

IMMOBILIEN IM FOKUS

Bauen, wohnen, investieren



FINANZIERUNG

Wie viel Kredit kann ich
mir leisten?



EIGENLEISTUNG

Was Bauherren
wissen müssen



KLIMAGERECHT

Tipps fürs
nachhaltige Bauen

Inhalt

Erbbaurecht: Mein Haus auf fremdem Boden	Seite 2
Altbau: Sanierung beim Hauskauf einplanen	Seite 3
Grundsteuer: Die Zeit läuft	Seiten 4-5
Solaranlage auf dem Balkon	Seite 6
Finanzierung: Wie viel Kredit kann ich mir leisten?	Seiten 8-9
Eigenleistung: Schaffen wir das?	Seiten 10-11
Zwangsversteigerungen werden teurer	Seite 12
Klimagerecht, nachhaltig und gemütlich	Seite 13
Schrägen als Stauraum nutzen	Seite 14



FOTO: MARKUS SCHOLZ/TMN

Impressum

Verlag: Rheinische Post Verlagsgesellschaft mbH, Zülpicher Straße 10, 40196 Düsseldorf
Geschäftsführer: Johannes Werle, Hans Peter Bork, Matthias Körner (verantwortl. Anzeigen)
Druck: Rheinisch-Bergische Druckerei GmbH, Zülpicher Straße 10, 40196 Düsseldorf
Anzeigen: Kontakt: Nadine Saia, 02103 959127, nadine.saia@rheinische-post.de
Redaktion: Rheinland Presse Service GmbH, Monschauer Straße 1, 40549 Düsseldorf, José Macias (verantwortlich), Jörg Mehl.
Mitarbeiter: Angelika Fiedler
Kontakt: 0211 528018-0, redaktion@rheinland-presse.de



FOTO: CHRISTIN KLOSE/TMN

Der Traum vom eigenen Heim

Der Immobilienmarkt wird komplizierter. Grundstücke sind oft knapp. Es gibt immer mal wieder Generationswechsel in diversen Bezirken, Stadtteilen, Vierteln – da der Kaufdruck groß ist, muss man schnell reagieren. Die Zinsen wiederum sind zurzeit noch niedrig, doch wird schon über ein Ende der Niedrigzinsphase debattiert und spekuliert – und das heißt für Kreditnehmer: Man tut gut daran, nicht schon heute bei der Aufnahme eines Kredits bis an den Rand seiner finanziellen Leistungsfähigkeit zu gehen; es ist gut, darüber nachzudenken, welche Zinserhöhungen man in fünf bis zehn Jahren verkräften könnte.

In unserer Ausgabe kommen Experten zu Wort, die erläutern, worauf es ankommt, worauf man achten sollte, was zu bedenken ist. Eines ist klar: Komplexität, steigende Preise und große Nachfrage sollten einen nicht abschrecken, sich nicht mit einem Immobilienkauf zu beschäftigen. Auf Ganze ist die Grundüberlegung, sein Geld besser in Immobilien und nicht in Miete zu investieren, immer noch richtig.

Eine anregende Lektüre wünscht Ihnen
 Ihr Team von
Immobilien im Fokus

Mein Haus auf fremdem Boden

Das deutsche Erbbaurecht verhilft seit über 100 Jahren vor allem Menschen mit wenig Eigenkapital zu Wohneigentum. Gerade erlebt das Vertragsmodell derzeit eine neue Blüte.

Angesichts steigender Mieten und Immobilienpreise ist das Erbbaurecht wieder in den Fokus gerückt. Denn Erbbau senkt die Kosten der Eigenheimfinanzierung. Was früher als „Besitz zweiter Klasse“ gewertet wurde, ist heutzutage vor allem bei knappem Eigenkapital eine interessante Alternative, um sich den Traum von der eigenen Immobilie erfüllen zu können. Der Bauherr muss nicht den hohen Betrag für den Kauf eines Baugrundstücks aufbringen; stattdessen zahlt er nur Zinsen. „Das Erbbaurecht kann gerade in Regionen mit hohen Grundstückspreisen eine Alternative zum Kauf sein“, sagt Sven Schüller von der LBS. „Schließlich bringt der geringere Kapitalbedarf Vorteile bei der Finanzierung.“

Immer mehr Städte und Kommunen verkaufen ihre Grundstücke nicht mehr, sondern vergeben stattdessen Erbbaurechte. Zu den großen Erbbaurechtsgebern zählen Bund und Länder, Städte und Gemeinden, kirchliche Einrichtungen und Stiftungen. Aber im Prinzip kann jeder Grundstückseigentümer ein Erbbaurecht ausgeben, auch Privatpersonen oder Unternehmen.

„Beim Erbbaurecht wird das Eigentum am Grundstück vom Eigentum an der darauf stehenden Immobilie getrennt“, erläutert Dr. Matthias Nagel, Geschäftsführer des Deutschen Erbbaurechtsverbands. Ein Erbbaurechtsnehmer erwirbt also bei diesem Modell kein Grundstück, sondern lediglich das Recht, auf einem bestimmten Grundstück sein eigenes Haus zu kaufen oder zu bauen. Dafür zahlt er dem Eigentü-

mer ein Entgelt, den Erbbauzins. Als Bemessungsgrundlage wird meist der Bodenwert herangezogen. Der durchschnittliche Erbbauzins für Wohnimmobilien liegt in Deutschland bei zwei bis sechs Prozent des Bodenrichtwertes pro Jahr. Fast alle Verträge sehen Zinsanpassungen während der Laufzeit vor.

Die Laufzeit ist gesetzlich nicht vorgegeben. In der Praxis werden die Verträge

meist auf 60 bis 99 Jahre abgeschlossen und können beliebig oft verlängert oder erneuert werden. Das Erbbaurecht wird ins Grundbuch eingetragen und kann veräußert und auch vererbt werden. Auch wenn der Preis für das Grundstück entfällt, müssen andere Kosten mit einkalkuliert werden. Dazu gehören der Erbbauzins, laufende Kosten für das Grundstück, Steuern sowie Notar- und eventuell Maklergebühren.

Laut einer Studie des Deutschen Erbbaurechtsverbands laufen bei 22 Prozent der Erbbaurechtsgeber bis 2030 die Verträge aus. Der Verband rät daher den Erbbaurechtsnehmern, sich möglichst früh um eine Vertragsverlängerung zu kümmern. Spätestens fünf Jahre vor Vertragsende sollten Erbbaurechtsnehmer den Kontakt zu ihrem Vertragspartner suchen. Eine zweite Welle sei von 2040 bis 2060 zu erwarten.

Wenn die Verträge enden und nicht verlängert wurden, geht die Immobilie in das Eigentum des Erbbaurechtsgebers über. Der Erbbaurechtsnehmer erhält dann eine Entschädigung für sein Haus, die Höhe hängt vom jeweiligen Vertrag ab. Üblich sind 66 bis 75 Prozent des Verkehrswertes. **rps**

ERBPACT IST KEIN ERBBAURECHT

Vieftach wird der Begriff „Erbbau“ als Synonym verwendet. Das ist aber nicht richtig, denn Erbbau ist in Deutschland schon lange verboten. Sie geht auf das mittelalterliche Lehnswesen zurück. Dabei zahlte der Pächter Geld oder Naturalien an seinen Lehnsherren, um ein Grundstück oder ein Gebäude zu nutzen. Eigentümer blieb aber immer der Lehnsherr selbst. Darüber hinaus hatte der Pächter zahlreiche Pflichten und musste das Lehen in einem guten Zustand halten. Ansonsten konnte es ihm wieder entzogen werden.

Beim Erbbaurecht sind das Eigentum am Grundstück und das Eigentum an dem darauf stehenden Gebäude voneinander getrennt: Der Erbbaurechtsnehmer erwirbt das Recht, ein eigenes Haus auf dem Grundstück zu errichten oder zu kaufen. Hierfür zahlt er einen vorab vereinbarten Zins. Das Erbbaurecht ist zeitlich befristet. Wenn es abläuft, erhält der Erbbaurechtsnehmer üblicherweise eine Entschädigung. Diese kann individuell vereinbart werden. Rechtlich sind beide Parteien über das Erbbaurechtsgesetz, das seit 1919 in Kraft ist, gut abgesichert.

VON ISABELLE MODLER

Der Sanierungsbedarf in Deutschland ist enorm. „Der Anteil von Häusern mit einem energetisch schlechten Niveau liegt aktuell bei rund 70 Prozent“, sagt zum Beispiel die Initiative „Zukunft Altbau“. Unsanierete Wohnhäuser verbrauchen hierzulande durchschnittlich etwa 150 bis 200 Kilowattstunden Endenergie pro Quadratmeter und Jahr. Nach einer Faustregel gelten Gebäude, die älter als 20 Jahre alt sind, als Altbau. Ihr energetisches Niveau entspricht weder dem neuen Gebäudeenergiegesetz (GEG) noch der bisherigen Energieeinsparverordnung EnEV. Beim Verkauf gibt es deshalb entsprechende Nachrüstpflichten, um den Energieverbrauch zu senken. Der Käufer eines Altbaus muss diesen Pflichten innerhalb von zwei Jahren nachkommen. So lange haben sie Zeit, um drei aktuelle Vorgaben umzusetzen. Lauf der Initiative „Zukunft Altbau“ geht es konkret um diese drei Pflichten:

►Eigentümer eines Ein- oder Zweifamilienhauses müssen Armaturen sowie Leitungen für die Heizung und Warmwasser dämmen, wenn sich diese in unbeheizten Räumen befinden. Je nach Dicke der Leitung muss die Dämmung zwischen zwei und zehn Zentimetern sein.

►Zudem müssen sie die oberste Geschossdecke, die meist geheizte und



Sanierung beim Hauskauf einplanen

Wer einen Altbau kauft, sollte sich bewusst sein, dass er oder sie die Immobilie unter Umständen schon bald energetisch nachrüsten muss. Denn die Eigentümer haben einige Pflichten zu erfüllen.

ungeheizte Räume trennt, mit einer Dämmschicht versehen. Das gilt jedenfalls, wenn dort bislang eine Dämmung fehlt. Alternativ kann laut Initiative auch die Dachschräge gedämmt werden.

