

Vom Mieter zum Eigentümer

Das Immobilienprogramm von SAGA GWG



Endlich meins!

SAGA[■]GWG
Mehr Hamburg





Wieso weiter Miete zahlen, ...

... wenn wir unsere Wohnung auch kaufen können?

Stellen Sie sich vor, Sie könnten eine Eigentumswohnung kaufen, ganz ohne Sucherei und lästige Besichtigungstermine. Eine Wohnung, in der Sie sich auf Anhieb wohl fühlen und die Ihnen so vertraut ist wie die sprichwörtliche Westentasche – SAGA GWG macht's möglich. Mit dem Immobilienprogramm „Endlich meins!“ unterstützen wir Sie auf Ihrem Weg ins Eigenheim. Wir bieten Ihnen eine Wohnung zum Kauf an. Zu attraktiven Konditionen. Ganz ohne Courtage. Und das Beste daran: Es ist keine x-beliebige Wohnung, sondern Ihre eigene.

Diese Broschüre zeigt, wie Sie sich den Traum von den eigenen vier Wänden verwirklichen können. Sie fasst die Abläufe und Entscheidungen zusammen, die rund um den Verkaufsprozess auf Sie zukommen, und erklärt ganz genau, wie Sie auf gesicherte Weise eine Immobilie erwerben.

Individuelle Fragen und Wünsche klären wir gern in einem persönlichen Gespräch. Sprechen Sie uns einfach an. Wir stehen Ihnen jederzeit mit Rat und Tat zur Seite.

Ihr SAGA GWG Eigentumswohnungsvertrieb

WARUM LANGE NACH EIGENTUM SUCHEN,
WENN ICH SCHON DRIN BIN?

Inhalt



Überblick
Kann ich meine Wohnung kaufen?



Vorteile
Lohnt es sich, in Eigentum zu investieren?



Kosten
Welche Kosten kommen auf mich zu?



Finanzierung
Wer unterstützt mich beim Kauf?



Rechtslage
Welche Pflichten habe ich als Wohnungseigentümer?



Antworten
Wer beantwortet meine Fragen?



Lexikon
Was bedeuten die Fachbegriffe?





KANN ICH MEINE WOHNUNG KAUFEN?

KANN ICH MEINE WOHNUNG KAUFEN?

Die Chancen stehen gut

Als Mieter ausgewählter SAGA GWG Wohnanlagen können Sie unser Angebot nutzen und Ihr bisheriges Mietobjekt als Eigentum erwerben.

Wie das geht und was zu beachten ist, lesen Sie hier.

Sie haben die Wahl

Unser Verkaufsprogramm richtet sich in erster Linie an unsere Mieter, also an Sie und Ihre Nachbarn.

Kommt für Sie ein Wohnungskauf nicht infrage, ist das kein Problem, Sie bleiben unverändert unser Mieter. Ein Verkauf Ihrer Wohnung an Dritte ist ausgeschlossen.





Alternativ haben Sie die Möglichkeit, uns einen geradlinig Verwandten vorzuschlagen, der an Ihrer Stelle die Wohnung erwerben möchte. Denn auch wenn der Wohnungskauf für Sie persönlich nicht infrage kommt, kann es für Ihre Eltern, Kinder oder Enkel interessant sein, die Immobilie zu erwerben und das Mietverhältnis mit Ihnen fortzuführen.

Interessenten, die bisher nicht Mieter der SAGA GWG waren, haben die Chance, Leerwohnungen zu erwerben. Allerdings nur, wenn sie diese nach dem Kauf auch selbst nutzen. Jeder Käufer verpflichtet sich nämlich mit Unterzeichnung des Kaufvertrages dazu, die gekaufte Immobilie für einen Zeitraum von mindestens fünf Jahren selbst oder durch geradlinig Verwandte zu nutzen.

An Kapitalanleger und Spekulanten veräußern wir nicht.

Nur geeignete Wohnungen werden verkauft

In der Regel verkauft SAGA GWG einzelne Bestandsimmobilien. Die Wohnungen und Reihenhäuser können aus verschiedenen Baujahren stammen, haben aber alle gemeinsam, dass sie sich problemlos in Wohneigentum aufteilen lassen. Einige dieser Objekte werden vor dem Verkaufsstart modernisiert, andere in baualtersgemäßem Zustand veräußert. Natürlich wird der bauliche Zustand bei der Kaufpreisermittlung der einzelnen Objekte berücksichtigt.

Bevor jedoch der Preis ermittelt werden kann, steht eine Reihe von Formalitäten zur „Begründung von Wohneigentum“, wie es im Amtsdeutsch heißt, auf dem Plan.

Wer nicht kauft, bleibt Mieter

Ihre Wohnung kann privatisiert werden, Sie möchten aber nicht kaufen? Dann bleibt alles, wie es ist. Wir bieten Ihre Wohnung keinem anderen Interessenten an. Sie wohnen weiterhin zur Miete.

KANN ICH MEINE WOHNUNG KAUFEN?

Die Formalitäten erledigen wir

Im ersten Schritt der Verkaufsvorbereitungen überprüft und dokumentiert SAGA GWG die Teilbarkeit des Gebäudes. Zu diesem Zweck werden *Aufteilungspläne* erstellt. Das sind Grundrisszeichnungen des Hauses, in denen markiert ist, welche Gebäudeteile in Zukunft einzelnen Eigentümern gehören sollen und welche Bereiche gemeinschaftlich genutzt werden. Die Aufteilungspläne legen wir dem zuständigen Bauamt vor. Dort werden sie überprüft und es wird eine *Abgeschlossenheitsbescheinigung* ausgestellt. In dieser bestätigt das Amt, dass sich das Gebäude zur Umwandlung in Wohneigentum eignet, und genehmigt die Teilung offiziell.

Nun steht die *Teilungserklärung* an. Sie ist die juristische Basis für die Beziehung der Eigentümer untereinander. Die Teilungserklärung gibt Auskunft über den exakten Umfang des *Sondereigentums*, des *Miteigentumsanteils* und des *Gemeinschaftseigentums*. Sie legt also den Eigentumsanteil der einzelnen Käufer an Grundstück und Gebäude fest.

Da die Teilungserklärung eines der wichtigsten Dokumente ist, muss sie ordnungsgemäß von einem Notar beurkundet werden. Zusammen mit der *Gemeinschaftsordnung*, in der die Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer und ihr Verhältnis untereinander geregelt sind, bildet die Teilungserklärung sozusagen die „Verfassung“ der Wohnungseigentümergeinschaft.

