

Datum: 19.03.2009

Geld-Anlage

Die Rückkehr der Immobilien-Haie

Die weltweite Finanzkrise hat das Vertrauen der Anleger nachhaltig erschüttert. Statt in Wertpapiere investieren viele seitdem lieber in Betongold. Doch Vorsicht: Auch beim Immobilienkauf kann man kräftig draufzahlen.



© dpa

Unseriöse Anbieter rechnen Interessenten gerne vor, dass ein Wohnungskauf sie praktisch nichts kostet, und schüren Inflationsängste. Tatsächlich ist ein Immobilienkauf derzeit wegen niedriger Zinsen für viele eine gute Geldanlage – vorausgesetzt, das Objekt, das Eigenkapital und die Finanzierung stimmen.

Viele Anleger misstrauen derzeit Bankangeboten und interessieren sich verstärkt für Eigentumswohnungen. Sie wollen eine Wohnung als Kapitalanlage kaufen, vermieten und vielleicht später verkaufen. „Die Miete ist die zweite Rente“ oder eine „Immobilie ist ein Sachwert, der für Sicherheit und Inflationsschutz“ steht, werben die Anbieter.

Objekte mit Chancen

Tatsächlich sind die Chancen derzeit gut, mit einer Eigentumswohnung ein gutes Geschäft zu machen, schreibt die Zeitschrift Finanztest von der Stiftung Warentest. Die Kreditzinsen sind sehr niedrig. Doch die Rechnung geht nur auf, wenn Anleger genau prüfen, ob Lage, Kauf- und Mietpreis des Objekts stimmen. Tun sie das nicht, kann ihnen der finanzielle Ruin drohen.

Gaukler-Sprüche

Anlegeranwälte wie Reiner Fuellmich sprechen von „der Rückkehr der Immobilienabzocker“, die in den 80er- und 90er-Jahren rund 300 000 Immobilienkäufer ruiniert haben. Schon jetzt gebe es eine ganze Reihe von Firmen, die mit dem Verkauf überteuerter Wohnungen als Kapitalanlage in die zweite und dritte Runde gehen, erklärt Fuellmich. Solche Anbieter gaukelten Kunden vor, dass der Kauf einer vermieteten Wohnung sie so gut wie nichts koste. Dabei wendeten sie sich häufig an Geringverdiener, für die Anlagen mit solchen finanziellen Risiken nicht geeignet seien.

Der reelle Preis

In Leipzig, wo viele Häuser aus der Gründer- und Jugendstilzeit immer noch auf Sanierer warten, werden derzeit besonders viele dubiose Kaufangebote gemacht, warnt Finanztest. „95 Prozent des Marktes werden dort von Bauträgern beherrscht, die Immobilien kaufen, weiterverkaufen und dann mit dem Geld der Käufer sanieren“, sagt Rechtsanwalt Jochen Resch aus Berlin. „Der Kauf der Wohnungen lohnt sich jedoch auch in schön renovierten Häusern nicht, wenn Verkäufer dafür Quadratmeterpreise von rund 2000 Euro von Investoren kassieren.“

Denn die Mieten, die man dafür braucht, sind in Leipzig nicht erzielbar. Die in den Kaufpreisen versteckten Nebenkosten und Provisionen, die zwischen 16 und 35 Prozent betragen, seien ruinös für Käufer. „Ein späterer Verkauf der Immobilie mit Gewinn erscheint völlig unmöglich“, erklärt Resch. Der Kaufpreis für die Wohnung beträgt oft mehr als das 30-Fache der Jahresnettokaltmiete. Seriöse Anbieter rechnen mit Verkaufspreisen in Höhe des 15- bis maximal 20-Fachen der Jahresnettokaltmiete, in einfachen Lagen auch mit weniger. Von Wertsteigerungen, die Verkäufer überteuerter Wohnungen versprechen, kann deshalb keine Rede sein. Häufig ist schon heute absehbar, dass ein späterer Verkauf der Wohnung allenfalls zur Hälfte des ursprünglichen Kaufpreises möglich ist. Wurde die Wohnung voll mit Krediten finanziert, bleibt ein riesiger Schuldenberg.

Oft versprechen Vermittler, dass der Wohnungskauf selbst ohne Eigenkapital mit einer geringen Monatsbelastung möglich ist. Das kann sogar stimmen – doch in aller Regel nur in den ersten Jahren. Wenn zum Beispiel Sonderabschreibungen für denkmalgeschützte Immobilien enden, die Zinsbindung der Kredite ausläuft oder die Zeit der Mietgarantie endet, ist oft ein drastischer Anstieg der monatlichen Belastung programmiert.

Blindes Vertrauen

Die Abzocke funktioniert, weil Anleger blind den Versprechen glauben. In einem haben die Anbieter Recht: Eine Eigentumswohnung kann eine gute Anlage sein. Aber nur dann, wenn der Kaufpreis günstig ist, die Mieteinnahmen stabil und die langfristigen Zinsen für die Immobilienfinanzierung niedrig sind.

mm

Quelle: [merkur-online](https://www.merkur-online.de)