

# Adrian Kugelstadt

Das kreative  
Ratgeber-Manifest  
für den Immobilienkauf  
mit kleinem Geldbeutel

**Immobilien  
für jeden!**

meiner Großmutter, A.W.

# INHALT

Vorwort

Für wen dieses Buch gedacht ist

>>> *aus der Praxis*: Meine Erfahrung — Ihr Nutzen

## TEIL 1 - SUCHEN

01. Moral und Gentrifizierung

02. Aller Anfang ist schwer - Die ersten Überlegungen

>>> *aus der Praxis*: Kreditkauf ausschließlich für Immobilien

03. Finanzierungsmodelle als Vorplanung

das schnelle Eigenkapital

das langsame Eigenkapital

Online-Kreditrechner

Annuitätendarlehen

Sondertilgungen

>>> *aus der Praxis*: New York der 1970er, Wagemut

Banken

Ihre Akte *IMMOBILIE*

Das Erstgespräch

Banken und Makler

Bürgschaft

Finanzberater

Alternative Banken und Kredite

Gemeinsam kaufen?  
Mietkauf/Rentenkauf  
Leibrente

>>> *aus der Praxis:* Frankreich, *viager* und Jeanne Calment

Privatkredit

04. Die 3 wichtigen W-Fragen

WAS suchen?

>>> *aus der Praxis:* Raumwunder in New York

Prioritätenliste

Vorsicht Gemeinschaftseigentum

Keller

Verhältnis von Eigennutzern und Mietern

Den Blick schärfen

>>> *Praxis-Tipp:* Prioritätenliste — konkrete Beispiele

Mehrwert durch Ortsveränderungen

Wiederverkaufspotenzial

WO suchen?

Lage, Lage, Lage

Kauf oder Miete. Rechenexempel

>>> *ein wenig Geschichte:* Warum die Deutschen so gerne Mieter sind

WIE suchen?

Suchradius festlegen

Bestandsimmobilie oder Bauträgerimmobilie

>>> *aus der Praxis:* In der eigenen Stadt suchen

>>> *aus der Praxis:* In einer fremden Stadt suchen

## **TEIL 2 - FINDEN**

## 01. Makler und Besichtigung

Makler als Vertragspartner auf Augenhöhe

Maklercourtage

Das „neue“ Verbraucherschutzgesetz

Ein guter Makler

Was also macht ein Makler?

Notarbeauftragung

Vor dem Termin

Besichtigung

Die ersten Eindrücke

systematische Prüfung

Dringlichkeit oder Relevanz

Einflüsse der direkten Nachbarschaft

Nachbarschaft als Standort

## 02. Abwägen, prüfen, auswählen

Teilungserklärung

Änderungen der Teilungserklärung

Protokolle der Eigentümerversammlungen

Gesamtwirtschaftsplan und

Einzelwirtschaftsplan

Auszug aus dem Rücklagenkonto

Grundsteuerbescheid

Verwaltervertrag

Abwägen also heißt das Zauberwort

>>> *aus der Praxis: Kaufabsichtserklärung/Gebot*

## 03. Notar und Kaufvertrag

Der Notar ist überparteilich

Kaufvertragsentwurf

Auflassung/Eigentumsverschaffungsvormerkung  
/  
Grundbuch  
Grundschild oder Hypothek  
Verwalterzustimmung  
Kaufgegenstand und Kaufpreis  
Vorkaufsrechtsverzichterklärung  
aufschiebende Bedingung  
Wohnungsübergabe  
Erschließungskosten und Anliegerbeiträge  
Haftung für Sachmängel  
Kosten und Steuern  
Notaranderkonto  
Unterwerfungserklärung  
Nachbeurkundung /vollmachtlose  
Unterzeichnung  
Maklerklausel  
Hinweis für Verheiratete

>>> *aus der Praxis: Freiberufler aufgepasst*

#### 04. WEG — die Wohnungseigentümergeinschaft

Das Wohnungseigentumsgesetz  
Erbbaurecht  
unausgebautes Dachgeschoss  
Eigentümerversammlung

#### 05. Alternativen

Gartengrundstück  
Bauerwartungsland  
Bauland

Anlageobjekt  
Gemeinsam kaufen  
Auslandsimmobilie  
Gewerberäume  
Crowdfunding  
Timesharing  
Schlusswort  
Über den Autor

### **TEIL 3 - Checklisten**

- A. Eigenkapital
- B. Bankakte/Bankgespräch
- C. Prioritätenliste
- D. Standort-Check
- E. Besichtigung
- F. Gesamtkostenübersicht

Download-Hinweis

Der Einfachheit und Leserlichkeit halber wird im folgenden Text die männliche Form der Nomen und Pronomen verwendet. Selbstredend ist dieses grammatische Geschlecht generisch zu verstehen und wendet sich an alle biologisch-sozialen Geschlechter!