Das Grundbuchamt ist unsere letzte Station. Dort reichen wir sowohl die Teilungserklärung als auch den Aufteilungsplan ein. Das Amt überprüft beide Dokumente, archiviert den Aufteilungsplan und bestätigt die Teilungserklärung. Sämtliche Fragen zur Aufteilung der Immobilie sind nun geklärt. Das vorliegende Grundbuch des Miethauses wird daher geschlossen. Im Gegenzug wird ein gesondertes *Wohnungsgrundbuchblatt* für jedes neue Wohneigentum angelegt.



Ein faires Angebot

Zu guter Letzt steht die Kaufpreisermittlung der einzelnen Immobilien an.

Die Verkaufspreise errechnen wir nach den üblichen Wertermittlungsverfahren. Dabei werden aktuelle Marktsichtspunkte ebenso mit einbezogen wie Besonderheiten bei der Ausstattung der Immobilie. Mietereigene Einbauten, an denen sich SAGA GWG nicht finanziell beteiligt hat, berücksichtigen wir bei

unserer Berechnung selbstverständlich nicht. Wenn Sie also als Mieter eine Einbauküche angeschafft oder die Wohnung anderweitig aufgewertet haben, bleiben Ihnen diese Investitionen beim Kauf der Immobilie erhalten, ohne dass sich der Preis dadurch erhöht.

Jetzt sind alle Formalitäten erledigt und wir schicken unseren Kunden die Kaufangebote zu.

Sonderfall Realteilung

In der Regel werden unsere Häuser nach dem Wohnungseigentumsgesetz aufgeteilt, wie zuvor schon ausführlich beschrieben. Es gibt jedoch auch Ausnahmen, in denen wir eine *Realteilung* der Immobilie durchführen. In diesen Fällen wird das Grundstück unter Beachtung baurechtlicher Vorschriften tatsächlich geteilt. So entsteht pro Partei ein eigenes Flurstück mit eigenem Grundbuchblatt. Damit bieten wir unseren Kunden die Möglichkeit, alleiniges Eigentum zu erwerben.

Begriffserklärungen

Wir erklären Ihnen alle im Text hervorgehobenen *Fachbegriffe* ausführlich am Ende dieser Broschüre.







LOHNT ES SICH, IN EIGENTUM ZU INVESTIEREN?

Die Gelegenheit ist günstig

Nicht nur ein fairer Kaufpreis spricht für die Investition in eine Immobilie. Auch die Rahmenbedingungen für den Kauf sind im Moment so attraktiv wie seit Jahrzehnten nicht mehr.



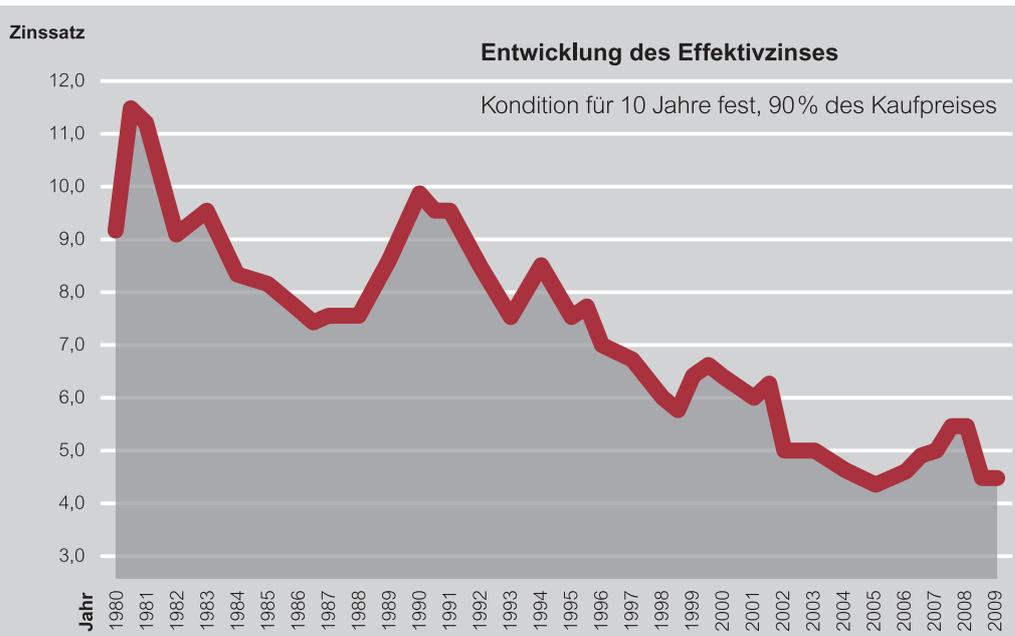


Diese günstigen Voraussetzungen bedingt der deutsche Kapitalmarkt, der sich seit der Wirtschaftskrise in einer Niedrigzinsphase befindet. Davon profitieren Sie als Käufer einer Immobilie, denn die günstigen Konditionen wirken sich direkt auf Ihre monatlichen Belastungen aus.

Eine sichere Anlage

Fragt man die Deutschen nach der sichersten Wertanlage, nennt die überwiegende Mehrheit Immobilien. Kein Wunder, denn sowohl aus der Inflation in den 20er Jahren als auch aus der Währungsreform 1948 gingen die Immobilienbesitzer als Gewinner hervor.

Nach wie vor gehört die eigene Immobilie zu den wertbeständigsten und sichersten Vermögensanlagen. Und in Zeiten, in denen das Vertrauen in Aktien und Wertpapiere sinkt, wird vermehrt auf Investitionen in materielle Dinge gesetzt. Das zeigt auch ein Blick auf den aktuellen Hamburger Immobilienmarkt. Er entwickelt sich tendenziell nach oben, d.h., der Wert von Wohneigentum in der Hansestadt ist als stabil, sogar als steigend einzuschätzen.



Ihr Vorteil beim Kauf

Mit dem Erwerb einer Immobilie tätigen Sie eine wertbeständige Vermögensanlage.

LOHNT ES SICH, IN EIGENTUM ZU INVESTIEREN?

Die ideale Altersvorsorge

Die Bedeutung von Wohneigentum ist auch in Bezug auf drohende Rentenlücken nicht zu verachten. Neben der gesetzlichen Rente werden die eigenen vier Wände in Zukunft eine tragende Rolle in der Altersvorsorge spielen.

Stellen Sie sich vor, Ihre Wohnung ist im Alter ganz oder nahezu abbezahlt. Ihre Wohnkosten sind dann beträchtlich niedriger, als es in einer Mietwohnung der Fall wäre. Das Geld, das Sie dadurch monatlich sparen, wirkt wie eine zweite Rente.

