

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 genderinklusiver 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 eingezzeichnet: 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

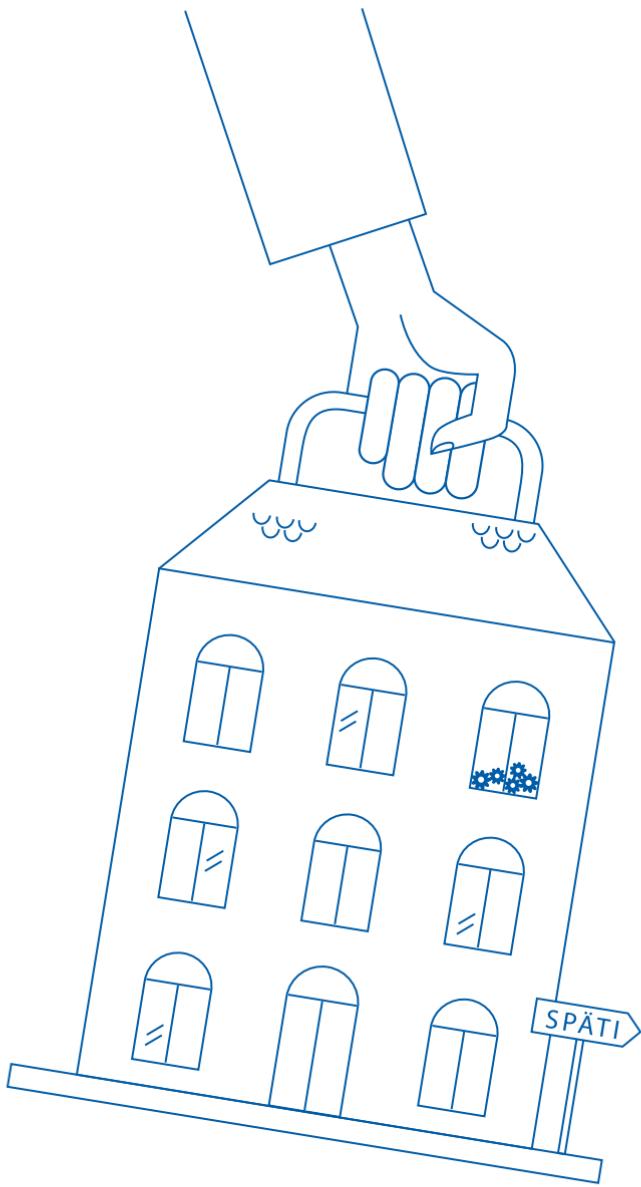
Kapitel 4

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 Darlehendschungel: 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 suchet, 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 Begriffsdschungel	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 kümmert 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 Nebenkosten 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
Lebenssituations
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 hinauszuwerfen, 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. Gegelte 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!

Dreizig 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 begehrswert 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 Kiezkleine 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.



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.

3. Informiere dich immer gut über die Umgebung, in der deine Wunschimmobilie liegt. Mach zu verschiedenen Tageszeiten einen Spaziergang durch die Nachbarschaft, sprich vielleicht auch mal mit zwei, drei Leuten, die schon in dem Haus wohnen. Informiere dich online oder in der Presse zur Geschichte und Entwicklung der Gegend. Vielleicht wird der Bezirk bald durch neue Bauprojekte oder eine S-Bahn-Anbindung aufgewertet. Vielleicht ist es aber auch so, dass der schöne Schein trügt und du bald ab 6 Uhr morgens Fluglärm aushalten musst, weil in der Nähe ein neuer Flughafen entsteht oder es aktuell schon Bürgerinitiativen gegen Fluglärm dort gibt.

Mehr zum Thema Lage einer Immobilie erfährst du in Kapitel 4.

Ausgerechnet die Lage meiner ersten Immobilie war es dann, die bei einigen meiner Vertrauten, mit denen ich meine Wohnungssuche immer wieder diskutierte, Kopfschütteln auslöste. Bei einigen sogar völliges Unverständnis.

Berlin-Kreuzkölln, die Grenze zwischen den hippen Stadtteilen Kreuzberg und Neukölln. Ein Kiez, der in den Medien immer mal wieder als Problemgegend eingestuft wird. Ausgerechnet hier schlug mein Herz das erste Mal schneller, als ich eine Wohnung betrat. Es war mein vierundvierzigster Besichtigungstermin, und ich hatte die Hoffnung auf meine Traumwohnung schon fast aufgegeben.

Zu der Zeit gab es weder Podcasts noch Instagram-Accounts zu Themen wie Wohnungskauf oder Immobilienfinanzierung. Aber ich hatte im Büro immerhin dreißig Makler*innen im Rücken sowie seriöse Finanzierungsberater*innen, die ich regelmäßig mit meinen Fragen löchern konnte. Jeden Montag war Suppentag im Office. Unser Chef, selbst ein passionierter Veganer, spendierte für alle vegane Köstlichkeiten. Das war immer der perfekte Treffpunkt und meine beste Gelegenheit, um mich mit den Makler*innen auszutauschen.

