



Kauf einer renovierungsbedürftigen Wohnung → optimiert, renoviert und vermietet



Ich möchte hier zunächst einmal meine neue renovierungsbedürftige Eigentumswohnung vorstellen.

Welche Maßnahmen es gab und wie verhandelt wurde.

Zur Lage der Wohnung:

- Neumünster in Schleswig-Holstein, ca. 70 km nördlich von Hamburg (78000 Einwohner)
- zentral gelegen
- Einkaufsmöglichkeiten Ärzte und eine Schule sind ganz in der Nähe
- der Bus ist fast vor der Tür



Alle umliegenden Häuser und das Hochhaus in der sich die Wohnung befindet, sind komplett vermietet.

Diese Wohnung wurde für 60000€ bei Immobilienscout angeboten.

Die Angaben dazu, 68 qm, renovierungsbedürftig, 2 Zi., mit Balkon und Fahrstuhl.

Nach den Bildern zufolge erschien mir diese Wohnung schon renovierungsbedürftig, aber mit mittelmäßigem Aufwand machbar

Vorab habe ich mir mal die Marktmiete bei Immobilienscout ermittelt.

Welche Miete könnte ich nehmen? Ich kam zum Entschluss, dass ich eine Miete von 6€ Netto pro Quadratmeter nehmen kann.

Ich meldete mich beim Makler und holte mir einige Informationen zur Instandhaltungsrücklage, die drei letzten Protokolle, Zustand der Whg. und natürlich weitere Informationen warum der Verkäufer verkaufen möchte.

Der Käufer will die Wohnung verkaufen, da er weiterhin nichts mehr Immobilien zu tun haben möchte, er hat diese leider in einem im Jahr 1995 (das war die Zeit in der man viele Immos als Steuersparmodelle zu teuer an den Mann gebracht hat) erworben für 90.000 € und muss jetzt mit einem minderwertigen Preis verkaufen.

Die Besichtigung:

Ich schaute mir die Wohnung ganz gründlich an und hatte einen sehr guten Eindruck.

Mir fiel auf das Streifarbeiten nicht viel zu tätigen waren, weiterhin war im Wohnzimmer bereits gestrichen und sogar ein sehr schöner Parkettboden hineingelegt.

Die Küche war doch sehr veraltet sowie Boden und Wände mussten erneuert werden, aber auch im Flur und Schlafzimmer musste der Boden und Wände aufgearbeitet oder erneuert werden, im Bad fiel mir allerdings auf, dass die Badewanne doch mit einem hässlichen Schandfleck versehen war.



Hier einige Bilder als Eindruck:









Was für mich ebenfalls eine gute Verhandlungsposition war, ich äußerte, dass ich die Badewanne unbedingt tauschen muss.



Aber näheres kommt wir später.

Als ich nach der Besichtigung nach Hause kam, prüfte ich noch einmal alle Unterlagen, mir fiel auf, dass doch etwas das Hausgeld erhöht ist, ich dachte mir Okay, dann nehme ich das mit in die Verhandlung und preis es mit ein.

Ich gab ein Angebot von 50.000 € ab.

Es war mir bewusst, dass der Verkäufer unbedingt verkaufen möchte und auch keine lange Zeit hat. Der Verkäufer gab allerdings das Gegengebot von 52.000 € ab.

Ich willigte natürlich ein. Für die Renovierung der Wohnung habe ich 3000 € geplant, was für eine Renovierung sehr gering ist.

Aber ich plane, diese Wohnung selbst zu renovieren.

„Selbst ist der Mann, sagt der Handwerker.“

Der vereinbarte Kaufpreis wurde dann über meine Hausbank mit einer 90 % Beleihung finanziert.

Ich habe mir gleichzeitig einen Notar gesucht, der den Kaufvertrag und weitere bürokratischen Aufwendungen durchführt.



Alles lief sehr problemlos ab. Die Wohnung wurde nach 5 Wochen bezahlt und die Übergabe von Nutzen und Lasten konnte vollzogen werden, wir haben dann einen Übergabetermin vereinbart. Dieser lief dann auch sehr unproblematisch.