►Außerdem müssen sie grundsätzlich Heizungen austauschen, die älter als 30 Jahre sind. Das gilt für Konstanttemperaturkessel. Das Alter stehen auf dem Typenschild, im Protokoll des Schornsteinfegers oder in den Bauunterlagen.

Eigentümer eines Altbaus müssen Heizungs- und Wasserrohre, die sich in unbeheizten Räumen befinden, dämmen lassen.

FOTO: KAI REMMERS/DTMM

Niedertemperatur- und Brennwertkessel dürfen zwar weiterlaufen. Wegen der Einsparmöglichkeiten und den staatlichen Förderungen, die es für die Umrüstung gibt, lohnt sich aber oft ein Austausch.

Meist sind Häuser von diesen Pflichten betroffen, die vor dem Jahr 2002 gebaut wurden. Denn so alte Immobilien entsprechen häufig weder dem neuen Gebäudeenergiegesetz (GEG) noch der bisherigen Energieeinsparverordnung EnEV, so die Initiative „Zukunft Altbau“. Wer eine alte Immobilie kauft, sollte bei der Finanzierung also genügend Budget für energetische Nachrüstungen einplanen, raten die Experten. Immerhin: Viele energetische Sanierungsmaßnahmen werden gefördert.

.....
Neutrale Informationen gibt es kostenfrei bei „Zukunft Altbau“ unter 08000 12 33 33 (Montag bis Freitag von 9 bis 13 Uhr) oder per E-Mail an beratungstelefon@zukunftaltbau.de. Weitergehende Informationen: www.zukunftaltbau.de

Zaunteam Bobach

ANZEIGE

Zaunteam schafft Privatsphäre

Finn Bobach und sein Team sind in Gärten und Höfen im Einsatz, um für mehr Sicherheit und Wohlbefinden zu sorgen.

Wenn die Terrasse zum Wohnzimmer wird, der Gartentisch zur Tafel für Feste, Speisen und Gesellschaften – dann sind Blicke von Nachbarn und Passanten eher unerwünscht. „Wir sorgen für mehr Wohlbefinden auf der Terrasse und im Garten“, sagt Finn Bobach.

Seit zwei Jahren ist er mit seinem Team im Einsatz: Sie bauen Zäune und Anlagen für hochwertigen Sicht- und Schallschutz. Viele Installationen im Bergischen Land und im Rheinland tragen bereits die Handschrift des Zaunteams, das jüngst von Leichlingen nach Solingen umgezogen ist. „Das ist eine facettenreiche Arbeit“, sagt der Jungunternehmer, „wir ermöglichen Abgrenzung, mehr Sicherheit und Wohlbefinden und letztendlich auch eine Wertsteigerung der Immobilien“. Dabei setzt das Zaunteam genauso

auf kreative wie auf pragmatische Lösungen. „Hauptsache, die Menschen fühlen sich Zuhause wohl“, sagt Bobach.

Passgenaue Lösungen wünscht sich Finn Bobach für die Kunden – und deswegen hört er am Anfang erstmal genau hin. Welche Gegebenheiten bringen Garten und Grundstück mit? Welche Materialien eignen sich? Wieviel Pflege will der Kunde in den Zaun investieren? Und wieviel Geld will er anlegen? „Am Ende schlagen wir den Kunden ein oder zwei mögliche Ideen vor“, sagt Bobach. Die reichen von praktischen Doppelstabmattenzäunen über zierliche Konstellationen bis hin zu besonders exklusiven Anlagen. Eines gelte für alle Zäune: „Sie kommen passgenau beim Kunden an und wir montieren auf den Millimeter genau“, sagt der 23-Jährige.



Um hochwertige Qualität zu sichern zu können, hat sich das Zaunteam Bobach inzwischen auf wenige bewährte Hersteller spezialisiert. „Wir haben uns gegen den Bauchladen entschieden, in dem es zwar alles gibt, aber die Qualität verloren geht“, sagt Bobach, „und für die hochwertigen Produkte, bei denen wir dem Kunden mit gutem Gewissen gute Qualität versprechen können.“ Innovation geht dabei nicht verloren. So hat der Solarzaun seit vergangem Jahr seinen Platz im Leistungsspektrum. Dabei werden neue Doppelstabmattenzäune oder auch Bestandsanlagen mit Solarmodulen

ausgestattet. Die Nachfrage steigt zunehmend – so dass es teilweise zu langen Lieferzeiten kommen kann. „Nachhaltigkeit ist uns extrem wichtig, wir sind sehr gespannt wo die Reise mit Solarzäunen hingeht. Die Nutzungsmöglichkeiten sind enorm, zum Beispiel an Autobahnen“, so der Unternehmer.

Ohnehin seien er und sein Team aus Überzeugung im Einsatz: Als er mitten in der Corona-Pandemie von Zaunteam-Gründer Walter Hübscher gehört habe, sei die Begeisterung für die Branche gleich übergesprungen. „Ich wusste immer, dass ich ger-

Kontakt

Zaunteam Bobach
Löhdorfer Str. 176
42699 Solingen
Telefon 02175 1889610
bobach@zaunteam.de
www.zaunteam.de

ne etwas Eigenes aufbauen möchte“, sagt der Sohn des Leichlinger Unternehmers Lars Bobach. Damals kam er mit Walter Hübscher ins Gespräch, absolvierte Schulungen und Fortbildungen und öffnete im Frühjahr 2020 den Betrieb in Leichlingen – der seit Mai eine neue Heimat in Solingen hat. „Und wir wollen weiter wachsen“, sagt Finn Bobach. Das gelte sowohl für den Personalstamm als auch für die Ausstellungsfläche. Eines Tages wolle er für die Kunden einen Mustergarten anlegen. Der soll dann auch Raum zum Schlenkern, Verweilen und Kaffeetrinken bieten – damit die Kunden das Wohlfühlen gleich ausprobieren können.

VON MONIKA HILLEMACHER

Von 2025 an wird die Grundsteuer für rund 36 Millionen Wohnhäuser, Grundstücke und Nichtwohngebäude in Deutschland neu berechnet. Immobilieneigentümer geben schon dieses Jahr beim Finanzamt eine Erklärung zur Feststellung der Grundstückswerte ab. Fragen und Antworten zu dem, was auf Eigentümer zukommt, was sie beachten und tun sollten.

Warum wird die Grundsteuer anders berechnet? Die Neuregelung geht auf das Bundesverfassungsgericht zurück. 2018 kippten die Karlsruher Richter die bisher geltende Grundsteuererhebung auf Basis von Einheitswerten. Diese seien zu alt und ungerecht: Im Westen stammen sie aus dem Jahr 1964, im Osten aus dem Jahr 1935. Bund und Länder fanden nach dem Urteilsspruch verfassungsgemäße Lösungen. Nun werden von allen Eigentümern Daten ihrer Immobilien abgefragt, auf deren Basis von 2025 an die neue Grundsteuer zu entrichten ist.

Was wollen die Finanzbehörden von den Eigentümern wissen? Weil die Bundesländer die Grundsteuer künftig nach unterschiedlichen Modellen berechnen, unterscheiden sich auch die abgefragten Angaben. In manchen Ländern sind zum Beispiel der Bodenricht-

wert und die Grundstücksfläche anzugeben, in anderen Katasterangaben wie Flurstück und Flurnummer sowie Alter des Gebäudes und dessen Nutzung.

Und wie werden die Eigentümer darüber informiert? Gesetzlich vorgesehen sind lediglich öffentliche Bekanntmachungen. Dennoch wollen die meisten Bundesländer von April an nach und nach Informationsschreiben zur Feststellungserklärung an die einzelnen Eigentümer verschicken. Bayern und Thüringen wollen nach Auskunft von Claudia Kalina-Kerschbaum von der Bundessteuerberaterkammer den Anfang machen. Ab Mai sollen voraussichtlich Brandenburg, Baden-Württemberg, Mecklenburg-Vorpommern, Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen und Rheinland-Pfalz folgen. Die anderen Bundesländer folgen. Sicherheits halber sollten Eigentümer bundesweit aber nicht allein die Zusendung von Informationsschreiben abwarten, sondern zusätzlich auf öffentliche Bekanntmachungen zur Grundsteuer achten.

Woher bekommen Eigentümer die notwendigen Daten? Die Angaben müssen Immobilieneigentümer grundsätzlich selbst beschaffen. Das dürfte aufwendig werden. Fläche, Nutzung, Baujahr und Sanierungen stehen meistens in den Bau- und Kaufunterlagen, ebenso

Die Zeit läuft

Mit der Neuberechnung der Grundsteuer kommt auf Immobilienbesitzer einiges an Arbeit zu. Sie müssen zig Angaben zusammentragen, um die Fragen der Finanzbehörden zu beantworten. Viel Zeit bleibt nicht.

2025 tritt die Reform der Grundsteuer in Kraft.
FOTO: JAN WOITAS/TMN

wie Mit- und Sondereigentumsanteile bei Eigentumswohnungen. Aber schon bei Anbauten ist vielleicht Nachmessen erforderlich und auch Bodenrichtwerte gilt es erst einmal zu recherchieren. Dabei hilft das amtliche Bodenrichtwertinformationssystem (Boris) des jeweiligen Bundeslands. Regulär sind diese Angaben zahlungspflichtig. „Für die Grundsteuer stellen die Behörden die Daten jedoch kostenlos bereit“, sagt Sibylle Barent vom Eigentümerverband Haus & Grund Deutschland. Flurstück

und Flurnummer können über das Katasteramt besorgt werden.

