



Leseprobe

Dorothea Metasch

Unlock it!

Dein Schlüssel zur ersten Immobilie - Warum es sich lohnt, jetzt in morgen zu investieren – auch mit kleinem Startkapital -

Bestellen Sie mit einem Klick für 20,00 €



Seiten: 304

Erscheinungstermin: 15. März 2023

Mehr Informationen zum Buch gibt es auf

www.penguinrandomhouse.de

Inhalte

- Buch lesen
- Mehr zum Autor

Zum Buch

Dorothea Metasch hat eine Mission. Die Immobilien-Expertin will möglichst vielen Menschen zu den eigenen vier Wänden verhelfen. Mit ihrem Buch „Unlock it!“ vermittelt sie dir darum leicht und authentisch das nötige Knowhow zum Kauf deiner ersten Immobilie – zur Selbstnutzung oder als Kapitalanlage. Egal, wie alt du bist und wie viel Geld du zur Verfügung hast, Doro unterstützt dich dabei, dich mit dem Thema Wohneigentum aktiv auseinanderzusetzen und Wissen aufzubauen.

Die Gründerin von 26 HOMES, eines der erfolgreichsten deutschen Immobilienprofile in den sozialen Medien, nimmt dir mit ihren persönlichen Erfahrungsberichten die Berührungsängste und befähigt dich, einen wichtigen Baustein für deine Altersvorsorge und finanzielle Unabhängigkeit zu schaffen. In lebensnahen Hands-On-Tipps, praktischen Beispielen und Schritt-für-Schritt-Anleitungen teilt sie ihr Wissen mit dir. Von der Suche über die Finanzierung, den Kaufprozess, bis hin zu einem möglichen Weiterverkauf bekommst du von Doro fundiertes Grundlagenwissen zum Investieren in Immobilien. Verpackt in amüsanten Anekdoten und spannenden Insights weicht sie dich ein in die Geheimnisse des Immobilienmarktes – nutzwertig, leicht verständlich, unterhaltsam geschrieben. Endlich ein Immobilienbuch, das Freude macht!



Autor

Dorothea Metasch

Dorothea Metasch studierte BWL und arbeitete mehrere Jahre im Marketing bei Coca-Cola, bevor es sie 2013 in die Immobilienbranche zog. Seitdem verbringt sie viel Zeit auf Baustellen und damit, Menschen dafür zu begeistern, in die eigenen vier

Dorothea Metasch

[Unlock it!](#)

Dorothea Metasch

Unlock it!

Dein Schlüssel zur ersten Immobilie
Warum es sich lohnt, jetzt in morgen zu
investieren – auch mit kleinem Startkapital

Mit Entscheidungshilfen und Checklisten zu
Auswahl, Finanzierung, Sanierung und Co.

In Zusammenarbeit
mit Daniela Meyer und Astrid Zehbe

ARISTON 

Sollte diese Publikation Links auf Webseiten Dritter enthalten,
so übernehmen wir für deren Inhalte keine Haftung,
da wir uns diese nicht zu eigen machen, sondern lediglich
auf deren Stand zum Zeitpunkt der Erstveröffentlichung verweisen.

Zum Schutz der Privatsphäre der handelnden Personen
wurden in einigen Fällen Namen verändert.

Im folgenden Buch haben wir uns bei der Verwendung genderinklusive Sprachnormen wie bspw. dem sogenannten Gendersternchen an den Formulierungen der Autor*innen orientiert. Bei Verwendung des grammatischen, generischen Maskulinums sind nichtsdestotrotz, soweit nicht eindeutig anders angegeben, in allen Personengruppen und Bezeichnungen weibliche, männliche, non-binäre und fluide Personen mit eingeschlossen.

Bibliografische Information der Deutschen Bibliothek

Die Deutsche Bibliothek verzeichnet diese Publikation in der
Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind
im Internet unter www.dnb.de abrufbar.



