



Immobilien-Ankauf



Die 10 größten Fehler beim Immobilienkauf

Sich frei von der monatlichen Miete machen, die eigene Rendite steigern, den Lebensabend in den eigenen vier Wänden genießen – es gibt viele gute Gründe, sich für den Kauf einer Immobilie zu entscheiden. Doch gibt es auch ebenso viele Fehler, die man dabei machen kann – und die sich leicht vermeiden lassen. 10 davon haben wir für Sie unter die Lupe genommen:



1. Zu wenig Eigenkapital

Zugegeben, auch mit wenig Geld auf der hohen Kante haben Sie heutzutage unter gewissen Umständen die Möglichkeit, eine Immobilienfinanzierung auf die Beine zu stellen und eine Immobilie zu erwerben. In Zeiten besonders niedriger Zinsen kann dies im Einzelfall sogar sinnvoll sein. Doch in der Regel gilt: Die Erwerbsnebenkosten – bestehend aus Grunderwerbsteuer (3,5 bis 6,5 %), Notar- und Gerichtskosten (ca. 2 %) und ggf. Maklergebühr (im Schnitt ca. 4 %) – bezahlen Sie besser selbst. Banken finanzieren diese Kosten, welche den Objektwert keinesfalls steigern, äußerst ungern. Zudem kommt eine Finanzierung deutlich einfacher zustande, wenn Sie ca. 10 bis 15 % Eigenkapital für den Kauf des eigentlichen Objektes mitbringen. Hinzu kommt, dass Sie damit Ihre Zinsbelastung über einen langen Zeitraum massiv senken und in 10 Jahren einen enormen Geldbetrag sparen können.



Wichtig: Kapitalanleger/Vermieter können ihre Zinskosten im Gegensatz zu Immobilien-Selbstnutzern als Werbungskosten geltend machen und damit ihre persönliche Steuerlast reduzieren. Aus diesem Aspekt heraus rückt eine hohe Zinsbelastung bei einer sinnvollen steuerlichen Gesamtsituation eher in die zweite Reihe.



2. Finanzieren, ohne weitere Angebote zu vergleichen

Zur Hausbank gehen, Kredit abschließen, Immobilie kaufen? Wenn es um die Finanzierung geht, nehmen Sie sich lieber die Zeit, um verschiedene Kreditangebote zu vergleichen. Durch die Länge der Laufzeit und die Höhe des Betrags machen sich bereits kleine Zinsunterschiede bezahlt.



Wichtig: Viele Kreditnehmer kennen nur die klassische Annuität. Als Beispiel: 3 % Zinsen und 2,5 % Tilgung, bezogen auf die Kreditsumme, ergeben dann die monatliche Rate. Viele Käufer wissen nicht, dass Banken diverse weitere und vor allem für Kapitalanleger sehr interessante Finanzierungsmöglichkeiten in der Hinterhand haben. Was spricht zum Beispiel dagegen, ein Objekt im ersten Jahr gar nicht zu tilgen und lediglich den Zins zu bezahlen? So können Sie weitere Rücklagen aufbauen oder anstelle einer Tilgung die Besparung eines Fondssparplans starten und das Darlehen endfällig setzen. Wenn Sie jetzt nur Bahnhof verstanden haben, dann sollten Sie sich weiter mit dem Thema beschäftigen und Ihren Banker nach Alternativen ansprechen – glauben Sie mir, es lohnt sich!



3. Nur eine Immobilie im Blick haben

Das Objekt der Begierde gefunden? Wunderbar. Doch oft lohnt ein Vergleich verschiedener Objekte. Wenn Sie die Wahl zwischen mehreren Immobilien haben, macht Sie das selbstsicherer in den Verhandlungen und gibt Ihnen am Ende das Gefühl, eine gute Entscheidung getroffen zu haben. Speziell bei Renditeobjekten ist es lohnenswert, sich einen guten Überblick zu verschaffen.



Wichtig: Gerade am Anfang braucht es eine Weile, um herauszufinden, für welche Art der Objekte man brennt. So kann es gut sein, dass Sie eventuell mehr der Typ für möblierte Wohnungen sind oder Sie mit Hallen für Gewerbetreibende eher warm werden. Die Welt ist voll von verschiedensten Objektarten. Deshalb ist Immobilie nicht gleich Immobilie! Am besten, Sie beschäftigen sich schon vor dem Kauf einer Immobilie als Kapitalanlage mit den verschiedenen Objektarten sowie deren Vor- und Nachteilen und begeben sich dann auf Besichtigungstour.



