

1. Wonach suche ich?

In diesem Kapitel dreht sich alles um die wohl wichtigste Grundsatzentscheidung! Welche Art von Wohnung suchen Sie – eine Mietwohnung oder doch eine Eigentumswohnung? Wie groß soll die Wohnung sein und wo soll sie liegen?

Wenn Sie eine Wohnung suchen, werden Sie mit vielen Fragen konfrontiert. Neben der Finanzierung müssen Sie viele sachliche und rechtliche Fragen klären, welche mitunter weitreichende Folgen für das Leben in Ihrer neuen Wohnung haben werden.

Vorab sollten Sie sich genau überlegen, welche Bedürfnisse Sie haben und ob bzw. wie lange diese unverändert bleiben werden. Schon die Änderung des Studienfaches kann die von Ihnen als ideal empfundene Wohnung zu einer Belastung werden lassen. Somit gilt ganz allgemein: Je weniger konkret Ihre Lebensplanung ist, desto weniger sollten Sie bei der Wohnung langfristig denken. Für ein junges Ehepaar ist es zum Beispiel mitunter klüger, eine kleine günstige „Starterwohnung“ zu mieten, als sich sofort mit den Kosten einer teuren Vierzimmer-Wohnung zu belasten.

Miete oder Eigentum

Zu Beginn der Wohnungssuche müssen Sie wohl die wichtigste Entscheidung treffen – wollen Sie eine Wohnung kaufen oder doch nur mieten? Dabei werden viele Überlegungen eine Rolle spielen. Entscheidend wird sein, wie Ihre zukünftige Lebensplanung aussieht. Ein Student hat andere Bedürfnisse abzudecken als ein Paar, eine sich neu bildende Wohngemeinschaft oder eine Familie mit zwei Kindern.

Benötigen Sie aufgrund einer Trennung einer Wohngemeinschaft rasch eine neue Unterkunft, werden Sie eher eine Mietwohnung wählen. Haben Sie vor, sich in ein paar Jahren aus beruflichen oder privaten Gründen zu verändern, wird es wohl angebracht sein, sich eine befristete Mietwohnung zu suchen (eine befristete Wohnung ist billiger). So Sie Ihre Zukunft noch nicht fest verplant haben, ist die Entscheidung für eine Mietwohnung wohl die bessere. Auch wenn Sie beruflich mobil bleiben wollen oder müssen, ist die langfristige Bindung an eine Eigentumswohnung möglicherweise nicht die beste Option. Will man langfristig planen, sollte man eine unbefristete Wohnung oder eine Eigentumswohnung in Betracht ziehen, wobei die derzeitigen noch recht niedrigen Zinssätze sowie attraktive Finanzierungsmöglichkeiten sicherlich weitere gute Argumente für den Kauf einer Eigentumswohnung liefern.

Ob Sie nun ein Objekt kaufen oder anmieten – diese Entscheidung kann nur von Ihnen persönlich getroffen werden.

Die Mietwohnung

Falls Sie nicht über die notwendigen Eigenmittel für den Erwerb einer Eigentumswohnung verfügen (zumindest 20 bis 30 Prozent des Kaufpreises), Sie sich nicht langfristig binden wollen oder zu erwarten ist, dass sich Ihre Lebensumstände einschneidend verändern werden (z. B. Kinderwunsch, Berufswechsel etc.), sollten Sie sich für eine Mietwohnung entscheiden. Ein großer Vorteil einer Mietwohnung liegt in der Mobilität. So kann der Vertrag flexibel (unter Einhaltung vorgegebener Fristen) beendet werden. Gleiches gilt für anstehende persönliche oder familiäre Veränderungen.

Ein weiterer Vorteil besteht darin, dass für die Beseitigung aller allgemeinen Schäden in der Liegenschaft (nicht im Mietobjekt) der Vermieter aufzukommen hat. Der Hausbesitzer kann über die Mieteinnahmen erst nach zehn Jahren verfügen, während dieser Zeit muss das Geld für Erhaltungsarbeiten in der Liegenschaft zur Verfügung stehen.

Ein Nachteil einer Mietwohnung ist, dass die bezahlte Miete nicht der Vermögensanlage dient. Außerdem kommt es am Ende eines Mietverhältnisses immer wieder zu Auffassungsunterschieden bezüglich des Zustandes des Objektes. So ist es vorstellbar, dass der Hauseigentümer, der seinerzeit eine neu renovierte Wohnung zur Verfügung gestellt hat, beim Auszug des Mieters Forderungen anmeldet, welche möglicherweise die hinterlegte Kautionssumme übersteigen.

Befristet oder unbefristet?

Bei einer Mietwohnung ist die Entscheidung zu treffen, ob man eine befristete oder unbefristete Wohnung sucht.