Bis wann bleibt Zeit zur Ablieferung der Feststellungserklärung? Eigentümern sitzt eine Frist im Nacken: Sie beginnt am 1. Juli und endet am 31. Oktober 2022. Bis dahin müssen die Unterlagen spätestens beim Finanzamt sein. Das klingt zunächst noch lange hin. Holger Freitag, Vertrauensanwalt des Verbands privater Bauherren (vpb), warnt jedoch davor, den Aufwand

KDR Immobilien

ANZEIGE

Gefragt: Ein Zuhause im Neanderland

Der Kreis Mettmann erfreut sich immer größerer Beliebtheit als Wohnort. Erkennbar wird dieser Trend an den steigenden Immobilienpreisen, die 2021 einen besonderen Schub erlebten. Das Barometer von KDR Immobilien zeigt, dass die Landeshauptstadt bei Einfamilienhäusern mit 5.548 Euro pro Quadratmeter zwar nach wie vor die teuersten Preise vorweist, allerdings stiegen die Preise hier im Vergleich zu 2020 am geringsten um lediglich 4,2 Prozent. Wer dagegen ein Eigenheim in Heiligenhaus kaufen will, zahlt neuerdings 25 Prozent mehr als noch vor einem Jahr. Hier lag der Quadratmeterpreis 2021 bei 3.902 €/m². Den niedrigsten Preisanstieg im Kreis verzeichnete Hilden mit 7,6 Prozent auf 4.067/m². Den niedrigsten Quadratmeterpreis trotz eines Anstiegs von 11,3 Prozent weist Wülfrath auf.

Grund für den Preisanstieg im Kreis sind die nach wie vor

hohen Preise in der Landeshauptstadt, weiß Immobilienmakler Otto Schickenberg, Inhaber von KDR Immobilien: „Die hohen Immobilienpreise in der Landeshauptstadt treiben viele Suchende in die umliegenden Städte. Zwar sind auch dort die Preise gestiegen, liegen aber noch unter dem Niveau von Düsseldorf.“ Auch niedrige Bauzinsen ließen die Nachfrage wachsen. Doch das

könnte sich bald ändern: „Die aktuell schnell steigenden Zinsen werden Auswirkungen auf die Zahl der potenziellen Käufer und auf die Immobilienpreise haben“, sagt Schickenberg. „Lagen die Zinsen im Mai 2021 noch bei unter einem Prozent, so sind sie aktuell bei rund 2,5 Prozent angekommen.“

Verändert hat sich durch die Pandemie auch der Anspruch an das Eigenheim: „Generell ist der Wunsch nach einer eigenen Immobilie durch die Pandemie weiter verstärkt worden. Quarantäne und Isolation haben die Bedeutung des Wohnraums deutlich gemacht und die Ansprüche verändert“, erklärt Schickenberg. „Für Immobiliensuchende, die noch im Erwerbsleben stehen, ist die Möglichkeit eines Homeoffice wichtig geworden. Ein dafür geeigneter Raum wird immer häufiger nachgefragt. Auch Familien mit Schulkin-



Wer ein Eigenheim kaufen oder verkaufen will, sollte einen Fachmann zurate ziehen, empfiehlt Otto A.W. Schickenberg, Inhaber von KDR Immobilien in Mettmann.

Kontakt

KDR
Immobilien

KDR Immobilien
Breite Straße 7
40822 Mettmann
Telefon 02104 97090
info@kdr-immobilien.de
www.kdr-immobilien.de

den suchen nach einem Raum für den Digitalunterricht. Deshalb ist die Verfügbarkeit eines schnellen und stabilen Internetzugangs ein wichtiger Faktor.“ Weitere Faktoren spielen eine ebenso große Rolle: „Aufgrund stark steigender Energiepreise wird die energetische Qualität von Immobilien immer wichtiger. Gut gedämmte und mit einem regenerativen Heizungssystem ausgestattete Immobilien erfreuen sich großer Nachfrage.“ Auch auf die Möglichkeit, sein E-Auto wohnortnah aufzuladen, achten potenzielle Käufer: „Die Verfügbarkeit von Ladestatio-

nen im öffentlichen Raum ist gering. Darum sind Immobilien, die die Möglichkeit bieten, Elektrofahrzeuge zu laden, gefragt.“

Wer ein Eigenheim nun kaufen oder gar verkaufen will, sollte in jedem Fall einen Fachmann zurate ziehen, empfiehlt Schickenberg, um auf dem angespannten Markt keine überbewertete Immobilie zu erwerben oder das Eigenheim möglicherweise aus Unwissenheit unter Wert zu verkaufen: „Das Potenzial hat, das eine einzelne Immobilie hat, bedarf in jedem Fall einer individuellen Einschätzung.“



für das Zusammensuchen der Unterlagen zu unterschätzen. „Wer nichts hat, sollte sich kümmern. Die Ämter sind nicht darauf ausgelegt, dass 30 Millionen Immobilienbesitzer losstürmen.“ Auch hier gilt: Frühzeitig kümmern, damit man die Formulare zügig erhält. Neben Papier gibt es zum Elster-Portal weitere Alternativen: Verwandte oder Freunde um Dateneingabe bitten oder den Steuerberater.

Wie kommen die Unterlagen zum Fi-

nanzamt? Die Abgabenordnung sieht die Übermittlung der Grundsteuerfeststellungserklärung über das elektronische Elster-Portal vor. Dort wollen die Bundesländer Formulare zum Eintragen der Grundsteuerangaben hinterlegen. Entsprechend den verschiedenen Steuermodellen wird es abweichende Formulare geben. Die Abgabe in Papierform wird in Ausnahmefällen möglich sein. Etwa, wenn jemand weder einen PC noch PC-Kenntnisse hat. Wer die Papier-Option nutzen will, stellt ei-

nen formlosen, begründenden Antrag bei der Finanzverwaltung, so Haus & Grund.

Wozu nutzt der ganze Aufwand? Basierend auf den Auskünften der Eigentümerin oder des Eigentümers erstellt die Finanzverwaltung dessen Grundsteuerwertbescheid. Den Bescheid sollen Eigentümer voraussichtlich von 2023 an bekommen. Das Dokument ist zentral: Es bildet die Grundlage für den Messbescheid. Aus diesem berechnen

die Kommunen am Ende die Grundsteuer, die dann von 2025 an zu zahlen ist. Weil also der Wertbescheid über die Höhe der Steuer mitentscheidet, sollten Eigentümerinnen und Eigentümer ihn ausgesprochen gründlich prüfen. „Wer Fehler entdeckt, kann binnen eines Monats nach Bekanntgabe Einspruch beim Finanzamt einlegen“, rät die Expertin Claudia Kalina-Kerschbaum. Spätere Reklamationen seien ausgeschlossen.

Gibt es Besonderheiten für Eigentümer mit mehreren Immobilien? Ja, jedes Gebäude und jede Eigentumswohnung wird als wirtschaftlich eigenständig betrachtet und erfordert eine gesonderte Erklärung. Auch dann, wenn jemand in einer Eigentumswohnung mehr als eine Einheit besitzt. Verteilen sich die Objekte auf mehrere Bundesländer, kommt erschwerend hinzu, dass eventuell verschiedene Anforderungen zu erfüllen sind.

Was passiert bei falschen Angaben? „Unrichtige Daten fallen dem Eigentümer auf die Füße“, sagt Holger Freitag. Wer zu viel Fläche oder zu hohe Werte ansetzt, zahlt später wahrscheinlich zu viel Grundsteuer. Und wer zu wenig ansetzt, begeht Steuerhinterziehung.

.....
grundsteuerreform.de
bodenrichtwerte-boris.de

RP IMMOBILIENMARKT

NEUES ZUHAUSE GESUCHT?

Lokal gefunden auf rp-immobilienmarkt.de
 Das neue regionale Immobilienportal



Deine Region, dein Zuhause.

RHEINISCHE POST **RP** ONLINE

Sie möchten Ihr Haus oder Ihre Wohnung verkaufen?

Ich finde den passenden Käufer für Ihre Immobilie und nehme Ihnen sämtliche damit verbundenen Arbeiten ab.

Sie sind auf der Suche nach der optimalen Finanzierung für Ihren Immobilienkauf?

Die auf Ihre Bedürfnisse zugeschnittene, zinsgünstige Finanzierung suche ich Ihnen kostenfrei aus einem Pool von 300 deutschen Banken!

Termine vereinbaren wir so, wie es bei Ihnen am besten passt - gerne auch abends oder am Wochenende!
 Ich freue mich auf Ihren Anruf unter
 0157 70 43 52 62

Immobilien
 Brigitte Spering

MAKLER FÜR
 WOHN- UND
 GEWERBEIMMOBILIEN

UNABHÄNGIGE
 VERMITTLUNG VON
 IMMOBILIEN -
 FINANZIERUNGEN
 ZU TOP KONDITIONEN

Brigitte Spering
 Sparkassenbetriebswirtin
 Hauptstrasse 65 • 45219 Essen-Kettwig
 Tel. 02054 93 93 999
 Mobil 0157-70 43 52 62
immobilien-brigittepering@web.de
www.immobillien-brigittepering.de



Das Kraftwerkchen für den Balkon

VON MARKUS PETERS

Stecker rein und schon fließt der Strom: So einfach lassen sich Solarstromanlagen für Balkone, die Gartenhütte, das Carport und Haus- und Garagenwände bedienen. Solche kompakte Photovoltaikanlagen mit Stecker für gewöhnliche Steckdosen sind nicht nur für Hausbesitzer der erste Schritt zur eigenen Stromproduktion, sondern auch für Mieter. „Der Reiz dieser Geräte besteht darin, dass sie unkompliziert von Laien einzurichten und zu betreiben sind“, sagt Martin Brandis, Energieberater des Verbraucherzentrale Bundesverbands. Dafür reichen in der Regel die mitgelieferten Beschreibungen der Hersteller, die Unterstützung durch einen Fachbetrieb ist meist nicht erforderlich.

