Traumwohnungen aus zweiter Hand

Traumwohnungen aus zweiter Hand

Was beim Kauf von Gebrauchtimmobilien zu beachten ist
Beim derzeitigen Immobilienboom sind gebrauchte Wohnungen und Häuser häufig eine gute Alternative zu Neubauten.
Denn: Wo jetzt neu gebaut wird, ist der Grund meist sehr kostbar und das Wunschobjekt - besonders in Ballungsräumen - für Normalverdiener oft unerschwinglich. Gebrauchtimmobilien ermöglichen da vielfach eine kostengünstigere Verwirklichung des Wunsches nach einer eigenen Immobilie - und das auch in zentralen Lagen. Nach einer kürzlich veröffentlichten Analyse des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung betrug bereits 2010 der Quadratmeterpreis für eine Gebrauchtimmobilie mit 1.160 Euro weniger als die Hälfte des Preises für eine neu errichtete Eigentumswohnung mit durchschnittlich 2.400.
Doch das wirklich passende Objekt zu finden, erfordert eine sorgfältige Auswahl. Der Bauspar-Experte der Deutschen Bausparkasse Badenia, Jochen Ament, und Wohnexpertin Sabine Binkenstein aus der WDR-Sendung "Frau Dr.
Haus - der große Immobiliencheck" geben Tipps, was vor der Entscheidung für ein gebrauchtes "Schätzchen" zu beachten ist.
Auch 1-b-Lagen berücksichtigen
Besonders wichtig: Lage und Infrastruktur. Sie bestimmen letztendlich Kaufpreis, Werterhalt und möglichen Wiederverkaufswert. Bevorzugte Lagen inklusive guter Verkehrsanbindung sowie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten in der Nähe sind in der Anschaffung zwar teurer, garantieren dem Käufer aber eine bessere Wertstabilität. "Der Erwerber sollte aber durchaus auch die sogenannten 1-b-Lagen etwas weiter außerhalb in Betracht ziehen, sofern das Umfeld stimmt. Sie punkten nämlich manchmal mit wesentlich günstigeren Preisen", rät Badenia Bauspar-Experte Ament.
Die Finanzierung der Gebrauchtimmobilie sollte der Käufer vorab genau kalkulieren. Die zentrale Frage dabei: Wie viel Haus kann ich mir leisten?
"Das derzeit günstige Zinsniveau darf nicht dazu verleiten, bis an den Rand der finanziellen Möglichkeiten zu gehen. Und wer sich bei einem Bankkredit nur für fünf oder zehn Jahre an niedrige Zinsen bindet, kann am Ende der Laufzeit bei möglicherweise gestiegenen Zinsen böse Überraschungen bei der Anschlussfinanzierung erleben", erläutert Jochen Ament. Besonders sicher ist eine Finanzierung mit Zinsgarantie über die gesamte Laufzeit. Zum Beispiel stehen beim Konstantdarlehen ImmoKonstant der Deutschen Bausparkasse Badenia die monatlichen Raten vom ersten bis zum letzten Tag der Finanzierung fest. Und das über einen Zeitraum von circa 26 Jahren.
Schwachstellen finden
Hat der Käufer eine Gebrauchtimmobilie in der engeren Auswahl, muss die bauliche Substanz innen und außen auf Herz und Nieren untersucht werden:
Wann und was wurde renoviert? Wie sind Fenster und Heizanlage zu beurteilen? Liegt ein Energieausweis vor? Was sagt dieser aus? Wie sieht bei Mehrfamilienhäusern das Gemeinschaftseigentum aus? Welche Qualität hat die Wärmedämmung? Und wie ist der Zustand von Dacheindeckung und Dachstuhl?
Wichtig ist auch, ob und mit welchem Aufwand die Immobilie an die Wünsche und Ansprüche des Erwerbers angepasst werden kann. Ist es möglich, Wände zu entfernen, die Aufteilung zu ändern?
