

# Die 9 grössten Fehler bei Immobilien Investments und wie du sie vermeidest

## 1) Zu viel mit Theorie beschäftigen

Viele Anfänger beschäftigen sich zu sehr mit Theorie und kommen nicht in die Umsetzung. Man liest von immer mehr Problemen und Risiken. Am Ende hat man mehr Angst, dass etwas schief läuft und man theoretisiert sich zu Tode. Daher: Lerne die Basics und fang an. Vieles Detailwissen braucht man am Anfang nicht, man lernt es im späteren Verlauf. Mit jedem Immobilien Investment lernt man dazu und vergrößert das Netzwerk.

## 2) Zu wenig Zeit investieren

Es reicht bei Immobilien Investments nicht, sich einmal am Sonntagabend für eine Stunde damit zu beschäftigen. Gerade am Anfang muss man viel Zeit in die Immobiliensuche stecken (Exposés sichten), Immobilien zu kalkulieren und Kontakte aufzubauen. Man muss viele Makler und Banker anschreiben, bevor man das richtige Netzwerk hat. Später wenn das Netzwerk steht, wird alles einfacher und man kann sich mehr Zeit lassen. Aber gerade am Anfang sind Fokus, Disziplin und viel Arbeit wichtig.

## 3) Die perfekte Immobilie suchen

Anfänger versuchen oft die perfekte Immobilie zu finden. Nur ein A-Lage, nur 8% Rendite, nicht im Erdgeschoss, kein Bad ohne Fenster, keine Großfamilie, guter Grundriss und so weiter. Wenn man so vor geht, dann wird man keine Immobilien finden. Wir haben einen Verkäufermarkt und die Nachfrage ist sehr groß. Wenn man sich zu sehr einschränkt und die perfekte Immobilie sucht, dann bleibt kein Exposé übrig. Und selbst wenn die Immobilie perfekt ist, dann ist sie meistens zu teuer. Also wähle 2 bis 3 Punkte, die dir wichtig sind und kümmere dich um den Rest später. Die Perfekte Immobilie gibt es nicht.

## 4) Die Immobilie emotional betrachten

Immobilien Investments muss man kalkulatorisch, analytisch und aus Renditesicht betrachten. Emotionen haben dort nichts verloren. Sobald Emotionen ins Spiel kommen wie «ich will dieses Haus unbedingt haben, weil ich schon so lange suche», bezahlt man viel höhere Preise und das Objekt wird unrentabel. Oft passiert das beim Kauf vom Eigenheim, aber auch manchmal bei Investoren. Sei geduldig und lass ein Objekt links liegen, wenn es sich nicht rechnet. Egal wieviel Zeit du schon investiert hast. Im schlimmsten Fall machst du dir nämlich deine Bonität für weitere Deals kaputt.

## 5) Nicht professionell auftreten

Wir Makler und Banken sind Immobilien Investments ein Business. Wenn sie dann mit jemanden zu tun haben, der ewig nicht aus den Pötten kommt oder nicht weiß, was er will, dann arbeiten sie nicht mit der Person zusammen. Der Makler wird dir nicht die Immobilie geben, wenn du ihn erstmal die Basics zum Verkaufsprozess fragst und einen Monat lang hinhältst. Die Bank wird dir keine Finanzierung geben, wenn du deine Bonitäts-Dokumente nicht am Start hast. Bitte bereite alles Nötige vor und kommuniziere professionell mit den Kontakten. Das fängt bei der Kontaktaufnahme an und geht über den ganzen Kaufprozess. Wenn du dich mit den Anschreiben schwertust, kannst du gerne auf meine Musteranschreiben zurückgreifen:

<https://www.digistore24.com/redirect/242311/?ds24tr=VideokursBonusMaterial>

## 6) Eine schlechte Bonität haben

Wenn du Immobilien kaufen willst, benötigst du in den meisten Fällen eine Immobilienfinanzierung. Die bekommst du nur, wenn du eine gute Bonität hast. Du musst keine 5.000€ netto verdienen, aber du solltest mindestens einen Haushaltsüberschuss von 500€ haben. Wenn du den noch nicht hast, dann musst du schauen, wie du dein Einkommen erhöhen oder deine Kosten senken kannst. Die Bank rechnet immer mit den worst case und einem Mietausfall. Dann bekommst du den Kredit der Bank nur, wenn du die Miete deiner Kapitalanlage auch mit deinem eigenen Gehalt abdecken könntest. Sorge für eine gute Bonität und bereite deine Haushaltsrechnung samt Dokumenten lückenlos und digital auf. Wenn die Bank deine Unterlagen anfordert, solltest du alles auf einmal schicken können und nicht jede Woche stückchenweise mit einem Dokument ankommen. Bis dahin wäre der gute Immobilien-Deal sowieso weg. Je besser deine Bonität ist, desto mehr Immobilien kannst du kaufen.

## 7) Bis auf den letzten Euro verhandeln

Oft tendiert man dazu, den Kaufpreis weit runter handeln zu wollen. Daran ist prinzipiell nichts verkehrt, wenn sich das Investment nicht rechnet. Manchmal macht man das aber auch, wenn der Kaufpreis bereits sehr gut ist und dadurch verliert man einen guten Deal. Das ist mir auch schon passiert. Wenn der Deal gut ist und sich rechnet, dann schlag zu und mach den Sack zu. Der Makler und andere Konkurrenten wissen ebenfalls, dass der Deal gut ist und dann hast du eventuell das Nachsehen. Das Gleiche gilt für die Konditionen bei der Bank. Verhandle nicht bis zur letzten Nachkommastelle. Das ist unwichtig. Der gute Draht zur Bank und eine hohe Finanzierung ist viel wichtiger. Gerade bei einem guten Bankkontakt ist Geben und Nehmen wichtig.

## 8) Falsch kalkulieren oder zu teuer einkaufen

Die Immobilienpreise sind momentan sehr teuer. Das heißt aber nicht, dass wir auch diese Preise bezahlen. Das machen vielleicht die grossen Institutionen oder Eigenheimkäufer, aber nicht wir. Wir brauchen bei einer Vollfinanzierung mindestens 6% Mietrendite, um alle Kosten decken zu können. 4% Annuität, 1% Bewirtschaftung, 1% Steuern & Rücklagen. Wenn du für weniger kaufst, zahlst du drauf und verschlechterst deine Bonität für zukünftige Investments. Wenn sich der Kaufpreis nicht rechnet, dann mache dem Verkäufer ein Gegenangebot mit dem Kaufpreis, für den es sich rechnet. Sollte der Verkäufer ablehnen, kein Problem. Dann auf zur nächsten Immobilie.

## 9) Man muss alles alleine machen

Natürlich wollen wir mit den Immobilien Geld verdienen und dafür die Kosten senken. Vieles kann man selbst machen, muss man aber nicht. Wenn man schnell wachsen und viele Immobilien kaufen will, muss man Aufgaben abgeben. Typischer Weise gehört dazu die Verwaltung, die Mietersuche und die Reparaturen. Natürlich kannst du selber das Laminat verlegen, aber in der gleichen Zeit kannst du neue Immobilien Deals machen. Oder du kannst die Besichtigung für deine leerstehende Wohnung machen, oder es an einen Makler abgeben. Es besteht die Gefahr, dass die Immobilien das neue Hamsterrad werden. Ich gebe alle operativen Arbeiten ab und kümmere mich nur um neue Immobilien, das Controlling und wichtige Entscheidungen. Das rate ich dir ebenfalls.