4. Eine Immobilie ohne Besichtigung kaufen

Sie schmunzeln vielleicht darüber, doch ein Immobilienkauf direkt aus dem Katalog oder Internet ist kein Einzelfall. Zum Beispiel, wenn das Haus oder die Wohnung als Kapitalanlage dienen soll und sich in einer anderen Stadt befindet. Egal, wie weit Sie fahren müssen – bevor Sie eine Immobilie kaufen, sollten Sie sie live besichtigen. Auch wenn sie „nur“ als Kapitalanlage dient.



Wichtig: Schauen Sie genau hin, bevor Sie sich ein neues Objekt ans Bein binden. Einmal gekauft, werden Sie ein Objekt meist nicht mehr so leicht los. Gerade unerfahrene Käufer sollten lieber einmal mehr und genauer hinschauen – und gegebenenfalls gleich eine Person mit Erfahrung zur Besichtigung mitnehmen. Es gibt in ganz Deutschland Sachverständige, die Sie in unmittelbarer Nähe zum Objekt für Ihre Besichtigung buchen und von denen Sie Rat einholen können. Selbst wenn das Objekt in Ordnung ist, so unterschätzen viele Käufer zum Beispiel eine unattraktive Mikrolage – also die direkte Umgebung des Objekts – oder eine schwierige Mieterstruktur.



5. Den Sanierungsbedarf unterschätzen

Auf den ersten Blick mag das Wunschobjekt ein Sahnestück sein. Doch der Teufel lauert bekanntlich im Detail. Scheuen Sie nicht, die Expertise eines Fachmanns einzuholen. Das ist gerade bei älteren Immobilien wichtig. Wann wurden welche Renovierungen oder Modernisierungen durchgeführt? Wie ist der Zustand der Fenster bzw. aus welchem Jahr stammen sie (das steht oft im Glaselement als JJ/MM beschrieben)? Welche Arbeiten müssen demnächst dringend oder optional realisiert werden? Haben Sie die Antworten darauf, vermeiden Sie böse und vor allem teure Überraschungen.



Wichtig: Es ist völlig in Ordnung, wenn Sie bei gesteigertem Interesse für die zweite Runde zum Beispiel einen Sachverständigen mitbringen. Diese Investition kann Ihnen ein Vielfaches sparen und/oder bringt Sie in eine wesentlich bessere Verhandlungssituation.



6. Dem Betreiberkonzept zu wenig Beachtung schenken

Ihr Immobilienkauf soll eine solide Rendite abwerfen? Sie wollen die Aufgaben des Vermieters in andere Hände legen? Dann ist ein gutes Betreiberkonzept essenziell. Sie benötigen eine gut organisierte Hausverwaltung, die administrativ und menschlich kompetent ist. Außerdem brauchen Sie einen zuverlässigen Hausmeisterdienst, der regelmäßig für die Sauberkeit Ihres Objekts sorgt und kleine technische Mängel erkennt und sofort behebt, bevor sie zu großen Problemen werden. Ein schlechtes Management hingegen kann dazu führen, dass Sie Ihre Mieter unzufrieden machen und Ihr Haus unnötigen Schaden erleidet. Planen Sie also unbedingt Kosten für Verwaltung sowie Hausmeisterleistungen ein. Diese Tätigkeiten sind essenziell wichtig und sichern Ihre kalkulierte Rendite.



Wichtig: Normalerweise belaufen sich die Kosten für die Hausverwaltung auf ca. 20 bis 30 € pro Wohneinheit und Monat. Diese Kosten bezahlen Sie als Vermieter selbst. Sie dürfen sie jedoch steuerlich als Werbungskosten absetzen. Die Kosten für den Hausmeisterdienst liegen normalerweise und je nach Dienstleistungsumfang bei etwa 0,30 bis 0,50 Cent/m². Ein Mehrfamilienhaus mit 500 m² Wohnfläche läge somit bei ca. 150 bis 250 €/Monat – tendenziell steigend. Diese Kosten dürfen Sie jedoch – im Gegensatz zu den Verwaltungskosten – vollständig auf die Mieter umlegen.



7. Unter Zeitdruck agieren

Der Traum von den eigenen vier Wänden soll sich so schnell wie möglich erfüllen? Damit daraus kein Alptraum wird, lassen Sie sich lieber Zeit. Wählen Sie in Ruhe mehrere Objekte aus, für die Sie sich begeistern können, vergleichen Sie Finanzierungsangebote bzw. Finanzierungsstrategien und checken Sie bei älteren Gebäuden unbedingt die Bausubstanz.