Wie stark sich Wohneigentum auf das Einkommen im Rentenalter auswirkt, hat das Statistische Bundesamt im Rahmen der regelmäßigen Einkommens- und Verbraucherstichprobe (EVS) untersucht. Die Untersuchung ergab eine Steigerung der monatlichen Bezüge um rund 30%.

Ihr Wohneigentum nimmt nicht nur einen hohen Stellenwert in Ihrer Lebensplanung ein. Es ist außerdem ein wertvolles Gut, das Sie Ihren Nachkommen hinterlassen können. So legen Sie mit dem Wohnungskauf auch den Grundstein für die Versorgung Ihrer Kinder und Kindeskinde.

Die besten Bedingungen

Werden Sie jetzt Eigentümer Ihrer SAGA GWG Wohnung und nutzen Sie viele Vorteile:

- attraktive Konditionen
- niedriges Zinsniveau
- freie Finanzierungswahl
- umfassenden Informations- und Beratungsservice



Ein neues Wohngefühl

Der Wert von Dingen lässt sich nicht allein in Euro und Cent ausdrücken. Neben ökonomischen und rationalen gibt es auch emotionale Gründe, die für einen Wohnungskauf sprechen. Es ist ein gutes Gefühl, zu wissen: „Meine Wohnung gehört mir.“

Unabhängig vom Vermieter zu sein und den Lebensmittelpunkt selbst gestalten zu können schafft Sicherheit und Geborgenheit.







WELCHE
KOSTEN
KOMMEN
AUF MICH ZU?

WELCHE KOSTEN KOMMEN AUF MICH ZU?

Zahlen, mit denen Sie rechnen können

Der Gesamtpreis für Wohneigentum enthält neben dem eigentlichen Kaufpreis auch gesetzlich vorgeschriebene Abgaben und Gebühren. Welche das sind und wie sie sich genau zusammensetzen, schauen wir uns im Folgenden gemeinsam an.

Anfallende Gebühren

Neben dem Kaufpreis für die Immobilie wird Ihnen die gesetzliche *Grunderwerbsteuer* vom Finanzamt berechnet. Die Kosten hierfür betragen derzeit in Hamburg 4,5% vom Kaufpreis. Da ein Kaufvertrag über eine Immobilie per Gesetz nur wirksam ist, wenn er vor einem Notar geschlossen wurde und das Rechtsgeschäft beim Grundbuchamt des zuständigen Amtsgerichts dokumentiert ist, fallen außerdem *Notar- und Gerichtskosten* von ca. 1,5% des Kaufpreises an.



Vermittlungskosten und Courtage kommen nicht auf Sie zu, denn beim Verkauf eines SAGA GWG Objektes berechnen wir keine Käuferprovision. Weitere Kosten, genauer gesagt weitere Notar- und Gerichtsgebühren, entstehen nur, wenn Sie eine Finanzierung durch Dritte in Anspruch nehmen, die grundbuchlich gesichert werden muss. Berechnet werden in diesem Fall Bearbeitungsgebühren, die je nach Art des *Grundpfandrechts* unterschiedlich hoch ausfallen.

Individuelle Vorsorge

Parallel zur reinen Finanzierung ist es sinnvoll, über Ihre persönliche Vorsorge nachzudenken. Denn was passiert, wenn Ihnen als Kreditnehmer etwas zustößt? Die Absicherung Ihrer Familie sollte ein fester Bestandteil des Finanzierungsplanes sein.

Grundsätzlich empfiehlt es sich, Ihren persönlichen Vorsorgebedarf von einem Experten prüfen und gegebenenfalls optimieren zu lassen. Denn vor unverschuldeten Notlagen können sich Immobilienkäufer schützen. Der Kundenberater Ihrer Bank stellt Ihnen ein individuelles Paket aus Finanzierung und Vorsorge zusammen.

So werden Sie Eigentümer

- Ihr Weg ins Eigenheim gliedert sich in mehrere Schritte:
1. Mieterberatung in Anspruch nehmen
 2. Kaufangebot von SAGA GWG prüfen
 3. Finanzierungsplan erstellen
 4. ggf. staatliche Förderung beantragen
 5. Kaufvertrag beim Notar unterzeichnen
 6. Kaufpreis bezahlen
 7. Eigentümer sein







WER UNTERSTÜTZT MICH BEIM KAUF?

Ein starkes Netzwerk

Niemand sollte die Entscheidung über den Kauf einer Immobilie leichtfertig treffen. Deshalb bieten wir unseren Kunden einen umfassenden Informations- und Beratungsservice an. Gemeinsam mit unseren Vertriebspartnern kümmern wir uns um Ihre Fragen und Wünsche.





Kompetente Partner

Unsere Vertriebspartner wählen wir mit größter Sorgfalt aus, um allen Kunden eine einwandfreie Beratung garantieren zu können. Es handelt sich dabei um hamburgische und überregionale Unternehmen, die über eine langjährige Erfahrung auf allen Gebieten des Verkaufs von Wohneigentum verfügen. Mit diesen Partnern stehen wir stets in engem Kontakt, was für das gegenseitige Vertrauen und den Erfolg der Zusammenarbeit unerlässlich ist.

Nach der Umwandlung einer Wohnanlage in eine Verkaufsanlage prüfen wir, welcher unserer Vertriebspartner optimal zum aktuellen Projekt passt. Ausschlaggebend für unsere Entscheidung sind die fachlichen Qualifikationen, die die Unternehmen vorzuweisen haben. Darüber hinaus achten wir, soweit dies möglich ist, auch auf eine räumliche Nähe des Partnerbüros zur betreffenden Immobilie.

Sobald der ideale Partner gefunden ist, informieren wir unsere Mieter schriftlich darüber, wer ihr konkreter Ansprechpartner sein wird. Dieser setzt sich mit jedem einzelnen Mieter in Verbindung und bietet seine Unterstützung an. Im persönlichen Gespräch geht er auf alle Fragen und Wünsche ein, die sich rund ums Thema Immobilienkauf ergeben. Nutzen auch Sie die Möglichkeit, sich mit den Begriffen und Sachverhalten, die Ihnen fremd sind, vertraut zu machen.

Lassen Sie sich beraten

Unsere Vertriebspartner stehen Ihnen verlässlich bei allen Fragen zur Seite.

WER UNTERSTÜTZT MICH BEIM KAUF?

Darlehen oder Eigenkapital

Der Immobilienkauf wird in den meisten Fällen über ein Darlehen finanziert. Dabei ist es von Vorteil, wenn Sie über Eigenkapital verfügen, das in die Finanzierung einfließen kann. Zum Beispiel Bargeld, Festgeldanlagen oder Wertpapiere. Denn die Höhe Ihrer künftigen Monatsraten hängt direkt davon ab, wie viel Eigenkapital Sie für die Finanzierung einsetzen können und wollen.

