

11. Juni 2019

## Lieber bescheiden bleiben

***VHS-SERIE Patrik Walter ist Immobilienmakler. In einem Vortrag bei der VHS Höchststadt warnte er davor, sich für die eigene Immobilie finanziell, handwerklich oder gesundheitlich zu überschätzen.***



Patrik Walter mit dem Zollstock in der Hand. Er empfiehlt, Flächen nachzumessen.

Foto: Waltraud Enkert



undefined

undefined

Waltraud EnkertHöchststadt — „Überprüfen Sie alles!“ Gebetsmühlenartig wiederholt Patrik Walter diesen Satz. In der Fortuna Kulturfabrik spricht er vor einer kleinen Gruppe Kaufwilliger darüber, wie man die richtige Immobilie findet. Er kommt aus Erlangen, hat 30 Jahre Bauerfahrung bei eigenen Immobilien und hat selbst saniert.

Ist zurzeit der richtige Zeitpunkt, eine Immobilie zu kaufen? Makler Walter spricht von Konjunkturzyklen. Derzeit befinden wir uns ganz oben auf der Kurve. Jetzt einen Neubau zu kaufen – „da würde ich ein großes Fragezeichen dahinter setzen“, sagt er. Und schiebt nach: „Denken Sie beim Kauf an den Verkauf!“ Was Bestandsimmobilien angeht, sagt Walter: „Es gibt auch heute noch gute Gelegenheiten.“ Man muss nur darauf warten.

Wie muss ich vorgehen, wenn ich eine Immobilie kaufen möchte? „Planmäßig“, sagt Patrik Walter. Er habe schon erlebt, dass sich junge Leute auf der Baumesse ein Haus gekauft haben, ohne ein Grundstück dafür zu haben. Er empfiehlt – genau wie beim Autokauf – Testberichte zu lesen. Und dann als ersten Schritt, das Budget berechnen zu lassen. Damit ist die Summe gemeint, die die Bank im Falle des Kaufes zur Verfügung stellt, zusammen mit dem Eigenkapital. Bei einem Ortstermin könne es entscheidend sein, wenn man von der Bank die Bestätigung zur Finanzierung in der Tasche hat, während der Mitbewerber noch mit seiner Bank abklären muss.

Wann ist es schwierig, Geld von der Bank zu bekommen? Im fortgeschrittenen Alter, bei Freiberuflichkeit oder in der Probezeit stünden die Chancen schlecht. Bis zum Renteneintritt muss das Objekt seitens der Bank in der Regel abbezahlt sein.

Welche zusätzlichen Kosten neben der eigentlichen Immobilie kommen auf mich zu? Mit Makler könne man grob 10 Prozent zusätzlich rechnen, ohne Makler 5 Prozent. Die Erwerbskosten im Einzelnen: 1,5 bis 2 Prozent Notarkosten, 3,5 Prozent Grunderwerbssteuer und 3,5 bis 5 Prozent für den Makler. Walter: „Wenn ich 200 000 Euro Budget habe, dann darf meine Immobilie maximal 180 000 Euro kosten. In dieser Preisklasse schaue ich mich um.“

Wie viel Eigenkapital sollte ich haben? Walter empfiehlt 20 oder 30 Prozent Eigenkapital.

Was muss ich alles prüfen? Die Fläche, aber auch die Form des Grundstücks und die Grenzen. Die Wohnfläche nachmessen, sind die Baupläne genehmigt, gibt es Altlasten, wie hoch sind die Nebenkosten und laufende Kosten, genaue Aufstellung dieser Kosten. In welche Himmelsrichtungen sind die Zimmer angeordnet – wann habe ich wo Tageslicht?

Bei älteren Mehrfamilienhäusern stünden oft mal Sonderumlagen an. Dann müssten die Balkone plötzlich saniert werden, das Flachdach ist kaputt oder ein Aufzug wird eingebaut. „Fragen Sie nach, wie viel für Hausverwaltung und Instandsetzung auf Sie zukommt“, empfiehlt der Makler.

Es sei sinnvoll, sich die Protokolle der letzten drei Eigentümerversammlungen geben zu lassen und sich bei den Bewohnern umzuhören. Dafür könne man mal in der Gegend spazieren gehen und einfach an einer Haustür klingeln. Macht hier im Haus ein Mitbewohner Stress? Überhaupt empfiehlt Walter, zu verschiedenen Zeiten beim anvisierten Objekt vorbeizuschauen: Gibt es Lärmbelästigungen, Gerüche? Beim Besichtigungstermin sollte ein Fachmann dabei sein, ein befreundeter Handwerker aus dem Bekanntenkreis zum Beispiel, oder ein Architekt. Der Aufwand dafür zahle sich wieder aus. „Holen Sie sich eine zweite Meinung ein – das tun sie doch auch, wenn Sie vor einer Operation stehen.“ Auch beim Notar mache es Sinn, wenn ein Fachkundiger, möglicherweise vom Notariat, über den Vertrag schaut. „Der Notar kennt Ihr Objekt nicht – Sie müssen ihm alles genau sagen!“

Welche sonstigen Tipps geben Sie Kaufwilligen? Patrik Walter: Kalkulieren Sie nicht zu knapp! Nehmen Sie lieber eine kleinere Immobilie (dafür die bessere Lage), lieber mehr Eigenkapital („die Oma fragen“) und lieber ein bisschen renovierungsbedürftig. Auch die Frage nach Förderprogrammen könne sich auszahlen, zum Beispiel Fassadenförderprogramm. Wer seine Immobilie selbst renovieren möchte, sollte sich nicht überschätzen. Auch an gesundheitliche Aspekte und Trennung denken. Wer heute kauft und baut, sollte ans Alter denken, zum Beispiel, ob ein Aufzug nachgerüstet werden kann. Und niemand sollte sich zur Kaufentscheidung drängen lassen.

Copyright © Mediengruppe Oberfranken GmbH & Co. KG