Bei einer befristeten Mietwohnung ist die Miete (nicht die Nebenkosten) um rund 25 Prozent billiger als bei einer unbefristet vermieteten Wohnung; so kann man mitunter für die Zukunft sparen. Ein Nachteil ist, dass man aus dieser Wohnung in absehbarer Zeit wieder raus muss, weil der Vertrag durch Zeitablauf endet und nicht mehr verlängert wird. Wenn man als Student oder in den ersten Jahren einer Partnerschaft eine kleine Wohnung benötigt, möchte man in dieser nur so lange bleiben, bis sich die Umstände ändern. Der Nachteil des Zeitablaufes fällt daher weg, und der niedrigere Mietzins macht sich bei den monatlichen Belastungen positiv bemerkbar.

Ein befristeter Mietvertrag muss mindestens auf drei Jahre befristet sein (im Mietrecht gibt es allerdings, wie so oft, viele Ausnahmen – so auch

in dieser Frage). Drei Jahre vergehen schnell – überdenken Sie daher, ob Ihnen die Befristungsdauer nicht zu kurz wird. Es ist möglich, einen Mietvertrag zu verlängern, verpflichtet ist der Vermieter aber nicht dazu.

Bei einem befristeten Mietvertrag hat man als Mieter eine Mindestmietdauer einzuhalten – man kann erst nach Ablauf eines Jahres unter Einhaltung einer Kündigungsfrist (meistens drei Monate, also in Summe 15 Monate) einen Mietvertrag kündigen und ist daher verpflichtet, zumindest für diese Zeit Miete zu zahlen.



Praxistipp

Sie haben eine Wohnung mit einem unbefristeten Hauptmietvertrag gefunden, die Gesamtmiete liegt aber etwas über Ihrer Schmerzgrenze. Sprechen Sie mit dem Vermieter. Vielleicht bekommen Sie einen befristeten Mietvertrag. Der Vermieter „erhält“ dann die Wohnung in einer absehbaren Zeit zurück und gibt diese daher etwas billiger ab.

Kauf einer Wohnung

Vor dem Kauf einer Wohnimmobilie sollten Sie klären, ob Sie diesen Wohntraum auch finanzieren können. Sie sollten zumindest über 20 bis 30 Prozent des benötigten Kapitals bereits verfügen, ansonsten wird die Finanzierung meist schwierig werden. Klären Sie vorab mit Ihrer Bank ab, wie hoch Ihr Kreditrahmen ist. Dieser sollte unter keinen Umständen überzogen werden – im Gegenteil: Es wird im Laufe der Zeit sicherlich zu einer immensen Belastung, wenn Sie sich neben der Finanzierung der monatlichen Kreditraten für die Wohnung nichts mehr leisten können. Planen Sie daher bei der Finanzierung einen „Geldpolster“ für Urlaube, einen Auto-kauf, Reparaturen und Sonstiges ein, damit aus dem Traum kein Albtraum des ewigen Verzichts wird.

Auch bei einem Kauf fallen laufende monatliche Belastungen an, welche bei der Planung der finanziellen Rahmenbedingungen nicht übersehen werden dürfen: Grundsteuer, Müllgebühren, Wassergebühren, Rauchfangkehrer, Strom und Gas, Versicherung etc. sind nur die wesentlichsten Kostenfaktoren, welche bei der Finanzierung und den monatlichen Belas-

tungen gerne übersehen werden und daher im Nachhinein zur Falle werden können. Bei einer Eigentumswohnung sind die meisten laufenden Kosten in den vorgeschriebenen Betriebskosten enthalten. Ihr Eigenverbrauch an Strom und Gas, die Versicherung Ihrer Wohnimmobilie, Telefon-, Internet- und Kabelfernsehkosten sollten Sie bei Ihrer Kalkulation aber nicht übersehen.

Bedenken Sie auch, dass Ihre neu erworbene Wohnung leider nicht neuwertig bleiben wird, daher sind auch für zukünftige Investitionen Rücklagen zu bilden.

Wenn Sie alle diese Kostenfaktoren berücksichtigt haben und Sie und Ihre Bank zu dem Schluss kommen, dass der Finanzierung nichts im Wege steht, ist die Entscheidung für das Eigenheim wohl schon getroffen.

Erwarten Sie sich beim Ankauf einer Immobilie zusätzlich eine große Wertsteigerung, ist Vorsicht geboten. Erfahrungswerte zeigen, dass nur wirkliche Toplagen guten Wertsteigerungspotentialen unterliegen. Es ist daher zu empfehlen, sehr vorsichtig gegenüber Stimmungsmachern zu sein, die eine exorbitante Wertsteigerung Ihrer Immobilie prognostizieren. Wer seine Immobilie nur wegen der zu erwartenden Wertsteigerung kaufen will, sollte sich auch andere Sparvarianten ansehen; ein Immobilienkauf ist nicht die gewinnbringendste Möglichkeit, vorhandene Gelder zu investieren.

