20 #STORIES #\$1

# INTERVIEW MIT IMMOBILIENMAKLER DAVID LIS

BEIM IMMOBILIENKAUF ODER -VERKAUF GEHT ES
HÄUFIG UM EINEN DER GRÖßten VERMÖGENSWERTE,
DIE MAN BESITZT. FÜR VIELE IST DER KAUF EINER
AUSLANDSIMMOBILIE UNBETRETENES NEULAND MIT
ANDEREN STANDARDS UND ANDEREN SPIELREGELN ALS
IN DEUTSCHLAND. WER VERTRITT DIE KAUFINTERESSEN
EINES KÄUFERS? WAS SOLLTEN DEUTSCHE KÄUFER SICH
BEWUSST SEIN? IMMOBILIENMAKLER DAVID LIS NENNT
GRÜNDE, WIESO ES DURCHAUS SINNVOLL SEIN KANN IN
EINE IMMOBILIE IN POLEN ZU INVESTIEREN UND GIBT
RATSCHLÄGE BEI DER WAHL EINES MAKLERS.



DAVID LIS, M. SC., IST
IMMOBILIENMAKLER UND
AUF DIE VERMITTLUNG VON
POLNISCHEN IMMOBILIEN
AN DEUTSCHSPRACHIGE
KUNDEN SPEZIALISIERT. ALS
ZWEISPRACHIGER MAKLER MIT
DEUTSCHER UND POLNISCHER
ZERTIFIZIERUNG UNTERSTÜTZT
ER SEINE KUNDEN BEIM VERKAUF
ODER KAUF VON IMMOBILIEN IN
POLEN.



PolenJournal.de: Herr Lis, wie sind Sie überhaupt auf die Idee gekommen, sich auf den polnischen Immobilienmarkt zu spezialisieren?

David Lis: Vor meiner Firmengründung stand ich selbst vor einigen Jahren vor der Entscheidung, eine Immobilie in Polen zu kaufen. Leider war meine Erfahrung als "ausländischer Kaufinteressent" mit polnischen Maklern nicht besonders positiv. Auf der Suche nach einem Makler, der Kunden aus dem deutschsprachigen Raum betreut und insbesondere vertritt, bin ich einfach nicht fündig geworden. Das war der Hauptauslöser, wieso ich Immobilienmakler geworden bin. Zudem war es immer schon mein Wunsch, als "Brücke" zwischen Deutschland und Polen tätig zu sein. Ich bin mit deutschen und polnischen Werten aufgewachsen und kenne daher die Mentalität beider Länder. Neben meiner Tätigkeit als Immobilienmakler möchte ich Menschen aus dem deutschsprachigen Raum durch meinen Blog über den polnischen Immobilienmarkt mit nützlichen Informationen versorgen.

Ihr Logo sieht wie eine Abkürzung aus. Gleichzeitig ist es Ihr Nachname. Ist das gewollt?

Gut erkannt! Es ist der Nachname, gleichzeitig steht es für Lis Immobilien Service.

## Wieso sollte man eine Immobilie in Polen kau-

Aus meiner Sicht gibt es mehrere Gründe wie z. B. den Tourismus. Gerade die gefragten Städte wie Warschau, Krakau, Breslau und Danzig, aber auch die beliebten Badeorte entlang der polnischen Ostsee haben sich boomartig entwickelt und sind Touristenmagnete für in- und ausländische Besucher. Wie Sie selbst schon mal berichtet haben, zeigt der Tourismus in ganz Polen eine steigende Tendenz auf und genau das ist doch ein schöner Nebeneffekt für die Wertentwicklung einer Immobilie in guter Lage. Weiterhin können Immobilien in Polen als solide Geldanlage genutzt werden. Wer eine Immobilie in Polen nicht als Zweitwohnsitz für den eigenen Bedarf nutzen will, kann diese auch vermieten oder beides kombinieren. Die durchschnittlichen Immobilienpreise für Wohnungen, besonders in den Metropolstädten, sind um einiges niedriger als in Deutschland. Während bspw. in München der durchschnittliche Quadratmeterpreis für eine gewöhnliche Wohnung bei

