

„70 Prozent erfüllt? Das ist schon ideal“

Wohnen in Hannover: Häuser in Stadt und Umland sind begehrt, gerade junge Familien suchen oft monate- oder jahrelang. Makler Volker von Wülfing gibt Tipps, was dabei zu beachten ist.

Herr von Wülfing, die Preise fürs Wohneigentum explodieren, weil es zu wenig Angebot gibt bei hoher Nachfrage. Was raten Sie jungen Familien, die in der Region Hannover etwas suchen?

Natürlich ist die Situation schwierig, weil viel zu wenige Häuser und Eigentumswohnungen am Markt verfügbar sind. Aber deshalb ist es umso wichtiger, dass sich Interessenten gut vorbereiten, indem sie zum Beispiel eine realistische Preisvorstellung entwickeln und bereits im Vorfeld der Suche mit ihrer Bank klären, in welchem Rahmen eine Finanzierung möglich ist und wie groß demzufolge ihr Budget ist. Denn sonst kommt es zu der Situation, dass das Wunschhaus plötzlich da ist, aber man kann nicht zusagen, weil die Finanzierung nicht steht. Da sind andere dann schneller, und das Wunschhaus ist weg.

Wie sollte man sich noch vorbereiten?

Ich rate zu einer Checkliste. Vor dem Kauf muss man klären, welche Punkte einem wichtig sind, etwa was die Größe der Immobilie betrifft, die Entfernung zum Arbeitsplatz oder die Infrastruktur am Wohnort. Wie viele Zimmer benötigen wir? Suchen wir etwas Bezugsfertiges, oder bin ich bereit, selbst noch umzubauen? Soll der Garten eher klein und pflegeleicht oder weitläufig sein, wie wichtig ist mir die Uneinsehbarkeit des Grundstücks? Vor allem, wenn man als Paar oder Familie sucht, ist es wichtig, über diese Punkte entweder Einigkeit zu erzielen oder zumindest Klarheit zu haben, welche Präferenzen für welchen Partner wichtig sind.

Wenn die Checkliste steht, ist sie wahrscheinlich voll mit unerfüllbaren Wünschen, oder?

Erst einmal ist es gut, wenn da viel draufsteht. Aber dann kommt der Punkt, an dem man schauen muss, welche Themen einem unbedingt wichtig sind und bei welchen man Kompromisse eingehen würde. Die Liste muss also eine Priorität erhalten. Denn eines ist klar: Beim Gebrauchthauskauf muss man, mehr noch als beim Neubau, kompromissbereit sein. Wenn nachher 70 oder 80 Prozent der Wünsche erfüllt werden, dann wäre das schon ideal. Die perfekte Immobilie gibt es nicht – ohne Kompromissbereitschaft findet man niemals ein Haus oder eine Wohnung. Wir stellen immer wieder fest: Am Anfang der Suche sind die Interessenten noch sehr wenig kompromissbereit, aber das ändert sich nach zehn Besichtigungen.



„Ohne Kompromissbereitschaft findet man niemals ein Haus oder eine Wohnung“: Volker von Wülfing.

FOTO: PRIVAT

Zur Person

Volker von Wülfing (62) hat vor 40 Jahren sein gleichnamiges Immobilienbüro in Hannover gegründet. Das Hauptgeschäft wurde gerade in die Luisenstraße verlegt, zudem betreibt das Unternehmen mit rund 80 Mitarbeitern mehrere Filialen im Raum Hannover.

Wenn die Käufer also naturgemäß nie ganz zufrieden sein werden mit dem Angebot – wie stark sollten sie das bei einer Besichtigung den Verkäufer spüren lassen?

Grundsätzlich gilt: Niemand soll sich verstellen bei einer Besichtigung. Wenn einem etwas nicht gefällt, dann sagt man das. Andererseits gilt auch, dass ich mich in einem fremden Haus natürlich höflich und zurückhaltend verhalte. Wenn ich beim Rundgang der Verkäuferin oder dem Verkäufer in jedem Zimmer signalisiere, dass ich sein oder ihr Objekt eigentlich für Murks halte, dann wird am Ende die Entscheidung wahrscheinlich für einen anderen Interessenten fallen. Aber wie gesagt: Das bedeutet nicht, dass man keine kritischen Fragen stellen sollte.

Wonach muss bei einer Besichtigung gefragt werden?

Der Verkäufer ist gesetzlich verpflichtet, einen auch auf Mängel

hinzuweisen, die er kennt, die aber nicht sichtbar sind. Trotzdem ist es gut, konkret nachzufragen: Sind Baulasten eingetragen, liegen Grunddienstbarkeiten auf dem Grundstück? Gibt es einen Altlastenverdacht, weil etwa früher dort eine Tankstelle oder ein Gewerbebetrieb angesiedelt war? Haben alle Gebäudeteile eine Baugenehmigung? Solche Dinge muss man sich vorher aufschreiben, damit man sie nicht vergisst.

Sollte man alleine besichtigen?

Möglichst nicht. Vier Augen sehen mehr als zwei. Und dann sollte sich jeder fragen, ob er den Zustand des Hauses wirklich selbst beurteilen kann – oder ob es Sinn ergibt, einen erfahrenen Makler oder einen Gutachter mitzunehmen, sobald es konkret wird. Nach meiner Berufserfahrung rate ich jedem Interessenten dazu, aber entscheiden muss er es selbst.