Hinweis:

Der Autor weist darauf hin, dass die Anregungen und Tipps in diesem Buch nach bestem Wissen und Gewissen zusammengestellt worden sind. Jedwede rechtliche Haftung des Autors wird hiermit ausgeschlossen. Haftbar und für verbindliche Rechtsauskünfte zuständig sind lediglich die von Ihnen beauftragten Rechtsanwälte, Notare und Steuerberater.

# Vorwort

Um es gleich vorweg zu sagen: Ich bin ein Befürworter der Schaffung von Immobilieneigentum, das heißt insbesondere von selbstgenutztem Wohneigentum. Ich finde, dass zumindest in unserem gegenwärtigen Gesellschafts- und Wirtschaftssystem ein jeder Eigentümer seiner Wohnung oder seines Hauses sein sollte. Dies ist ein Idealbild. Dass es nicht Realität ist und wohl auch nicht werden wird, da dies mit einer friedlichen Umverteilung nicht zu erzielen wäre, bedeutet nicht, sich nicht vorzustellen, wie diese Welt – im Kleinen – dann aussähe. Und zudem gilt: Nicht jeder möchte Eigentümer seines Zuhauses sein.

Doch stellen wir uns diese Situation vor: Es gäbe keine Spekulation mit Wohnraum, sei es durch Erträge aus bereinigten Nettomieteinnahmen, sei es durch den Abverkauf bestehender oder zu diesem Zweck neu errichteter Wohnungen oder Wohnanlagen. Es gäbe aber einen großen Sekundärmarkt: eine Art Tauschbörse. *Biete 1-Raum-Wohnung in Leipzig gegen 2-Zimmer-Wohnung in Paderborn.* Die Wertdifferenz würde dann monetär ausgeglichen.

Es gäbe auch einen Markt für Ferienimmobilien und Zweitwohnsitze, für Gewerbe- und Büroimmobilien. Aber eben keine Profitgeschäfte mehr mit dem vitalen Lebensraum anderer, mit deren Zuhause.

Im so oft zitierten Dilemma der Verschärfung der Wohnungssituation besonders in Ballungsräumen und der damit einhergehenden Debatte wird selten die öffentliche Hand gerügt, sondern eher auf die Profiteure der Bau- und Immobilienbranche geschimpft, die fälschlicherweise in vielen Fällen auch noch mit dem Makler gleichgesetzt wird,

weil er für den „Endverbraucher“, den Mieter oder Käufer, meist der einzig sichtbare Gesprächspartner bleibt.

Warum nicht eine politische Kultur fordern und schaffen, die den Endnutzer direkt fördert, und zwar so, dass die öffentlichen Gelder, die beim sozialen Wohnungsbau an die Bauherren fließen, jedem Wohnungsnutzer viel stärker, will heißen: direkt zugute kommen könnten? Die öffentliche Hand könnte entweder mit einem eigenen Kreditinstitut private Immobilienkäufe finanzieren, oder aber Bürgschaften übernehmen, um so vielen Menschen wie möglich den Weg zum Wohneigentum zu bahnen. Wenn dieselbe Klientel gut genug ist, Mieter zu werden im geförderten Wohnungsbau, warum sollte sie dann nicht auch gut genug sein, um selbst Eigentümer zu werden? Dies würde es mehr Menschen erlauben, sich Eigentum zu schaffen und zu erfahren, welche Vorteile daraus entstehen können.

Es lässt sich also berechtigterweise fragen, ob unser Status Quo nicht gerade gewollt ist und es für viele Entscheidungsträger gar nicht erstrebenswert scheint, dass viele Menschen in den Genuss von Wohneigentum gelangen.

Auch daher die Motivation für dieses Buch, denn eigene Initiative ist gefragt!

