Foto: Ridofranz/iStock/Thinkstock

Immobilienverkauf vor der Rente

Die Lebensphase rund um den 60. Geburtstag ist ein guter Zeitpunkt, noch einmal die persönliche Lebensplanung auf den Prüfstand zu stellen und Pläne für den goldenen Herbst zu schmieden.

„Die meisten Menschen sind in diesem Alter vital und aufgeschlossen für Neues“, betont Hausgold-Geschäftsführer Sebastian Wagner. Zwar sei ein Haus- oder Wohnungsverkauf oft kein einfacher Schritt, da die Immobilie mit vielen positiven Lebenserinnerungen verbunden ist: „Wer die Verkaufsentscheidung jedoch zu lange hinausschiebt, läuft Gefahr, den richtigen Zeitpunkt zu verpassen.“

Wenn ältere Eigentümer etwa krank werden und kurzfristig eine kleinere Wohnung oder gar ein Pflegeplatz gefunden werden muss, belastet das alle Beteiligten. „Zudem können Hauseigentümer bei einem Verkauf unter Zeitdruck viel Geld verlieren“, erklärt Immobilienprofi Wagner weiter.

Die meisten Verkäufer schalten einen Makler ein

Umso wichtiger ist es, vorausschauend zu handeln und sich frühzeitig mit Plänen für die Immobilie zu befassen. Die Umfrage zeigt: Immobilienbesitzer gehen meist sehr zielgerichtet an den Verkauf heran und warten nicht lange, einen Makler zu Hilfe zu ziehen. So gaben über 60 %der Befragten an, dass zwischen der Verkaufsentscheidung und der Kontaktaufnahme zu einem Makler nur vier Monate lagen. 34 % traten sogar innerhalb von nur einem Monat auf einen Makler zu. Der Weg zu einem erfahrenen Fachmann zahlt sich aus: Erfahrene Makler können Immobilien markt- und fachgerecht bewerten und den Verkauf zielgerichtet zu einem erfolgreichen Abschluss führen. (djd/red)

Individuelle Gründe für einen Immobilienverkauf

Berufliche Veränderungen, ein neuer Lebensabschnitt, ein geringerer Platzbedarf – die Gründe für einen Immobilienverkauf können vielfältig sein. Am häufigsten wurden in einer aktuellen Hausgold-Umfrage jedoch altersbedingte Gründe angegeben. Etwa jeder Dritte will sich deshalb vom Haus oder der Wohnung trennen. Auf Platz zwei folgt mit 25 % der Nennungen als Grund, dass die Kinder aus dem Haus sind und die Immobilie zu groß geworden ist. Private Veränderungen wie Scheidung, Erbe, Tod, Arbeitslosigkeit oder ein berufsbedingter Umzug, die einen Verkauf erfordern, folgen mit Abstand. (djd)

Home Staging – Typberatung für die Wohnung

Der erste Eindruck zählt – das gilt für Personen, Orte und auch für Immobilien. Die Profis in Sachen Innenraumgestaltung treten auf den Plan, wenn es darum geht ein Haus oder eine Eigentumswohnung möglichst zügig und mit gutem Erlös zu verkaufen. Home Staging heißt das Zauberwort und ist Teil der Immobilienvermarktung.

Der Vorstellungskraft nachhelfen

Oft fehlt den potenziellen Käufern einer Immobilie die nötige Vorstellungskraft, um leere Räume vor dem geistigen Auge in individuelle Rückzugsorte zu verwandeln. Und umgekehrt fällt es Kaufinteressenten mitunter schwer, bei einer Wohnungsbesichtigung die bestehende Möblierung gleichsam auszublenden und im Kopf durch die eigenen Einrichtungsideen zu ersetzen. Auf diese Weise wird das eigentliche Potenzial einer Wohnung nicht selten verkannt.

