

Nicole Bölscher

Tipps zum Kauf und zur Werteinschätzung einer Eigentumswohnung



Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung
2. Die Entscheidung für eine Eigentumswohnung
 - 2.1. Finanzierungsbeispiele
 - 2.2. Kauf statt Miete
 - 2.3. Rechtliche Aspekte beim Erwerb von Wohnungseigentum
 - 2.3.1. Wohnungseigentumsgesetz
 - 2.3.2. Wohnungseigentum
 - 2.3.3. Grundbuchsituation
 - 2.3.4. Wohnungseigentümergeinschaft
 - 2.4. Zehn Tipps bei der Entscheidung für den Kauf einer Eigentumswohnung
3. Suche nach der richtigen Immobilie
 - 3.1. Erster Schritt: Die wichtigsten Informationsquellen ausfindig machen
 - 3.2. Exkurs Maklerbeauftragung
 - 3.3. Zweiter Schritt: Wie filtere ich meine Suche?
 - 3.4. Zehn Tipps bei der Suche nach einer Eigentumswohnung
4. Besichtigung einer Immobilie
 - 4.1. Zehn Tipps bei der Besichtigung einer Eigentumswohnung
5. Werteinschätzung einer Immobilie
 - 5.1. Wie geht der sachverständige Gutachter vor
 - 5.2. Vorgehensweise für den Laien
 - a) Abgleich mit amtlichen Marktdaten
 - b) Abgleich mit weiteren Marktquellen

6. Fazit

7. Anhang 1: Berechnung der Wohnfläche

8. Anhang 2: Besichtigungs-Checkliste

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Muster eines Aufteilungsplanes

Abbildung 2: Ablaufschema zur Sachwertermittlung

Abbildung 3: Ermittlung der BGF

Abbildung 4: Ablaufschema zur Vergleichswertermittlung

Abbildung 5: Preisentwicklung von Eigentumswohnungen
(Erstverkauf) in der Musterregion

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Muster eines Bestandsverzeichnisses von einem Wohnungseigentumsgrundbuch

Tabelle 2: Durchschnittliche Kauf- und Wohnflächenpreise 2013 für Eigentumswohnungen in der Musterregion

Tabelle 3: Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen in Abhängigkeit von Lage und Baujahr in der Musterregion

Tabelle 4: Übersicht an Informationsquellen zu Marktpreisen für Eigentumswohnungen

1. Einleitung

Wenn Sie aktuell darüber nachdenken Wohneigentum zu erwerben, so teilen Sie diesen Gedanken mit rd. 50% der Haushalte in Deutschland.¹ Eine besondere Dynamik erhält dieser Wunsch nach den eigenen vier Wänden seit Beginn der Finanzmarktkrise, beruhend auf dem Vertrauen der Verbraucher in eine sichere, solide Anlage, dem sogenannten „Betongold“. Bei genauerer Betrachtung des deutschen Immobilienmarktes genießt dabei die Immobilienklasse „Eigentumswohnung“ aktuell eine sehr große Beliebtheit, da sie sich sowohl zur Eigennutzung als auch zur Vermietung eignet. Ihre Popularität begründet sich zudem in den erzielten Wertsteigerungen vorrangig in großstädtischen Boomregionen, die historische Ausmaße erreichten. So wurden beispielhaft in Hamburg im Jahr 2009 durchschnittlich 2.872 Euro/m² Wohnfläche und im 4.Quartal 2014 bereits durchschnittlich 3.666 Euro/m² Wohnfläche für eine Eigentumswohnung erzielt.² Abseits wirtschaftsstarker Ballungszentren und dem medialen Immobilienhype, zeichnen sich jedoch auch gleichermaßen „Verliererregionen“ ab, die bedingt durch Abwanderungsverluste und mangelnde Wirtschaftsstärke sinkende Immobilienwerte aufweisen. Unabhängig von Ihrer genauen Motivation zum Erwerb einer Eigentumswohnung sollte die Entscheidung sorgfältig überdacht und vorbereitet werden.