Je weniger Geld Sie sich für den Kauf der Wohnung leihen müssen, desto geringer ist Ihre monatliche Belastung aus Zins- und Tilgungszahlungen. Ähnlich verhält es sich mit der Laufzeit Ihres Darlehens. Je mehr Eigenkapital Sie einsetzen, desto schneller ist das Darlehen abbezahlt.

Aber auch ohne Eigenkapital haben Sie die Chance, ein Darlehen in Anspruch zu nehmen. Stimmt die persönliche Bonität, d.h., liegen geordnete finanzielle Verhältnisse und ein regelmäßiges Einkommen aus beruflicher Tätigkeit oder Renten- und Pensionszahlungen vor, kann Ihre Bank auf einen Eigenkapitalanteil verzichten.





Letzte Formalitäten

Ist die Finanzierung des Kaufpreises gesichert, erhalten Sie von Ihrem Finanzierungsinstitut eine *Finanzierungsbestätigung*. Sobald diese vorliegt, steht der Vereinbarung eines Notartermins und der Unterzeichnung des Kaufvertrages nichts mehr im Weg. Unser Vertriebspartner kümmert sich um die Terminabsprache.

Im Rahmen des Kaufvertrages legen Sie gemeinsam sowohl den Fälligkeitstermin für die Kaufpreiszahlung als auch den Termin für die Objektübergabe fest. Im Anschluss überweisen Sie den fälligen Betrag auf ein Konto, das der Notar treuhänderisch verwaltet – ein so genanntes *Notaranderkonto*.

Jetzt sind alle Formalitäten erledigt und Sie werden als Eigentümer im Grundbuch eingetragen. Damit geht die Immobilie in Ihr Eigentum über und der Kauf ist vollzogen.



Sie haben die Wahl

Von wem Sie sich in Sachen Finanzierung beraten lassen, entscheiden Sie allein.



WELCHE PFLICHTEN HABE ICH ALS WOHNUNGS EIGENTÜMER?

WELCHE PFLICHTEN HABE ICH ALS WOHNUNGSEIGENTÜMER?

Fühlen Sie sich frei

Wenn Sie eine Immobilie erwerben, befreien Sie sich von Einschränkungen, die Sie als Bewohner einer Mietwohnung vielleicht kennen. Nun können Sie Ihre Wohnung nach eigenen Wünschen nutzen und gestalten, ohne dass Ihnen jemand reinredet.

Natürlich übernehmen Sie mit dem Erwerb von Wohneigentum auch Pflichten, die wir nachfolgend für Sie zusammengefasst haben.



Besonderheiten des Wohneigentums

Als Wohnungseigentümer steht Ihnen das gleiche Eigentumsrecht zu wie einem Hauseigentümer. Sie können Ihre Wohnung renovieren, modernisieren und einrichten, wie es Ihnen gefällt.

Aus der Gemeinschaft mit den Miteigentümern ergeben sich allerdings auch einige besondere Regelungen, die das harmonische Zusammenleben aller Eigentümer ermöglichen und die Erhaltung von Gebäude und Vermögen sichern sollen. Diese Regelungen finden Sie im Wohnungseigentumsgesetz (WEG) und im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB).



WELCHE PFLICHTEN HABE ICH ALS WOHNUNGSEIGENTÜMER?

Wenn Sie eine Eigentumswohnung kaufen, besitzen Sie die Wohnung, das so genannte *Sondereigentum*, allein. Grundstück und Gebäudeteile, wie zum Beispiel Dach, Fassade, Treppenhaus, Haustür oder Zentralheizung, gehören jedoch allen Wohnungseigentümern gemeinsam.

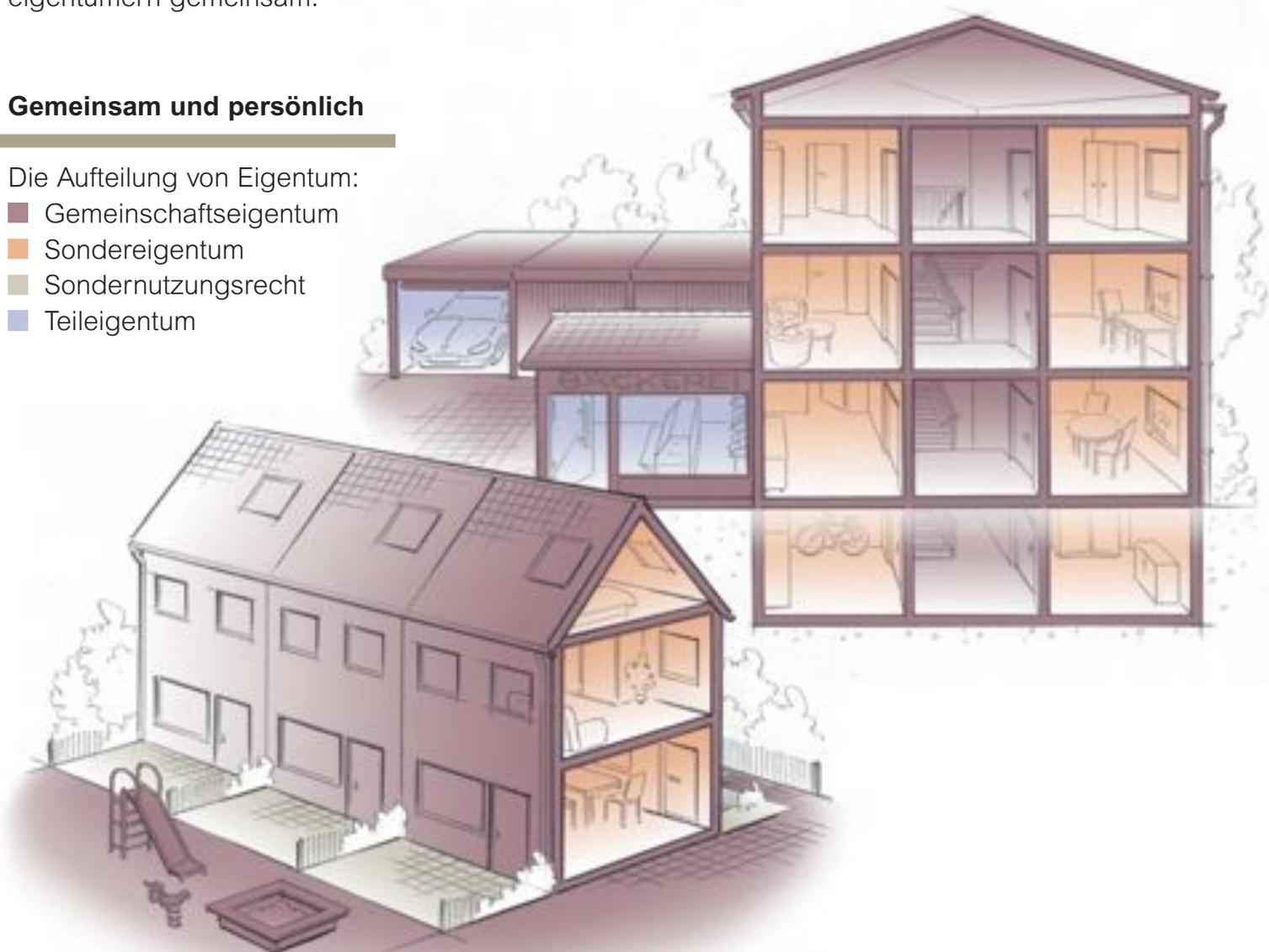
Dieses von allen genutzte Eigentum wird *Gemeinschaftseigentum* genannt. Um die Bewirtschaftung, Instandhaltung und Modernisierung des Gemeinschaftseigentums kümmert sich die *Eigentümergeinschaft*, der alle Wohnungseigentümer angehören.

