

MARCO ALDAG

# ENDLICH MEINS!

Der clevere Ratgeber  
zum Eigenheim

FinanzBuch Verlag

## KAPITEL 1

# DIE SONDIERUNG DES MARKTES

Wie finde ich eine geeignete Wohnung? Wenn ich mich niemals mit dem Thema auseinandergesetzt habe, sollte ich mich zunächst mit den verschiedenen Möglichkeiten vertraut machen, ein geeignetes Objekt zu finden. Möchte ich mit der Wohnung eigentlich nicht viel zu tun haben und einfach »nur« einziehen – monatlich meine Raten brav vom Konto abbuchen lassen, oder bin ich sogar in der Lage, die gesamten Ausgaben für ein Objekt cash zu bezahlen?

Oder möchte ich dieses Buch weiterlesen, weil ich mit einem neuen Immobilienobjekt ein Projekt im Leben beginne, welches mir meine finanzielle Freiheit erweitert, mich vielleicht sogar absichert und einen Gewinn ermöglicht, der sich in bare Münze umwandeln lässt?

Also ganz von vorne. Natürlich kann man wie früher in den Zeitungen nachsehen – schneller ist aber die Suche über das Internet. Für den, der eine Wohnung verkaufen möchte, bieten die einschlägigen Portale den Vorteil eines einheitlichen Erscheinungsbildes – anders als in einer Zeitung, wo große Anzeigen

mehr auffallen als kleine, oft aber gerade die kleinen Anzeigen interessant sind, weil sie vielleicht von privaten Verkäufern stammen, die sich große Anzeigen nicht leisten wollen.

Die Portale im Netz sind schnelllebig, so kann ein Angebot heute eingestellt, morgen schon gelöscht werden, wenn ein Käufer gefunden wurde. Am Puls der Zeit sein – das hat viel mit aufgeweckter Immobiliensuche zu tun. Ich werde in diesem Kapitel ein Webportal ganz besonders beleuchten, mit dem ich persönlich am liebsten arbeite. Ich weiß, dass mir so vielleicht Angebote entgehen – denn ich habe noch nicht herausgefunden, ob Maklerbüros ihre Angebote in allen Portalen anbieten oder ebenfalls nur in ihren Lieblingsportalen. Als Immobiliensucher muss ich aber gar nicht den Anspruch haben, den gesamten Markt im Blick zu haben; Vollkommenheit werde ich hier nicht erreichen! Meiner Meinung nach ist es gar nicht schlimm, wenn Angebote unentdeckt und unbeobachtet bleiben. So löse ich mich von der Idee, das eine, konkrete Objekt finden zu müssen! Es gibt immer Alternativen.

Wenn eine Wohnung schon verkauft ist, war ein anderer eben schneller. Wenn ein Haus schon reserviert ist, während ich noch Zeit brauche, um meine persönlichen Argumente abzuwägen – dann soll es wohl so sein! Machen Sie sich nicht verrückt, wenn Sie einmal nicht schnell genug gewesen sind. Sie verpassen nichts – es gibt Immobilien wie Sand am Meer, und täglich überlegt sich jemand Neues, ein Objekt zu verkaufen ...

Wenn Sie sich nicht ganz sicher sind, ob Sie ein Objekt wirklich wollen: Lassen Sie sich vom Makler nicht unter Druck setzen! Verraten Sie dem Makler niemals, wie Sie wirklich denken! Wie cool wirkt es, wenn Sie ganz selbstbewusst sagen: »Wenn jemand anderes die Wohnung nimmt, toll! So haben Sie ja Ihre vollen Vermittlungsprozente verdient, umso besser können wir beim nächsten Mal über die Provision verhandeln.« Selbst wenn es schon Bankverträge gibt und Kreditsicherheiten abgesprochen sind – brechen Sie ab und teilen Sie allen mit, dass das diesmal doch nichts wird. Ihr Bankberater wird Sie dafür ganz sicher nicht mögen; aber keine

von diesen Personen, die Sie jetzt deswegen nicht mögen, zahlt Ihnen später etwas zu Ihrem Projekt dazu.