Wie funktionieren die Anlagen? Wesentliches Element dieser Solaranlagen von der Stange sind ein oder zwei Paneele, die gemeinsam eine Leistung von höchsten 600 Watt erzeugen. Durch Sonneneinstrahlung wird Gleichstrom erzeugt, der in dem Gerät dann zu Netzstrom umgewandelt wird. Und der geht über einen gewöhnlichen Schuko-Stecker in das häusliche Stromnetz über.

Zur Sicherheit sollte man beim Kauf aber darauf achten, dass das gewählte Modell auch tatsächlich an übliche Haussteckdosen angeschlossen werden kann. Sonst droht eine Überlastung und im schlimmsten Fall ein Brand. Es gibt auch Modelle, die eine spezielle Energiesteckdose vorsehen. Der große Vorteil: Über die Steckdosen sind die Paneele nicht nur schnell installierbar, sie sind auch schnell wieder abzubauen und man kann sie mitzunehmen. Und daher eignen sie sich genauso für Mieter wie für Haus- und Wohnungseigentümer.

Sie wollen Ihre Stromkosten langfristig reduzieren? Das geht, wenn man selbst zum Stromproduzenten wird. Kleine Anlagen für Balkon und Hauswände lassen sich einfach an die Steckdose hängen.



Selbst auf dem gemieteten Balkon können kleine Solarstromanlagen Platz finden.
FOTO: JÖRG SUTTER/ENGFE.DE/TMN

Gibt es besondere Bedingungen für Mieter? Sie sollten vor dem Aufbau den Hauseigentümer nach seiner Zustimmung fragen, empfiehlt Juristin Julia Wagner vom Eigentümerverband Haus & Grund Deutschland. Denn dieser trägt die Verantwortung, dass seine Immobilie diese Anlage sicher trägt und Nachbarn nicht durch Blendung oder Verschattung beeinträchtigt werden.

Wo kann ich diese Photovoltaikanlagen aufhängen? Die Anlagen brauchen eine Fläche auf oder am Gebäude, etwa an einem Balkon. „Um die dort einfallende Sonneneinstrahlung optimal zu nutzen, sollten die Paneele nach Süden ausgerichtet werden“, rät Energie-Experte Brandis. Für eine maximale Stromausbeute spielt zudem die Neigung der Solarmodule eine Rolle.

„Zwischen 20 und 30 Grad Neigung sind optimal.“ Geringfügige Abweichungen von diesen Vorgaben, etwa weil man die Anlagen verrückt, um dem Schatten von benachbarten Gebäuden oder Bäumen auszuweichen, fallen aber nicht groß ins Gewicht. Selbst eine vertikale Montage an der Fassade sei möglich.

Was kosten die Anlagen? Zwischen 400 und 800 Euro kosten die auch als Balkonkraftwerk bezeichneten Geräte, je nach Ausstattung. „Sie werde vorwiegend über Online-Shops vertrieben, in Bau- oder Heimwerkermärkten sieht man sie noch eher selten“, berichtet Martin Brandis. Es können extra Kosten entstehen, etwa wenn es keine Schuko-Steckdose in der Nähe gibt oder wenn die ausgesuchten Modelle spezielle Energiesteckdosen erfordern. Wo

sie fehlen, müssen sie von einem Fachbetrieb gesetzt und angeschlossen werden. Zudem erwarten die Netzbetreiber einen Zwei-Richtungs-Stromzähler, damit der Solarstrom, der nicht direkt im Haushalt verbraucht wird, störungsfrei in das allgemeine Stromnetz weitergeleitet werden kann. Die Anschaffungs- und Einbaukosten dieser Geräte tragen die Netzbetreiber, für die Endverbraucher wird allerdings eine monatliche oder jährliche Miete für den Zähler fällig.

Gut zu wissen: Die Anlagen sind weitgehend wartungsfrei und auf eine gut 20-jährige Laufzeit ausgelegt.

Wie viel Strom kann ich damit produzieren? „Eine Solarsteckeranlage erzeugt im Schnitt bis zu 600 Kilowattstunden (kWh) Strom im Jahr“, sagt Bernhard Weyres-Borchert von der Deutschen Gesellschaft für Sonnenenergie (DGS). „Dabei ist zu beachten, dass die Ausbeute je nach Standort und örtlichen Gegebenheiten auch deutlich niedriger ausfallen kann.“ Bei einem jährlichen Stromverbrauch von im Schnitt etwa 1200 Kilowattstunden (kWh) pro Person ist das Potenzial also überschaubar. Zudem erzeugt die Anlage den Großteil des Stroms aus Sonnenenergie im Sommer, während der Ertrag im Winter gering bleiben dürfte.

Tragen die Anlagen zur Energiewende bei? Jedes bisschen Strom aus nachhaltigen Energien tut das. Auch wenn Experten wie Martin Brandis und Bernhard Weyres-Borchert sagen, die große Zeit der Stecker-Solargeräte von der Stange komme erst noch. „Bei der Energiewende spielen diese Konzepte noch keine große Rolle. Bei einer größeren Verbreitung, gerade in dicht besiedelten Ballungsräumen mit vielen Mietwohnungen, könnte ihre Bedeutung aber zunehmen“, so Brandis.





**Gemeinnütziger
BAUVEREIN Hilden eG**

SELBSTHILFE
SICHERHEIT SOLIDARITÄT
DEMOKRATIE NACHHALTIGKEIT
REGIONALITÄT EHRlichkeit PARTNERSCHAFTLICHKEIT
VERLÄSSLICHKEIT SUBSIDIARITÄT FAIRNESS
SOZIALE GLAUBWÜRDIGKEIT
UNABHÄNGIGKEIT MITGLIEDER. FÖRDERUNG
VERANTWORTUNG

Am Strauch 39 • 40723 Hilden • Telefon (02103) 29 95 10
www.bauverein-hilden.de



**Sie haben die Immobilie.
Wir haben die Käufer.**

**Morgen
kann kommen.**

Wir machen den Weg frei.

**Immobilie
zu verkaufen?
02202 126-336**

Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen? Dann besuchen Sie uns vor Ort, rufen uns an 02202 126-333 oder schicken Sie uns eine E-Mail an immobilien@vrbankgl.de
Wir freuen uns auf Sie!

www.vrbankgl-immobilien.de

**VR Bank Immobilien
Ihr Makler in der Region**



VR Bank eG

Bergisch Gladbach-Leverkusen

FOTO: ANDREA WARNECKE/TMN

Wie viel Kredit kann ich mir leisten?

Vor dem Kauf einer Immobilie ist ein ehrlicher Kassensturz nötig. Dabei zählen neben dem Nettoeinkommen auch fortlaufende Ersparnisse und Eigenkapital. Wie man seine Kreditsumme ermittelt.

VON KATJA FISCHER

Angesichts steigender Mieten denkt sich so mancher, dass er das Geld lieber in ein Eigenheim investieren könnte. Das wäre gleichzeitig eine gute Altersvorsorge. Vor der Suche nach dem Traumhaus sollten aber unbedingt die finanziellen Möglichkeiten ausgelotet werden. Reicht das Geld, um einen Baukredit zu finanzieren? Wie lässt sich ermitteln, welche Kreditsumme mit den eigenen Einkünften und Ersparnissen finanzierbar ist? „Die bisherige Miete ist ein wichtiger Bestandteil der Finanzierung, wird

aber allein nicht reichen“, meint Niels Nauhauser von der Verbraucherzentrale Baden-Württemberg. Oft wird die Warmmiete als Maßstab genommen. Verfügbar ist aber eigentlich nur die deutlich geringere Kaltmiete. Der Grund: Betriebskosten, die in der Warmmiete enthalten sind, fallen ja auch im neuen Haus an.

Kostenaufstellung bringt Klarheit

Der erste Schritt, um die eigene monatliche Liquidität zu ermitteln, ist die Gegenüberstellung der Einnahmen und Ausgaben. Auf der einen Seite stehen das Nettoeinkommen, eventuelle Ka-

pitalerträge und sonstige Einnahmen wie Kindergeld. Auf der Ausgabenseite stehen die Lebenshaltungskosten plus Aufwendungen für Versicherungen, Rücklagen für Anschaffungen oder Urlaub. „Einnahmen minus Ausgaben – das ergibt die monatliche Liquidität“, erklärt Niels Nauhauser. Die Konsumgewohnheiten seien unterschiedlich, daher müsse die Rate individuell festgelegt werden.

Sparrate nicht vergessen

Max Herbst von der FMH Finanzberatung rät, rund 35 Prozent des monatlichen Nettoeinkommens der Familie für

Abaco Immobilien Hilden

ANZEIGE

Pflegeimmobilie als Kapitalanlage

Sicherer Sachwert und Inflationsschutz mit Seniorenresidenzen

Wer auf der Suche nach einer wertstabilen, ertragreichen und nachhaltigen Geldanlage ist, für den sind Pflegeimmobilien erste Wahl. „Nutzen Sie die Pflegeimmobilie für Ihre sichere Sachwertanlage mit Inflationsschutz“, rät deshalb Harald Heske, Inhaber von Abaco Immobilien Heske in Hilden. „Gerade in unsicheren Zeiten bringt Ihnen die Pflegeimmobilie inflationsgeschützte Mieteinnahmen bei gleichzeitiger Sicherheit vor Mietausfall.“

Gesicherte Zusatzrente aufbauen – mit Immobilienbesitz

Bei Pflegeimmobilien handelt es sich um stationäre Pflegeeinrichtungen, die als Sozialimmobilie staatlich zugelassen und förderungswürdig sind, erklärt Harald Heske. Immobilien sind ein wichtiger Bestandteil der Kapitalanlage und Altersvorsorge. Harald Heske: „Die Pflegeimmobilie ist eine ‚Rundum-sorglos-Investition‘ mit Renditen um die 3,5



Eine Pflegeimmobilie ist eine „Rundum-sorglos-Investition“.

