



PRESSEMITTEILUNG

für die Ressorts Immobilien bzw. Ratgeber

Eigentumswohnungen: Augen auf vor dem Kauf!

Experten-Tipps: Was Erwerber vorab alles prüfen sollten

Leipzig, 04.12.2006

Eigentumswohnungen sind nicht nur für Anleger und zum Steuersparen interessant, sondern zunehmend auch für Selbstnutzer und als Altersvorsorge. Zumal, wenn man sie aus zweiter Hand oder über eine Zwangsversteigerung vergleichsweise günstig erwerben kann. Doch dabei sind einige wichtige Aspekte zu beachten, damit der günstige Kauf nicht unerwartet hohe Folgekosten nach sich zieht, rät jetzt der Immobilienverband Deutschland IVD Mittel-Ost e. V.

Entscheidend für den Erwerb einer Eigentumswohnung seien natürlich erst einmal Lage, Zuschnitt, Funktionalität und Nachhaltigkeit der Immobilie. Doch der IVD empfiehlt, darüber hinaus das Haus ganz genau zu besichtigen, und zwar nicht nur die ins Auge gefasste Wohnung, sondern vom Keller bis zum Boden. Der Grund: Für anfallende Reparaturen muss die Eigentümergemeinschaft anteilig aufkommen, es sollten also keine teuren Altlasten vorhanden sein. So dürften Installationen nicht veraltet sein, sondern sollten modernen Standards entsprechen. Wurden werthaltige Materialien verwendet – oder schnell verschleißende? Gibt es Nässeschäden oder gar Schwamm?

Mit einem seriösen Makler auf der sicheren Seite

Wichtig seien auch konkrete Informationen darüber, wie das Gemeinschaftseigentum an Grundstück, Außenwänden, Dachboden und Treppenhaus räumlich abgegrenzt ist und wer welche Garten- und Stellflächen nutzt. Genau unter die Lupe genommen werden sollten auch die von den Eigentümern gemeinsam finanzierte Hausverwaltung sowie die Wirtschaftspläne für das Haus. Wirtschaftspläne werden jährlich für jeden Eigentümer zusammen mit der Hausverwaltung erstellt. Sie enthalten Angaben zur Höhe der Betriebskosten und Instandhaltungsrücklagen, zu Reparaturen und Fristen sowie zur Pflege und Wartung. Betriebskostenvorauszahlungen sollten angesichts steigender Energie- und Wasserpreise unbedingt in ausreichender Höhe – etwa 2 bis 2,50 Euro pro Quadratmeter – geleistet werden.

„Beim Erwerb einer Eigentumswohnung können viele Dinge übersehen werden, die dem neuen Eigentümer später auf die Füße fallen. Deshalb empfiehlt es sich unbedingt, einen seriösen Makler hinzuzuziehen“, rät Jürgen Poschmann, Regionalvorsitzender des IVD Mitte-Ost. Sein Tipp: „Ein Makler, der IVD-Mitglied ist, bürgt dabei für geprüfte Beratungsqualität.“

Bei den Banken höhere Zinsen einfordern

Das bestätigt auch Jens Zimmermann. Der Schwarzenberger Immobilienwirt ist Mitglied im IVD Mitte-Ost e. V. Sein Ratschlag für Erwerber von Eigentumswohnungen: „Schauen Sie sich auch das Umfeld an: Grünflächen, Eingangsbereiche und Treppenhäuser – das verrät viel über die Qualität der beauftragten Hausverwaltung und darüber, ob sich das eigene Vermögen dort in guten Händen befinden wird.“

Wichtig sei auch die Instandhaltungspauschale, ein Beitrag, der monatlich von allen Besitzern zu zahlen ist, um spätere Reparaturen und Sanierungen am Haus abzudecken. Diese Pauschale dürfe laut Zimmermann nicht zu niedrig ausfallen: „Richtwert sind monatlich mindestens 50 bis 60 Cent pro Quadratmeter, wer mehr anlegen kann, kann auch einen Euro pro Quadratmeter zahlen.“

Besonders günstig sei, so der Experte, der Erwerb einer Eigentumswohnung in einem Bestandsobjekt, da es hier schon eine angesparte Instandhaltungsrücklage gebe. Dabei kommen oft erhebliche Beträge zusammen. Das Geld soll vom Verwalter zinsgünstig und jederzeit verfügbar angelegt werden. Das Problem dabei: Instandhaltungsrücklagen werden aber auf der Bank nur wie Sparbücher verzinst. Die Kreditinstitute weigern sich derzeit meist trotz möglichen Spielraums, bessere Konditionen anzubieten. Dabei gehen den Eigentümergemeinschaften oft erhebliche Summen verloren. Werden beispielsweise 30.000 Euro nur zu 3 Prozent verzinst, ergibt das pro Jahr eine zusätzliche Summe von 900 Euro, bei 6 Prozent Zinsen dagegen schon 1.800 Euro.

Der IVD rät, Banken auf eine angemessene Verzinsung anzusprechen und gegebenenfalls das Institut zu wechseln.

Hintergrund:

Der **IVD – Immobilienverband Deutschland** – ist mit mehr als 6.000 Mitgliedern der zahlenmäßig stärkste Unternehmensverband der Immobilienwirtschaft. Ihm gehören sowohl international agierende Immobilienunternehmen als auch kleine, regional ausgerichtete Maklerbüros an. Ebenso vertreten sind Bauträger, Immobilienverwalter, Vermietungsfirmen, Finanzdienstleister, Sachverständige und private Hauseigentümer.

Für die Öffentlichkeit fungiert der IVD als kompetenter Ansprechpartner für Verbraucherschutzfragen, als Orientierungshilfe und Schlichtungsstelle. Er berät in allen Fragen rund um Immobilien und ums Wohnen und vertritt auch die Interessen von Mietern.

Für Mieter, Käufer und Bauherren von Wohneigentum ist die Mitgliedschaft eines Maklers oder Immobilienunternehmens im IVD ein Gütesiegel, das Vertrauen in dessen Seriosität und Leistungsfähigkeit vermittelt.

P.S. Sie interessieren sich für weitere Preisbeispiele und spezielle Informationen, zum Beispiel zugeschnitten auf Ihr Verbreitungsgebiet? Bitte melden Sie sich – der IVD Mitte-Ost e. V. unterstützt Sie gern!

**Immobilienverband Deutschland
IVD Mitte-Ost e. V.**

Region Sachsen / Sachsen-Anhalt
Regionalvorsitzender: Jürgen Poschmann
Regionalgeschäftsstellenleiterin: Bianca Wildemann

Berthastr. 2
04357 Leipzig
Telefon: 0341/6 01 94 95
Fax: 0341/6 02 08 31
E-Mail: ivd.mitte_ost@ivd.net
www.ivd-mitte-ost.net