Da deutsche Haushalte ein einmaliges Immobilieninvestment zur Eigennutzung bis ins hohe Lebensalter bevorzugen, birgt diese einmalige Entscheidung das hohe Risiko, das Geld falsch investiert zu haben und sich in eine über viele Jahre abhängige und finanziell einschränkende Situation zu begeben. Eine Veränderung der

Belastungen in Form von monatlichen Zahlungsverpflichtungen ist dahingegen häufig nicht mehr herbeizuführen bzw. mit hohen finanziellen Einbußen verbunden. So auch das Beispiel eines Freundes, der sich in eine finanzielle Abhängigkeit begab, indem er ein Immobiliendarlehn mit einer Laufzeit von über 30 Jahren für den Kauf einer Immobilie zu einem Preis von 320.000 Euro abschloss. Aufgrund beruflicher Veränderungen sah er sich bereits nach 5 Jahren dazu gezwungen sein Objekt wieder zu veräußern. Dabei zeigte sich, dass lediglich ein Verkaufspreis in Höhe von 240.000 Euro erzielt werden konnte und zudem durch eine Teildarlehnsrückzahlung eine Vorfälligkeitsentschädigung an die Bank in Höhe von 15.000 Euro zu zahlen war. Der finanzielle Verlust betrug neben den bereits geleisteten Zinszahlungen an die Bank sowie den Nebenerwerbskosten für das Haus (Grunderwerbssteuer, Notarkosten etc.) rund 95.000 Euro! Schützen Sie sich daher vor entsprechenden Fehlern, die so teuer sind, dass sie Sie das gesamte Leben begleiten werden. Das Buch stellt Ihnen dafür einen Leitfaden zur Verfügung, um anknüpfend an diese wichtige Entscheidung eine Vorstellung über den Wert der Immobilie zu erhalten und damit deutlich überteuerte Kaufpreiszahlungen zu vermeiden. Es werden wichtige Anhaltspunkte für den Immobilienkauf in Form einer Checkliste zusammengestellt, die für eine Einschätzung zum Wert einer Eigentumswohnung Relevanz besitzen.

Mit Hilfe des Buches werden Sie dazu in die Lage versetzt, mögliche Risiken zu erkennen und vor allem zu einer realistischen Einschätzung zum ungefähren Wert der Immobilie zu gelangen.

¹<http://www.immobilien-zeitung.de/1000019759/institut-sieht-eigentumsquote-bei-bald-50>, Stand 03.09.2014

²<http://de.statista.com/statistik/daten/studie/6654/umfrage/immobilienpreise-fuer-eigentumswohnungen-in-deutschen-staedten-2008/>, Stand 03.02.2015

2. Die Entscheidung für eine Eigentumswohnung

Den Schritt in die eigenen vier Wände zu wagen, streben viele Haushalte im Alter zwischen 30 und 40 Jahren an. In Deutschland beträgt das Durchschnittsalter zum Zeitpunkt des ersten Immobilienerwerbs 34 Jahre. Damit bildet Deutschland in einem internationalen Vergleich das Schlusslicht neben beispielsweise Italien (33 Jahre) und Frankreich (31 Jahre) und dem Spitzenreiter Großbritannien (27 Jahre).³ Wenngleich die Entscheidung für eine Immobilie in Deutschland verhältnismäßig spät getroffen wird, greift diese in einem Lebensjahrzehnt, in dem meist der Berufseinstieg geglückt und eine Festigung der beruflichen Position erreicht wurde. Auch die Auseinandersetzung mit privaten Lebenswünschen, wie der Familiengründung spielen in dieser Zeit eine wichtige Rolle. Unabhängig jedoch vom konkreten Lebensentwurf sind die Gründe für den Immobilienerwerb sehr vielschichtig, wobei einer Umfrage unter Immobilieninteressenten zufolge, bei rd. 37% der Befragten das Vermeiden von Mietzahlungen überwog. Als weitere Aspekte wurden die Unabhängigkeit vom Vermieter, die Krisensicherheit von Immobilien, das aktuell günstige Zinsniveau sowie das Anstreben einer Altersvorsorge genannt.⁴

Ein weiterer interessanter Aspekt in Zusammenhang mit dem Kauf einer Immobilie ist die Frage nach der Höhe des Investitionsvolumens für eine Eigentumswohnung.