Mit »nicht ganz sicher« meine ich natürlich nicht die schlaflosen Nächte, in denen Sie sich das Objekt vorstellen, welches zum Projekt wird, und ob Sie sich das wirklich zutrauen sollen: Das sollten Sie – trotz schlafloser Nächte und des Neuen, was auf Sie zukommt. Ich meine die Zweifel und Bedenken, die das Objekt selbst betreffen, Dinge, die Sie vielleicht entdeckt, aber in der Euphorie zunächst übergangen haben und die nun bei nochmaliger Überlegung auch der Kosten doch schwerer ins Gewicht fallen!

Natürlich sollte bei Ihrer Absage an den Makler ein ironischer Unterton nicht fehlen. Alle, die ich kenne, die Eigentum erworben haben, denken genau wie ich selbst mit Wehmut an so manche Wohnung zurück, die sie nicht genommen haben. Mal war ich zu langsam, ein anderer war schneller, mal habe ich zu viel gehandelt – mal hat ein Verkäufer es abgelehnt, mit mir zu verhandeln. Einmal bin ich sogar während des Notartermins aufgestanden und habe abge-

brochen, und ein anderes Mal stritt ich mich mit einem Verkäufer, der absolut nicht einsehen wollte, dass ich seine Wohnung für 15 000 Euro weniger kaufen wollte. Könnte, hätte, sollte, würde ... All diese Worte sind im Immobiliengeschäft nicht viel wert. Es zählt das, was ist. Und nur das, was ist, und nicht das, was

sein könnte! Also suchen Sie dort, wo es Ihnen persönlich gefällt: Immobilienscout.com, Immonet.com, auf einem der diversen Immobilienportale von Banken und Sparkassen, über die bereits erwähnten Zeitungen oder per Mundpropaganda, auf die ich weiter unten in diesem Kapitel eingehen werde.

► **TIPP**

*Suchen sie nicht nach Immobilien ohne genau zu wissen wo, warum und wie groß ihre Preisspanne ist. Kriterien wie die Lage, der Objektzustand oder auch die Größe der Wohnung, sind entscheidend! Dies alles sind Kriterien, die ihren Kauf ungewollt beeinflussen. Meine persönliche Erfahrung hat gezeigt, dass die meisten Interessenten darauf überhaupt nicht achten. Genau diese Dinge können sie in den Ruin treiben bzw. sie werden in absehbarer Zeit keine Preissteigerung erwarten können. Viel zu oft werden sie geblendet von schönen Bildern im Inserat, tollen Worten von Maklern oder Vorbesitzern. Auch ein toller Blick oder irgendetwas individuell Persönliches in der Wohnung berührt ihr Herz wenn sie eine Wohnung besichtigen – nicht durchdacht sind dies oft große Geldfallen!*

## Immobilienscout

»Klick, klick«, erscheint unten rechts auf dem Computerbildschirm ein Fenster: »Neue Mail«, und dann die Vorschau »Immobilienscout24«.

Zwei Vorschläge aus Hamburg befinden sich in meinem E-Mail-Account, 28 aus Berlin. In Berlin wird offenbar deutlich mehr angeboten als in Hamburg oder Köln.

Diese automatischen Benachrichtigungen erfolgen, wenn Sie auf

der Immobiliensuchseite »ImmobilienScout24.de« ein Profil angelegt haben, unter dem Sie dann verschiedene Suchaufträge einspeichern können. Unter »My Scout – Übersicht« sind unter anderem sehr schön übersichtlich die gespeicherten Suchaufträge sowie die gemerkten Aufträge aufgelistet.

- **gespeicherte Suchaufträge:** Hier können Sie Ihre persönlichen Optionen, denen Ihr Objekt entsprechen soll, angeben. Das Programm »merkt« sich Ihre Angaben wie Preis, Größe etc. (später mehr zu den Kriterien und deren Begründungen), und immer

wenn ein Verkaufsangebot von irgendjemandem eingestellt wird (Makler, Privatverkäufer, Banken), werden Sie automatisch per E-Mail informiert, dass es neue Objekte gibt, die Ihren Wünschen entsprechen.