Einzelne Eigentümer haben die Möglichkeit, *Sondernutzungsrechte* am Gemeinschaftseigentum zu erwerben, zum Beispiel für Stellplätze oder Gartenflächen. Diese werden zugewiesen und in der *Teilungserklärung* festgehalten.

Gemeinsam und persönlich

Die Aufteilung von Eigentum:

- Gemeinschaftseigentum
- Sondereigentum
- Sondernutzungsrecht
- Teileigentum



Wohngeld

Jeder Wohnungseigentümer zahlt monatlich einen bestimmten Betrag auf ein Verwaltungskonto ein. Wir sprechen von *Wohngeld*, in einigen Regionen werden diese Kosten aber auch *Hausgeld* genannt. Vom Wohngeld werden die notwendigen Betriebskosten wie Müllabfuhr, Straßenreinigung und Winterdienst, Treppenhausreinigung, Schornsteinfeger, Sach- und Haftpflichtversicherung sowie kleinere Reparaturen bezahlt. Auch finanziert sich aus diesem Topf die *Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums*.

Ein Teil des Wohngeldes wird als Instandhaltungsrücklage auf ein gesondertes Konto gebucht. Auf diesem Konto spart die Eigentümergemeinschaft Geld für größere und aufwändigere Reparaturen, Renovierungen oder Modernisierungen an. Individuelle Verbrauchskosten der Wohnungen, wie Strom, Telefon und Grundsteuer, sind nicht im Wohngeld enthalten.







WER BEANTWORTET MEINE FRAGEN?

SAGA GWG ist immer für Sie da

Wir finden eine Antwort auf Ihre Fragen, haben ein offenes Ohr für Ihre Anregungen und kümmern uns gern um Ihre Wünsche. Denn Sie als unser Kunde stehen bei SAGA GWG an erster Stelle.

Erfahrungsgemäß sind einige Fragestellungen für viele unserer Kunden interessant. Im folgenden Kapitel haben wir diese zusammengetragen und beantwortet. Vielleicht ist auch die Antwort auf Ihre Frage dabei.





Muss ich mich bei SAGA GWG melden, wenn ich als Mieter am Kauf meiner Wohnung interessiert bin?

Natürlich merken wir Sie gern als Kaufinteressenten vor. Dies beeinflusst den formalen Ablauf einer Privatisierung jedoch nicht. Denn für all unsere Immobilien gilt: Sobald die vorbereitenden Arbeiten für die Umwandlung in Wohneigentum abgeschlossen sind, setzt sich SAGA GWG automatisch mit den jeweiligen Mietern in Verbindung und bietet jedem einzelnen seine Wohnung zum Kauf an.

Wann bekomme ich als Mieter ein konkretes Kaufangebot?

Wenn wir Ihre Wohnanlage in Wohneigentum umwandeln, unterbreiten wir Ihnen so schnell wie möglich ein konkretes Angebot. Da wir in der Vorbereitung jedoch auf verschiedene behördliche Genehmigungen angewiesen sind, nimmt die Bearbeitung in der Regel einige Zeit in Anspruch. Es kann auch passieren, dass uns eine Genehmigung zur Umwandlung gänzlich verwehrt wird und wir Ihnen somit kein Kaufangebot unterbreiten können. In diesem Fall informieren wir Sie natürlich sofort. Für den Fall, dass wir an den Verkaufsobjekten umfangreiche bauliche Maßnahmen durchführen, weisen wir Sie außerdem darauf hin, dass der Verkauf erst nach Abschluss all dieser Arbeiten beginnen kann.

Was passiert, wenn ich als Mieter meine Wohnung nicht kaufen möchte?

In diesem Fall wohnen Sie einfach weiterhin zur Miete. Für Sie ändert sich nichts. Vermietete Wohnungen werden keinem Dritten zum Kauf angeboten.

WER BEANTWORTET MEINE FRAGEN?

Können meine Kinder oder Eltern das Objekt käuflich erwerben?

Wenn Sie als Mieter Ihre Wohnung nicht selbst kaufen möchten, können Ihre geradlinig Verwandten, also zum Beispiel Ihre Kinder, Enkel, Eltern oder Großeltern, diese erwerben. Sie als wohnender Mieter sind in jedem Fall durch ein mietvertraglich geregeltes Wohnrecht abgesichert.

Kann ich auch eine Wohnung kaufen, wenn ich kein SAGA GWG Mieter bin?

Grundsätzlich veräußern wir unsere Immobilien auf dem Wege der Mieterprivatisierung, d.h., wir bieten unseren Kunden die eigene Wohnung zum Kauf an. Möchten diese kein Wohneigentum erwerben, bewohnen sie ihre Wohnung weiterhin als Mieter. Ihnen als Nichtmieter können wir daher nur dann eine Immobilie zum Kauf anbieten, wenn ein Objekt leer steht oder ein Mieter sein Mietverhältnis beendet. Leider können wir nicht absehen, ob und wann dies der Fall sein wird. Sobald ein Objekt verfügbar ist, das Ihrer Suchanfrage entspricht, setzen sich unsere Vertriebspartner mit Ihnen in Verbindung.

Habe ich als Mieter ein Mitspracherecht, wenn vor dem Verkauf der Immobilie eine Modernisierung geplant wird?