Prozent.“ Sie eignet sich in idealer Form auch für jüngere Menschen zum Aufbau einer gesicherten Zusatzrente mit Immobilienbesitz. Heske weiter: „Im Gegensatz zur klassischen Eigentumswohnung haben Sie keinen Verwaltungsaufwand, garantierte Mieteinnahmen auch bei Leer-

stand, einen 20 Jahre laufenden und bereits indextierten Mietvertrag, keine Mietnomaden, keinen eigenen Kontakt zum Mieter, im Grundbuch abgesichert. Verkauf, Beleihung oder Verschenkung ist ebenfalls jederzeit möglich.“

Abaco Immobilien Hilden ist seit 15 Jahren kompeten-

ter Partner für Kapitalanleger und Bauträger. Inhaber Harald Heske stellt Interessierten das zukunftsorientierte Konzept Pflegeimmobilieninvestition am 19. Mai im Hotel am Stadtpark in Hilden vor und beantwortet ihre Fragen. Um Anmeldung unter Telefon 02103 298390 wird gebeten.

Veranstaltung

Harald Heske, Inhaber von Abaco Immobilien Heske, stellt Interessierten das zukunftsorientierte Konzept Pflegeimmobilieninvestition vor – und beantwortet ihre Fragen: Donnerstag, 19. Mai, ab 18 Uhr im Hotel am Stadtpark, Klotzstraße 22, Hilden



Abaco Immobilien Heske

Richrather Straße 111
40723 Hilden
Tel. 02103 298390
info@abaco-hilden.de
immobilien-heske.de

Experten raten dazu, bei der Finanzierung eines Eigenheimes flexibel zu bleiben.

FOTO: MONIQUE WÜSTENHAGEN/TMN



die Finanzierung einzuplanen. „Und zwar sollte ausschließlich das Nettoeinkommen, nicht aber das verfügbare Einkommen für die Planung genommen werden. Gerechnet wird also ohne Kindergeld, Überstunden und 13. Monatsgehalt.“

Ein wichtiger Baustein für eine Immobilienfinanzierung ist der monatliche Überschuss. Um die mögliche Höhe ihrer Kreditrate herauszubekommen, sollte man sich ansehen, was man fortlaufend gespart hat. „Der Betrag, der am Jahresende effektiv übrig ist plus die Kaltmiete, liefert rechnerisch einen Anhaltspunkt für die Höhe der maximal

möglichen Kreditrate pro Jahr“, so Nauhauser.

Die Banken schauen schon auch danach, wie viel der Kunde monatlich spart, weiß Max Herbst. „Hat der Kunde in den letzten drei Jahren regelmäßig monatlich 500 Euro auf die hohe Kante gelegt, betrachten sie das durchaus als Beitrag zu einer sicheren Ratenfinanzierung. Sie gehen davon aus, dass das auch künftig möglich ist.“

Rechner helfen bei Ermittlung

Aber Sparen allein genügt nicht. Ohne Eigenkapital ist die Anschaffung einer Immobilie heute kaum noch möglich.

Wer eine größere Summe in die Immobilienfinanzierung einbringt, muss weniger Kredit aufnehmen. Also sollten alle Erbschaften, Schenkungen und anderen Einnahmen berücksichtigt werden. „Wenigstens die Kaufnebenkosten sollten damit abgedeckt werden“, sagt Max Herbst. Wie hoch der Kredit am Ende ausfällt, lässt sich zum Beispiel mit dem kostenlosen Hauspreis-Rechner ermitteln. Damit können Nutzer realistisch einschätzen, welchen Kaufpreis für die Immobilie sie sich mit ihrem Einkommen und Ersparnissen maximal leisten können. Es können verschiedene Szenarien

durchgespielt werden, zum Beispiel, wie sich unterschiedliche Kreditlaufzeiten auswirken.

Es ist sinnvoll, möglichst schnell zu tilgen, gerade jetzt, wo die Zinsen noch niedrig sind, rät beispielsweise die Stiftung Warentest. Kredite mit sehr geringen monatlichen Raten haben oft sehr lange Laufzeiten. In solchen Zeiträumen steigt das Risiko, dass die Zinsen steigen.

Lieber flexibel bleiben

Wird nur wenig getilgt, baut sich der Schuldenberg nur sehr langsam ab. „Wer mit der früher üblichen Ein-Prozent-Tilgung kalkulieren wollte, müsste eine Finanzierungszeit von etwa 65 bis 70 Jahre einplanen.“ Wichtig ist, eine gewisse Flexibilität einzuplanen, rät die Verbraucherzentrale Baden-Württemberg. Schließlich können sich die Lebensverhältnisse ändern, etwa, wenn Kinder kommen oder Pflegefälle in der Familie auftreten. „Die Finanzierung sollte sich nach dem Leben richten und nicht das Leben nach der Finanzierung“, betont auch Max Herbst.

Lieber zeitweise etwas weniger tilgen, aber dafür die Ausbildung der Kinder verbessern, ist sein Rat. „Die Tilgungsraten lassen sich bei den meisten Banken und Versicherungen während der Laufzeit öfters an die verschiedenen Gegebenheiten anpassen.“

Familienunternehmen Schwarze Immobilien

ANZEIGE

Erfolgreich seit 1995



Kontakt

Schwarze Immobilien GmbH & Co. KG

Heinrich-Hertz-Straße 7
40699 Erkrath
Telefon 0211 92 96 89 0
Telefax 0211 92 96 89 29
info@immo-schwarze.de
www.immo-schwarze.de
Öffnungszeiten:
montags bis freitags 8.30
bis 18 Uhr, samstags nach
Vereinbarung

Immobilienkompetenz hat im Rheinland einen Namen: Schwarze Immobilien. Geegründet wurde die Firma im Jahr 1995 von Doris Schwarze. Seitdem ist das Familienunternehmen gewachsen und bietet mit 15 Fachleuten, Immobilienmaklern und Sachverständigen seinen Kunden umfangreiches Know-how bei Häusern, Wohnungen und Gewerbeimmobilien. Mit regelmäßig mehr als 100 Immobilien im Angebot verfügen die in Erkrath am Hildener Kreuz ansässigen Spezialisten über eines der umfangreichsten Immobilienportefeuilles der Region.

So entstehen zum Beispiel in naturnaher Lage unweit der Nevigeser Altstadt in Velbert 22 großzügige barrierefreie Eigentumswohnungen. Zu jeder Wohnung gehört ein Stellplatz oder eine Garage, alle ausgestattet mit einer Wallbox zum Aufladen für E-Fahrzeuge. Es sind bereits mehr als 50 Prozent der Wohnungen reserviert, der Baubeginn erfolgt in diesem Frühjahr. Nähere Informationen gibt es im Internet unter www.wohnpark-am-lohbach.de.

Weitere Projekte sind in Vorbereitung. In Ratingen-Lintorf sind Neubau-Doppelhaushälften in Planung, in

Düsseldorf-Gerresheim steht bald eine barrierefreie Wohnung zum Verkauf und in Düsseldorf-Unterbach wartet ein Knusperhaus. Das kleine Wohnhaus ist zu haben für unter 200.000 Euro.

Die Experten bei Schwarze Immobilien sind auch für ihre sorgfältigen Recherchen bekannt. Ein regelmäßig erscheinender Newsletter informiert zum Beispiel über wichtige Trends im Immobilienmarkt und über aktuelle Förderungsmöglichkeiten. So konnten sich die Kunden des Unternehmens schon am Jahresanfang auf die steigenden Zinsen vorbereiten. Selbstnut-

zer, die seit Jahresanfang eine Wohnung oder ein Haus kaufen, können von bis zu 10.000 Euro aus der Landesförderung NRW profitieren.

Bei allen Überlegungen zur eigenen Immobilie lohnt es sich, bei Schwarze Immobilien anzufragen. Die Beratung ist kompetent, marktnah und verlässlich – von der ersten Einschätzung des Immobilienwertes bis zum finalen Verkauf.

Auch bei Fragen zum Wohnen im Alter gibt Schwarze Immobilien wichtige Entscheidungshilfen. Denn im Seniorenalter stellen sich viele Bürger und Bürgerinnen die Frage, was getan werden kann,

wenn das eigene Haus zu groß wird. Ist es besser, das Haus auf Rentenbasis zu verkaufen, es zu vermieten oder einen Teilverkauf mit lebenslangem Wohnrecht durchzuführen? Die Profis von Schwarze Immobilien beraten jeden Kunden individuell, persönlich und mit Diskretion. „Immobilienangelegenheiten sind eine Sache des Vertrauens“, sagt Doris Schwarze. Die Zahl der Kunden wachse stetig. „Das bestätigt uns, mit Einsatz, Fachkenntnis und mit viel Herz an alle anspruchsvollen Aufgaben zu gehen. Wir sind uns immer der großen Verantwortung bewusst.“

Schaffen wir das?

VON MARKUS PETERS

Der Bau eines Eigenheims bringt oft einen finanziellen Kraftakt mit sich, an dem man noch viele Jahre zu tragen hat. Jede Einsparmöglichkeit ist da hochwillkommen. Wer sich für ein Fertighaus entscheidet, kann die Kosten womöglich senken, indem er Teile des Ausbaus selbst übernimmt. Doch der Schritt sollte gut überlegt sein und bedarf einer ehrlichen Selbsteinschätzung. „Üblicherweise werden Fertighäuser von den Herstellern auf dem Baugrundstück innerhalb weniger Tage schlüsselfertig aufgestellt“, sagt Fabian Tews vom Bundesverband Deutscher Fertighaus (BDF). Das Ausbau- oder „Mitmach“-Haus ist eine abgespeckte Alternative davon, bei der zukünftige Hausbesitzerinnen und Hausbesitzer Teile der abschließenden Arbeiten selbst übernehmen. Wie ganz konkret die Aufteilung der Aufgaben zwischen Käufer und Hausherstel-

Selbst Tapezieren oder Leitungen verlegen: Wer den Ausbau seines Fertighauses teilweise selbst übernimmt, kann Geld sparen. Allerdings drohen Fallstricke. Vor allem ein Faktor ist entscheidend.

ler aussieht, wird vor Vertragsabschluss ausführlich besprochen und schließlich im Bauvertrag festgeschrieben.

