



Solide wie ein Fundament: Schwelmer Immobiliengutachter aktuell besonders gefragt

Gibt man bei Google-News in diesen Tagen den Begriff „Immobilienmarkt“ ein, bekommt man den Eindruck, als würden alle verrückt spielen. Das Handelsblatt titelt einmal „Immobilienpreise steigen um mehr als zehn Prozent: Der Boom hält an“ und dann, zwei Wochen später „Immowelt sagt Ende der Immobilienblase voraus“. Die Neue Zürcher Zeitung wirft gar die Frage auf, ob Anlegern auf dem deutschen Immobilienmarkt nun ein Crash droht, während die FAZ verkündet, die Europäische Zentralbank sorge sich um den Markt... Unterm Strich scheint also alles möglich. Wer in solchen Zeiten ein Haus erwerben oder eines verkaufen möchte, ist umso mehr darauf angewiesen, einen verlässlichen Partner an seiner Seite zu haben. Marcus Kammel von KIM Immobilien in Schwelm ist mehr als nur ein Makler. In diesem Gewerbe seit 20 Jahren erfolgreich selbständig, ist er seit zwölf Jahren außerdem ein von der DEKRA zertifizierter Sachverständiger. Seine

Maxime „kompetent bewerten – erfolgreich vermitteln“ ist in stürmischen Zeiten bedeutsamer denn je. Sind die Preise oben, neigt mancher Anbieter dazu, eine utopische Summe aufzurufen. Damit schadet er sich aber am Ende selbst. Marcus Kammel: „Wenn wir eine Immobilie marktgerecht anbieten, erhöhen wir die Attraktivität. Wird sie dagegen für einen zu hohem Preis angeboten, vergeht die Zeit und mit jedem Monat, den die Vermarktung dauert, sinkt die Chance, einen angemessenen Erlös zu erzielen.“ Zum Service seines Büros gehört es auch, sich mit Vollmacht sämtliche wichtigen Unterlagen zu besorgen, die beim Eigentümer oft nur lückenhaft vorhanden sind.

VIEL MEHR ALS NUR „LAGE, LAGE, LAGE!“

Der Fachwirt der Wohnungs- und Grundstückswirtschaft (IHK) hat dabei immer einen 360-Grad-Blick rund ums angebotene Haus und erreicht eigentlich jedes

Mal, dass seine Expertise mehr Geld einspart, als sie kostet: „Man muss zunächst die Regionen unterscheiden, dann spielt eine Rolle, um was für eine Art von Immobilie es sich handelt, ob bestimmte Bedingungen wie Wohn- oder Wegerecht damit verknüpft sind und dann natürlich die Faktoren, die aus der Lage resultieren. Parameter wie Sozialstruktur oder Kaufkraft sind von Bedeutung. Es gibt die Mikrolage, das nähere Umfeld und die Makrolage, die den ganzen Stadtteil mit einbezieht. Auch die Prognosen für das Viertel spielen eine wichtige Rolle, Stichwort Gentrifizierung. In Dortmund ist der Hörder Phoenixsee ein gutes Beispiel für die Veränderung einer Lage“, erläutert Kammel. Oft wird der Experte, dessen tägliches Geschäft sowohl das Erstellen von, als auch die Überprüfung bereits vorhandener Gutachten ist, geholt, wenn den Betroffenen dämmert, dass bei ihrem Hausverkauf etwas nicht mit rechten Dingen zugeht. Manchmal kann er dann seinen Kunden sogar sechs-

stellige Summen ersparen. Marcus Kammel: „Erst vor kurzem kam jemand auf Empfehlung zu mir, der bereits kurz davor war, eine Immobilie zu erwerben. Die derzeitige Eigentümerin hatte sich vorab ein Wohnrecht vorbehalten, was die zuständige Maklerin mit einem Wert von 5.000 Euro veranschlagte. Tatsächlich – und dafür gibt es ganz klare Formeln – belief sich dieses Wohnrecht auf gute 90.000 Euro. Außerdem entdeckte ich verborgene Schäden am Objekt, die Reparaturen in Höhe von gut 20.000 Euro nach sich gezogen hätten. Der Kunde hätte also ohne meine Intervention über 100.000 Euro zu viel bezahlt. So sah er von dem Kauf ab.“

OPTIONEN FÜR EINEN SCHÖNEN LEBENSABEND IN DEN EIGENEN VIER WÄNDEN

Immer wieder wird Marcus Kammel auch nach den derzeit sehr gefragten Modellen wie Leibrente oder Teilverkauf gefragt. Gerade ältere Menschen sind oft unsicher, wenn es um ihr Zuhause und ein finanzielles Geschäft mit großen Summen geht. Dass Kammel zertifizierter Gutachter ist, gibt ihnen Sicherheit. Wollen die Senioren wegen des guten Klimas aber gerne ihren Ruhestand im Süden verbringen, ist der bestens vernetzte Immobilienfachmann auch der Richtige: „Ich habe ein Netzwerk aufgebaut, innerhalb dessen ich nicht nur sehr interessante Häuser und Wohnungen in Spanien vermitteln kann, sondern auch die damit verbundene Bürokratie unkompliziert abwickeln.“ Im Ausland gilt wie hier bei uns: KIM Immobilien vermittelt Wohnraum jeder Größe, vom Apartment

angewiesen, bis zum Kauf oder zur Miete. Gerade bei der Vermarktung von Mehrfamilienhäusern hat er einen festen Stamm von Investoren in seiner Kundenkartei.

EXPERTENRAT SPART BARES GELD

Nicht nur beim Kauf oder Verkauf einer Immobilie hilft Kammel, sondern auch beim Thema Erben. „Oft geht es um Feinheiten, die in einer solchen Ausnahmesituation schnell übersehen werden. Das Finanzamt hat eigene Gutachter, die Korrespondenz auf Seiten der Erben übernehmen wir als Fachleute für unsere Mandanten. Ich erinnere mich noch an einen Fall, bei dem eine Gewerbeimmobilie vom Finanzamt mit einem falschen Liegenschaftssatz durch eine Festsetzung belegt wurde. Außerdem hatte man die modifizierte Restnutzungsdauer der Immobilie und verschiedene Schäden nicht berücksichtigt. Bei meinem neuen Gutachten hatten wir dann einen Wertunterschied von knapp 400.000 Euro. Sows macht sich natürlich bei der Berechnung der Erbschaftsteuer bemerkbar.“ Begleitung bei solchen Abwicklungen, Kontrolle und den finalen Blick darüber kann man bei Marcus Kammel auch auf Honorarbasis, stundenweise bekommen. Von der mündlichen Bewertung über die schriftliche Werteinschätzung bis hin zum gerichtsfesten Vollgutachten geht das. Schon in normalen Zeiten ist das eine Investition, die sich mehrfach auszahlt. So wie es derzeit auf dem Markt zugeht, ist seine Leistung aber eigentlich unbezahlbar. ■

Text: Daniela Prüter,
Bilder: KIM Immobilien



Kim Schader, Marcus Kammel (Geschäftsführer), Patricia Santowski



kim immobilien
Marcus Kammel e.K.
Markgrafenstraße 6
58332 Schwelm
Telefon: 02336 4732-61
E-Mail: info@kim-immobilien.net
Internet: www.kim-immobilien.net

