



Kunde braucht jetzt professionellen Immobilienmakler“

Steigende Finanzierungszinsen und fallende Immobilienpreise ließen Käufer und Verkäufer zurückhaltend werden. Infolge der gestiegenen Energiekosten rückt zudem das Thema Energieeffizienz stärker in den Fokus. Warum es gerade jetzt auf kompetente Beratung durch einen Immobilienmakler ankommt, erklärt der Immobilienexperte Antonio da Silva, Inhaber der da Silva Immobilien GmbH.

Wie ist aktuell die Lage auf dem Immobilienmarkt?

Antonio da Silva: „Der Immobilienmarkt ist in Bewegung. Nach rund einem Jahrzehnt niedriger Bauzinsen und stetig steigender Preise ist nicht zuletzt durch den Anstieg der Finanzierungskosten die Nachfrageseite etwas geschwächt. Dieser Zustand ist temporär. Zwar ist ein deutliches Sinken der Zinsen mittelfristig nicht absehbar, eher im Gegenteil, aber die grundsätzliche Nachfrage nach Wohnraum ist nach wie vor sehr stark und wächst in Ballungsgebieten weiter.“

Wie finde ich heraus, ob ich mir eine Immobilie leisten kann?

Antonio da Silva: „Wer es selbst nicht besser weiß, tut gut daran, sich professionelle Beratung beim Erwerb oder dem Verkauf einer Immobilie zu holen. Nicht nur der Ablauf des Erwerbs, sondern auch der Kaufvertrag, das Grundbuch oder die Teilungserklärung können Fragen aufwerfen. Hier gilt es sich kompetenten Beistand zu holen und sich Dinge erklären zu lassen.“

Was sind die häufigsten Fehler beim Immobilienkauf?

Antonio da Silva: „Klar ist, jeder sollte verstehen, was er da tut. Dabei geht es nicht nur um den eigentlichen Kauf und die Rechte und Pflichten als Eigentümer, sondern auch um die Finanzierung. Nach der Zinsfestschreibung – etwa für 10 Jahre – wird der Kredit, bzw. die dann noch offene Restschuld, neu verhandelt. Dieser Umstand sollte schon beim Kauf bedacht und berücksichtigt werden. Hier werden die kommenden Jahre möglicherweise das ein oder andere Angebot auf den Markt bringen, dessen Eigentümer seine Immobilie nicht mehr zu neuen Konditionen weiterfinanzieren kann.“

„Aber auch das Nicht-Ausnutzen aller Möglichkeiten, den Immobilienkauf so günstig wie möglich zu gestalten ist ein Fehler, der häufig gemacht wird. Wird beispielsweise Mobiliar wie eine Einbauküche miterworben, lässt sich dadurch etwa Grunderwerbsteuer sparen. Auch das Aufteilen des Kaufpreises in die Immobilie selbst und den Anteil in Grund und Boden macht Sinn, wenn die Immobilie vermietet werden soll.“

Was genau wird sich zukünftig am Immobilienmarkt ändern?

Antonio da Silva: „Die letzten Jahre hatte die Verkäuferseite klar das Zepter in der Hand. Die aktuelle Marktsituation reguliert das, sodass davon auszugehen ist, dass der Käufer an Wichtigkeit gewinnt. Immobilienanbieter müssen lernen, näher zusammenzurücken und sich für Kooperationen untereinander zu öffnen.“

„Ein gutes Beispiel für ein hervorragend funktionierendes System, in dem Makler sich vernetzen und es nicht unüblich ist, dass der eine den Käufer und der andere die Immobilie liefert, zeigt sich in den USA. Die aktuelle Bewegung im Markt bietet durchaus Chancen, ein System zu etablieren, von dem Profis und Verbraucher gleichermaßen profitieren.“