



Risiken und Fehler bei Immobilien Teil 2



Ich finde es sehr wichtig, die Fehler und Risiken bei Immobilien zu kennen, um nicht Gefahr zu laufen Pleite zu gehen. Darum der 2. Teil über Fehler und Risiken.

1. Fehler

Kauf der Immobilie aus Emotionen heraus, d.h. sie kaufen die Immobilie, weil sie schön aussieht, die Lage ist hübsch und in der Nähe ihres Lieblingsrestaurants, sie finden die Fassade toll und sie lassen sich eventuell von der Umgebung blenden. Ohne die Analyse von Zahlen Daten Fakten (ZDF) wäre es sehr fatal eine Immobilie zu kaufen, da sie dann die Fehler-Quellen und eventuell Optimierungen nicht erkennen werden.

2. Fehler

Sie kaufen die Immobilie mit negativen Cashflow. Dies sollte nicht die Regel sein. Denn eine Immobilie mit negativen Cashflow wirft keinen Gewinn ab und sie zahlen in dem Fall drauf. Sollten jetzt irgendwelche Unwägbarkeiten dazwischen bekommen, bleibt die Immobilie weiterhin im negativen Cashflow. Denn das ist nicht gut für sie und ihr Unternehmen. Nanu ...? Unternehmen sagen sie?

Ja, Die Immobilie ist wie ein Unternehmen und ein Unternehmen muss positive Gewinne einbringen.



Bei negativen Cashflow sollten Sie natürlich so schnell wie möglich versuchen das Objekt aufzuwerten, zu optimieren, und die Miete anzuheben.

3. Fehler

Kauf einer Immobilie um Steuern zu sparen. Man sollte nicht eine Immobilie kaufen mit dem Hauptziel Steuern zu sparen, denn Steuergesetze können sich auch mal ändern.

Steuer sollte ein kleiner Nebeneffekt sein, mehr nicht.

4. Fehler

Sie kaufen die Immobilie überteuert ein.

Hier ein Beispiel:

Nehmen wir an Sie kaufen eine Immobilie für 62.000, wobei diese einen Marktwert hat von rund 58.000. Innerhalb ihrer Abzahlung in 10 Jahren ändert sich der Zins und steigt an von derzeit 1,5 % nach 3 %. Die Steigerung des Zinssatzes senkt die Immobilienpreise.

Sie hätten jetzt z.Bsp. einen Marktwert (nach 10 Jahren) von 54.000.

die Restschuld wäre bei einem Zins von 1,5 % und Tilgung 1,5 % nach 10 Jahren 51973€.

Hierbei ergibt sich das Problem die Wohnung ist auf dem Markt circa 54.000 Wert, und sie haben zu teuer eingekauft.

Wenn sie in diesem Fall nach zehn Jahren verkaufen müssten, würden sie vielleicht rund 2000€ Gewinn haben, so ein Beispiel kann sie aber auch negativ treffen und sie hätten nach 10 Jahren immer noch Schulden nach dem Verkauf.

Es ist immer wichtig den Markt und die Preise zu beobachten, wo stehen die Vergleichswohnungen, Kaufpreis, Lage und Vergleichsmieten.



Wichtig: Versuchen sie immer ihre Objekte zu optimieren, denn damit heben sie auch den Wert.

5. Fehler

Sie stecken das ganze Eigenkapital in nur eine Immobilie.

Das ist auch eines der größten Fehler, verschießen sie nicht alle Patronen, die sie haben.

Viele Denken, es ist natürlich schön viel Geld zu investieren damit eine Immobilie sicher angezahlt ist, es ist aber nicht wirklich von Vorteil. Sie brauchen auf jeden Fall immer Rücklagen, Unwägbarkeiten können immer kommen.

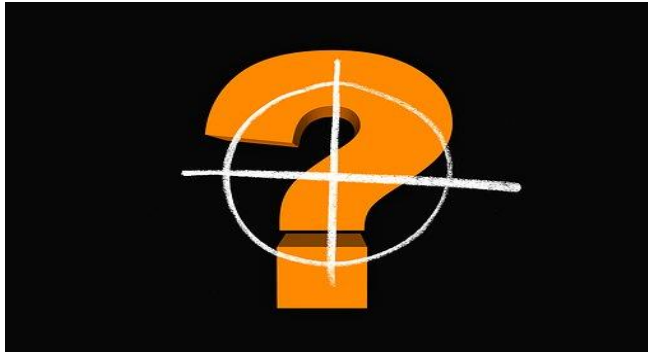
Sei es Rücklagen für Sanierungen oder der Mieter entwickelt sich zum Messi und zahlt keine Miete mehr oder für Rücklagen falls die Verwaltung größere Sanierungs- und Renovierungsarbeiten am Haus durchführen will.

Sogar die zu finanzierende Bank kann im Laufe der Darlehenszeit Sicherheiten von ihnen verlangen und diese Sicherheiten sind natürlich in Form von Geld.

Somit ist sehr wichtig Rücklagen zu haben.

Die Aussage: „Liquidität geht vor Rentabilität“ hat in diesem Fall eine große Bedeutung.

Es gibt natürlich noch viele andere Fehler und Risiken bei einer Immobilie, informieren sie sich über dieses Thema. Denn umso weniger Fehler sie machen umso weniger Unkosten haben sie und Fehler kosten nun mal Geld.



Bei weiteren Fragen schauen sie doch gerne mal in der Facebookgruppe

Immobiliengruppe für Anfänger rein.

<https://www.facebook.com/groups/108749953127313/>

Auf gute Investments.

Beste Grüße

Ihr Chris Wurzer

