

Im vorherigen Teil sind wir auf die Berechnungen der Renditen und Faktoren eingegangen, dies ist essentiell sehr wichtig bei der Analyse von Immobilien.



Hierzu die Lösung aus dem Rechenbeispiel:

Faktor:

$$67500 / 4800 = 14,06 \text{ Faktor} \quad \text{wäre auch } 100 / 14,06 = 7,11 \% \text{ Bruttorendite}$$

Bruttorendite:

$$370 \text{ Miete} + 30 \text{ Garage} = 400 \times 12 = 4800 \text{ Jahresnettokaltmiete}$$

$$4800 \times 100 / 67500 = 7,11 \%$$

Nettorendite:

$$(4800 - 780) * 100 / (67500 + 10557) = 5,15 \%$$

Eigenkapitalrendite:

$$(4800 - 780 - 900) / 10000 * 100 = 31,2 \%$$

Die Größten Fehler bei Immobilieninvestments

1.) Der Immobilieneinkauf in schlechten Lagen

Schlechte Lagen sind oft gefolgt von einer schlechten Mieterstruktur mit hoher Arbeitslosigkeit. Denn auch in Zukunft wird höchst wahrscheinlich ein Abzug der Bevölkerung stattfinden, was den Wert der Immobilie und die Marktmiete mindern wird. Es sind nicht umsonst sehr günstige Immobilien in sehr schlechten Lagen auf dem Markt. Quasi die Immobilie in der Pampa.

Mein Tipp: Suchen sie eher im Speckgürtel/Randlagen mit Zugverbindungen. Die Bevölkerungsdaten zu den Städten und Kommunen können sie auf www.wegweiser-kommune.de nachschauen, es dient für sie als erster Anhaltspunkt zur ihrer Analyse.

2.) Die Finanzierung

Eine zu hohe Tilgung, sodass nach Abzug aller Nebenkosten + Unkosten + Instandhaltungsrücklagen + Verwaltergebühren von der Kaltmiete nichts übrig bleibt und Sie aus ihrer Tasche draufzahlen müssen. Bilden Sie Rücklagen für unvorhersehbares. Wollen sie ihre vermietete Immobilie aus ihrer Geldbörse bezahlen? Nein. Die Immobilie sollte schön der Mieter abzahlen und ein positiver Cashflow überbleiben. Empfehlenswert wäre eine Tilgung von 1,5-2%.

3.) Ein zu hoher Kaufpreis der Immobilie im Verhältnis zur Miete, sodass die Kaltmiete der Wohnung ihre Tilgungs-und Zinskosten nicht abdeckt

Ihr Ziel bei einer guten finanzierten Eigentumswohnung (Bsp. 50qm – 70000€) sollte ein positiver Cashflow von 100-200 € vor Steuern monatlich sein. Kommt natürlich auf ihre Lage an.

4.) Ich höre sehr oft das viele in Neubau-Immobilien investieren wollen

Ihr Argument ist Neubau-Immobilien haben wenig Reparaturen man kann bei Neubau eine höhere Miete nehmen und so weiter. Das ist auch richtig aber für Reparaturen zahlen Sie eh in eine Instandhaltungsrücklage die von der Wohneigentümergeverwaltung verwaltet wird. Oft deckt sich bei Neubauimmobilien die Miete nicht im Verhältnis zum Kaufpreis, d.h. wenig Rendite. Wenig Rendite ist ja nicht das Ziel.

Oft wird gesagt das Neubauimmobilien Wertstabil sind. Hier ein Beispiel aus der Praxis: eine Neubauimmobilie nahe Berlin, Baujahr 1994, kostete im Jahr 1994 rund 240.000 DM, diese Wohnung wurde im Jahr 2016 für 67.000 € verkauft. Ich denke das ist ein großer Wertverlust. Viele Sagen auch: „Immobilien schützen vor hoher Inflation.“ Stimmt in diesem Fall leider nicht.

5.) Keine auf Ihr Ziel abgestimmte Finanzierung

Eine gute Finanzierung wäre meiner Meinung nach 90 - 100 % Finanzierung durch die Bank, die Nebenkosten tragen Sie selbst, die Tilgung sollte 2-3 % betragen.

Eine Sondertilgung von 5 % im Jahr sollte mit dabei sein. Hier nur ein Beispiel es kommt natürlich auf ihre Bonität an und ihre Strategie wie sie mit Immobilien weiter verfahren wollen.

Bilden sie Rücklagen um auf Rückschläge vorbereitet zu sein. Die Höhe entscheiden Sie, ich denke 4-8 T bei einer finanzierten ETW ist angemessen.

Der Spruch Liquidität geht vor Rentabilität hatte eine große Bedeutung, denn wenn sie ihr ganzes Vermögen gleich in die Immobilie rein stecken ist es zwar nicht verloren, aber ihr Geld hat erst mal die Bank, somit kommen Sie in Problemfällen, wenn Sie Geld brauchen nicht so schnell an ihr Vermögen.

Weiterer Vorteil Sie können noch weitere Immobilien finanzieren.

6.) Eigengenutzte Immobilie in der Pampa mit einem langen Fahrtweg zur Arbeit

Ich habe oft von Häuslebauer gehört: „Ja eine Immobilie ist Gold wert, goldenen Boden und sie ist wertbeständig“ und so weiter. Nur haben die Eigenheimbesitzer nie an ihre Reparaturen am Haus und vor allem nicht ihre Zinsen über die Jahre berechnet, denn somit ist es keine Wertanlage sondern eine Verbindlichkeit mit hohen Kosten.

Bsp.:

Somit entstehen bei einem Haus, welches 300.000 € kostet nach 25 Jahren und 1,7 % Zins rund 90.000 € Zinsen, das heißt sie zahlen insgesamt 390.000 € an die Bank.

Hat diese Immobilie jetzt nach 25 Jahren den Wert von 390.000 € ? NEIN

Es ist kein Investment, sondern eine Verbindlichkeit. Viele Menschen sagen auch: „Wer mietet kann auch kaufen.“ Nur zahlen sie bei einem Kauf viel Geld drauf.

Erhebliche Probleme kommen auch, wenn sich der Ehepartner trennt und man alleine nicht mehr das Haus halten kann, weil die Tilgung + Zins zu hoch ist.

7.) Zuwenig Tilgung bei einer vermieteten Wohnung

Wenn Sie in der Laufzeit des Kredites zu wenig tilgen und der Zins in den Jahren ansteigt, kann der Wert der Immobilie fallen. Ihre Immobilie kann also weniger Wert sein als sie bereits abgezahlt haben.

Es gibt natürlich noch weitere etliche Fehler die man machen kann, einige der wichtigsten wurden jetzt in dieser Übersicht zusammengetragen.

Und wie heißt es doch so schön aus Fehlern kann man nur lernen. Auch gemachte Fehler bringen einen auf dem richtigen Weg zum Erfolg immer weiter. „ Man darf nur nie aufgeben.“

In diesem Sinne auf gute Investments.