Penguin Random House Verlagsgruppe FSC® N001967

2. Auflage

© 2023 Ariston Verlag in der Penguin Random House Verlagsgruppe GmbH,
Neumarkter Straße 28, 81673 München
Alle Rechte vorbehalten

Umschlaggestaltung: favoritbüro München
Cover- & Autorinnenfoto: Christian Hasselbusch
Foto von Daniela Meyer und Astrid Zehbe: Marcus Witte
Layout und Satz: Kristian Kutschera
Druck und Bindung: Alcione Litotipografia S.r.l., Lavis
Printed in Italy

ISBN: 978-3-424-20280-9

Inhalt

Kapitel 1

Get started – hurra, ich kaufe mir eine Wohnung!	12
Gibt es da auch Linsenchips? Mein Start in die Welt der Immobilien	13
Immobilienhaie beißen nicht! Vom Brausekonzern zum Betongold	17
Was, die willst du kaufen?! Emotionen bei der Wohnungswahl	22
Wodka-Tonic auf Lebenszeit: Die Würfel sind gefallen – endlich Eigentümerin	27
Betongold forever: Eine Entscheidung fürs Leben	30
Ländervergleich – woanders geht es doch auch!	34

Kapitel 2

Eigennutzung: Nie wieder Miete zahlen	40
Mentales Wellbeing: Wohneigentum macht glücklich(er)!	41
Da tropft doch was? Eigentum verpflichtet	44
Teil eines Ganzen: Die Eigentümergemeinschaft	49
Eine Lifestyle-Entscheidung? Kaufen als Altersvorsorge . . .	51
Und das soll sich lohnen? Kaufen versus Mieten – ein Realitätscheck	55
Späti, Stuck und Südbalkon: Eigennutzung – kenne deine Präferenzen	59
Das war im Plan nicht eingezeichnet: Selbst bauen	63

Kapitel 3

Kapitalanlage: Werde zur Vermieterin	70
Von wegen passiv: Immobilien als Business Case	71
Das Rennen um die Rendite: Vermögensaufbau durch Vermietung	74
Weniger ist mehr: Profitiere vom Fremdkapitalhebel	78
Wie schaffst du das bloß? Zeitlicher Aufwand einer Vermietung	82
Fisch sucht Fahrrad: Passende Mieter*innen finden	87
No risk, no fun: Risiken einer Vermietung	90
Drum prüfe, wer sich ewig bindet: Der Mietvertrag	97
Eine Vermieterin berichtet: Gespräch mit Indra Schormann	105

Kapitel 4

Finanzierung	114
Keine Angst vor hohen Summen: Fit für den Kredit	115
Makler, Modernisierung & Co.: Nebenkosten auf einen Blick	119
Auf Luftmatratzen ins Eigenheim: Erst planen, dann kaufen	124
Schritt für Schritt zum Kredit: Eigenkapital als Finanzierungsbaustein	125
Budget, Baby: Was kann ich finanziell stemmen?	128
Zinsen, Tilgung und Co.: Finanzierungskomponenten verstehen	134
Darf es etwas mehr sein? Verhandlungsspielraum bei der Kreditvergabe	143
<i>Sondertilgung</i>	144
Kenne deinen Rahmen: Was kann ich mir leisten?	145
Finanzierung mit Tücken: Kredite für Freiberufler und Selbstständige	150

Profis für den Darlehensdschungel: Keine Angst vor der Bankberatung	156
Jetzt profitieren! Förderung für den Immobilienkauf	161

Kapitel 5

Die Immobiliensuche	164
----------------------------------	-----

»Ich will einfach eine Wohnung – so ähnlich wie deine«:	
Was genau suchst du?	165
Ausdauer gefragt: Wer sucht, der findet	178
Nach deinen Kriterien: Effizientes Screening von Angeboten	183
Makler*innen – Freund*innen oder Feind*innen?	186
Umwege führen auch zum Ziel	188

Kapitel 6

Auswahl und Bewertung	190
------------------------------------	-----

Ja, ich fühle es! Eine Frage der Strategie	191
Realitätscheck vorab: Ist die Immobilie ihr Geld wert?	193
Orientierung im Begriffdschungel	195
<i>Wertbegriffe</i>	195
Einblicke und Ausblicke: Die Besichtigung	197
Fleißarbeit, die sich auszahlt: Notwendige Unterlagen zur Immobilie	201
Blick Blick hinter die Fassade: Check durch die Profis	204
Gestaltungsfreiraum bei modernsten Standards:	
Warum Neubau sich lohnt	208