Jeder Einzelne kann, sofern er will oder zumindest sich die Möglichkeit gibt, es zu wollen, darauf hinarbeiten, aus der Mieterfalle herauszutreten und sich Wohneigentum zu schaffen. Nicht der Leidtragende von Spekulation und Verdrängung zu sein, nicht monatlich Kapital zu investieren in fremdes Eigentum, sondern aktiver Gestalter des eigenen Lebensumfelds zu werden. Natürlich gibt es Ausnahmen, Härtefälle und auch Lebensumstände, bei denen dieses Umsetzen gar nicht oder nur sehr schwer erreichbar ist.

Doch lassen Sie uns zunächst einmal näher anschauen, was für die Mehrheit potenziell machbar bleibt.

Wohneigentum bedeutet nämlich auch Emanzipation. Es ist die Befreiung aus der weit verbreiteten und tief sitzenden Oben-unten-Mentalität und dem oft schwarzweißmalerischen Vermieter-Mieter-Verhältnis. Selbst Eigentümer zu werden bedeutet, von einer vertikalen Hierarchie überzuwechseln zu einer horizontalen Hierarchie. Man wird, in den meisten Fällen - also dann, wenn es sich um den Kauf einer Eigentumswohnung handelt - gleichberechtigtes Mitglied einer (Wohnungs-) Eigentümergeinschaft, auch WEG genannt. Es gibt ebenso genossenschaftlich organisiertes Eigentum zu mehreren. Hiervon wird in diesem Buch aber kaum die Rede sein.

Unter den sich verschärfenden Bedingungen des Wohnmarktes - denn ja, es ist vor allem ein Markt - erscheinen viele der oft ideologisch ausgetragenen Grabenkämpfe zwischen Mietervertretern und Fürsprechern der Vermieter als Ersatzkampfhandlungen für anderweitige Konfliktlagen und unbereinigte Emotionen in einer übersättigten und überreglementierten Gesellschaft, die eher Unmündigkeit und Unübersichtlichkeit fördert.

## **Für wen dieses Buch gedacht ist**

Dieses Buch soll eine Hilfestellung sein für alle, die Immobilieneigentum schaffen möchten. Insbesondere sind diese Seiten gedacht und gemacht für Menschen mit geringem Finanzkapital und wenig Einkommen. Denn wer über ausreichend finanzielle Mittel verfügt, kann viele der Entscheidungsfindungen an Berater delegieren, oder sich zumindest entsprechenden Rat suchen. Zudem sind eventuell ungünstige Entscheidungen weniger existenzbedrohend als für jenen Käufer, für den die Verschuldung oder die Investition von geringem Kapital keinen Spielraum lässt, um im Nachhinein etwas aufzufangen oder auszubügeln. Doch jeder, der investiert, möchte natürlich richtig investieren! Einige der hier vorgestellten Beispiele, wie es anderen gelungen ist, eine Immobilie zu erwerben, werden aus der Kreativbranche stammen, von Künstlern und anderen Freischaffenden berichten, die als Selbständige zum einen immer noch ungern gesehen sind bei manch einer Bank, zum anderen aber den größten Bedarf haben, ihrer (Heim-)Arbeit eine sichere, das heißt potenziell langfristige Verortung zu geben, und sich somit auch eine ansonsten kaum erreichbare Altersabsicherung zu schaffen.

Die Absicht dieses Ratgebers ist allem voran, Ihnen Mut zu machen und, da Sie diese Seiten bereits lesen, Wege aufzuzeigen, wie Sie zu Wohneigentum gelangen können. Die größte Hürde ist zu glauben, dass man sich keine Immobilie leisten kann oder dass der Besitz einer Wohnung eine Einschränkung der Freiheit bedeutet. Beides mag zutreffen, aber zunächst sollten Sie sich die Chance lassen, die guten Argumente, die dafür sprechen, anzunehmen und zu bewerten. Es geht also vor allem darum, dass Sie sich mit dem Thema befassen und verstehen, dass auch Sie,

wenn Sie es denn wollen, die Mittel und Energien aufbringen können, um zu den eigenen Wänden zu finden.

