

Altbau oder Neubau – was macht Sinn?

Auf den ersten Blick erscheint das Angebot einer 70er-Jahre-Eigentumswohnung deutlich attraktiver als das Pendant im benachbarten Neubauprojekt. Doch wie in allen Immobilienthemen lohnt sich ein zweiter Blick.

Die Preislage von Immobilien ist in den letzten Monaten und Jahren gestiegen. Das hat mittlerweile jeder Eigentümer durch die Presse erfahren und jeder Kaufwillige schmerzlich zu spüren bekommen. Da erscheinen manche Immobilienangebote nahezu verlockend, wenn der Preis vermeintlich attraktiv erscheint. Insbesondere bei Stockwerkeigentum sollte vor einem Kauf jedoch genau hingeschaut werden. Ansonsten könnte es Sie teuer zu stehen kommen.

Bei Liegenschaften älteren Datums können grosszyklische Sanierungsmassnahmen anstehen, die vom Kaufinteressenten nicht ohne Weiteres zu erkennen sind. Beispielsweise prüft der Laie oftmals nicht die Qualität des Attikadachs, wenn er eine Gartenwohnung be-



**Andrea Wyler,
Geschäftsführerin**

sichtigt. Und doch haftet er als Eigentümer künftig für die gemeinschaftliche Gebäudehülle. Insbesondere bei älteren Liegenschaften wurden die Rückstellungen teils vernachlässigt. Stehen grössere Sanierungen an, so kann dies hohe, nicht kalkulierte Kosten verursachen.

Ähnlich die Betriebskosten: Sind diese überdurchschnittlich hoch, so sollten Sie hellhörig werden. Als Faustregel gilt, pro Zimmer und Jahr rund Fr. 1000, ohne Einlage in einen Fonds. Oftmals wird versucht, die über Jahre vernachlässigte Einlage in den Erneuerungsfonds innert kurzer Zeit auszugleichen. Diese Praxis ist durchaus gerechtfertigt. Jedoch sollte sich der Käufer bewusst sein, dass er das Versäumnis des früheren Eigentümers ausgleicht. Diesem Umstand sollte bei der Kaufpreisfestlegung Rechnung getragen werden.

Verlangen Sie bei älteren Wohnungen deshalb immer Auskünfte über laufende Betriebskosten, die Höhe des Erneuerungsfonds und kurz- bis mittelfristig geplante Sanierungen. Sollte der Verkäufer diese Informationen nicht teilen, ist Vorsicht geboten. Im Zweifelsfall lohnt es sich, beim Liegenschaftsverwalter nachzufragen.