Kapitel 7	
Abwicklung und Übergabe	212
Krönender Abschluss: Endlich Eigentümer*in!	213
Bäumchen, wechsel dich! Übergang von Besitz, Lasten und Nutzen	218
Kalte Füße? Wenn der Notartermin platzt	219
I unlocked it: Die Schlüsselübergabe	220
In dieser Grube soll ich wohnen? Besonderheiten bei Neubauimmobilien	221
Kapitel 8	
Modernisieren, Renovieren & Sanieren	224
Upgrade für deine Immobilie: Sanierung und andere Herausforderungen	225
Mich schockt gar nichts mehr: Mein neues Renovierungsprojekt	228
Achtung – To do’s, bevor du eine unsanierte Immobilie kaufst	231
Die Elektrik ist total veraltet: Was kostet eine Sanierung?	234
Ups, war das eine tragende Wand? Warum sich eine Sanierung lohnen kann	236
Architekt*innen, Designer*innen und Co.: Diese Profis brauchst du	240
Morgens halb zehn in Deutschland Gewerke online suchen	242

Kapitel 9

Handling 244

Das ist doch total stressig! So kümmerst du dich um deine Immobilien	245
Let's talk: Kommunikation & Organisation	246
Ordnung ist das halbe Leben – Strukturen schaffen	247
Das ist doch (k)ein Hexenwerk: Betriebs- und Neben- kosten im Blick	248
Finanzen-Fan: Klarheit durch ein Mietkonto	250
Messies und Maden: Ausnahmesituationen im Griff	250

Kapitel 10

Verkauf 252

Fix & Flip: Verkaufen mit Gewinn	253
Gehupe, Gebrüll und Gerumpel: Gute Gründe zu verkaufen	256
Vom Preis bis zur Übergabe: Anleitung für Privatverkäufer :innen	260
Trau dich! Deine Immobilienreise	266
Jeremy Möller: »Nach dem Abi kaufte ich meine erste Wohnung«	270
Indra Schormann: »Als Vermieterin hast du einen Impact«	275
Jetzt und später: Ein neues Lebensgefühl	279
Glossar	282
Anmerkungen	297

**»Suche nicht
erst nach einer
Immobilie,
wenn deine
Lebenssituation
perfekt ist,
sondern passe die
Wohnung deiner
Lebenssituation
an.«**

KAPITEL 1

Get started –
hurra, ich kaufe
mir eine
Wohnung!

Gibt es da auch Linsenchips?

Mein Start in die Welt der Immobilien

Eine Immobilie kauft man nur ein Mal im Leben und bleibt für immer dort wohnen. Diesen Glaubenssatz habe ich verinnerlicht, er wurde mir als Kind eingebläut. Kein Wunder also, dass meine Mutter in Begeisterungstürme ausbrach, als ich gemeinsam mit ihr eine Dachgeschosswohnung im Berliner Westend besichtigte.

»Schau mal, Doro, hier kommt dann das Kinderzimmer hin!«, jubelte sie und lief weiter in den nächsten Raum, während ich noch verdattert auf die kahlen Wände des Rohbaus vor mir starrte. »Und dort kannst du einen Ankleidebereich einrichten!«, rief sie über die Schulter hinweg und fügte mit leuchtenden Augen hinzu: »Und um deine Küche kümmere ich mich auch.« Ich war sprachlos. Kind? Küche? Die Panik kroch mir den Nacken empor.

Ja, ich wollte eine eigene Immobilie – aber für meine aktuelle Lebenssituation! Warum eine Wohnung kaufen, die sich meine Eltern für mich erträumten? Viel wichtiger als die Frage nach dem Kinderzimmer war doch: Gab es hier um die Ecke einen Späti, um bei Bedarf meine Chipssucht zu befriedigen und mir nachts um drei noch eine Packung Linsenchips mit Paprikageschmack kaufen zu können? Und wer würde mich hier im hintersten Winkel der Stadt besuchen kommen?

Zu dieser Zeit lebten alle meine Kumpels und Freundinnen in angesagten Stadtteilen wie Mitte oder Prenzlauer Berg – am anderen Ende der City. So hatte ich mir meine Zukunft als Immobilienbesitzerin nicht vorgestellt. Also was wollte ich eigentlich selbst, wie genau sollte sie sein, meine erste eigene Wohnung?