Emotionen wecken

Aufgabe des Home Stagers ist es, den entscheidenden ersten Eindruck zu optimieren d. h. bewohnte Immobilien soweit zu entpersonalisieren, dass sie neutral und zugleich frisch und einladend wirken: Unordnung gilt es zu beseitigen, Überflüssiges sowie Stilsünden werden entfernt bzw. eingelagert. Stattdessen werden mit Hilfe von Farben, Licht und gezielt eingesetztem Mobiliar und Accessoires die Vorzüge der Immobilie hervorgehoben und eine Wohlfühlatmosphäre geschaffen.

Der Kauf einer Wohnung ist neben allen rationalen Überlegungen immer auch eine Bauchentscheidung. Home Staging appelliert an das emotionale Bewusstsein bei der Kaufentscheidung. Mit einem stilsicheren Wohnambiente, von dem sich die Mehrheit der Kaufinteressenten angesprochen fühlt, werden im besten Fall aus Interessenten Käufer. (red)

Foto: iStock/Thinkstock

Der Notar ist ein Muss

Wer in Deutschland eine Immobilie verkaufen will, benötigt dazu einen Notar. In der Regel entwirft dieser den Kaufvertrag und stellt ihn vorab den Beteiligten zur Verfügung. Verkäufer und Käufer sollten den Vertragstext vor der Unterzeichnung genau unter die Lupe nehmen. Der Notar stellt zwar sicher, dass der Vertrag juristisch einwandfrei ist, er kann aber die Vereinbarungen mit dem Käufer nicht im Detail kennen. Deshalb sollte man gründlich prüfen, ob sich im Text alles so wiederfindet, wie es besprochen wurde. (djd)

Wohnen auf Zeit – Wohnmodell für Berufstätige

In Zeiten geforderter Mobilität und Flexibilität hat sich das „Wohnen auf Zeit“ als neuer Trend auf dem Immobilienmarkt etabliert. Das Angebot möblierten Wohnens für einen befristeten Zeitraum reagiert auf den zunehmenden Bedarf neuer Wohn- und Lebensformen. Vor allem für Berufstätige, die aufgrund eines Arbeitsplatzwechsels, befristeter Projekte oder im Rahmen eines Praktikums schnell bzw. nur übergangsweise eine Unterkunft suchen, bietet sich das Mieten einer möblierten Wohnung an. Meist zweckmäßig ausgestattet, mit Badezimmer und Kochnische, hat man seine eigenen vier Wände, ohne auf Dauer fest gebunden zu sein und ohne WG-Verpflichtungen einhalten zu müssen.

Alternative zum Hotel

Gegenüber einem Hotel überzeugt der günstigere Preis und gegenüber üblichen Wohnungen spart man Zeit und Geld, die sonst für Einrichtung, Renovierung etc. zu investieren wären. Als weiteren Vorteil lässt sich die zeitlich flexible Mietdauer anführen, die individuell auf die persönlichen Bedürfnisse abgestimmt werden kann – die Mindestmiet-zeit beträgt in der Regel einen Monat und im Durchschnitt wird das „Wohnen auf Zeit“ für ein Jahr genutzt. Doch ganz gleich ob als Übergangslösung von nur kurzer Dauer oder als Zweitwohnsitz für mehrere Monate, die Vorteile liegen auf der Hand: sofort einziehen und sich wohlfühlen, nicht erst auf den gewohnten Komfort verzichten zu müssen und dabei vom Ballast organisatorischer Voraussetzungen befreit zu sein – gewissermaßen mit nur einem Koffer anreisen und sich „im gemachten Nest“ niederlassen.