Anfangs war ich für die meisten von ihnen nur das blonde Cola-Mädchen mit den PowerPoint-Charts. Doch mit der Zeit merkten sie, dass ich mich wirklich intensiv in das Immo-Thema hineinzufuchsen begann. Mich interessierte so vieles! Ich fragte einfach alles, was ich wissen wollte, und schämte mich nicht für vermeintlich dumme Fragen. Denn nur so erfährt man all die kleinen, aber wichtigen Details, die nötig sind, um ein derart komplexes Thema zu durchdringen und nach und nach zu einer Expertin auf dem Gebiet zu werden.

Am spannendsten war für mich zu erfahren, welche Immobilien die Makler*innen selbst besaßen und warum sie die eine Wohnung gekauft und die andere – die in meinen Augen genauso schön aussah – nicht genommen hatten. Ich stellte schnell fest, dass es die eine perfekte Strategie, die für jeden und jede von uns passt, nicht gibt. Egal, für welche Immobilien sich meine Kolleg*innen letztlich entschieden, sie waren mit ihren Entscheidungen bis dato alle mehr als zufrieden. Na ja, bis auf Jochen. Er hatte Stress, da der Bauträger der Altbausanierung pleiteging und zwar eine Balkontür eingebaut hatte, dann aber kein Geld mehr da war, um auch die Balkone anzubauen. Zudem wurde auch der Hausflur nicht mehr renoviert, und man hatte jedes Mal das Gefühl, man würde eine Baustelle betreten, wenn man zu Besuch kam. Aber ansonsten war seine Wohnung wirklich sehr schön, und Jochen lud seine liebsten Kolleg*innen regelmäßig zu Drinks und Snacks ein. Ich habe daraus gelernt: Checke unbedingt die Reputation und die Referenzprojekte gewerblicher Verkäufer, bevor du in ein Bau-projekt investierst!

*»If you don't feel it,
don't do it!«*

Meine Idee, Eigentum zu kaufen, fanden sowohl die Makler*innen in unserem Büro als auch meine Freund*innen und Familienmitglieder smart. Dennoch waren viele von der Wahl meiner ersten Immobilie nicht sonderlich angetan. »Also, mir wäre es hier etwas zu – sagen wir mal – cool«, meinte eine Freundin, als sie das erste Mal mit mir vor dem graffitibesprühten Altbau stand. Und ein Kumpel erkundigte sich nach einem Rundgang durch die Wohnung: »Stört es dich nicht, dass die Dielen so knarren?«

Heute – das muss ich ihnen zugutehalten – geben beide offen zu, dass ich damals den richtigen finanziellen Riecher hatte, als ich meine erste Wohnung kaufte. Der Wert meiner ersten Immobilie hat sich seither nämlich schon verdoppelt. Und da ich selbst dort lebe, könnte ich die Wohnung auch bereits nach zwei Jahren steuerfrei verkaufen, wenn ich das Geld bräuchte. So viel Geld in der gleichen Zeit mit einem normalen Job zu verdienen, ist so gut wie unmöglich.

Damals waren es allerdings nicht nur enge Vertraute, die Kritik und Zweifel an der Wahl meiner ersten Wohnung äußerten. »Kreuzkölln? Really?«, war die Reaktion der meisten Leute in meinem Umfeld. Ich gebe zu, der Kiez ist nicht gerade dafür bekannt, besonders glamourös zu sein.² Hippies, Hipster, Studenten, Esoteriker und die größte türkische Community Deutschlands sorgen hier für einen bunten Multikulti-Vibe, der mir aber sehr gut gefällt.

»Zieh doch lieber in den Prenzlauer Berg, da ist es viel gepflegter. Oder nach Charlottenburg, von dort kannst du zu Fuß zum Kudamm«, bekam ich immer wieder zu hören. Und es stimmte ja auch, was die Leute mir rieten. Dennoch hatten meine Emotionen beim Betreten der insgesamt dreiundvierzig Wohnungen, die ich in den empfohlenen Stadtteilen Prenzlauer Berg, Charlottenburg, Mitte und Co. bereits besichtigt hatte, nie gestimmt.

Erst bei besagter Nummer vierundvierzig war ich hin und weg. Es war – man muss es einfach so sagen – Liebe auf den ersten Blick, als wäre ich nach Hause gekommen. Mein Bauchgefühl stimmte sofort zu 100 Prozent. Das war die Wohnung, die ich unbedingt wollte. Meine Wohnung!

Wodka Tonic auf Lebenszeit:

Die Würfel sind gefallen – endlich Eigentümerin

Bevor ich mich für den Kauf entschied, war ich jobbedingt bereits mehrfach in »meiner« Wohnung gewesen und hatte mich schon zu Beginn völlig unerwartet Hals über Kopf in sie verliebt. Meine ehemalige Firma verkaufte damals alle Einheiten im gesamten Haus.