Zu dem Zeitpunkt – im Spätsommer 2014 – hatte ich schon sage und schreibe fünfunddreißig Besichtigungstermine hinter mir. Ich war damals zweiunddreißig Jahre alt, und mein Entschluss stand fest: Ich kaufe mir meine eigenen vier Wände. Warum? Ich hatte gesehen, welche Vorteile es mit sich bringt, eine Immobilie sein Eigen zu nennen.

Bereits acht Jahre zuvor hatte ich ein Jahr lang bei Coca-Cola in Sydney gearbeitet. Alle meine australischen Kolleg*innen lebten im Eigenheim – ob selbst gekauft oder geerbt, ob in Manly am Strand, in einer kleinen Studentenbude in Darlinghurst oder im Skyscraper mit Pool auf dem Dach im Business District.

In meinem direkten Umfeld gab es kaum Mieter*innen. Ich dagegen musste umgerechnet fast 1000 Euro pro Monat für ein kleines Zimmer in einem Townhouse im Szeneviertel Surry Hills berappen, während meine neue Busenfreundin Bianca schon mit Anfang zwanzig ein Mini-Apartment mitten in Melbourne besaß. Klar, ihre Eltern hatten sie finanziell beim Kauf unterstützt, aber die monatliche Kreditrate von umgerechnet 750 Euro musste sie selbst abzahlen. Letztlich würde die Wohnung ihr gehören.

Ich dagegen hatte immer mehr das Gefühl, mein hart verdientes Geld jeden Monat zum Fenster hinauszuerwerfen, ohne einen echten Gegenwert zu schaffen und am Ende etwas von langfristigem Nutzen zu haben. Biancas Ziel war es nämlich, direkt die nächstgrößere Wohnung zu kaufen, sobald sie ihren Kredit getilgt hatte. Ihr kleines Apartment wollte sie dann gegenüber der Bank als Sicherheit hinterlegen, um ein günstigeres Darlehen zu bekommen.

Sehr clever, dachte ich damals und begann darüber nachzudenken, ob ein Eigenheim auch etwas für mich wäre. Der Gedanke gab mir von Beginn an ein wohliges Gefühl von Sicherheit. Niemand kann mich vor die Tür setzen, wenn es meine eigene Wohnung ist. Ich habe absolute Gestaltungsfreiheit und kann mir mein Zuhause so einrichten, wie ich mag. Und zwar nicht nur mit einer Couch in meiner Lieblingsfarbe Gelb, sondern auch mit einer tollen Küche und Fliesen im Bad, die mir gefallen, anstelle von langwei-

ligen Auslaufmodellen in Grau oder Weiß, die der Vermieter im Schlussverkauf geschossen hat.

Und noch etwas fiel mir bereits damals auf: Alle, die eine eigene Immobilie besaßen, fühlten sich kurz- wie langfristig gut abgesichert und machten sich weniger Sorgen um ihre finanzielle Zukunft. Es sprachen also gleich mehrere Argumente für den Kauf einer Immobilie.

Doch bis ich die über Jahrzehnte gelernten Vorurteile wie »Eigentum verpflichtet« oder »ein Haus ist ein Klotz am Bein« gänzlich abgelegt hatte und mir klar war, was ich eigentlich wollte, brauchte es noch einige weitere Jahre. Und einen Jobwechsel!

DOROS DO'S

Diese drei Fragen solltest du dir stellen, bevor du mit der Suche nach deiner selbst genutzten Traumwohnung beginnst.

1. Welche Glaubenssätze in Bezug auf den Immobilienkauf oder auch Besitz im Allgemeinen habe ich verinnerlicht?

Ich selbst habe lange geglaubt, dass eine eigene Wohnung ein Klotz am Bein ist und nur stinkreiche Menschen sich überhaupt eine Immobilie leisten können. Heute weiß ich, dass das nicht stimmt. Auch ohne Spitzengehalt kannst du dir je nach Standort und Größe eine eigene Immobilie kaufen, die ein entscheidender Baustein deiner Altersvorsorge sein und dich finanziell unabhängig machen kann. Darum solltest du dir deiner Vorurteile bewusst werden, denn nur so kannst du sie überwinden und eine klare, gut informierte Entscheidung treffen.