- **gemerkte Aufträge:** Diese beinhalten die Objekte, bei denen Sie auf »Angebot merken« oder »Merkliste« (variiert je nach Anbieterseite) geklickt und dieses Angebot somit virtuell abgelegt haben, um es jederzeit wiederzufinden, ohne erneut alles durchzusuchen!

► **TIPP:**

*Die gespeicherten Suchaufträge bieten Ihnen per Mail neue Angebote sowie eine Vorauswahl, um eine Übersicht auf dem Markt zu bekommen – so müssen Sie nicht alle unzähligen Angebote durchschauen, die ohnehin nicht Ihren Vorgaben entsprechen. Diese Vorauswahl ist also äußerst praktisch und steckt einen Rahmen ab – es sind aber immer nur kurze Angaben zu dem Objekt: Wenn Sie es interessant finden, dann haben Sie die Möglichkeit, eine kurze Mitteilung an den Verkäufer oder Makler zu versenden und um mehr Informationen zu bitten, das so genannte Exposé. Sie sollten dann umgehend nähere Informationen erhalten.*

Die gemerkten Suchaufträge sind also eine von Ihnen selbst vorgenommene Verfeinerung im Wirrwarr der Suchoptionen. Wann immer Sie denken: »Na, da war doch ein Objekt in einer bestimmten Straße ...« – hier können Sie Ihre angeforderten Exposés noch einmal überblicken!

Wenn Sie eine Immobiliensuche starten, werden genaue Suchkriterien abgefragt. Sind Sie sich nicht sicher, wo Sie suchen sollen, d. h. in welchem Ortsteil, zu welchem Preis, in welcher Größe, dann werden Sie verzweifeln oder in Euphorie geraten, weil Ihnen das Programm mehrere tausend Wohnungen anzeigt und Ihnen auch sofort die dazugehörigen Anzeigen mit schönen Bildern entgegenflimmern.

Suchen Sie nicht nach Immobilien, ohne genau zu wissen, wo und warum Sie suchen und wie groß die Preisspanne sein darf, die Sie ins Auge fassen. Mit Immobilien ist es fast wie mit Aktien – eine Fülle von Kriterien fließt zwangsläufig in die Bewertung mit ein. Kriterien wie Lage, Objektzustand (dabei meine ich nicht nur den der Wohnung,

sondern den des gesamten Hauses) sowie die Größe der jeweiligen Wohnung sind entscheidend, weil preisbildend. Diese Punkte beeinflussen Ihren Kauf zwangsläufig. Eine große Wohnung in einer nicht so tollen Lage (diese Bewertung ist natürlich abzuwägen) kann genauso viel kosten wie eine etwas kleinere in einer so genannten 1-a-Lage!

Meine persönliche Erfahrung hat gezeigt, dass die meisten Interessenten darauf leider überhaupt nicht achten. Genau diese Nichtbeachtung könnte Sie in den Ruin treiben, zumindest werden Sie auf absehbare Zeit keine Preissteigerung erwarten können. Viel zu oft blenden schöne Bilder im Inserat sowie die schmeichelhaften Worte der Makler oder Vorbesitzer. Auch ein grandioser Blick oder irgendetwas individuell Persönliches in der Wohnung berührt Ihr Herz, wenn Sie eine Wohnung anschauen. Wenn Sie Ihren Verstand nicht gebrauchen, sind diese Momente oft große Geldfallen! Versuchen Sie nüchtern an die Besichtigung sowie die Beurteilung einer Wohnung heranzugehen – nur so bleiben Sie flexibel!