Ein weiterer Vorteil einer Eigentumswohnung liegt zweifelsohne darin, dass hier Werte für die kommende Generation geschaffen werden, die investierten Gelder bleiben erhalten.

Außerdem bietet eine Eigentumswohnung umfangreiche Gestaltungsmöglichkeiten – vor allem für handwerklich Geschickte. So besteht die Möglichkeit, Renovierungsarbeiten selbst vorzunehmen – unter diesen Umständen kann man eine etwas günstigere Wohnung erstehen und den Wert des Objektes durch persönliche Arbeit steigern.

Ein Nachteil des Erwerbs einer Wohnung im Eigentum liegt sicher darin, dass Sie für Schäden im und am Haus die Kosten anteilig mittragen (je nach Anteilen im Grundbuch). Außerdem können gewünschte Veränderungen im Haus nur gemeinsam mit der Mehrheit der Wohnungseigentümer bewerkstelligt werden. Bedingt durch die Besonderheiten des Wohnungseigentumsgesetzes ist oft die Zustimmung der übrigen Miteigentümer einzuholen. Daher kann das persönliche Interesse an Veränderungen nicht immer durchgesetzt werden, was das Wohngefühl erheblich beeinträchtigen kann.

Erfordern geänderte Lebensumstände einen raschen Verkauf, kann sich dies auch finanziell nachteilig auswirken.

Alt- oder Neubau?

Grundsätzlich können bei Häusern vier verschiedene Bauzeiten unterschieden werden:

Klassischer Altbau

Darunter ist zumeist ein klassisches Gründerzeithaus zu verstehen, welches um die Jahrhundertwende errichtet wurde. Unterscheiden kann man hierbei noch zwischen Vorstadtzinshäusern und Herrschaftshäusern. Man könnte sagen, dass das klassische Vorstadthaus urbaner wirkt. Zumeist sind Wohnungen zusammengelegt worden (erkennbar an unterschiedlichen Türen oder abgemauerten Stiegenhausteilen). Die Hausfassade ist meistens recht einfach ausgestattet.

Bei Herrschaftshäusern wurde zumeist in der Belle Etagé (Hausherrenwohnung im ersten Stock) straßenseitig ein mächtiger Balkon gebaut; dieser diente dazu, zu sehen und gesehen zu werden. Diese Häuser befinden sich allerdings sehr oft auf stärker befahrenen Straßen, sodass die Balkone kaum nutzbar sind.

Nachkriegsbauten aus den 60er-Jahren

Nach dem Kriegsende gab es verstärkte Bautätigkeit – einerseits gab es den Wiederaufbau der kriegsbedingt teilzerstörten Häuser, andererseits wurden Neubauten errichtet, um dem großen Wohnbedarf gerecht zu werden. Der Fachmann spricht in diesem Zusammenhang von typischen Nachkriegsbauten aus den 60er-Jahren. Zu erkennen sind diese an der einfachen Ausstattung; im Stiegenhaus finden sich oftmals Terrazzoböden. Auch bei der Raumhöhe wurde gespart, die typische Höhe liegt etwas über 2,50 Meter.

Wurde an diesen Häusern Wohnungseigentum begründet, so ist über dem Eingang oft eine Bienenwabe dargestellt. Diese kennzeichnet den Grundgedanken des Wohnungseigentums: sparen, sammeln und zusammentragen, damit gemeinsam ein großes Haus entsteht (der Gesetzgeber spricht heute noch davon, wenn er meint, dass eine Wohnungseigentümersitzung wie ein *befruchtendes Miteinander* zu sehen ist). Jedenfalls gilt es,

bei dieser Hausgruppe besondere Vorsicht walten zu lassen: Hier sind häufig umfassende Erhaltungs- bzw. Renovierungsarbeiten notwendig!

Neuere Bauten

Die neueren Häuser können in klassische Wohnungseigentumsbauten aus den 80er-Jahren und ganz neue Bauten unterteilt werden. Beachten Sie bei den typischen Häusern aus den 80er-Jahren, dass auch diese nicht unbedingt nach allen heute geltenden technischen Vorschriften errichtet wurden sind.

Ganz neue Häuser

Die letzte Gruppe, ganz neue Gebäude, die zumeist nach der Jahrtausendwende errichtet wurden, sollten, was den technischen Zustand betrifft, keinen Handlungsbedarf aufweisen. Bei diesen Liegenschaften ist meistens darauf zu achten, ob es Gewährleistungsansprüche gibt. Hier ist festzuhalten, dass der Bauherr wohl kaum ein großes Interesse hat, in einem Objekt, welches er vor einigen Jahren fertiggestellt hat, weitere Investitionen tätigen zu müssen. Rechtsstreitigkeiten sind mitunter vorprogrammiert.