## **>>> aus der Praxis: Meine Erfahrungen - Ihr Nutzen**

In den späten Fünfzigerjahren des vergangenen Jahrhunderts bauten meine Großeltern sich eine neue Existenz im Wirtschaftswunderwesten Deutschlands auf. Mein Großvater bei einer Bausparkasse, meine Großmutter für einen Versicherer. Ihre Tätigkeiten ergänzten sich. Beide waren in den Boom-Branchen der Nachkriegszeit tätig und schafften es, in nur zwei Jahrzehnten Arbeit, als Quereinsteiger mit über fünfzig, der Familie ein neues Zuhause zu bauen, jeder der drei Töchter, sozusagen als Aussteuer oder Mitgift, eine Wohnung zu finanzieren – gegen eine Art Rentenzahlung, die immer weit unter dem jeweiligen Mietniveau lag – und sich selbst noch eine bequeme Wohnung fürs Alter zu sichern. Eine Leistung, die zu jener Zeit passte und deren Ergebnis heute, mit äquivalenten Mitteln, in so wenigen Jahren nicht mehr möglich wäre. Wie sie es machten? Unter anderem durch Bausparen, das gegenwärtig bei allgemein niedrigem Zinssatz längst nicht mehr die Attraktivität und Bedeutung hat wie damals. Es wurde seinerzeit auf den Namen jedes Familienmitglieds ein Bausparvertrag abgeschlossen. War ausreichend angespart – also üblicherweise 40 % der vereinbarten Vertragssumme – wurden die Verträge auf denjenigen umgeschrieben, für den der nächste Immobilienkauf bevorstand. Die restlichen 60 % der Summen wurden gebündelt und zum feststehenden Zinssatz finanziert, um den Immobilienkauf umzusetzen. Gleich danach wurde eine neue Reihe Verträge abgeschlossen und die Prozedur von vorne begonnen. Ein bis heute noch gültiges und legales Mittel!

Ich bin als Kind durch viele Rohbauten gewandert, war in Musterhaussiedlungen und lernte, auch bei Freunden und Bekannten, mir Wohnungen und Häuser immer genau anzusehen, mich zu fragen, was hinter dieser oder jener Wand wohl liegen könnte, wie die Lichtverhältnisse gemäß der Himmelsrichtungen sind, wo die Leitungen für Wasser und Strom verlaufen mögen etc. Eine Weile lang wollte ich Architekt werden.

Als ich schließlich nach Frankreich gegangen war, mich der freien kreativen Arbeit verschrieben hatte und am harten, teuren Wohnungsmarkt in Paris, der notorisch kleine und kleinste Flächen zum Leben lässt, mein Auskommen finden musste, landete ich nach einigen provisorischen Episoden in einer der Dachkammern, die ehemals den Dienstboten der herrschaftlichen Wohnungen auf den unteren Etagen minimale Heimstatt waren. Die Mietpreise und meine unregelmäßigen, sehr bescheidenen Einkünfte waren derart, dass ich mich in Paris, später auch in London, niemals an meinen Wünschen oder Bedürfnissen orientieren konnte, sondern stets aus den fünf oder sechs billigsten Angeboten jenes herausuchte, das am wenigsten schlimm war. Und anstatt den „Komfort“ einiger Quadratmeter mehr oder eines eigenen Bades zu wählen, war es mir immer wichtiger, ganz zentral zu wohnen und lieber den beschränkten Wohnraum zu optimieren. Nach gut anderthalb Jahren in der Mansarde, die nur eine kleine Dachluke besaß, trieb mich der Gedanke um, dass es bei den damals geltenden Kaufpreisen und Zinssätzen möglich sein müsste, mit demselben monatlichen Aufwand ein solches Zimmer zu kaufen. Ich studierte die Anzeigen. Parallel dazu fragte ich bei „meiner“ Bank um einen Termin nach, unterbreitete mein Vorhaben und bekam eine prinzipielle Vorab-Zusage. Ich fand, bei allen Einschränkungen, das Zimmer meiner Träume. Und ich war schon damals froh, dass sich in



materieller Hinsicht meine Träume immer im Rahmen des mir Möglichen bewegt haben: eine gute Voraussetzung gegen das Unglücklichsein!