**► TIPP:**

*Suchen Sie im Unendlichen, werden Sie nicht viel finden. Praktisch denken: erst Kriterien erstellen und dann suchen. Wenn Sie in den Urlaub fahren wollen, überlegen Sie sich ja vorher auch, wohin Sie gern möchten – dann erkundigen Sie sich nach den Preisspannen der Anbieter. Und ein Immobilienkauf ist kein Last-Minute-Deal, bei dem sie zum Flughafen fahren und unbekümmert mal schauen, wo es hingehet: Sie steigen ins richtige Flugzeug und haben somit eine Vorbereitungszeit für einen Urlaubstrip. Dieser ist begrenzt. Immobilienbesitz sollte etwas durchdachter sein!*

Auf Immobilienscout werden genaue Suchkriterien abgefragt, wenn Sie die eben beschriebenen ersten Kriterien wie Lage oder Größe ignorieren und unter »Kaufen« auf »Eigentumswohnungen« oder »Häuser kaufen« klicken. Anschließend öffnet sich ein neues Bild. Hier werden detaillierte Kriterien abgefragt. Unterschieden wird nach Standardsuche und detaillierter Suche.

## Die Standardsuche

Die Standardsuche ermöglicht bei Eingabe eines Ortes die genaue Auswahl der Stadtteile. Hier können die einzelnen Ortsteile, in denen

Sie sich für Objekte interessieren, mithilfe eines Häkchens ausgewählt werden. Anschließend werden Sie aufgefordert, eine Preisspanne, die Anzahl der Zimmer sowie die Wunschfläche anzugeben.

Angenommen, Sie suchen eine 2-Zimmer-Wohnung. So würden doch drei oder vier Zimmer auch nicht stören (da wir immer die erwünschte, zukünftig höhere Bewertung des erworbenen Objektes im Hinterkopf haben). Vielleicht leben Sie aktuell auf 60 qm und suchen in Ihren Gedanken beim Kauf einer Eigentumswohnung nach max. 80 qm – warum nicht einfach nach 120 qm schauen?

## **Auswahlkriterium »Anzahl der Zimmer«**

Stört Sie mehr Platz? Das kann doch eigentlich gar nicht sein! Wenn Sie zum gleichen Preis eine doppelt so große Wohnung bekommen – warum nicht? Endlich ergibt sich so vielleicht ein Badezimmer, das größer wäre als Ihr jetziges. Oder zwischen Bett und Wand könnte mehr Platz sein. Vielleicht eröffnet sich sogar die Möglichkeit für ein zusätzliches Bad oder einen begehbaren Kleiderschrank.

Haben Sie bislang vielleicht in Zeitungen, Magazinen oder bei Freunden irgendetwas gesehen, was für Sie undenkbar war, weil Sie glaubten, Ihr Budget reiche nicht aus? Eine größere Küche? Ein größeres Wohnzimmer, um eine richtig schöne, »fette« Schrankwand mit TV aufstellen zu können, ohne dass Sie an den Tisch stoßen, weil alles bisher überall immer zu eng war? Lassen Sie vor einem Wohnungskauf einmal Ihren Träumen freien Lauf – und versuchen Sie möglichst viele konkrete Informationen aus Ihren Vorstellungen zu gewinnen. Visuelle Eindrücke sind ganz wichtig, Bilder,

die vor Ihrem inneren Auge entstehen, wenn Sie sich von Zeitschriften inspirieren lassen. Dementsprechend seien Sie flexibel bei der Eingabe der Zimmer-Anzahl!

Haben Sie schon einmal ein Schlafzimmer mit begehbarem Kleiderschrank entdeckt? Bisher dachten Sie doch immer: Das kann ich mir sowieso nicht leisten. Denken Sie einmal darüber nach, was Sie alles **nicht** haben müssen, wenn Sie in der Wohnung Platz haben für einen begehbaren Kleiderschrank. Sie könnten auf alles, was Schrank heißt und somit wohl wieder neue Kosten verursacht, verzichten. Sogar auf die Kommode, weil in allen vorhandenen Behältnissen sich die Utensilien sowieso schon quetschen ... Und schon sind wir wieder beim Sparen.

## **Auswahlkriterium »Fläche«**

Wohnungen werden nach Quadratmeterpreis berechnet und bewertet! Schauen Sie in die letzte Wirtschaftszeitung, wo Immobilien als wertstabil angepriesen werden. Oder befragen Sie Ihre Bank: Jede Lage hat einen Durchschnittspreis pro Quadratmeter Wohnfläche.