Etwa jedes achte in Deutschland verkaufte Fertighaus ist ein Ausbauhaus. Das Einsparpotenzial beim Ausbauhaus lässt sich nicht generell beziffern. Denn der Gestaltungsrahmen für die Bauherren ist groß: Ihre Leistung kann sich auf einfache Tapezierarbeiten beschränken – sie können aber auch die komplette Sanitär- oder Elektroinstallation in Eigenregie übernehmen. In dem Fall beschränkt sich die Leistung der Hersteller auf die Vormontage der erforderlichen Leerrohre. „Der Käufer entscheidet selber, welche Arbeiten er übernehmen will. Dabei sollte er sich realistisch fragen, wie handwerklich geschickt er ist“, betont Branchensprecher Tews. Immer wieder kommt es vor, dass Bauherren und Bauherrinnen ihre Fähigkeiten und den erforderlichen Zeitaufwand falsch einschätzen. Bestimmte Arbeiten lieber Profis überlassen. Hier

sieht auch Bauherrenberater Stefan C. Würzner vom Bauherren-Schutzbund (BSB) ein Risiko: „Es ist schon ziemlich vermessen, wenn ein privater Bauherr Handwerksarbeiten übernehmen will, für die man aus gutem Grund eine Gesellen- oder Meisterprüfung ablegen muss“, sagt er und fügt an: „Man kann sich eben nicht kurz im Baumarkt oder bei Youtube erklären lassen, wie man korrekt eine Wasserleitung verlegt.“

Nach Würzners Überzeugung eignet sich das Konzept Ausbauhaus am ehesten für Menschen, die selbst handwerklich ausgebildet sind oder langjährige Erfahrung im Heimwerkerbereich haben. Oder man hat im Freundes- und Verwandtenkreis Leute mit entsprechender fachlicher Qualifikation, von denen man weiß: Die sind verlässlich und werden mir helfen, wenn ich um Unterstützung bitte.

Selbst Streichen kann sich lohnen
Ansonsten beschränken sich die Ei-

genleistungen in vielen Fällen auf den Innenausbau, also auf das Streichen, Tapezieren der Wände und das Verlegen des Fußbodens. Das kann sich auszahlen. „In diesem Segment entfallen etwa 20 Prozent einer Handwerkerrechnung auf das Material und 80 Prozent auf den Lohn. Wer hier selbst malt, kann Kosten sparen“, sagt Würzner. Insgesamt liegt das Einsparpotenzial hier im niedrigen fünfstelligen Bereich. Weniger Kosten für die Handwerker gleich mehr Einsparung? Das ist nicht immer der Fall: „Viele zukünftige Hausbesitzer denken, je höher ihr Eigenanteil ist, desto niedriger sind die Baukosten. Doch dieser Teil der Rechnung muss nicht aufgehen“, sagt Würzner. Zwar mindert die Eigenleistung die Rechnung des Hauslieferanten. Dafür müssen die Bauherren Materialien wie Kabel, Armaturen oder Schalter relativ teuer im Baumarkt kaufen, weil sie nicht auf die Konditionen von Profi-Handwerkern im Fachgroßhandel zugreifen können.

30 JAHRE KUSCHEL
Immobilien **EXPERTISE**



Diplom-Kaufmann Hajo Kuschel
Inhaber und Geschäftsführer




Mittelstraße 12 • 40721 Hilden
Tel. 02103/500 88-0
www.kuschel-immobilien.de
info@kuschel-immobilien.de

10 gute Gründe für Ihren Immobilien Verkauf mit uns

Kompetenz
Traditionell inhabergeführtes Familienunternehmen mit ca. 3.000 vermittelten Objekten und 30jähriger Erfahrung.

Kostenlos
Ist unsere Erstberatung und wir bewerten marktgerecht auch Ihre Immobilie unter Beachtung der Hygienestandards.

Flexibles Provisionsmodell
Wir besprechen gemeinsam mit Ihnen das auf Ihren Verkauf/Ihre Vermietung abgestimmte Provisionsmodell.

Experten Team
Als Profis sind wir immer für Sie da, mit unserem persönlichen Rundum-Service.

Partner
Breites Netzwerk aus kompetenten Partnern rund um das Thema Immobilien.

Sicherheit
Wir sind erst zufrieden, wenn der Kaufpreis auf Ihrem Konto ist. Kein Notartermin ohne Kreditzusage.

Qualität
...nicht Quantität ist unser Anspruch und die Summe aus qualifizierter und engagierter Dienstleistung.

Zuverlässig
Wir finden den optimalen Käufer zum Bestpreis. Es ist und bleibt Ihre Entscheidung, an wen Sie verkaufen.

Vertrauen
Beste Referenzen von zufriedenen Kunden aus vorherigen Verkäufen u.a. Google Note 4,6.

Persönlich
Für Sie jederzeit auch im Büro erreichbar und vertrauensvoll vor Ort mit viel Fingerspitzengefühl.



Ausbaupakete haben ihre Tücken Als Alternative bieten sich Materialpakete für einzelne Gewerke an, die viele Fertighaushersteller passgenau für ihre jeweiligen Modelle liefern. Doch auch hier kommen wenig erfahrene Bauherren schnell an ihre Grenzen, warnt Marc Ellinger vom Verband Privater Bauherren (VPB). Diese Ausbaupakete mindern nicht nur das Einsparpotenzial, sie sind auch so kalkuliert,

Der Käufer entscheidet selber, welche Arbeiten er übernehmen will. Dabei sollte er sich realistisch fragen, wie handwerklich geschickt er ist

Fabian Tews

Bundesverband Deutscher Fertigbau

dass sich die Do-it-yourself-Häuslebauer nicht allzu viele Fehlversuche erlauben dürfen. Immerhin behalten die Ausbaupakete ein Handbuch oder eine Arbeitsanleitung, viele Anbieter betreiben auch eine Service-Hotline für jene, die bei der Arbeitsausführung in die Bredouille kommen. Fehler können teure Konsequenzen haben, stellt Fabian Tews vom Fertigbau-Bundesverband klar:

„Die Bauabnahme erfolgt, sobald der Fertighaushersteller seine Leistung erbracht hat, für diese übernimmt er auch die Gewährleistung.“ Für Mängel, die beim späteren Ausbau durch den Bauherren entstünden, hafte der Bauherr allein.

Zu den weiteren Kostenpunkten zählt Bauexperte Marc Ellinger den Aufwand der Bauherren für die zahllosen Fahrten zur Baustelle. Auch die Unfallversicherungen für freiwillige Helfer und die Bauherren selbst gehen ins Geld. Unterschätzter Aufwand als Problem Der größte Unsicherheitsfaktor beim Ausbaubauhaus bleibe aber der Mensch, sagt Bauherrenberater Stefan C. Würzner: „Viele angehende Hausbesitzer unterschätzen den zeitlichen und körperlichen Aufwand, der selbst in einem relativ einfachen Innenausbau steckt.“

Wenn dann noch Verletzungen, Krankheiten, unerwartete private oder berufliche Belastungen die Zeitreserven für die Ausbauarbeiten auffressen, erhöhen sich die Kosten und verschiebt sich der gewünschte Einzugstermin immer weiter nach hinten. „Daran können Beziehungen kaputtgehen“, warnt Würzner.

Für den Experten steht fest: „Wer sein ganzes Hausbau-Projekt von einem möglichst hohen Anteil an Eigenleistungen abhängig macht, sollte davon besser die Finger lassen.“ Sonst kann das Ausbaubauhaus schnell zum Alptraum-Haus werden.

O-QUARTIER 
SOLINGEN



**76 Wohnungen
zu vermieten**
☎ **0212 286-4666**

Wir bieten Ihnen hochwertige Wohnungen zum Erstbezug zu attraktiven Konditionen. Vermieterin ist die Sparkassen Immobilien Management GmbH.

- In bester Zentrumslage von Solingen-Ohligs, dem beliebten Wohn- und Arbeitsort an der Rheinschiene zwischen Düsseldorf und Köln
- Wohnungsgrößen von 40 m² bis 120 m²
- 2,5 bis 4,5 Zimmer
- Komfortable und moderne Ausstattung mit Aufzug, Balkon/Terrasse und Tiefgarage
- Parkartige Außenanlagen
- Bezugsfertig voraussichtlich im Herbst 2022
- Kaltmieten ab 605,00 € bis 1.165,00 €

**Ihr
neues „O“
in Ohligs**

Weitere Informationen unter:
sparkasse-solingen.de/o-quartier

 **Stadt-Sparkasse
Solingen**

VON KATJA FISCHER

Immobilien aus Zwangsversteigerungen haben den Ruf, besonders preiswert zu sein. Das war schon in der Vergangenheit nicht immer der Fall, jetzt aber halten die Preise oft mit dem übrigen Immobilienmarkt mit. Der Verkehrswert von Objekten, die unter den Hammer kommen, steigt. Und es kommt durchaus vor, dass sich Interessenten aus Mangel an Alternativen gegenseitig so hochbieten, dass der Zuschlag weit über dem Marktwert erfolgt. „Die Zwangsversteigerung ist eine von mehreren Möglichkeiten, eine Immobilie zu erwerben“, sagt Walter Ruesch, Geschäftsführer des Fachverlags für Wirtschaftsinformation Argetra. Meist handelt es sich um Objekte, deren Eigentümer in finanzielle Notlagen geraten sind und ihre Raten für Haus und Grundstück nicht mehr aufbringen können. Um an ihr ausstehendes Geld zu kommen, leitet die Gläubigerbank dann ein Verfahren zur Zwangsversteigerung ein und die Immobilie kommt unter den Hammer.

Die Zahl der Zwangsversteigerungen in Deutschland sinkt seit Jahren, konstatiert der Fachverlag. Gründe seien die lange Zeit gute Konjunktur und die Niedrigzinsen, die die Last von Krediten für Schuldner niedrig halten.