2. Wie sind meine aktuellen Lebensverhältnisse, und welche Art von Wohnung passt jetzt gerade gut zu mir?

Denk daran: Du kannst deine Wohnung, wenn du selbst darin gewohnt hast, nach zwei Jahren wieder verkaufen.¹ Und zwar steuerfrei! Du kannst sie auch als Sicherheit für die Bank nutzen, wenn du dir später ein Haus kaufen oder sie vermieten willst. Kauf eine Wohnung für dein aktuelles Ich, nicht für jemanden, der du vielleicht in zehn Jahren einmal sein könntest.

3. Welcher Stil – Altbau oder Neubau – und welche Lage – mitten in der City oder eher im Grünen – gefällt mir persönlich am besten?

Nimm gute Vorschläge an, lass dich von Expert*innen, Freund*innen und Familie beraten, aber nicht zu etwas überreden, das du selbst nicht fühlst. Überlege dir, wo du dich am wohlsten fühlst und was dir wichtig ist. Hättest du lieber Bars und Restaurants vor der Haustür oder einen Wald um die Ecke? Du bist die Person, die hier wohnen und happy sein will!

PS: Falls ihr euch gemeinsam als Paar eine Immobilie kaufen möchtet, beantwortet alle Fragen individuell und diskutiert sie dann. In jedem Fall solltet ihr euch möglichst einig sein, wenn ihr mit der Suche nach eurer Wohnung beginnt, sonst verschwendet ihr viel Zeit mit dem Besichtigen von Immobilien, die für den einen oder anderen ein absolutes No-Go enthalten.

Beispiel: Wenn einer von euch unbedingt eine Badewanne möchte, könnt ihr auch Wohnungen anschauen, die nur eine Dusche haben. Eine Badewanne kann man in den meisten Fällen – soweit der Platz es hergibt – nachträglich einbauen. Möchte einer von euch unbedingt einen Garten oder Balkon, haltet euch nicht mit der Besichtigung von Wohnungen auf, die weder das eine noch das andere haben. Denn beides wird sich nach dem Kauf in der Mehrzahl der Fälle nicht anbauen lassen.

Immobilienhaie beißen nicht!

Vom Brausekonzern zum Betongold

So richtig ging es mit meiner Immobilienleidenschaft erst im Jahr 2013 los. Ich hatte damals beschlossen, meinen sicheren Marketingjob mit Betriebsrente und Co. bei Coca-Cola zu kündigen. Mein Instinkt signalisierte mir ganz deutlich, dass meine Zeit in dem Konzern – so wunderbar sie auch gewesen sein mochte – nach acht Jahren vorbei war. Ich beschloss, zunächst niemandem davon zu erzählen und mich ganz in Ruhe und ohne Druck auf dem Arbeitsmarkt umzuschauen.

Über einen Bekannten lernte ich zufällig Nikolaus Ziegert kennen, den Gründer des Immobilienunternehmens Ziegert. Ganz ehrlich: Bis zu diesem Treffen fielen Immobilienmakler für mich in eine Kategorie mit Autoverkäufern und Versicherungsvertretern. Gelegte Haare, schlecht sitzende Anzüge, Slipper ohne Socken und immer ein einnehmendes Lächeln im gebräunten Gesicht.

Ziegert war anders. Auf den ersten Blick wirkte er unscheinbar, doch ich spürte sofort seine positive, starke Ausstrahlung. Zudem erinnerte er mich irgendwie an den Künstler Andy Warhol. Viel später, während eines gemeinsamen Businessstrips nach New York, merkte ich, dass es nicht nur mir so ging. Ständig sprach ihn jemand auf seine Ähnlichkeit mit Warhol an.