Meine Großmutter war begeistert von meinem Immobilienvorhaben und zahlte mir das Sparbuch aus, dass sie und mein Großvater, wie zur Geburt jedes Enkels, angelegt hatten. Alle anderen Enkel waren schnell drauf und dran gewesen, mit der Volljährigkeit über ihr Geld verfügen zu dürfen, um den Führerschein zu finanzieren, oder die Anzahlung eines Gebrauchtwagens. Mein Teil diente dazu, die von der Bank geforderten 10 % Eigenkapital nachzuweisen. Die restlichen neunzig Prozent wurden zu 11,95 % Jahreszins finanziert! Auch wenn dies aus heutiger Sicht ein Wucherzins erscheint, so zahlte ich doch unter dem Strich nicht mehr als für das zuvor gemietete Zimmer. So war es mir gelungen, mit Anfang zwanzig und als Fremder in der Großstadt, 5,25 m<sup>2</sup> Paris zu kaufen.

Zwei wichtige Erfahrungen habe ich dabei gemacht. Zum einen: Wer will, der kann. Trotz prekärer Einkünfte konnte ich der Bank gegenüber mein Projekt klar, überzeugt und überzeugend darlegen, und alle wussten wir, dass die finanzierte Darlehenssumme - in etwa der Preis eines einfachen Mittelklassewagens - für die Bank „peanuts“ bedeutete. Zumal konnte ich die Mietquittungen nachweisen, die belegten, dass ich regelmäßig eine ähnliche Summe hatte zahlen können. Und die Bank verfügte ohnehin über den Einblick in meine Kontobewegungen der vergangenen Jahre. Mit dem wenigen Geld hatte ich gut gehaushaltet und das Konto nie überzogen.

Die andere Lehre aus diesem Kauf war: Hast du nichts, bekommst du nichts. Hast du etwas, bekommst du mehr.

In meinem ersten, gemieteten Zimmer musste ich die Miete bar zahlen, die Eigentümer deklarierten die

Einnahmen nicht (obwohl sie mir dann doch die Mietquittungen ausstellten, mit dem Hinweis, sie nie bei Ämtern vorzuzeigen). Somit hatte ich keinen offiziellen Mietvertrag und damit keinen Anspruch auf Wohngeld. Als ich nach dem Kauf meines Zimmers weiter knapp bei Kasse war, versicherte mir ein Freund, ich hätte trotzdem Anspruch auf Wohngeld, zumindest für einen Teil meiner Aufwendungen. Und so war es! Ich war nun rechtlich und sozial in einer „besseren“ Situation, selbst wenn wirtschaftlich das Zimmer noch der Bank gehörte, und erst jetzt hatte ich Anrecht auf Beihilfen, die, so hatte ich geglaubt, in prekäreren Lagen viel mehr hätten greifen müssen!

Ich erwähne diese Details, weil sie sehr bezeichnend sind für uns als Individuum auf der einen Seite, wie auch dafür, wie diese Welt „tickt“. Wir kommen später mehrfach darauf zurück. Aber behalten Sie diese grundlegenden Tatsachen im Auge und machen Sie sie sich zu Nutze.

In den folgenden Jahren habe ich immer wieder Freunde beraten, die wissen wollten, wie ich denn diesen Kauf zustande bekommen hatte. Dabei stellte ich fest: Die meisten, die glaubten, selbst nie eine Wohnung - oder auch nur ein solches Zimmer - kaufen zu können, verfügten über weit mehr Einnahmen oder Startkapital, als ich jemals zur Verfügung hatte. Die Unmöglichkeit ihres Handelns lag also anderswo.

Als ich Jahre später in Berlin nach einer Nebentätigkeit suchte, um fehlende Einkünfte aus meiner kreativen Tätigkeit zu kompensieren, kam mir der Gedanke, meine Erfahrungen mit Immobilien und meine so oft erprobte Beratungstätigkeit nun professionell einzusetzen. Zusammen mit zwei Freunden, die gerade dabei waren, die Berliner Niederlassung eines Maklerbüros zu eröffnen,

startete ich dieses neue Kapitel. Neben der Vertiefung meiner Kenntnisse von Kaufvertragsabwicklungen und den Mechanismen der Eigentümergemeinschaft konnte ich viele Kunden begleiten – und all das beobachten, was nun auch in diesen Ratgeber einfließt. Erschrocken hat mich dabei, wie viele Menschen eine Wohnung leichtfüßiger kaufen als ein neues Kleidungsstück. Unwissenheit und Naivität sind die schlechtesten Berater. Und mir war es in meiner Makler- und Beratertätigkeit immer ein Anliegen, dass der Kunde, wenn er dann endlich beim Notar vor dem Kaufvertrag sitzt, dies als mündiger Mensch tut und weiß, was er unterschreibt.