Die Zahl der Zwangsversteigerungen ist rückläufig Im vergangenen Jahr waren im Bundesschnitt 32 von 100.000 Haushalten von Zwangsversteigerungen betroffen, im Jahr davor waren es 36. Nur etwa die Hälfte der eröffneten Verfahren endete vor Gericht. Die anderen betroffenen Immobilien wurden vorher verkauft. „Aber in diesem Jahr erwarten wir mehr Zwangsversteigerungen, da mit der wachsenden Inflation die Zinsen steigen dürften“, sagt Ruesch. „Da es in vielen Regionen immer schwieriger wird, überhaupt an eine Immobilie heranzukommen, ist die Zwangsversteigerung als Alternative durchaus interessant“, sagt Julia Wagner vom Eigentümerverband Haus & Grund Deutschland. Wer vorhat mitzubieten, sollte sich aber gut vorbereiten. Grundbuch gibt Auskunft über Belastungen der Immobilie Maßgeblich für den später aufgerufenen Mindestpreis ist das Verkehrswertgutachten. Es ist beim Amtsgericht einsehbar. „Das Wertgutachten entspricht der Marktsituation, die ein bis zwei Jahre zurückliegt“, so Walter Ruesch. „In den vergangenen Jahren sind die Preise in vielen Regionen gestiegen.“ Da die Gutachten schon vor ein bis zwei Jahren erstellt wurden, lagen der Wertermittlung niedrigere Immobilienpreise zugrunde. „Dann könnte man sogar ein Schnäppchen machen, falls der Verkehrswert bei der Versteigerung nicht wesentlich überboten wird“, so der Experte.

Ausschlaggebend ist aber nicht nur der Verkehrswert, sondern auch eventuelle Eintragungen im Grundbuch, die die Immobilie unattraktiver machen können. „Jeder Interessent ist berechtigt, im Grundbuch nachzuschauen, wie die Immobilie belastet ist“, sagt Rechtsanwalt Holger Freitag vom Ver-



Wer sein Haus bei einer Zwangsversteigerung kauft, geht ein Risiko ein. Denn oft kann die Immobilie im Vorfeld nicht besichtigt werden. FOTO: CHRISTIN KLOSE/TMM

Zwangsversteigerungen werden teurer

Eine richtige Schnäppchen-Immobilie schießen? Das ist derzeit kaum möglich. Oder doch am ehesten bei einer Zwangsversteigerung – oder etwa nicht?

band Privater Bauherren. „Gibt es Wegerechte? Oder gar Wohnrechte? Das kann durchaus ernsthafte Konsequenzen und zusätzlichen Aufwand nach sich ziehen. Ebenso muss geklärt werden, ob Mietverhältnisse bestehen.“

Objekte können in der Regel nicht vorher besichtigt werden Die größte Unsicherheit für Teilnehmer einer Zwangsversteigerung ist, dass sie gewissermaßen die Katze im Sack kaufen. „Die meisten Bewohner haben wenig Interesse daran, Leute durch ihre Wohnung zu führen“, sagt Holger Freitag. „Eine vorherige Besichtigung des Objekts ist deshalb für die Interessenten schwierig bis unmöglich.“ Darum könne es passieren, dass sich nach dem Zuschlag herausstellt, dass das Gebäude Mängel hat, die den Wert mindern.

Eine Zwangsversteigerung hat ihre eigenen Regeln Man sollte schon mal als Zuschauer ein paar Termine besuchen, und sich mit dem Ablauf vertraut machen, ehe man ernsthaft ein eigenes Gebot erwägt. „Da sind durchaus Profis im Saal, die sich bestens mit dem Markt auskennen und wissen, wie sie am besten zum Zug kommen“, sagt Julia Wagner. Das Prozedere hat durchaus etwas von einem Pokerspiel: Beim ersten Termin der Zwangsversteige-

rung darf für Gebote, die unterhalb von 50 Prozent des Verkehrswertes liegen, kein Zuschlag erteilt werden. Bleibt das Höchstgebot unter 70 Prozent, kann der Gläubiger den Verkauf ablehnen. Wer die Immobilie unbedingt haben will, wird da unter Umständen schon höher bieten, um sie auch sicher zu bekommen.

Richtige Schnäppchen lassen sich eher beim Zweittermin machen Wer aber starke Nerven hat und günstig kaufen will, wartet auf den zweiten Termin. Dann fallen die Wertgrenzen weg, die Immobilie wird an den Meistbietenden versteigert. Da kann man Glück haben, wenn nur wenige Bewerber mitsteigern. Oder Pech, wenn die Immobilie am Ende doch nicht so viel wert ist, wie das Verkehrswertgutachten angab. „Auch Gutachter können daneben liegen“, sagt Holger Freitag. „Denn auch sie dürfen die Immobilie vorher nicht ohne Zustimmung der Eigentümer besichtigen.“

Zum Termin der Zwangsversteigerung ist eine Sicherheitsleistung in Höhe von zehn Prozent des Verkehrswertes zu hinterlegen. Bis Ende 2007 konnte diese Summe in bar gezahlt werden. Weil es aber Raubüberfälle gegeben habe, werden seitdem ausschließlich unbare Zahlungen akzeptiert wie

Bundesbarschecks oder Überweisungen, sagt Freitag.

Schon die Höhe dieser Sicherheitsleistungen, die bei einem Verkehrswert von beispielsweise 400.000 Euro immerhin 40.000 Euro beträgt, macht deutlich, dass Interessenten sich rechtzeitig vor dem Versteigerungstermin um die Finanzierung ihres Immobilienerwerbs kümmern müssen.

Kaufpreis ist innerhalb weniger Wochen zu bezahlen „Der Kaufpreis wird innerhalb weniger Wochen nach dem Zuschlag fällig“, sagt Walter Ruesch. Etwa sechs bis acht Wochen nach der Zwangsversteigerung kommt es zum Verteilungstermin, an dem die Forderungen der einzelnen Gläubiger bezahlt werden müssen. „Kann der neue Eigentümer die Summe nicht überweisen, geht das Objekt gleich wieder in die Zwangsversteigerung. Und dann ist der Ersteigerer der neue Schuldner“, sagt Ruesch.

Zur Finanzierung der Immobilie sollte der Interessent rechtzeitig vor dem Versteigerungstermin bei seiner Bank einen Antrag auf Auszahlung eines langfristigen Darlehens stellen. Das muss aber unter Vorbehalt geschehen, damit er nicht auf dem Kredit sitzen bleibt, falls er am Ende doch nicht den Zuschlag bekommt.



Die Gebäudehülle spielt eine wichtige Rolle bei der Klimabilanz eines Hauses – die Fassade kann man ökologisch etwa mit Holz dämmen. FOTO: PATRICK PLEUL/TMN

Nachhaltig und gemütlich

VON MARKUS PETERS

Achten private Bauherren bei ihrem Traumhaus auch auf die „inneren Werte“, hat dies Vorteile: Dann stimmt beim Neubau neben der Wohnqualität, optimalerweise auch die Öko-Bilanz. „Klimagerechtes Bauen wird in Zukunft immer mehr an Bedeutung gewinnen“, sagt Björn Weber vom Deutschen Institut für Urbanistik.

Doch wofür steht klimagerechtes Bauen genau? „Es bedeutet, beim Bauen auf vorhandene Klimaveränderungen zu reagieren und gleichzeitig mit unserem heutigen Handeln positiv auf das Klima einzuwirken“, erläutert Klaus-Jürgen Edelhäuser, Vorstandsmitglied der Bayerischen Ingenieurkammer-Bau. Dazu gehört mehr, als bei einem Gebäude nur auf die reinen Kenndaten in Sachen Klimaeffizienz zu schauen: „Man muss das komplexe System Haus und alle Gewerke betrachten“. Das fängt bei der Wahl des Baugrundstücks an, erläutert Werber. Der Diplom-Geograf nennt Beispiele: „Liegt es vielleicht so, dass es sich besonders für die Nutzung von Solarenergie eignet?“ Oder besteht ein erhöhtes Risiko für Hochwasser oder Schlagregen?

Wände aus Holz statt aus Beton, eine Dämmung aus Hanf oder Kork – klimagerechtes Bauen kann sich rechnen. Was Bauherren dazu wissen müssen.

Dämmung und Wände: Auf die passende Hülle kommt es an Die Gebäudehülle spielt eine wichtige Rolle bei der Klimabilanz einer Immobilie. „Hier können Wandelemente aus Holz als Alternative zum energieintensiv erzeugten Beton interessant sein. Sie sind mit Zellulose und Holzfasern gefüllt, die später komplett recycelt werden können“, erklärt Edelhäuser. Bei der Wärmedämmung sind diese Materialien inzwischen genauso wirksam wie der Massivbau. „Im Innenbereich bietet sich ein Lehmputz an, weil dieser dank seiner natürlichen Eigenschaften den Feuchtigkeitsaustausch in den Räumen steuert“, sagt Edelhäuser.

Bei der Fassadendämmung lohnt es sich genau hinzuschauen, sagt Marc Förderer vom Bauherren-Schutzbund: „Es gibt Dämmmaterialien auf Erdöl-basis mit einer guten Wirksamkeit, die

aber leider bei der Herstellung einen immens hohen Energieverbrauch haben.“ Die Natur bietet ökologisch unbedenkliche Alternativen, etwa Dämmungen auf Basis von Holz, Wolle, Hanf, Schilf oder Kork. Klimagerecht Strom, Wärme und Wasser erzeugen Solaranlagen sind bei der privaten Stromerzeugung schon verbreitet. Bei der Wärmeversorgung können Bauherren auf Pelletheizungen mit Pressholz und auf Heizungen mit Wärmepumpentechnik zurückgreifen.

Auch bei der Wasserversorgung lässt sich der „ökologische Fußabdruck“ eines Gebäudes optimieren. Indem man zum Beispiel Regenwasser in einer Zisterne auffängt und in den häuslichen Wasserkreislauf einbringt, schlägt Edelhäuser vor. Auch sogenanntes Grauwasser eignet sich für die Aufbereitung. Mäßig verschmutztes Wasser aus der

Badewanne kann man zum Beispiel für die Toilettenspülungen nutzen.