Wichtig: Speziell bei Renditeobjekten gibt es massive Qualitätsunterschiede am Markt. Kaufen Sie auf keinen Fall das erstbeste Objekt, sammeln Sie Erfahrungen beim Besichtigen und holen Sie sich Meinungen von erfahrenen Investoren ein. Sie werden merken, dass Sie sicherer werden und ein besseres Gefühl für unterschiedliche Objekte bekommen.



8. Ohne Spielräume finanzieren

Wenn Sie den Erwerb Ihrer Immobilie in vollen Zügen genießen wollen, sollten Sie immer eine finanzielle Reserve in der Hinterhand haben. Denken Sie nur an die Energiepreise, die aktuell durch die Decke gehen. Was, wenn der Wagen in die Werkstatt muss oder Sie durch eine Phase der Arbeitslosigkeit in finanzielle Schieflage geraten? Die Finanzierung der schönsten Immobilie kann dann zur echten Belastung werden.



Wichtig: Banken kalkulieren für Sie zwar nach strengen Regularien und Vorgaben (Basel 2/3 usw.), um sich selbst und auch Sie als Anleger/Käufer vor Fehlentscheidungen zu schützen. Allerdings kann eine Bank nicht wissen, ob die Heizung Ihres gekauften Objekts genau in dem Jahr aussteigt, in dem Sie mit Ihrer Familie aus dem (zu) teuren Urlaub zurückkehren und im Briefkasten dann auch noch eine Aufforderung zur Steuernachzahlung liegt ... Sie verstehen sicher, worauf ich hinaus möchte. Achten Sie auf eine vernünftige „Fettschicht“ in Ihrer Haushaltskasse, bevor Sie sich ein Objekt kaufen, das Ihnen dann plötzlich die Hosen runterzieht. Liquidität kommt vor Rentabilität – immer!



9. Die eigenen Vorstellungen aus dem Blick verlieren

Da war doch was am Anfang: Sie hatten für sich einen Höchstbetrag definiert, Ihnen war die Nähe zur Arbeit wichtig, Sie wünschten sich einen Garten ... Und nun? Ist alles doch irgendwie anders. Damit das nicht so kommt, sollten Sie an Ihren Vorstellungen festhalten und sie beispielsweise nicht einfach wegen eines günstigen Preises oder einer schönen Einrichtung aufgeben. Eine Immobilie ist schließlich auch eine Entscheidung fürs Leben.

Das Gleiche gilt für Kapitalanleger, die zum Beispiel eine Mindestrentabilität zum Kauf voraussetzen und sich dann nicht daran halten, einfach weil sie mal wieder etwas kaufen wollen. Es ist nicht sinnvoll, sich ein Objekt schönzurechnen. Halten Sie sich an Ihr klares Schema und lassen Sie die Zahlen entscheiden. Sollte das Objekt ein großartiges Entwicklungspotenzial haben und sind Sie sich sicher, dass Sie es dorthin entwickeln können zum Beispiel durch eine Steigerung der Mieteinnahmen oder den Verkauf zu einem wesentlich höheren Preis, dann ist alles in Ordnung. Aber einfach zu kaufen, nur weil Sie etwas kaufen möchten – damit tun Sie sich meist keinen Gefallen und bringen sich schnell in Zugzwang.



10. Nur an heute statt auch an morgen denken

Ein Lebenslauf ist natürlich nicht in Stein gemeißelt. Vieles kann sich ändern, und manches ist oft schon in Sichtweite. Sie sind ein junges Paar, das sich später mal Kinder wünscht? Dann lohnt schon jetzt eine kindgerechte Immobilie mit einem entsprechenden Umfeld. Suchen Sie ein Haus oder eine Wohnung für Ihren späteren Ruhestand? Dann ist eine barrierefrei ausgestattete Immobilie sinnvoll. Eine gute Portion Weitblick ist immer ein guter Begleiter beim Immobilienkauf.

Sind Sie bereit für den Kauf Ihrer Immobilie?

Wunderbar. Wie wär's, wenn wir das gemeinsam angehen? Mit unserer jahrelangen Erfahrung im Bereich Immobilien sind wir gern Ihr Wegbegleiter – vom ersten Wunsch, eine eigene Immobilie zu besitzen, bis zur finalen Schlüsselübergabe.



Square Immobilien GmbH –
einfach wohnfühlen!





SQUARE IMMOBILIEN

Ihre Wünsche rund um Immobilien?

Sprechen Sie uns direkt an



Square Immobilien GmbH
Seilerbahn 10 79771 Klettgau



Telefon: +4917693137156
E-Mail: info@square-immo.de