Bei unserem ersten Treffen saß er mir mit einer Tasse Yogi-Tee gegenüber und erzählte von der Idee, das Marketingteam seiner Firma komplett neu aufzustellen. Er wollte einen Neustart, einen Umbruch in der Branche. Es klang spannend, und ich ertappte mich bei dem Gedanken, ein Teil dieser Veränderung sein zu wollen, sodass ich die Art, wie Immobilien zukünftig in Deutschland vermarktet werden, entscheidend mitprägen könnte. Spontan sagte ich einem Kennenlernen mit von ihm ausgewählten Mitarbeitern im Berliner Büro für die kommende Woche zu.

Im Nachhinein frage ich mich manchmal, warum ich eigentlich keine Panik vor meiner eigenen Courage bekam. Immerhin hatte ich mich noch nie zuvor mit dem Thema Immobilienmarkt beschäftigt. Und plötzlich fand ich mich mitten im Bewerbungsprozess bei einer der größten Immobilienfirmen Berlins wieder. Was Ziegert überzeugte, war meine Marketingerfahrung bei einem Weltkonzern wie Coca-Cola.

Letztlich gab es für mich drei ausschlaggebende Gründe, den Job zu machen. Das Portfolio des Unternehmens war toll; ich wäre in jede einzelne der angebotenen Wohnungen selbst eingezogen und konnte mich daher mit der Firma identifizieren. Dann der Arbeitsweg: genau sechs Minuten zu Fuß. Ich habe die Zeit gestoppt! Und drittens: Nikolaus Ziegert und ich waren vom ersten Treffen an auf einer Wellenlänge. Wir konnten uns über Preisstrategien, neue Wege im Marketing, handkolorierte Immobilien-Exposés sowie über das Dekor von Porzellantassen unterhalten. Und über vegane Chips – eine Leidenschaft meines Chefs to be und im Jahr 2013 ein noch sehr exotisches Thema.

Einige Monate später fand ich mich in einem winzigen Büro vom Typ Abstellkammer direkt neben dem Druckerraum wieder.

Ich bin mir sicher, der Raum war fünf Minuten vor meinem Eintreffen noch schnell ausgeräumt und ein Schreibtisch hineingeschoben worden. Aber das machte mir nichts aus. Ich war schließlich hier, um mich von der Pike auf in ein völlig neues und sehr spannendes Thema einzuarbeiten: Immobilien!

Dreißig Makler*innen kopierten nebenan täglich ihre Exposés für die Kundentermine. Ich nutzte jede Gelegenheit, um Fragen zu stellen und zu Terminen mitzugehen, stapfte in Gummistiefeln und mit gelbem Helm über Baustellen, trank Schampus und Kurze auf Richtfesten, ging zu Akquiseterminen und begleitete Makler*innen an den Wochenenden zu Besichtigungen. Bei internen Meetings gab es Rote-Bete-Chips und zu Beginn meist eine vom Chef geführte Atemübung bei offenem Fenster.

In diesem Umfeld und Spirit bekam ich schon nach kurzer Zeit ein gutes Gefühl für Quadratmeterpreise, Bauqualitäten sowie die Chancen und Risiken eines Immobilieninvestments. Meine Ängste und Vorurteile wurden von Zahlen, Daten und Fakten zum Immobilienmarkt, zu Renditen und finanziellen Möglichkeiten aus dem Weg geräumt. Einen besseren Zugang zur Welt der Wohnungen und Häuser hätte ich mir – auch für meine persönliche Situation – nicht erträumen können. Nach nur vier Monaten bei Ziegert stand darum für mich fest: Ich kaufe mir meine eigene Wohnung!

1. Nimm einen Kassensturz vor! Sei dir über deine finanzielle Situation im Klaren. Mach eine genaue Aufstellung deiner Vermögenswerte, deiner monatlichen Einnahmen und Ausgaben.
2. Kläre deinen Finanzierungsrahmen bei einer unabhängigen Finanzierungsberatung wie der Interhyp oder Dr. Klein. Du musst wissen, was du dir leisten kannst, wie viel Eigenkapital du hast, wie hoch die monatlichen Kreditraten sein können. *Alles zur Finanzierung deiner Immobilie liest du in Kapitel 4.*
3. Überlege dir, ob du eine Immobilie zur Selbstnutzung oder als Kapitalanlage kaufen willst. An dieser Stelle ist auch die Finanzierungsfrage wichtig: Bei einer

Wohnung, in der du selbst wohnst, musst du auch die Kreditraten selbst abzahlen. Kannst du die Wohnung gut vermieten, hast du Einnahmen durch die Miete und kannst davon bestenfalls die monatlichen Raten begleichen.