Wünsche und Budget genauer definieren „Beim Hausbau sind neben Klimaschutz auch Wohnqualität und Behaglichkeit wichtige Kriterien“, sagt Förderer. „Man sollte sich bereits in der frühen Planungsphase darüber im Klaren sein, was man sich für seinen Neubau wünscht – und wie groß das Budget dafür ist.“ Dann folgt die Suche nach einem geeigneten Planer und Bauunternehmer, der ein klimagerechtes Bauprojekt umsetzen kann. Empfehlungen, Mundpropaganda und Referenzobjekte sind wichtige Entscheidungshilfen bei der Auswahl der Unternehmen. Bislang sind nachhaltige Baustoffe oft etwas teurer als konventionelle Lösungen – da noch die Nachfrage seltener ist. Mittelfristig kann sich die etwas höhere Investition aber rentieren: „Klimagerechtes Bauen senkt die laufenden Verbrauchskosten eines Gebäudes“, sagt Weber. Ein Effekt, den man durch energiebewusstes Verhalten im Alltag und moderne, stromsparende Haushaltsgeräte noch verstärken kann. Zudem ist bei vielen nachhaltigen Baustoffen der Instandhaltungsaufwand geringer.

Schrägen als Stauraum nutzen

Sie gelten in Räumen oft als problematisch. Dabei sind sie der perfekte Stauraum – mit den passenden Möbeln. Ein Plädoyer für die Schrägen im Wohnraum und Tipps, wie man das Beste aus ihnen herausholt.

VON MELANIE ÖHLENBACH

Sie entstehen etwa durch Dachkonstruktionen, eingesetzte Giebeln oder architektonische Besonderheiten: Schrägen, Nischen, Hohlräume. Insbesondere in den oberen Gebäudeetagen sind Räume mit solchen Ecken und Kanten häufig anzutreffen – zur Freude oder zum Ärger ihrer Bewohner. „Durch die Schrägen kann man meist vorhandene Möbel nicht aufstellen. Sie müssen angepasst werden oder man muss besonders kreativ sein“, nennt Mareike Hermann von der DIY Academy einen Nachteil der Schrägen. Andererseits können diese einem Raum auch eine besondere Atmosphäre verleihen, ihn gemütlich und behaglich wirken lassen. Der Buchautor und Architektexperte Daniel Fuhrhop empfiehlt, Schrägen nicht als einen Mangel, sondern als das Besondere eines Raumes anzusehen. Doch wie lässt sie sich gut nutzen?

Wenn es die Deckenhöhe hergibt, kann man sich unter Schrägen einen Arbeitsplatz oder eine Sitzecke ein-

richten. Viele Kissen, ein kleiner Tisch und eine Stehlampe sorgen für eine gemütliche Atmosphäre und ausreichend Licht. Auch ein Bett kann man unter dem Dach aufstellen. Für Romantik sorgt ein Dachfenster: Dann kann man nämlich unter dem Sternenhimmel schlafen.

Die klassische Nutzung von Schrägen ist und bleibt aber wohl die einer Ablagefläche. „Schrägen bieten ein hohes Potenzial an Stauraum“, sagt Hermann. Der Handel bietet Regalsysteme, die sich entsprechend anpassen und kombinieren lassen. „Dafür eignen sich zum Beispiel Regalwürfel, die man versetzt übereinanderstapelt, Regalböden mit Konsolen oder Regalsysteme mit verschiedenen Höhen.“ Wer selber Hand anlegen möchte, kann auch ein einfaches, nach oben offenes Regal auf die passende Höhe stützen und so in die Nische einpassen.

Offene Fächer lassen sich hinter Schiebetüren, Schiebegardinen oder Vorhängen verbergen. Für Schrägen direkt unter dem Dach sind diese Lösungen aber oft nur bedingt geeig-



Abgeschrägte, aber hohe Räume unter dem Dach lassen sich auch gut für ein kleines Büro nutzen.

FOTO: SCHÖNER WOHNEN KOLLEKTION/TMN

net – vor allem wenn die Decke noch weit nach hinten abfällt. Regale bieten dann meist nicht die notwendige Tiefe und Flexibilität, um den Stauraum komplett auszunutzen. Die Folge: Der Platz dahinter bleibt ungenutzt – oder wird schnell vollgestellt. „Bevor Sie daran denken, eine Ecke oder eine Schräge in Ihrer Wohnung praktisch zu nutzen, fragen Sie sich, was Sie wirklich brauchen“, empfiehlt daher Fuhrhop.

Wer Stauraum benötigt, dem rät Hermann, Drempelschränke einzubauen – „Möbel auf Rollen unter dem Kniestock“. Hier öffnen sich die Türen nicht zur Seite. Stattdessen kann man die einzelnen Elemente nach vorne hin herausziehen, wie deckenhohe Schubladen. Im Korpus können sich Fächer, Kleiderstangen und andere Sortier- und Aufhängesysteme verbergen. Nach außen hin bietet eine Schrankfront ein einheitliches Bild. Aber: Kniestock- oder Drempelschränke zu bauen, kann für Heimwerker eine Herausforderung sein. Die Lösung sind Bausätze. Und Schreiner bauen passgenau Lösungen ein.

Wir vermarkten Ihre Immobilie zum „Best-Preis“. Sie schenken uns Vertrauen – wir garantieren Ihnen 100% Effizienz!

Kauf, Verkauf und Vermietung von Wohn- und Gewerbeimmobilien ist Vertrauenssache, ergänzt durch Sachverstand und Erfahrung – es geht um erhebliche materielle Werte! Dieses Vertrauen, das Sie uns schenken, behandeln wir mit größtem Fingerspitzengefühl und professionellem Handeln. Für die IP-NRW gilt dies als Basis einer erfolgreichen Zusammenarbeit!

Dabei nutzen wir modernste IT mit Social-Media-Retargeting, großer Datenbank, Video-Präsentationen und geschulten Mitarbeitern.

Aktuelle Verkaufs-Angebote in Ihrer Nähe:

- Mehrfamilienhaus, Krefeld (KP: 629.000,- EURO)
- Wohn- und Geschäftshaus, Remscheid (KP: 1.250.000,- EURO)
- Wohn- und Geschäftshaus, Wuppertal (KP: 3.250.000,- EURO)
- Gastronomie / Brauhaus, Wuppertal (KP: 5.000.000,- EURO)
- und Weitere

Überzeugen Sie sich von unseren Video-Präsentationen mit enormer Reichweite:



Wohn- und
Geschäftshaus



Einfamilienhaus,
Wuppertal

Wir freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme!

IP-NRW GmbH • Herr Felix Pellizari
Telefon: 0202 - 28 03 05
Mobil: 0152 - 01 55 02 00
Email: immobilien@ip-nrw.com
Web: www.ip-nrw.com

IP-NRW
Immobilien-Partner GmbH





Sie möchten Ihre Immobilie
erfolgreich verkaufen?
Wir machen das für Sie!



Faire Beratung und die individuelle
Betreuung von Verkäufer und Käufer.

Ob Sie uns mit der Vermittlung Ihrer Immobilie beauftragen oder auf der Suche nach einem neuen Zuhause sind – das Vertrauen in die nötige Erfahrung sowie die Professionalität des Vermittlers bestimmen die **erfolgreiche Zusammenarbeit**.

Wir freuen uns, auch Sie bald als Kunden betreuen zu dürfen, denn Immobilienverkauf ist eine Sache des Vertrauens und **Verkaufserfolg ist kein Zufall**.

Rufen Sie uns an.

Wir freuen uns auf ein
persönliches Gespräch.

Patrick Lampenscherf

 **02173/1013460**



Unsere Leistungen im Überblick

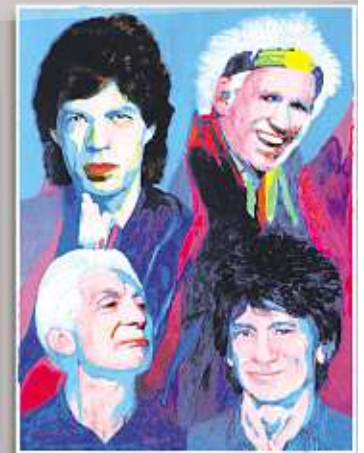
- Professionelle Objektaufnahme
- Preisfindung und Zielgruppenanalyse
- Datenrecherche
- Objektmarketing:
Bild- und Textredaktion, Exposéerstellung
- Online-Marketing im Internet auf unserer Website und in Immobilienbörsen
- Offline-Marketing mit Anzeigen in regionalen Tageszeitungen und Zeitschriften
- Interessentenprüfung
- Organisation von Besichtigungsterminen
- Unterstützung bei der Kaufabwicklung und Begleitung zum Notartermin
- u. v. m.



EIN RAUM OHNE KUNST IST WIE EIN KÖRPER OHNE SEELE



James Francis Gill – lebende Legende aus der Warhol Ära, hat Marylin Monroe persönlich gekannt. Dieses Kunstwerk von Marylin Monroe befindet sich als Unikat im Moma (New York) und bei uns als signiertes Mappenwerk (Triptychon) im edlen Schuber in der Galerie.



EXKLUSIVE KUNST IN DER GALERIE KÜHN

GUTE BERATUNG • FAIRE PREISE • AUCH AUßERHALB DER GESCHÄFTSZEITEN ERREICHBAR
VERNISSAGEN • PARKPLÄTZE HINTER DEM HAUS



G A L E R I E
ERNST ULRICH KÜHN®

Marktplatz 14 · 40764 Langenfeld
Mobil: +49 170 815 26 85
www.galerie-kuehn.de

Öffnungszeiten:
Die - Fr von 15:00 - 18:30 Uhr
Sa von 10:00 - 14:00 Uhr
und nach Terminabsprache