ungefähr 8.000 EUR liegt, kann man für diesen Preis in der Hauptstadt Warschau feine Luxusimmobilien erwerben. Auch können Käufer von möglichen Wertsteigerungen profitieren. Speziell in einigen stark beliebten touristischen Städten und Regionen haben Immobilien alleine in den letzten 2 Jahren Wertzuwächse im zweistelligen Bereich erfahren. Viele Menschen schätzen die Nähe zur Altstadtmarkt, zum Arbeitgeber oder zur Universität. Allerdings wird in den größeren Städten der Platz für Neubauten immer weniger. Immobilien dieser Art werden zunehmend ein knappes Gut, und was am Markt knapp ist, wird generell mit der Zeit teurer und wertbeständiger – auch wenn mal schlechtere Zeiten kommen sollten. Die durchschnittliche Rendite unter Berücksichtigung der Marktdaten für Wohnimmobilien liegt laut meinen Auswertungen bei etwa 6 %. Selbstverständlich höre ich immer wieder von Renditen über 10 % – dies ist aber eher die Ausnahme. Letztendlich sind noch die Kaufnebenkosten, speziell die Notargebühren und Steuer, ein weiterer Pluspunkt für den Erwerb einer Immobilie in Polen. Grundsätzlich zahlt man je nach Gegenstandswert für den polnischen Notar zwischen 25 und 3.000 EUR. In Polen gibt es ein geregeltes Gerichts- und Notarkostengesetz. Besonders bei höherpreisigen Immobilien ist die Obergrenze bzw. der Höchstsatz ein sehr angenehmer Nebeneffekt für den Käufer. Weiterhin zahlt man in Polen anstatt einer Grunderwerbsteuer eine sog. "Steuer auf zivilrechtliche Transaktionen für Bestandsimmobilien" von gerade einmal 2 %. Zum Vergleich: In Deutschland kann die Grunderwerbsteuer beim Kauf von Immobilien

je nach Bundesland bis zu 6,5 % betragen – das ist also etwa 3 Mal so hoch wie in Polen. Und wer eine Neubauimmobilie in Polen erwirbt, ist sogar von der 2-prozentigen Steuer befreit!

### Sollte man lieber mit oder ohne Hilfe eines Maklers eine Immobilie in Polen kaufen?

Für viele ist der Kauf einer Auslandsimmobilie unbetretenes Neuland mit anderen Standards und anderen Spielregeln als in Deutschland. Sofern eine Immobilie direkt vom Privatverkäufer selbst angeboten wird, muss man sich als "Einzelkämpfer" darüber bewusst sein, dass neben dem Grundbuch in Polen zahlreiche Dokumente einzuholen sind, um den rechtlichen Stand (rechtliche Due Diligence) der Immobilie in Polen zu prüfen. Drei Beispiele: Zum einen sollte geprüft werden, ob der Verkäufer tatsächlich Eigentümer ist. Zweitens ist es auch ratsam, sich bescheinigen zu lassen, dass tatsächlich niemand in der Immobilie gemeldet ist, da sonst später Probleme auftreten können. Eigentlich eine Selbstverständlichkeit, aber ich habe schon bei Maklerkollegen so einige Erfahrungen

22 #STORIES #STORIES 23



dazu gehört. Drittens sollte man eine Bescheinigung anfordern, aus der hervorgeht, dass der bisherige Eigentümer gegenüber dem polnischen Finanzamt nicht verschuldet (z. B. Grundsteuer) ist. Diese und andere Unterlagen sollten vor dem Kauf angefordert und überprüft werden. Vielen ausländischen Käufern ist das nicht bewusst. Ein Immobilienmakler darf zwar keine Rechtsberatung geben, aber die erforderlichen Dokumente anfordern und auf Plausibilität überprüfen. Sofern ein Makler mehr macht als nur Türen aufzuschließen, kann es schon insgesamt hilfreich bei der Kaufabwicklung sein.

# Was sollten Käufer aus Deutschland wissen, wenn sie einen Makler beauftragen wollen?

Die Praxis zeigt mir immer wieder, dass die Regelungen bzw. Maßstäbe für Makler in Polen um einiges lockerer und mit weniger Verpflichtungen zu erfüllen sind, als es in Deutschland der Fall ist. Ein weiterer wichtiger Punkt ist die Sprache. Die Kommunikation wird leider häufig unterschätzt. Käufer aus dem deutschsprachigen Raum sollten besonders darauf Wert legen, dass ihr Makler Deutsch und Polnisch auf einem sehr guten Niveau spricht. Schließlich geht es hier um eine große Investition. Dadurch ist der Makler

eher in der Lage, wichtige Informationen eigenständig zu beschaffen, zu verstehen und direkt ohne Umwege durch Übersetzer dem Kaufinteressenten zu kommunizieren. Das vereinfacht die Verständigung und Abstimmung bei der Kaufabwicklung und kann das Risiko von Missverständnissen um ein Vielfaches reduzieren.