Beispiel: Wenn du nur Budget für eine Einzimmerwohnung hast und gleichzeitig einen super Mietvertrag für eine Zweizimmerwohnung, dann gehe Richtung Kapitalanlage – kauf dir die Einzimmerwohnung, vermiete sie und bleibe selbst erst mal zur Miete wohnen.

4. Bevor du mit der Suche nach deiner Immobilie beginnst, plane genügend Zeit ein, um die benötigten Unterlagen zusammenzustellen und eine Finanzierung anzufragen.

Was, die willst du kaufen?!

Emotionen bei der Wohnungswahl

Wer mich gut kennt, der weiß, ich vertraue auf mein Bauchgefühl – egal wie klein oder groß die Entscheidung ist, die ich treffen muss. Das mag nach emotionalem Kitsch klingen, aber meine innere Stimme hat mich noch nie im Stich gelassen. Darum höre ich auch beim Immobilienkauf auf sie und kaufe nicht, wenn mein Bauchgefühl nicht stimmt – egal wie begehrenswert andere Menschen die Immobilie finden mögen.

Eine Wohnung zu kaufen – insbesondere bei meiner ersten Suche – war darum auch leichter gesagt als getan. Ich glaube nicht, dass ich damals im Jahr 2014 zu wählerisch war oder naiverweise etwas wollte, das es auf dem Markt einfach nicht gab. Aber irgendwie hatte es auch nach fünfunddreißig Besichtigungen bei keiner der Immobilien, die ich mir angeschaut hatte, so richtig klick gemacht. Viele der Wohnungen waren wunderschön, aber mein Gefühl stimmte einfach nicht. Oder nur zu 95 Prozent.

Nun fragst du dich vielleicht, was der Wohnungskauf denn bitte mit Gefühl zu tun hat. Für mich eine Menge. Ich muss mir bei jeder Immobilie, die ich kaufe, vorstellen können, dass ich selbst dort eines Tages wohne – auch wenn ich die Immobilie als reine Kapitalanlage nutzen und vermieten möchte. Ich will zudem ein klares Bild davon haben, wer dort einziehen könnte. Welcher Person werden die knarrenden Holzdielen, die hellrosa Fliesen im Bad, der verwinkelte Flur oder die anthrazitfarbene Küche gefallen? Wer würde die Lage der Wohnung zu schätzen wissen? Und würden sich die neuen Mieter*innen über die Kiezkneipe auf der

anderen Straßenseite, den Baum vorm Fenster und die Tramstation vor der Tür freuen oder sie eher als Lärmbelästigungen und Lichtblocker wahrnehmen?

Bei der Wahl meiner ersten Wohnung habe ich mich besonders schwergetan, denn ich wollte selbst dort einziehen. Meine Wohnung sollte Geborgenheit und Sicherheit vermitteln, aber auch besonders sein. Ich wollte in einem Altbau wohnen, mit hohen Decken, Stuck, Dielen und Flügeltüren. Zudem war mir die Lage wichtig. Immerhin ist sie in hohem Maße entscheidend für den aktuellen Wert der Immobilie und die weitere Wertentwicklung – also auch wichtig für einen möglichen Wiederverkauf nach einigen Jahren.



Erste Einschätzung der Wohnlage

1. In erster Linie musst du dich mit der Lage deiner Immobilie identifizieren können und gerne dort leben wollen. Aber bedenke auch, dass du deine Wohnung vielleicht einmal verkaufen oder vermieten möchtest. Die Lage sollte also möglichst so gewählt sein, dass du bei Bedarf problemlos einen Käufer oder Mieter findest.

2. Kläre deine persönlichen No-Gos und halte dich daran! Mach eine Liste, was für dich auf keinen Fall infrage kommt. Das könnte eine stark befahrene Straße sein, eine Bar im Haus oder eine schlechte Verkehrsanbindung. Wenn du dann in eine Wohnung kommst, die so schön ist, dass du sie Hals über Kopf kaufen willst, schau auf deine Liste und überprüfe deine No-Gos.