Vor dem Verkauf einer Wohnanlage prüfen wir gewissenhaft, ob eine Modernisierungsmaßnahme notwendig ist. Dabei spielen technische und energetische Parameter eine Rolle, auch wirtschaftliche und städtebauliche Aspekte fließen in die Analyse ein. Eine individuelle Abstimmung mit einzelnen Mietern ist uns leider nicht möglich.



Habe ich als Mieter ein Mitspracherecht bei der Aufteilung meiner Wohnanlage in Wohneigentum?

Bei der Aufteilung unserer Immobilien müssen wir neben den Gegebenheiten vor Ort auch verschiedene behördliche und gesetzliche Anforderungen beachten. Und natürlich haben wir dabei immer die idealen Lösungen für die spätere Eigentümergemeinschaft im Blick. Solange die Vorschläge einzelner Kunden dem Interesse der Gemeinschaft nicht im Weg stehen, berücksichtigen wir diese gern bei unserer Planung.

Habe ich als Mieter einen Preisvorteil beim Erwerb meiner Wohnung?

Grundsätzlich werden alle SAGA GWG Objekte zu marktüblichen Verkaufspreisen veräußert. Ein Preisvorteil ergibt sich, weil eine vermietete Immobilie am Markt grundsätzlich günstiger veranschlagt wird als eine leer stehende. Erwerben Sie die von Ihnen bewohnte Immobilie, sichern Sie sich diesen Vorteil automatisch.

Zahle ich einen höheren Kaufpreis, wenn ich meine Mietwohnung durch Um- und Einbauten aufgewertet habe?

Mietereigene Einbauten, die ohne Kostenbeteiligung von SAGA GWG eingebracht worden sind, fließen nicht in unsere Kaufpreisermittlung ein. Mit dem Erwerb Ihrer Immobilie sichern Sie sich Ihre Investitionen dauerhaft.



WER BEANTWORTET MEINE FRAGEN?

Muss ich meine Wohnung zuvor kündigen, wenn ich sie kaufen möchte?

Nein, das müssen Sie nicht. Mit Abschluss des notariellen Kaufvertrages durch den Mieter endet das Mietverhältnis automatisch zum vereinbarten Übergabetermin.

Bestimmt SAGA GWG, wo es langgeht, wenn das Unternehmen die Mehrheit in der Eigentümergemeinschaft besitzt? Muss ich mich als Eigentümer dem beugen?

SAGA GWG respektiert und fördert die Wünsche und Vorhaben der neuen Eigentümer. Solange dem Unternehmen hierdurch kein wirtschaftlicher Nachteil erwächst, stehen Ihre Interessen für uns definitiv an erster Stelle.

Wer sind die Vertriebspartner und was tun sie genau?

An der Seite von SAGA GWG stehen kompetente Immobilienunternehmen als Vertriebspartner. Diese Unternehmen haben große Erfahrung im Bereich der sozialverträglichen Mieterprivatisierung. Zu ihren Aufgaben gehören die umfassende Beratung der Kunden und die notarielle Kaufabwicklung. Auf Wunsch unterstützen diese Unternehmen Sie auch bei Finanzierungsfragen, wobei wir klar sagen, dass jeder unserer Kunden in der Wahl seines Finanzierungspartners völlig frei ist.



Kommt der Vertriebspartner zur Beratung zu mir nach Hause?

Selbstverständlich kommen unsere Vertriebspartner gern zu Ihnen nach Hause. Direkt vor Ort lassen sich Fragen zum Kaufgegenstand oft am besten beantworten. Wünschen Sie keine Beratung in den eigenen vier Wänden, können Sie selbstverständlich auch einen Termin in den Geschäftsräumen unserer Partner vereinbaren.

Warum werden einige Leerobjekte im Gebotsverfahren veräußert?

Für die leer stehenden Objekte in beliebten Gebieten, zum Beispiel in der Steenkamp-siedlung, existiert eine besonders große Nachfrage. Dem gegenüber steht nur eine geringe Anzahl verfügbarer Objekte. Um jedem Interessenten die gleichen Chancen auf den Kauf einer solchen Immobilie einzuräumen, veräußert SAGA GWG diese Immobilien im Gebotsverfahren.

Welche Nebenkosten fallen beim Kauf einer SAGA GWG Immobilie an?

Neben dem Kaufpreis zahlt der Käufer einer Immobilie die Grunderwerbsteuer, die sich in Hamburg aktuell auf 4,5% vom Kaufpreis beläuft, und Notar- und Gerichtskosten in Höhe von circa 1,5% des Kaufpreises. Zusätzlich können Kosten anfallen, die sich aus einem Darlehen und den dafür benötigten Sicherheiten ergeben. Verkaufsprovisionen kommen beim Kauf eines SAGA GWG Objektes nicht auf Sie zu.







WAS BEBEUTEN DIE FACH BEGRIFFE?

Bestimmt sind Ihnen beim Lesen der Broschüre Fachbegriffe aufgefallen, von denen Sie schon einmal gehört oder gelesen haben, die Ihnen im Detail jedoch fremd sind. Im Folgenden können Sie sich über ihre genaue Bedeutung informieren.

Abgeschlossenheitsbescheinigung

Sie ist eine Voraussetzung für die Bildung von Wohneigentum und wird von der zuständigen Bauaufsichtsbehörde erteilt. Zu diesem Zweck werden die erstellten Grundrisse aller Geschosse, der Gebäudeschnitt und alle Ansichten daraufhin überprüft, ob die einzelnen Räume bzw. Wohnungen in sich abgeschlossen sind. Nach dieser Abgeschlossenheitsbescheinigung müssen die Wohnungen baulich vollkommen von fremden Wohnungen oder Räumen getrennt sein, ein eigenes WC und einen eigenen, abschließbaren Zugang unmittelbar vom Freien, von einem Treppenhaus oder von einem Vorraum aus haben.

Aufteilungsplan

Dies ist eine Bauzeichnung, aus der die Aufteilung des Gebäudes sowie die Lage und Größe der Eigentumswohnungen (Sondereigentum) sowie die allen Eigentümern gehörenden Gebäudeteile (Gemeinschaftseigentum) erkennbar sind.

Eigengeld/Eigenkapital

Eigengeld ist eine wichtige Finanzierungs-komponente. Es kann als Bargeld, Sparguthaben, Bausparguthaben oder als Eigenleistung erbracht werden. Eine Finanzierung sollte etwa 10 bis 20% der Gesamtkosten als Eigenmittel beinhalten.

