkauf unseres Grundstücks im Münchner Umland in die Hände eines erfahrenen Maklers legen.“ Als wir diesen Satz formulierten, haben wir zwar insgeheim gehofft, dass wir für unser Anliegen einen geeigneten Partner finden könnten, ... ; ob uns das aber wirklich gelingen würde, war bei weitem nicht ausgemacht. Umso positiver überrascht waren wir von ... den anschließenden ersten Gesprächen mit Röthig & Röthig. Sollte es tatsächlich so einfach funktionieren? Es sah so aus, als müssten wir um unsere Vorstellungen und Bedürfnisse nicht eigens ringen, vielmehr würden sie problemlos er- und anerkannt, als würden wir jederzeit verlässliche und transparente Informationen ebenso erhalten können wie faire Konditionen und die Aussicht auf ein zügig, routiniert und professionell abgewickelter Bieterverfahren, samt optimalem Ergebnis. Und weil es so kam, möchten wir uns abschließend alle noch einmal ausdrücklich für Ihren Einsatz, die angenehme und offene Kommunikation und die wohlthuend reibungslose Abwicklung bedanken. Mit Ihrer Unterstützung war es nicht schwer, den Wunsch und Willen unseres Freundes umzusetzen: mit dem Verkauf uns Gutes angeidehen zu lassen und gleichzeitig sein Eigentum einem möglichst verantwortungsbewussten Nachnutzer anzuvertrauen.

Erbengemeinschaft Ch.H. über muenchen.de

**RÖTHIG & RÖTHIG**

EXKLUSIVE IMMOBILIEN

REM Real Estate Management GmbH & Co. KG

Pienzenauerstraße 2 | 81679 München

Telefon +49 89 99 72 97-0 | Fax +49 89 99 72 97-38

office@roethig-immobilien.de | www.roethig-immobilien.de