

Neubau oder Bestandsimmobilie?

Gestiegene Zinsen, Inflation und weiterhin hohe Bau- und Energiekosten prägen den Immobilienmarkt in der Region

Vor der Entscheidung, welche Art von Immobilie in diesen Zeiten die Richtige ist, stehen momentan viele Kaufinteressenten. Ist ein Neubau die bessere Variante, da man sich dort von Anfang an mit Gestaltungswünschen einbringen kann und solch ein Haus gleichzeitig energetisch auf dem neuesten Stand der Dinge wäre?

Oder doch die Bestandsimmobilie, die zwar nicht zu 100 % den eigenen Vorstellungen entspricht, jedoch durch Umbau- oder Modernisierungsmaßnahmen durchaus zum eigenen Traumhaus werden kann?

Immobilien gelten auch weiterhin als sichere Kapitalanlage in wirtschaftlich wie politisch unruhigen Zeiten. Was bei der Suche nach der passenden Immobilie zu berücksichtigen ist, erläutert Sabine Breuckmann, Inhaberin der Breuckmann-Immobilien mit Sitz in Burgwedel, im Interview.

■ Frau Breuckmann, zu welcher Art von Immobilie raten Sie Immobiliensuchenden in diesen Zeiten?

Die Entscheidung, ob ein Neubau- oder auch eine Bestandsimmobilie die Richtige ist, sollte sehr individuell betrachtet werden. Hier spielen verschiedene Faktoren eine große Rolle, die Immobiliensuchende in den Überlegungen auf jeden Fall mit einbeziehen sollten.

■ Welchen Vorteil sehen Sie in einer Neubauimmobilie?

Bei einem Neubau können Sie von vornherein alles so planen, wie Sie es haben möchten. Haustyp, Fußböden, Bäder, Küche - alles ist entsprechend dem eigenen Geschmack und dazu noch neu. Hinzu kommt, dass ein Neubau energetisch und technisch auf dem aktuellen Stand ist, inklusive Heizungsanlage. Dies wirkt sich positiv auf die Energiekosten aus, besonders in diesen Zeiten.

■ Gibt es Preisunterschiede bei Neubauimmobilien?

Grundsätzlich kommt es immer darauf an, was Sie sich vorstellen. Haben Sie schon eine genaue Idee und möchten diese umgesetzt sehen? Dann bietet sich die

Beauftragung eines Architekten in Verbindung mit einem Bauunternehmen an.

Dies ist die kostspieligste Variante. Dafür bekommen Sie aber auch Ihr persönliches Traumhaus.

Fertig- oder Massivbauhäuser vom Bauträger bieten ebenfalls gute Möglichkeiten. Dabei ist das Fertighaus die kostengünstigere Option.

Bei allen Haustypen sind die stark gestiegenen Baukosten zu beachten. Hier lohnt es sich auf jeden Fall, verschiedene Angebote einzuholen.

■ Gibt es Dinge, die man abwägen sollte, bevor man sich für einen Neubau entscheidet?

Hier ist der avisierte Einzugstermin nicht unwichtig. Oft korrespondiert z.B. ein Umzugswunsch mit dem Einschulungstermin des Kindes. Man möchte rechtzeitig vorher ins neue Zuhause eingezogen sein.

Beim Neubau kann es, besonders in heutigen Zeiten, aufgrund von Lieferschwierigkeiten von Baumaterialien oder Engpässen bei den Handwerkern zu Verzögerungen bei verschiedenen Bauabschnitten kommen.

■ Was kann dann schlimmstenfalls passieren?

Es kann als Resultat zu stressigen, temporären Plan-B-Szenarien führen sowie höheren Kosten, die im Budget nicht eingeplant waren. Dies wiederum führt zu möglichen, unfreiwilligen Einsparmaßnahmen, wie z.B. bei den Gartenanlagen oder KFZ Stellplätzen.

Ich habe es schon mehrmals erlebt, dass junge Familien nur wenige Jahre nach Fertigstellung des neuen Zuhauses auseinandergebrochen sind, weil sie nervlich und finanziell mit dem Hausbau überfordert waren. Das ist bitter. Es ist also wichtig, sich solch möglicher Hürden vorher bewusst zu sein und sich gut beraten zu lassen. Dies schließt auch einen erfahrenen Finanzierungsberater ein.

■ Und was spricht für eine Bestandsimmobilie?

Dafür spricht, dass eine solche Immobilie meistens kostengünsti-



Sabine Breuckmann

Foto: Privat

ger in der Anschaffung ist als eine Neubauimmobilie, und sie steht wesentlich schneller zur Verfügung.

■ Gibt es noch weitere Punkte, die dafür sprechen?

Bei Bestandsimmobilien können Sie sich ein genaues Bild von der Lage machen und ob sie Ihnen, auch in Hinblick auf die Nachbarschaftsbebauung, gefällt. Häufig sind auch die Grundstücke größer, da heutzutage Bauland beschränkt ist und Neubaugrundstücke dann eng an eng liegen. Wenn Sie also ein idyllisches Grundstück suchen, dann ist die Chance größer, dass Sie diesem Wunsch eher mit einer Bestandsimmobilie näherkommen. Auch haben Sie

die Möglichkeit solch eine Immobilie zu besichtigen und sich ein Bild vor Ort von den Innenräumen und ihren Größenverhältnissen zu machen. Dabei entstehen häufig schon Ideen, mit welchen Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen Sie dem Traumhaus ein Stück näherkommen.