Ich biete Ihnen hier also keinen weiteren rein rechtlichen, kaufmännischen Ratgeber. Es gibt davon eine Reihe sehr guter, die ich als nützliche Ergänzung sehe. Vielmehr ist dieses Buch ein Befähiger, und eben ein kreativer Beistand. Die vielen Hinweise allerorten, ob es sich, ja oder nein, lohnt, weiterhin in Betongold zu investieren, und die Top-Empfehlungen der Wirtschaftsseiten unserer großen Tages- und Wochenzeitungen brauchen Sie nicht wirklich zu interessieren. Sie sind zuvorderst für Anleger geschrieben, die mit Immobilien Profit zu machen suchen, oder für den durchschnittlich wohlhabenden Mittelständler, der sein Portfolio diversifiziert. Ihre Sorge sollte sein, nicht Leidtragender hiervon zu sein, sondern die Grundsicherung Ihres Lebensmittelpunktes anzustreben. Gehen wir diesen Teil des Weges gemeinsam!

Ich möchte mit Ihnen die aus eigenen Transaktionen gewonnenen Erfahrungen teilen, Sie vor Fehlern warnen und bewahren, die ich selbst gemacht habe, und Ihnen die Expertise zur Verfügung stellen, die ich in meiner Makler- und Beratertätigkeit in Berlin gewinnen konnte.

# **TEIL 1 - Suchen**

## **01. Moral und Gentrifizierung**

Bevor wir so richtig in die Materie einsteigen, möchte ich Ihnen helfen, sich auch ohne mentalen Ballast auf Ihr Projekt einlassen zu können.

Wie oft habe ich ein halbherziges Unwohlsein bei Käufern erlebt, ein als rhetorische Frage formuliertes schlechtes Gewissen. Gehören wir nun auch dazu, zu den bösen Eindringlingen, die die Preise nach oben treiben?

Humbug!

Stehen Sie zu Ihrem Handeln und seien Sie eher stolz darauf, den Schritt zu etwas mehr Unabhängigkeit und Reife zu tun. Eigentum ist keine Schande. Es kommt darauf an, wie man damit umgeht und wie man dazu gelangt. Wenn schon Moral, dann sind dies die wichtigen Aspekte. Es gibt vielerlei Motivationen, Immobilien zu kaufen. Doch im Grunde reduzieren sie sich auf zwei Absichten: sich das eigene Zuhause zu sichern oder Einkommen bzw. Kapital zu generieren. Wir sind alle Teil eines großen Prozesses, besonders in den Ballungsräumen. Wie in allen anderen Bereichen auch halten wir uns in unserem Argwohn, unserem Neid und unserer Missgunst damit auf, jene zu kritisieren und oft als Feindbild aufzubauen, die wir vor unserer Nase haben. Doch wenn wir wirklich so arm dran sind, wie wir oft meinen, wie kann es dann sein, dass der andere dort, der unser Lebensumfeld teilt, so völlig anders sein sollte, verantwortlich für unser Leid? Um es klarer zu sagen: Seien Sie nicht so unklug und kurzsichtig wie der von Wut Umgetriebene, der in der prekären Vorstadt das Auto

seines Nachbarn anzündet: Die gewichtigen Beeinflusser des Wohnungsmarktes sind nicht die Eigennutzer, die sich meist unter großen Opfern ihr Zuhause kaufen. Es sind oft abstrakte Investoren, die häuserweise, ja gar straßenweise Wohnungspakete, wie es heißt, aufkaufen. Doch verschenkt wird nichts. Wenn Sie also immer noch Skrupel haben sollten, aus moralischen Gründen kein Eigentum anzustreben, dann vergegenwärtigen Sie sich einfach, dass auch Sie, wenn Sie denn Mieter sind und bleiben, das Spiel jener Investoren fördern, indem Sie es weiterhin akzeptieren, einen Mietzins zu zahlen - anstatt einen Darlehenszins an einen Gläubiger. Hamsterrad oder Mühlrad. Auch die Mühle will angetrieben werden, aber bei ihr kommt immerhin gemahlenes Korn heraus, Mehl, das zu Sauerteig wird.