Ich habe für die ganze Renovierung 4 Tage mit eingeplant und weiterhin habe ich mir einen Allroundhandwerker dazu geholt. Am Tag der Übergabe wurde zugleich mit den Arbeiten begonnen. Das Material wie Laminat, Küche bei Poco bestellt, Sanitärobjekte, diverse Kleinteile, Farbe und so weiter wurde im Baumarkt gekauft.

Bei der alten Küche dachte ich mir, um natürlich wenig Aufwand zu haben, verschenke ich diese bei eBay-Kleinanzeigen. Ich habe diese reingesetzt und innerhalb von 3 Stunden haben wir die Küche verschenkt. Ich brauchte sie somit nicht entsorgen, was natürlich ein Vorteil von Zeit und Kosten für mich war.

Die Renovierung lief weiterhin ohne Probleme ab.

Das Laminat wurde schnell verlegt, Wände und Decken gestrichen, im Bad wurde die Badewanne nicht ausgebaut, der Fleck der Badewanne wurde letztendlich mit Wasser-Schleifpapier abgeschleift, die Badewanne bekam dadurch noch einen guten Weißton hin.

Wir freuten uns, dass wir die Badewanne nicht extra ausbauen mussten.

Was uns wieder viel Zeit und Kosten ersparte.

In 4 Tagen hatten wir mit viel Arbeit und Schweiß die Renovierung vollendet, gleichzeitig kamen sehr interessante Mietinteressenten die diese Wohnung haben wollten.

Sie kamen gleich mit Schufaauskunft, Lebenslauf, Gehaltsbescheinigung, und weiteren Unterlagen an.

Ich dachte mir, sehr gut, perfekte Bewerber für diese Wohnung.

Ich sagte Ihnen in kommender Woche wird sich die Verwaltung bei den Mietinteressenten melden und alles Weitere abwickeln. So geschah es auch. Diese Mieter kamen bereits nach 1 Woche in die Wohnung und sind sehr glücklich dass diese Abwicklung so reibungslos geschah.

Ich habe nun nach kürzester Zeit die Wohnung renoviert und mit wenig Zeit und Aufwand die Wohnung vermietet.



Und genau so muss es im Immobiliengeschäft laufen. Die Abläufe sollten reibungslos sein.

Noch etwas zur Wertsteigerung dieser Wohnung, diese Wohnung in gleicher Größe und Lage wird bei Immobilienscout für 85.000 € im Verkauf angeboten.

Mein Kaufpreis + Nebenkosten = 62.000 + 3000 Renovierung = 65.000 €

Diese Differenz wäre quasi mein Gewinn. **Aber meine Strategie für diese Wohnung ist Buy&Hold**

10 Jahre halten und dann evtl. verkaufen.

Meine Nettorendite liegt zurZeit bei 5,56 %. Die Rendite für diese Lage ist gut.

Weiterhin haben wir eine gute Wertsteigerung geschaffen. Was uns natürlich bei der Bank wieder besser dastehen lässt. Ich denke, so eine schöne Immobilie suchen viele. Man muss natürlich etwas Know-how haben und natürlich die Handwerker dazu, umso eine Immobilie aus dem Dornröschenschlaf zu erwecken. Der Vorteil für mich bei dieser Wohnung ist, dass viele bei so einem Vorhaben abschrecken, somit habe ich in meiner Verhandlung auch weniger Konkurrenz.

Mein Tipp: Spezialisieren sie sich auf Immobilien, finden sie Nischen z.Bsp. möblierte Wohnungen, WG, Ausbau von Dachgeschossen oder Lofts und sie werden weniger Konkurrenz haben.

Ich hoffe Sie konnten etwas dazu lernen.

Gibt es Fragen zur Renovierung oder zum Kauf der Immobilie?

Dann schreiben Sie mich gerne auf Facebook an.

<https://www.facebook.com/groups/108749953127313/>

Auf gute Investments

Chris Wurzer