Neben dem Alter einzelner Bauteile sollten Käufer auf die ganz speziellen Schwachstellen von Immobilien verschiedener Bauepochen achten. Ein schmuckes Häuschen aus den späten 1940er Jahren kann buchstäblich auf Sand (oder Schutt) gebaut sein, ein Flachdach-Bungalow aus den 1970er Jahren kann zum undichten "Fass ohne Boden" werden und zudem Bauteile aus Asbest enthalten. Kann, muss aber nicht. Keinesfalls kann man allein aus dem Alter auf den tatsächlichen Zustand der Immobilie schließen.
Nicht die Katze im Sack kaufen - Expertenmeinung einholen In gebrauchten Wohnungen und Häusern verstecken sich oft Mängel, die der Laie auf den ersten Blick nicht erkennt. Dazu zählen: Schimmel, Verfärbungen und feine Risse in den Wänden, Vorwölbungen und Absenkungen.
Sie können Hinweise auf Feuchtigkeit oder statische Probleme geben. "Um das alles beurteilen zu können, sollte zur Besichtigung einer konkret zum Kauf anstehenden Immobilie auf jeden Fall ein Gutachter mitgenommen werden", rät Bauingenieurin Sabine Binkenstein. Der Sachverständige kann die Kosten für notwendige Sanierungen ermitteln. Diese Beträge müssen immer zum Kaufpreis dazu gerechnet werden, erst dann hat der Käufer ein konkretes Bild von den Gesamtausgaben. "Bei den Kaufverhandlungen können anstehende Baumaßnahmen ein wichtiger Grund für Preisnachlässe sein", sagt Sabine Binkenstein.
"Denn wer will für sein Traumhaus schon zu viel bezahlen?"
Zeit lassen für die Entscheidung
Nicht zuletzt sollte sich der künftige Haus- oder Wohnungsbesitzer Zeit lassen für seine Entscheidung. Vor der Unterschrift unter den Kaufvertrag ist es wichtig, alle Fakten noch einmal genau abzuwägen. Was spricht für, was gegen die Immobilie? Auch weitere Besichtigungen zu unterschiedlichen Zeiten - und bei schlechtem Wetter - sind empfehlenswert. Denn das potenzielle "Schätzchen" kann unter der Woche mit Verkehrslärm und bei Regenwetter ganz anders wirken als an einem sonnigen Wochenende.
Weitere Informationen unter www.badenia.de .
Bauspar-Experte Jochen Ament
Jochen Ament leitet als Vertriebsmanager bei der Deutschen Bausparkasse Badenia den Fach- und Vertriebsbereich für über 35.000 Vermögensberater der DVAG-Vertriebe. Er ist seit über 35 Jahren für die Badenia erfolgreich in der direkten Kunden- und Vertriebsbetreuung tätig. Jochen Ament ist 52 Jahre alt, verheiratet und leidenschaftlicher Heimwerker.
Wohnexpertin und Bauingenieurin Sabine Binkenstein Sabine Binkenstein ist beratende Ingenieurin der Ingenieurkammer-Bau NRW und TV-Expertin der WDR-Sendung "Frau Dr. Haus - der große Immobiliencheck". In der Sendung prüft die Expertin Immobilien, die kurz vor dem Verkauf stehen, auf Baumängel, Preis-Leistungs-Verhältnis und versteckte Kosten. Außerdem ist Sabine Binkenstein Geschäftsführerin der PBL Baubetreuungsgesellschaft mbH in Köln.
Die Deutsche Bausparkasse Badenia AG ist der Spezialist für Wohnvorsorge innerhalb der Generali Deutschland Gruppe. Die Badenia bietet marktgerechte Bausparprodukte, Vor- und Zwischenfinanzierungen, Immobiliendarlehen sowie Produkte für die Eigenheimrente und ermöglicht ihren Kunden so die Baufinanzierung aus einer Hand. Die Badenia ist bundesweit tätig und betreut rund 1,2 Millionen Kunden. Im Januar 2012 wurde das Unternehmen von Standard
 Poors und im Juni 2011 von der GBB-Rating Gesellschaft für Bonitätsbeurteilung mit "A-" bewertet. Bedeutendster Vertriebspartner ist die Unternehmensgruppe Deutsche Vermögensberatung AG (DVAG).

Pressekontakt

Deutsche Bausparkasse Badenia

76114 Karlsruhe

presse@badenia.de

Firmenkontakt

Deutsche Bausparkasse Badenia

76114 Karlsruhe

presse@badenia.de

Weitere Informationen finden sich auf unserer Homepage