Eigentümergeinschaft/ Eigentümerversammlung

Jeder Eigentümer ist Mitglied der Eigentümergeinschaft, die Grundstück und Gebäude gemeinschaftlich verwaltet. Oberstes Organ der Eigentümergeinschaft ist die Eigentümerversammlung. Sie entscheidet im Rahmen der ordnungsgemäßen Verwaltung über gemeinschaftliche Belange fast ausschließlich durch Mehrheitsbeschluss, sofern durch Gesetz oder Gemeinschaftsordnung nichts anderes bestimmt ist. Die Eigentümerversammlung wird mindestens einmal jährlich vom Verwalter einberufen.

Finanzierungsbestätigung

Eine Finanzierungsbestätigung ist die Erklärung eines Kreditinstitutes, die Finanzierung eines Investitionsvorhabens durchführen zu wollen. Sie kann unwiderruflich sein oder unter Bedingungen, z.B. dem banküblichen Vorbehalt, erfolgen. Eine Finanzierungsbestätigung ist kein Kreditvertrag. Der Kunde ist nicht zum Abschluss eines Kreditvertrages verpflichtet. Auch die Bank ist für den Fall der Nichterfüllung der genannten Bedingungen frei darin, einen Kreditvertrag abzulehnen. Typischerweise ist die Finanzierungsbestätigung befristet und erlischt bei Fristablauf.

Gemeinschaftseigentum

Zum Gemeinschaftseigentum gehören das Grundstück sowie alle Teile, Anlagen und Einrichtungen der Gebäude, die nicht im Sondereigentum stehen. Darunter fallen u.a. Grund und Boden, tragende und gestaltende Elemente, Hausflur, Treppenhaus, Fundamente, Stützen, Decken, tragende Wände, Außen- und Umfassungsmauern sowie Dachflächen.



Gemeinschaftsordnung

Die Gemeinschaftsordnung ist die „Satzung“ der Eigentümergemeinschaft und regelt das Verhältnis (Rechte und Pflichten) der Wohnungseigentümer untereinander, wobei dieses Verhältnis grundsätzlich abweichend von Regeln des Wohnungseigentumsgesetzes vereinbart werden kann.

Grunderwerbsteuer

Die Grunderwerbsteuer wird vom Finanzamt auf Grundlage des Grunderwerbsteuergesetzes festgesetzt und beträgt zurzeit 4,5% des Kaufpreises. Der Grunderwerbsteuerbescheid geht dem Käufer oder seinem Notar nach Kaufvertragsabschluss zu. Bei mehreren Erwerbern (z. B. Eheleuten) bekommt jede Person einen eigenen Bescheid für ihren Miteigentumsanteil. Nach der Zahlung der Grunderwerbsteuer erstellt das Finanzamt als Quittung eine Unbedenklichkeitsbescheinigung, die Voraussetzung für die Eintragung des Eigentümerwechsels im Grundbuch ist.

Grundpfandrecht

Das Grundpfandrecht ist eine Sammelbezeichnung für Hypotheken, Grundschulden und Rentenschulden. Hierbei handelt es sich um Kreditsicherheiten, mit denen üblicherweise Immobilienfinanzierungen unterlegt werden.

Miteigentumsanteil am Gemeinschaftseigentum

Der Wohnungseigentümer hat am Gemeinschaftseigentum einen Miteigentumsanteil. Miteigentumsanteile werden dem Sondereigentum zugeordnet und ins Grundbuch eingetragen. Sie können unter anderem als Schlüssel zur Verteilung der Bewirtschaftungskosten dienen, die mit dem Wohngeld an den Verwalter gezahlt werden.

Notaranderkonto

Ein Anderkonto ist eine spezielle Form des Treuhandkontos. Es ist grundsätzlich ein in eigenem Namen, aber für fremde Rechnung unterhaltenes Konto. Der Inhaber, im Fall des Notaranderkontos der Notar, verwaltet dieses für den Dritten treuhänderisch.

Bei Immobiliengeschäften kann vertraglich vereinbart werden, dass der Kaufpreis vom Käufer zunächst auf ein Notaranderkonto gezahlt wird. Dadurch wird die vorzeitige Darlehensauszahlung zur Kaufpreisabwicklung ermöglicht, solange die Grundschuld noch nicht eingetragen ist. Der Treuhänder (in diesem Fall der Notar) trägt die Gewähr für die zweckmäßige Verwendung der Gelder.

Notar- und Gerichtskosten

Die Notargebühren werden nach der Kostenordnung (KostO) festgesetzt und sind bei allen Notaren gleich. Die Gerichtskosten für alle Eintragungen im Grundbuch (zum Beispiel Vormerkung auf Eigentumsübertragung, Grundschuld) erhebt das Grundbuchamt des zuständigen Amtsgerichtes. Sie ergeben sich aus der Gerichtskostentabelle. Notar- und Gerichtskosten haben einen Gegenstandswert (wie die Höhe des Kaufpreises oder der Grundschuld) als Berechnungsgrundlage.



WAS BEDEUTEN DIE FACHBEGRIFFE?

Realteilung

Beim Kauf eines Einfamilienhauses oder Reihenhauses kann unter Beachtung baurechtlicher Vorschriften das Grundstück tatsächlich geteilt und dieser Vorgang im Grundbuch vollzogen werden. Dies nennt man Realteilung. Für jedes neu entstandene Grundstück wird ein eigenes Grundbuchblatt angelegt. Damit wird es möglich, an den einzelnen entstandenen Grundstücken Eigentum zu erwerben.

Sondereigentum

Das Sondereigentum (Wohnung) bei Eigentumswohnungen umfasst alles innerhalb der Wohnung, was nicht für Bestand, Sicherheit und Funktionsfähigkeit des Gesamtgebäudes erforderlich ist. Zum Sondereigentum gehören innerhalb der Wohnung z. B. Innenwände, Wand- und Fußbodenbeläge, Heizkörper, Leitungen, Elektro-, Sanitärinstallation und Zimmertüren. Der Wohnungseigentümer darf an diesen Bestandteilen

Veränderungen vornehmen, sofern dadurch der Bestand des Gebäudes nicht gefährdet ist und die äußere Erscheinung des Objekts nicht verändert wird. Abweichende Regelungen können in der Teilungserklärung enthalten sein.

Sondernutzungsrecht

Werden Teile des gemeinschaftlichen Eigentums einzelnen Wohnungseigentümern zur ausschließlichen Nutzung zugewiesen, spricht man von einem Sondernutzungsrecht. Hierzu kann im Rahmen der Teilungserklärung oder Gemeinschaftsordnung eine Regelung getroffen werden. Sondernutzungsrechte können zum Beispiel für Pkw-Stellplätze, Terrassen oder Gärten eingeräumt werden.

Teileigentum

Das Sondereigentum, das nicht zu Wohnzwecken dient (z. B. Garagen oder Gewerberäume), wird nicht als Wohnungseigentum, sondern als Teileigentum bezeichnet.