Sollten Sie handwerklich begabt sein, dann können Sie viele Arbeiten selbst erledigen und auf diese Weise erhebliche Kosten sparen.

■ Gibt es auch bei der Bestandsimmobilie Dinge, die man unbedingt abwägen sollte?

Die Bestandsimmobilie entspricht häufig nicht zu 100 % den eigenen Vorstellungen. Das ist normal, denn solch eine Immobilie

hat einen Vorbesitzer und dieser hat bei der Gestaltung seine eigenen Ideen eingebracht. Man muss also bereit sein, eventuell kleine Kompromisse einzugehen.

■ Gibt es weitere Aspekte zu betrachten?

Je nachdem wie alt die Immobilie ist und wie lang die letzten Modernisierungsmaßnahmen zurückliegen, können mehr oder weniger aufwendige Sanierungsmaßnahmen notwendig sein.

Daher rate ich nach einer Erstbesichtigung immer dazu, eine fachkundige Begleitung für eine zweite Besichtigung hinzuzuziehen. Diese kann vor Ort weitere, hilfreiche Hinweise zu notwendigen und gewünschten Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen geben. Auch darüber, welche Maßnahmen Sie gut selbst erledigen könnten und was Sie unbedingt vom Fachbetrieb machen lassen sollten. Gleichzeitig zeigt er die hierfür entstehenden Kosten auf. So bekommen Sie ein gutes Gesamtbild und eine brauchbare Planungsgrundlage.

Bei einer Eigentumswohnung sollten Sie sich außerdem die letzten Protokolle der Eigentümerversammlungen geben lassen. Hier bekommen Sie einen Überblick über den Stand der bereits getätigten sowie noch anstehenden Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen.

■ Können Sie bereits feststellen, dass sich das Kaufverhalten in Bezug auf die derzeitige Energiekrise geändert hat?

Es fällt auf, dass Kaufinteressenten vermehrt auf die Energieeffizienz einer Immobilie achten, speziell bei Häusern. Vor Jahren war dies noch eher nebensächlich. Mittlerweile ist das Bewusstsein da, dass eine energieeffizientere Immobilie auch enormes Einsparungspotential bietet. Besonders, da wir derzeit alle betroffen sind von extrem gestiegenen Preisen für Gas, Strom und auch Heizöl. Bestandsimmobilien, deren Eigentümer bereits in Wärmedämmung, neue Fenster und Außentüren sowie in die Nutzung erneuerbarer Energien investiert haben, weisen damit einen großen Vorteil gegenüber Immobilien auf, die noch auf einem energetisch schlechten Stand sind. Das Interesse für Immobilien älteren Baujahrs ist

weiter vorhanden, auch wenn eine merkliche Abkühlung am Markt zu beobachten ist. Es gibt dennoch genügend Menschen, die ein neues Zuhause suchen. Kaufinteressenten schauen jetzt ganz genau auf den aufgerufenen Kaufpreis und den Gegenwert, den Sie dafür erhalten. Dazu gehört, wie gesagt, insbesondere die Energieeffizienz.

■ Was raten Sie Immobilienverkäufern unter diesen Umständen?

Wenn Sie sich mit einem Immobilienverkauf beschäftigen und vorab noch in diese investieren möchten, um den Wert zu steigern, dann lohnt sich die Konzentration auf energetische Maßnahmen. Und wenn es nur einige der eben erwähnten Wärmedämmmaßnahmen sind. Damit können Sie bereits punkten.

■ Um noch einmal auf Kaufinteressenten zurückzukommen - was möchten Sie diesen noch mit auf den Weg geben?

Eigentlich nur, dass die Investition in eine Immobilie auch in Zeiten von gestiegenen Zinsen und hoher Inflation weiterhin eine gute Idee ist. Wenn Sie sich für ein Eigenheim oder eine Kapitalanlage entscheiden, investieren Sie in „Betongold“. Es bleibt bei einem späteren Verkauf immer ein Gegenwert, auch wenn noch nicht alles abbezahlt ist. Im Vergleich: Bei einer Mietwohnung ist das Geld weg, dass Sie für die Miete bezahlt haben. Und da kommen über Jahre beträchtliche Summen zustande. Wenn Sie Interesse an einem Eigenheim oder einer Kapitalanlage haben, machen Sie sich vorab Gedanken, was genau Ihre Vorstellungen sind. Lassen Sie sich gut beraten und Sie werden viel Freude an Ihrer Immobilie haben.

Ganz herzlich bedanken möchte ich mich bei meinen Kunden für das mir entgegengebrachte Vertrauen.

Ich wünsche Ihnen ein schönes Weihnachtsfest und viel Glück und Gesundheit für das neue Jahr.

Hier klicken

um auf die Internetseite zu gelangen



Breuckmann

IMMOBILIEN

Sabine Breuckmann

Verkauf | Vermietung | Beratung

T 05139 95 89 366 · sb@breuckmann-immobilien.de
www.breuckmann-immobilien.de