Tipp

Das Baujahr können Sie übrigens meistens ganz einfach feststellen: Falls ein Lift vorhanden ist, ist meistens im Inneren der Liftkabine angeschlagen, wann der Lift errichtet wurde. Dieses Datum ist oftmals ident mit dem der Errichtung der Liegenschaft.

Die Lage der Wohnung

Die Standort- bzw. Bezirkswahl ist ein besonders heikles Thema. Durch die richtige Standortwahl ersparen Sie sich aber viele unnütze und zeitaufwendige Besichtigungen! Gleichzeitig sollten Sie aber nicht gleich jedes Angebot ablehnen, nur weil es sich nicht in Ihrer bevorzugten Gegend befindet. Oft haben kleine „Grätzeln“ ihren eigenen Charme. Je offener man an die Wohnungssuche herangeht, desto größer sind die Chancen, das Traumobjekt zu finden.

Fast jeder wünscht sich eine Wohnung in Grünruhelage mit super Terrasse und 200-m²-Wohnfläche, Swimmingpool, wenn möglich in Innenstadtlage oder im besten Randbezirk einer Stadt – nur gibt es das nicht so oft, und wenn, steht meistens die Finanzierbarkeit des Objektes im Weg – man wird also ein paar Abstriche machen müssen. Ein Student der Wirtschaftsuniversität sucht möglicherweise gleich in der Nähe seiner Uni, die Familie möchte eine Schule und/oder einen Kindergarten in der Nähe haben und das ältere Ehepaar wünscht sich absolute Ruhelage.

Bei der Wahl des richtigen Standortes sollte man zum Beispiel folgende Kriterien beachten:

- Entfernung zum Arbeitsplatz,
- Schulmöglichkeiten für Kinder,
- Nähe zu Eltern/Verwandten,
- Parkplatzsituation,
- Verkehrsanbindung,
- Wunsch nach „Wohnen im Grünen“,
- Wunsch nach kompletter Infrastruktur (beste Versorgungslage mit Restaurants, Einkaufsmöglichkeiten usw.),
- Nähe zu Kultureinrichtungen usw.

Die Möglichkeiten sind unerschöpflich – Sie sollten eine Checkliste anfertigen, in welche Sie eintragen, welche Kriterien der Standort Ihrer neuen Wohnung unbedingt erfüllen soll und was Ihnen und Ihrem Partner bzw. Ihren zukünftigen Mitbewohnern nicht so wichtig ist (siehe dazu die Checkliste auf der folgenden Seite).

Anlageobjekte

Falls Sie vorhaben, die Wohnung nur als Anlageobjekt (Vermietung) anzuschaffen, ist der Ankauf einer preisgünstigen Immobilie auch dann zu überlegen, wenn sich das Objekt nicht in einer von Ihnen bevorzugten Gegend (z. B. Innenstadtlage, Grünruhelage, schöne Aussicht) befindet. In diesem Fall sollten Sie unter anderem verstärkt auf eine gute Verkehrsanbindung, einen günstigen Preis und eine gute Raumaufteilung achten.

Ausstattung und Größe der Wohnung

Klären Sie Ihre wesentlichsten Bedürfnisse und Wünsche vorab für sich selbst und mit Ihrem Partner ab. Sie können sich einige Wohnungsbesichtigungen ersparen, wenn Sie genau wissen, was Sie suchen. Vielleicht ist in der wirklich toll gelegenen 2-Zimmer-Wohnung alles genauso, wie man es sich wünscht, nur dass eben das dritte Zimmer fehlt – schade um Ihre Zeit!

Fertigen Sie eine Liste an, in der Sie alle Kriterien hinsichtlich Ausstattung und Größe anführen und differenzieren Sie, ob für Sie diese Kriterien „unverzichtbar“, „wünschenswert“ oder zwar schön, aber „verzichtbar“ sind.

Checkliste

Für die Wohnungssuche

	unverzichtbar	wünschenswert	verzichtbar
Wohnzimmer	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Schlafzimmer	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kinderzimmer/Anzahl	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Gästezimmer	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Badezimmer komplett	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
WC getrennt	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Dusche	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Einbauküche	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Automatische Zentralheizung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Lift	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Garage	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Fahrradabstellraum	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Entfernung zur nächsten Bäckerei	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
U-Bahn-Nähe	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Morgenjogging	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Weitere Punkte	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Beachten Sie bei der Erstellung Ihrer Checkliste auch, dass die Kriterien zusammenpassen müssen bzw. einander nicht widersprechen dürfen – so werden Sie zum Beispiel keine 70m²-Altbauwohnung mit drei Zimmern finden. So etwas gibt es nicht – eine solche Wohnung hätte zumindest 110 Quadratmeter. Dadurch ergibt sich natürlich auch ein anderer Preis!