Vor dem offiziellen Vertriebsstart fand wie üblich eine Begehung mit den Makler*innen statt, zu der auch ich eingeladen war. Meinen Lieblingsmakler Jens – er machte den meisten Umsatz und hatte viel Erfahrung in der Branche – zog ich spontan ins Vertrauen und zeigte ihm während der Begehung die Wohnung meines Herzens. Ich weiß noch, dass ich jedes Wohnungsdetail aufgeregzt mit meinem ersten iPhone knipste, um mir alles später in Ruhe anzusehen.

Erwartungsvoll sah ich Jens an, nachdem ich ihm mein Kaufinteresse verkündet hatte. »Mann, Doro, die willst du kaufen? Bist du verrückt geworden? Viel zu teuer, total verschnitten!«, lautezte sein vernichtendes Urteil. Ich war wie vor den Kopf gestoßen. Hatte er denn nicht den fantastischen Stuck gesehen? War er denn nicht über die romantisch knarrenden Holzdielen gelaufen? Fühlte er denn nicht diese besondere Energie, die meine Wohnung ausstrahlte? Obwohl ich mir so sicher gewesen war, ließ ich mich nun doch verunsichern. Eine zweite Profimeinung musste her.

Zum Glück war mein Kumpel Jörg sofort zur Stelle. Als Interior-Designer kennt er sich mit ungewöhnlichen Grundrissen aus und hat immer tolle Ideen, um selbst die verwinkeltesten Räume zu gestalten.

Kritik annehmen!

Hör dir Ratschläge und Kritik von Profis und dir vertrauten Menschen an, und überprüfe im stillen Kämmerlein, ob sie vielleicht recht haben. Lass dich von anderen Meinungen und Geschmäckern aber nicht verunsichern, sondern hol dir noch eine Zweit- oder Drittmeinung ein, jedoch bitte immer nur von Menschen, die ehrlich sind. Es nützt nichts, wenn du eine Person fragst, die dir nach dem Mund redet oder neidisch auf dich ist.

Ich schickte ihm den Grundriss der Wohnung und mindestens drei Dutzend Handyfotos. Seine erste Reaktion unterschied sich grundlegend von Jens' Maklermeinung. »Unbedingt kaufen!«, texzte er mir per WhatsApp zurück. So etwas hatte er bei keiner der anderen von mir besichtigten Wohnungen gesagt. Mir fiel ein riesiger Stein vom Herzen!

Zwei Tage später traf ich mich mit ihm in der Wohnung, plante eine Raumaufteilung und stellte überrascht fest, dass gerade komplizierte Grundrisse auch Vorteile haben können. Denn meine Wohnung ist dadurch sehr individuell.

Ohne Jörgs Input hätte ich mir vielleicht reinreden, mich verunsichern lassen und wäre nicht meinem Bauchgefühl gefolgt. Das wäre ein großer Fehler gewesen. Denn bis heute fühle ich mich in meinen eigenen vier Wänden – so verwinkelt sie auch sein mögen – sauwohl. Ich habe die Entscheidung nie bereut, eine Wohnung zu kaufen, die nicht jedem, aber mir gefällt. Dafür lade ich Jörg bis heute bei jedem Besuch zu seinem Lieblings-Drink Wodka Tonic in die Ankerklause ein.

Emotionen beim Immobilienkauf

1. Höre auf dein Bauchgefühl, vor allem dann, wenn es Nein zu einer Wohnung sagt. Eine Immobilie zu kaufen – zumal eine, in der du selbst leben willst –, muss gut durchdacht sein. Ich sage nur: If you don't feel it, don't do it!
2. Überprüfe dein Bauchgefühl kritisch! Bei einer so großen Entscheidung wie dem Kauf einer Wohnung können die Emotionen schon mal überkochen. Darum: Prüfe immer anhand deiner – vorher mit kühlem Kopf erarbeiteten – Checklisten, ob die Wohnung wirklich die meisten deiner Kriterien erfüllt und ob vielleicht doch eins deiner No-Gos gegen einen Kauf sprechen würde.
3. Du bist dir sicher, das ist deine Wohnung? Bleib erst mal cool. Der Verkäufer muss nicht gleich wissen, dass du total aus dem Häuschen bist. Vielleicht kannst du den Preis ja noch etwas verhandeln. Das gelingt eher, wenn dir nicht auf der Stirn geschrieben steht: »Ich würde alles tun, um diese Wohnung zu bekommen!«
4. Wenn der Preis feststeht, bleib auf jeden Fall dran. Signalisiere dein verbindliches Interesse, indem du deine Unterlagen direkt zur Verfügung stellst und dich immer wieder telefonisch oder per Mail nach dem aktuellen Stand und den benötigten Dokumenten erkundigst.
5. Versuche nicht daran zu denken, dass es Interessent*innen gibt, die womöglich einen besseren finanziellen Background haben. Das bringt dich nicht weiter. Konzentriere dich stattdessen auf dich und das, was du tun kannst: gut kommunizieren, schnell sein und alle Unterlagen bereithalten.