Kurzzeitmieter vor allem in Ballungsräumen

Zur Ausstattung für Kurzzeitmieter zählen Internetzugang sowie die unverzichtbaren Haushaltsgeräte. Am meisten verbreitet ist das „Wohnen auf Zeit“ in größeren Städten und in Ballungsräumen, dort, wo durch eine hohe Unternehmensdichte verbunden mit personeller Flexibilität und Fluktuation den Anforderungen des modernen Arbeitsmarktes auch in Bezug aufs Wohnen verstärkt Rechnung getragen werden muss. (dbu)

Mietspiegel verstehen und lesen

Grundpreis ermitteln

Ein Mietspiegel gibt zunächst einen Grundpreis für eine Wohnung an. Dieser ist abhängig vom Baujahr des Hauses und der Größe der Wohnung und ist in der ersten aufgeführten Tabelle abzulesen. Es wird grundsätzlich vom Mittelwert ausgegangen.

Zu- und Abschläge zum Grundpreis errechnen

Bestimmte Ausstattungsmerkmale (Bad, Küche, Böden, Heizung, Wohnlage) sorgen für Zu- und Abschläge auf den Grundpreis. Der Mietspiegel gibt sie oft bis auf Cent-Beträge an, die addiert oder subtrahiert werden. Einige Mietspiegeln haben ein Punktesystem.

Die ortsübliche Vergleichsmiete berechnen

Nach allen Zu- und Abschlägen, wird die ortsübliche Vergleichsmiete errechnet. In Mietspiegeln, die die wohnwerterhöhenden und -senkenden Ausstattungsmerkmale in Euro angeben, wird die Summe der Zu- und Abschläge direkt vom Grundpreis abgezogen bzw. hinzugezählt. Mietspiegel mit Punktesystem geben häufig Preisspannen bei den Grundpreisen an.
(Marco Feindler, www.heidelbergerwohnen.de/red)

Foto: Goodshoot/Thinkstock

Das richtige Vorgehen bei der Wohnungssuche

Jeder Mensch hat durch seine geregelte Arbeit nur einen gewissen finanziellen Spielraum, den er für die Miete einer Wohnung einsetzen kann. Zu den Mietkosten kommen dann noch die Nebenkosten, die ebenfalls nicht außer Acht gelassen werden sollten. Diese beiden Faktoren machen die monatliche Miete aus. Dabei sollte bedacht werden, dass zum Jahresende ein Jahresabschluss des Vermieters gemacht wird und eventuell mehr verbrauchte Kosten für Heizung und Wasser fällig sind.

Wieviel kann man für das Wohnen ausgeben?

Etwas zum Leben und für den Urlaub sollte auch noch übrig sein. Billige Wohnungen sind oft gesucht, und wenn man mal eine in einem Inserat gefunden hat, dann heißt es schnell zu sein. Kleinere Wohnungen sind viel schwerer zu finden als große Wohnungen. Das mag daran liegen, dass die Arbeitsämter den Menschen, die Leistungen vom Amt beziehen, die Wohnungsgröße vorgeschrieben haben. Dadurch mussten viele Mieter in kleinere Wohnungen umziehen. Die größeren Wohnungen stehen nun leer und sollten wieder vermietet werden. Außerdem spielt beim Preis einer Wohnung auch das Wohnumfeld eine große Rolle. In jeder Stadt gibt es eine reiche und eine arme Region. Wo parkähnliche Gärten vor den Wohnungen und auch Villen zu finden sind, werden die Mietkosten immer höher sein als in einer weniger bevorzugten Gegend der Stadt. Ruhe und Wohnkomfort haben ihren Preis.

Nicht nur der Preis ist entscheidend

Sucht man eine Wohnung, dann sollten aber nicht nur der Preis und das Umfeld eine Rolle spielen, sondern auch der Weg zur Arbeit oder zum Einkaufen berücksichtigt werden. Weite Wege verursachen ebenfalls Kosten, die vermieden werden können. Wenn Kinder im Haushalt leben, dann sollten deren Wünsche ebenfalls berücksichtigt werden. Sie möchten meist nicht weit von den Freunden und der Schule wohnen. (Marco Feindler, www.heidelbergerwohnen.de/red)