Das larmoyante Moralisieren erinnert mich oft an den West-Touristen, der nach Indien reist und erschüttert ist von der Armut, sich dauernd schlecht fühlt und viele Almosen verteilt. Es hilft der empfangenden Hand, gewiss. Einen Moment lang. Aber dem Touristen, dem es, seien wir ehrlich, in den meisten Fällen ums eigene Wohlsein geht, also darum, sich in dieser Lage nicht so schlecht zu fühlen, hilft dieses Verteilen von Münzen ohnehin nichts: der Graben ist unüberwindbar. Nur dass bei einem Immobilienkauf der Graben doch nicht so breit ist. Es ist ein billiger Ablasshandel, sich darüber auszulassen, dass man den anderen nun Wohnraum wegnimmt, dass man andere vertreibt. Zum einen leben wir nicht im Ideal - ich sprach gleich eingangs davon -, sondern in einer gegebenen Realität, zum anderen lässt sich auf diese Realität einwirken. Es ist dem Hungernden ja nicht geholfen, wenn man selbst nichts isst. Aber es lässt sich teilen und wer selbst genug gegessen hat, kann sich dem anderen zuwenden. Genug heißt nicht über die Maßen. Und auch das ist ein Wort, das im Feld des Immobilienkaufs oft untergeht: das Maß.

Viele, die sich schließlich zu einem Kauf entscheiden, schrauben mit dem angestrebten Wechsel vom Mieter zum Selbstnutzer ihre Ansprüche nach oben. Wobei doch eher das Gegenteil gilt. Wer auf 50 m<sup>2</sup> zur Miete lebt und nun etwas kaufen möchte, hat oft Tendenz, sich für Wohnungen mit 70 m<sup>2</sup> oder mehr zu interessieren. Es wäre so schön, noch ein weiteres Zimmer zu haben, oder einen Balkon, oder die zentralere Lage ... Dies ist, meines Erachtens, ein falscher, weil kontraproduktiver und oft gefährlicher Ansatz. Eher sollte gelten: Ich kaufe, schaffe also Eigentum, was in sich einen Mehrwert bedeutet, eine Verbesserung. Um es zu ermöglichen, darf ich mich nicht übernehmen. Also versuche ich, meine Ansprüche anhand meiner realen Bedürfnisse zu orientieren, zu optimieren. Ein gut geschnittener Grundriss mit 40 m<sup>2</sup> kann mir dies womöglich auch bieten, es muss auch nicht die zentrale Lage sein, oder die augenblicklich angesagte Nachbarschaft. Dann wohne ich eben etwas weiter „draußen“, oder „nebenan“, und gehe einen längeren Weg, habe die Szenekneipen nicht in der Straße, sondern 10 oder 15 Minuten entfernt. Die Schaffung von Wohneigentum, besonders, wenn es sich um das erste Mal handelt, ist ein paar kleine „Opfer“ wert. Wir sind ohnehin oftmals verwöhnt, materiell gesprochen, und merken nicht mehr, in welchen Höhen die Einschnitte uns weh tun. Verstehen Sie mich nicht falsch: Es geht nicht darum, sich selbst am Leben und Genießen zu hindern. Es geht lediglich darum zu verstehen, dass es bei einem angestrebten Ziel wie dem Wohnungskauf Prioritäten geben muss und man sich am besten kohärent dazu verhält. Schwierig in einer Gesellschaft, die uns derart verwöhnt hat, in der wir uns selbst derart verwöhnt haben, dass wir ernsthaft glauben, wir könnten das Ergebnis einstreichen, ohne den Weg dahin zu bestreiten und zu erleben, ohne Fleiß, ohne Leistung – Leistung, ein Wort, das in manch einem Diskurs bereits ein Schimpfwort geworden ist. Dabei sind wir, in unseren fetten

Gesellschaften, in den wesentlichen Dingen eher unterfordert. Und zu den wesentlichen Dingen gehört eben auch, finde ich, die Frage danach, wie wir uns den Ort unseres Lebens, den Ort, an dem wir die Hälfte bis zu zwei Drittel unserer Tage und Nächte, unseres Lebens verbringen, langfristig sichern können; und auch so gestalten, wie er uns entspricht. Der Mensch richtet sich anders ein, im Konkreten wie im Übertragenen, wohnt er zur Miete oder wohnt er im eigenen Heim.