Teilungserklärung

Die Teilungserklärung ist zusammen mit der Gemeinschaftsordnung der wichtigste Bestandteil der Regelungen für alle Eigentümer einer Wohnanlage. Sie ist die juristische Basis für die Beziehungen der Eigentümer untereinander. In der notariell beurkundeten Teilungserklärung ist der Anteil des Käufers am Grundstück und am Gebäude festgelegt. Sie enthält üblicherweise den Aufteilungsplan mit Plänen des Gemeinschaftseigentums und der Eigentumswohnung. Nach Prüfung der Teilungserklärung wird das vorhandene Grundbuch geschlossen und für jede einzelne Wohnung ein gesondertes Wohnungsgrundbuch angelegt.

Verwalter

Das gemeinschaftliche Eigentum muss durch die Eigentümergemeinschaft verwaltet werden, die mit dieser Aufgabe einen Verwalter beauftragen kann. Bei der Mieterprivatisierung übernimmt SAGA GWG zunächst die Verwaltung.



Wirtschaftsplan

Er enthält die anteiligen Verpflichtungen der Eigentümer zur Lasten- und Kostenübernahme sowie die Beiträge zur Instandhaltungsrücklage. Er ist jeweils für ein Jahr aufzustellen und durch die Eigentümergemeinschaft zu beschließen.

Wohngeld/Hausgeld

Das Wohngeld stellt die anteilmäßige Beteiligung des Wohnungseigentümers an den Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums dar. Es setzt sich aus den Betriebskosten, der Instandhaltungsrücklage, den Versicherungen und der Verwaltungsgebühr zusammen. Die Verteilung der Lasten und Kosten erfolgt entsprechend den Maßgaben der Gemeinschaftsordnung.

Wohnungsgrundbuch

Das Grundbuch ist ein öffentliches Register der Eigentumsverhältnisse von Grundstücken sowie vorhandener Belastungen und Beschränkungen. Jedes Grundstück wird im Grundbuch beim zuständigen Amtsgericht (Grundbuchamt) eingetragen. Bei Wohnungen wird für jedes Wohnungseigentum und Teileigentum ein gesondertes Grundbuchblatt (Wohnungsgrundbuch/Teileigentumsgrundbuch) eröffnet, das u. a. Angaben zum Wohnungseigentümer, eine Beschreibung des Sondereigentums, eventuelle Belastungen sowie Hypotheken-, Grund- und Rentenschulden enthält.

Zinsbindung

Die Zinsbindungsfrist ist der Zeitraum, für den der im Darlehensvertrag vereinbarte Zinssatz festgeschrieben wird. Die Zinsbindung hat gegenüber einem variablen Zins den Vorteil, dass der Darlehensnehmer seine finanzielle Belastung langfristig sicher kalkulieren kann. Steigen die Marktzinsen, sind die mit einer Zinsbindung vereinbarten Kredite hiervon nicht betroffen. In Zeiten niedriger Zinsen ist es daher ratsam, sich den Niedrigzins durch eine langfristige Zinsbindung dauerhaft zu sichern.

Zinsen und Tilgung

Die monatliche Belastung durch ein Darlehen setzt sich aus einem Zins- und einem Tilgungsanteil zusammen. Die laufende Tilgung dient der Rückzahlung des Kredites, der Zins ist das Entgelt, das für die Nutzung des Kreditbetrags gezahlt wird. Je höher die laufende vereinbarte Tilgung, desto schneller ist das Darlehen zurückgezahlt. Der Grund: Die Zinsen werden immer auf die noch verbleibende Restsumme (Restschuld) gezahlt. Dementsprechend steigt der Tilgungsanteil an der festgelegten Rate langsam an und der enthaltene Zinsanteil sinkt. Die Höhe der laufenden Tilgung ist entscheidend für die Höhe der Gesamtkosten des Darlehens, denn für jedes Jahr, das der Kreditnehmer früher schuldenfrei ist, muss er auch keine Zinsen mehr zahlen.







Teilen Sie SAGA GWG Ihr Kaufinteresse mit

Sie interessieren sich für den Kauf einer SAGA GWG Immobilie? Füllen Sie einfach den rückseitigen Bogen aus und senden Sie diesen unterschrieben an die angegebene Adresse oder Faxnummer. Sobald ein Objekt verfügbar ist, das Ihrer Suchanfrage entspricht, setzt sich unser Vertriebspartner mit Ihnen in Verbindung.

Ihr direkter Draht zu uns

(0 40) 4 26 66-76 00

Kaufinteressenten-Anfrage

Bitte per Fax an (0 40) 4 26 66-76 05
oder per Post an

SAGA GWG

Eigentumswohnungsvertrieb
Poppenhusenstraße 2
22305 Hamburg



Herr Frau

Vorname: _____

Name: _____

Straße/Hausnr.: _____

PLZ/Ort: _____

Telefon: _____

E-Mail-Adresse: _____

Ich habe Interesse am Erwerb

einer freien Wohnung

eines freien Reihenhauses

Gewünschte Stadtteile:

Bahrenfeld

Barmbek-Süd

Bergedorf

Billstedt

Bramfeld

Eidelstedt

Eimsbüttel

Eilbek

Eißendorf

Farmsen-Berne

Finkenwerder

Groß Borstel

Harvestehude

Heimfeld

Hohenfelde

Jenfeld

Langenhorn

Lurup

Marmstorf

Neustadt

Osdorf

Othmarschen

Ottensen

Poppenbüttel

Rahlstedt

St.Georg

Stellingen

Sülldorf

Uhlenhorst

Wilhelmsburg

Winterhude

(Keine Angebote in weiteren Stadtteilen)

Gewünschte Größe: Wohnfläche: mind. _____ m² mind. _____ Zimmer

Weitere Wünsche/Besonderheiten (z. B. Vollbad, Balkon, Garage, Stellplatz etc.):

Einverständniserklärung Ich bin damit einverstanden, dass SAGA GWG meine Daten im EDV-System erfasst und an Vertriebspartner zur Angebotsunterbreitung und Beratung weitergibt und dass diese Vertriebspartner zur Angebotsinformation und Beratung Kontakt mit mir aufnehmen (Widerruf jederzeit möglich).

Datum: _____

_____ (gültig nur mit eigenhändiger Unterschrift)

**SIE BRAUCHEN
MEHR
INFOS?**

(0 40) 4 26 66-76 00

SAGA GWG

Poppenhusenstraße 2, 22305 Hamburg
Informationen unter: (0 40) 4 26 66-76 00
www.endlich-meins.de

SAGA GWG
Mehr Hamburg