# Welche weiteren Aspekte sollte man noch bei der Wahl eines Immobilienmaklers berücksichtigen?

Weiterhin sollten Käufer nachfragen, ob der Makler Wissen am besten in Form von Zertifikaten vorweisen kann. Denn jeder kann ohne entsprechende Qualifikation einfach so Makler werden. Sofern der Makler Prüfungen abgelegt hat, haben Sie zumindest die Kenntnis, dass ein gewisses Maß an Immobilien-Expertise vorhanden ist. Es ist auch ratsam, den Makler zu fragen, ob er seinen Beruf in Vollzeit oder nur als Nebengewerbe ausübt. Wenn Ersteres nicht zutrifft, können Sie davon ausgehen, dass der Makler eventuell zeitlich eingeschränkt für Sie zur Verfügung steht. Beim Kauf von Immobilien bedarf es allerdings manchmal schnellen Agierens. Weiterhin steigt der Makler heutzutage zunehmend in die Rolle eines Beraters ein. Nimmt der Makler sich genug Zeit für Sie? Beantwortet er all Ihre Fragen? Redet er alles nur schön oder geht

er auch offen auf Schwächen einer Immobilie ein? Sofern der Makler seinen Sitz in Deutschland hat, fragen Sie ihn, ob er für eine mehrtätige Reise nach Polen für Besichtigungen mitfährt. Zu guter Letzt – auch Immobilienmakler sind Menschen: Fehler können passieren. Fragen Sie den Makler ruhig nach seiner Vermögensschadenhaftpflichtversicherung (in Deutschland besteht aktuell keine gesetzliche Verpflichtung), wenn der schlimmste Fall auftritt. In Polen ist eine Berufshaftpflicht zwar für Immobilienmakler vorgeschrieben, allerdings reicht dort eine Police von gerade einmal 25.000 EUR aus.

#### Welchen Mehrwert erhalten Ihre Kunden?

Mein Erfolgsrezept? Meine Kunden profitieren durch meine Serviceleistung des Kümmerers. Die Zufriedenheit und eine sichere Immobilientransaktion meiner Kunden stehen bei mir in der Hierarchie über dem Maklerhonorar! Meine Zweisprachigkeit, meine polnische Maklerlizenzierung und meine IHK-Zertifizierung sind ein Indiz für meine internationale Spezialisierung. Besonders unterstütze ich meine Kunden bei der Suche nach ihrer Immobilie in Polen, denn das kann irgendwann sehr mühsam und frustrierend sein.

Was aber viel wichtiger ist, ist die Interessenvertretung. Bei einer gezielten Suche einer Immobilie in Polen vertrete ich ausschließlich die Kaufinteressen meines Auftraggebers und nicht die des Verkäufers. In häufigsten Fällen zahlen deutsche Käufer ohnehin eine Provision an einen polnischen Makler, der eine Immobilie vermarktet. Wieso also nicht direkt von vornherein stattdessen einen Makler beauftragen, der ausschließlich die Käuferinteressen abdeckt und noch die Heimatsprache beherrscht? Beide können in solchen Fällen ein Gemeinschaftsgeschäft abschließen, sodass jeder Makler nur von seinem Auftraggeber honoriert wird.

Als ehemaliger Controller habe ich zudem einen verschärften Blick auf die Kleinigkeiten und wirtschaftlichen Aspekte bei einer Immobilientransaktion. Ich berate nicht nur zum polnischen Immobilienmarkt, sondern spreche meinen Kunden auch Empfehlungen aus, wenn sie z. B. in polnische Immobilien investieren möchten. Weiterhin bin ich grundsätzlich bei mehrtägigen Besichtigungen in Polen vor Ort dabei, was nicht von jedem Makler wegen der teils hohen Reisekosten (Flug/Spritkosten, Hotel, Verpflegung usw.) zu erwarten ist. Ich unterstütze und gebe allgemeine Ratschläge auch in Sachen Währungstausch von EUR zu Zloty, da Anfänger hier ganz schnell mehrere Tausend EUR durch ungünstigen Währungskurs verlieren können. Neben einer länderübergreifenden Koordination übernehme ich die deutsch-polnische Korrespondenz. Zum polnischen Notar begleite ich meine Kunden persönlich. Bei mir hört der Service auch nicht nach Zahlung meiner Provision auf. Selbst nach dem Kauf stehe ich bei allgemeinen Fragen zur Verfügung. Schlussendlich werden meine Kunden so behandelt wie ich gerne selbst behandelt werden möchte.

## Letzte Frage, wo in Polen würden Sie selbst gerne eine Immobilie besitzen?

Ich liebe die Natur und bin großer Fan der Hohen Tatra – daher ein Holzhaus in Zakopane. Warschau ist aber auch interessant, weil es für eine Hauptstadt sehr grün ist.

· ANZEIGE



- ✓ Zweisprachig,
- ✓ Immobilienmakler (IHK),
- ✓ Polnische Maklerlizenz (F PPRN)

Ihr Berater für Immobilien in Polen

Tel.: 0208-376 726 59