Die in Deutschland gezahlten Kaufpreise zeigen sich dabei regional sehr unterschiedlich, da die Lage als wichtiges Qualitätskriterium für eine Immobilie hierbei besonders zu berücksichtigen ist. Während in München für eine

Eigentumswohnung durchschnittlich rd. 3.600 EUR/m² Wohnfläche gezahlt wurden und damit als Spitzenreiter in Deutschland für das Gesamtjahr 2014 geführt wird, wurden in Essen im Durchschnitt lediglich rd. 1.000 EUR/m² Wohnfläche gezahlt.⁵ Da der Standort eine wichtige Rolle bei der Entscheidung für eine Immobilie spielt, sollte dem Käufer zum einen **das Preisniveau der gewünschten Lage bekannt und zum anderen das Verhältnis von Kaufpreis zu Miete⁶ bewusst sein.** Diese Form der Marktkenntnis ist ein elementarer Baustein auf dem Weg zur Einschätzung des Wertes einer Immobilie. Wie der Käufer zur richtigen Einschätzung des Marktes und der Immobilie gelangt, soll später in diesem Buch eingehend erläutert werden.

Verbunden mit dem Preis für eine Immobilie soll zunächst der Finanzierungsfrage, d.h. „wieviel Wohnung kann ich mir leisten“? nachgegangen werden. Um dieses Thema kursieren eine Reihe von Weisheiten, wie beispielhaft:

- für eine solide Finanzierung wird mindestens rd. 1/3 Eigenkapital benötigt
- eine Rückführung des Kredites bis zum Renteneintritt ist anzustreben
- Kaufen vermeidet langfristige und damit kostspielige Mietzahlungen
- eine Immobilie ist eine solide Geldanlage und bietet als „Betongold“ Sicherheit vor Krisen
- eine eigene Immobilie sichert mietfreies Wohnen im Alter und ist daher eine präferierte Altersvorsorge.
- eine Eigentumswohnung sichert im Vermietungsfalle eine attraktive und sichere Rendite, die aktuell über der Verzinsung am Kapitalmarkt liegt

Wenngleich diese Ratschläge gewisse Erfahrungswerte widerspiegeln, muss die Finanzierung einer Immobilie

differenzierter und tiefergehend betrachtet werden.

Grundlage einer jeden Finanzierung ist dabei die Überlegung in welcher Höhe und welche Art von Kapital eingesetzt werden soll. Unterschieden wird grundsätzlich zwischen Eigen- und Fremdkapital. Während über Eigenkapital, beispielhaft in Form eines Sparguthabens, weitestgehend sofort verfügt werden kann, muss für die Aufnahme von Fremdkapital ein Kreditantrag bei einem Kreditinstitut gestellt werden. Dieses prüft die Bonität des Antragstellers, indem neben dem Vermögen die monatlichen Einkünfte den regelmäßigen, institutsseitig standardisierten Ausgaben in einer Kapitaldienstrechnung gegenübergestellt werden. Im Ergebnis bildet sich daraus das frei verfügbare monatliche Einkommen ab, welches zur Bedienung des Kapitaldienstes verwendbar wäre.

In Abhängigkeit von der Höhe des freien Einkommens sowie der Höhe des vorhandenen Vermögens resultiert daraus die Kreditkondition für das beantragte Kreditvolumen. Die individuelle Belastung des Antragstellers richtet sich dabei nach den getroffenen Zins- und Tilgungsvereinbarungen. Üblicherweise enthalten gängige Immobilienfinanzierungen eine Tilgungsrate zwischen ein und drei Prozent pro Jahr, bei zusätzlicher Vereinbarung optionaler Sondertilgungen meist in Höhe von bis zu fünf Prozent der Darlehenssumme pro Jahr. Der Tilgungshöhe sollte grundsätzlich ein besonderes Augenmerk beigemessen werden, da sie maßgeblich die Zinsbelastungen und die Laufzeit des Kredites beeinflusst. Während zu Beginn des Kredites die Höhe der Zinsbelastung nahezu 100% beträgt, nimmt diese mit zunehmender Tilgung des Kredites ab. Der zu zahlende Kapitaldienst, der als Annuität aus Zins- und Tilgungsleistungen besteht, bleibt über die gesamte Darlehenslaufzeit gleich, verändert jedoch aufgrund der sinkenden Restschuld seine Zusammensetzung.⁷ Je höher die Tilgungsrate, desto