Immer öfter hört man jetzt, dass Immobilien in begehrten Lagen zu nächst zu einem festen Preis angeboten werden und dann heißt es plötzlich: „Es gibt höhere Gebote, wenn Sie im Rennen bleiben wollen, geben Sie auch ein Gebot ab.“ Was sagen Sie als Makler dazu?

Uns Maklern gefällt das eigentlich nicht. Auch deshalb, weil Makler in der Lage sein sollten, den Marktpreis eines Objektes für den Verkäufer einzuschätzen. Im besten

Fall ist dann keiner bereit, mehr zu zahlen, weniger ist für den Verkäufer nicht zumutbar. Wenn es aber dazu kommt, dass sich bei der Auswahl zwei oder mehr gleichwertige Kaufinteressenten herauschälen, dann muss der Makler den Verkäufer fragen, wer die Präferenz bekommen soll. Will dann der Verkäufer nach Höchstgebot vergeben, dann kann ein Makler das nicht verhindern. Angenehm ist das aber nicht, denn der Makler ist nach neuester gesetzlicher Regelung bei privaten Immobilienverkäufen immer für beide Seiten da.

Deshalb müssen ja nun auch beide Seiten die Hälfte der Provision zahlen. Wie hat sich die Neuregelung aus Ihrer Sicht ausgewirkt?

Absolut positiv. Wir hören auch von der Verkäuferseite ganz oft, dass das eigentlich nur fair sei. Ich bin ganz ehrlich: Ich hätte nicht gedacht, dass es so reibungslos läuft.

Es heißt jetzt immer öfter, dass der Zuzug in die Stadt abebbt und die Leute wieder im Umland suchen. Verliert die Stadt an Attraktivität?

Keinesfalls! Die leichte Trendumkehr liegt vor allem daran, dass es in der Großstadt kaum Angebote gibt und die Preise sehr hoch sind. Ein weiterer Aspekt ist allerdings nach einem Jahr Corona hinzugekommen: Viele überlegen sich jetzt auch, dass ihnen der Balkon an einer Stadtwohnung nicht mehr reicht,

sondern sie ein Gartenstück wollen. Auch das treibt natürlich Menschen raus aus der Großstadt ins Umland, wo mehr Flächen zur Verfügung stehen.

Wagen Sie eine Prognose: Welche Gebiete werden in den nächsten Jahren trendy?

Das ist ganz einfach: Alles, was von der Kernstadt aus gut zu erreichen ist, steigt im Preis und wird in den nächsten Jahren wertstabil bleiben. Der Radius weitet sich dabei immer mehr. Inzwischen liegen Celle, Hildesheim und sogar Hameln im erweiterten Einzugsgebiet für Familien. Das hätten wir vor fünf Jahren nicht gedacht.

Aber wenn die Preise denn so hoch sind: Kann man jungen Menschen überhaupt raten, heute zu kaufen?

Absolut! Wenn die Interessenten etwas finden, was ihren Vorstellungen entspricht, dann ist Eigentum immer gut. Wir haben vor acht bis zehn Jahren zwar noch gesagt, dass die Preise wahrscheinlich nicht mehr viel steigen werden, aber die Entwicklung ist anders eingetreten. Jetzt würden wir nicht mehr sagen, dass die Höchstgrenzen erreicht sind. Hannover hat immer noch ein vergleichsweise geringes Preisniveau, sodass weitere Preissteigerungen zu erwarten sind. Solange das so ist, ist die Immobilie eine gute Wertanlage.

Interview: Conrad von Meding

Bastler-Camp arbeitet an Hausboot

Experiment mit Baustoffen

Mit schwimmenden Gärten auf dem Maschteich hat der hannoversche Künstler Joy Lohmann zuletzt für Aufsehen gesorgt. Nun entsteht ein neues Projekt: Unter Lohmanns Leitung haben am Pfingstwochenende Bastler aus ganz Deutschland auf dem Gelände der Paul-Dohrmann-Schule in Herrenhausen an schwimmenden Inseln gearbeitet – darunter auch ein Hausboot für einen Co-Working-Space und ein schwimmendes Gewächshaus.

Ob das Hausboot tatsächlich schwimmen wird, ist dabei noch nicht klar, denn viele Konstruktionselemente sind noch nicht erprobt. So soll das Gefährt auf zwei länglichen Schwimmkörpern ruhen, ähnlich wie ein Kataran. Diese Schwimmkörper wollen die Bastler aus ausgedienten Altpapiercontainern zusammensetzen, denn möglichst viele Materialien sollen wiederverwertet werden.

„Das ist ein Experiment“, sagt Lohmann. Mit Tests soll nun herausgefunden werden, ob die dickwandigen Plastikcontainer auch in der Lage sind, dem Wasserdruck standzuhalten.

Derzeit entstehen in den Werkstätten am Burgweg in Herrenhausen die Aufbauten für das Boot. Das Holz habe man noch einkaufen können, bevor die Materialpreise explodiert seien, sagen Lohmann und Tischler Martin Kittelmann.

Bei den Bastelarbeiten geht es den Machern darum, neue Wohn-, Arbeits- und Gartenumfelder zu erproben, aber auch bei den Bastlern Teamgedanken und Experimentierlust zu schulen. Vielleicht entstehe aus der Bastelarbeit „etwas Großes, mindestens aber viele kleine Inseln der Kultur und Kooperation“, heißt es in der Projektskizze. Es werde „ein kreativer Sommer am Fluss“.

ran



Ein Gewächshaus auf dem Wasser: Teilnehmer des Maker-Camps bauen auf dem Teich des Schulbiologiezentrums an ihrer Idee.

FOTO: TIM SCHAARSMIDT