

Hinter die Fassade blicken

Eigentumswohnung. Mit wenig Eigenkapital eine Wohnung als Altersvorsorge finanzieren – das geht. Wer allerdings auf Berater vertraut, die unrentable Wohnungen anbieten, geht leicht pleite.



Manchmal wird bei der Sanierung denkmalgeschützter Häuser nur die Fassade stehengelassen. Dahinter entstehen komplett neue Wohnungen.

Die Finanzkrise macht es möglich. Anleger misstrauen 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 Inflationschutz“ steht, werben die Anbieter.

Tatsächlich sind die Chancen derzeit gut, mit einer Eigentumswohnung ein gutes Geschäft zu machen. Die Kreditzinsen sind sehr niedrig. Angesichts der Turbulenzen an den Weltbörsen scheint die Investition in „Betongold“ ein besseres Investment.

Doch die Rechnung geht nur auf, wenn Anleger genau prüfen, ob Lage, Kauf- und Mietpreis des Objekts stimmen. Tun sie das nicht, droht ihnen der finanzielle Ruin.

Die Rückkehr der Abzocker

Anlegeranwälte wie Reiner Fuellmich aus Göttingen warnen vor „der Rückkehr der Immobilienabzocker“, die in den 80er und 90er Jahren rund 300 000 Immobilienkäufer finanziell 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 gaulen Kunden vor, dass der Kauf einer vermieteten Eigentumswohnung sie so gut wie nichts koste. Dabei wendeten sie sich häufig an Geringverdiener, für die eine solche Anlage ohnehin wegen der finanziellen Risiken nicht geeignet sei, erklärt Fuellmich.

Verkauf an Ortsunkundige

Wie die eigentlich gute Idee, Altersvorsorge mit einer Eigentumswohnung als Kapitalanlage zu betreiben, schnell zum Flop wird, zeigt das Beispiel der Journalistin Beate Lange. Sie wandte sich als Testkäuferin im Auftrag der ZDF-Sendung *Wiso* an einen Vermittler der C & M Capital Management GmbH in Neuss.

Der Vermittler hätte Lange eigentlich gleich wieder wegschicken müssen. Denn ihr Jahresinkommen von rund 28 500 € Name von der Redaktion geändert.

Euro ist viel zu niedrig, um eine langfristige Immobilienanlage zu riskieren. Nur Besser-Verdienende, die Rücklagen haben, sollten Immobilien als Geldanlagen kaufen. Denn niemand ist vor Mietausfällen sicher.

Doch die Vermittlerfirma C & M bot Lange eine unter Denkmalschutz stehende „Steuersparimmobilie“ der Berliner B & V Bauträger- und Vertriebsgesellschaft für Immobilien mbH an. Der C & M-Vermittler erklärte Beate Lange, dass sie abzüglich der Mieteinnahmen und der Abschreibungen für den Denkmalschutz nur einen kleinen Betrag im Monat für die Finanzierung der Wohnung zahlen müsse.

Das Haus steht in Leipzig, weit weg von Langes Wohnort, die sich als Düsseldorferin vorgestellt hatte. Ortsunkundige Käufer merken wohl nicht so leicht, dass rund 110 000 Euro auch für eine 50-Quadratmeter-Wohnung in der Paul-Heysse-Straße 5 in Leipzig sehr teuer sind.

Schön renoviert und sehr teuer

In Leipzig, wo viele Häuser aus der Gründer- und Jugendstilzeit immer noch auf Sanierer warten, werden derzeit besonders viele dubiose Kaufangebote gemacht.

„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 2 000 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 ruinos für Käufer. „Ein späterer Verkauf der Immobilie mit Gewinn erscheint völlig unmöglich“, erklärt Resch.

Das merken Anleger aber oft erst, wenn es zu spät sei. Windige Anbieter schleppten Kunden direkt nach dem Verkaufsgespräch zu sogenannten Mitternachtsnotaren, die auch am späten Abend noch Kaufverträge beurkunden, berichtet der Anwalt. Da Ban-

Checkliste

So finden Anleger eine passende Wohnung

- **Lage.** Eine gute Lage ist das A und O beim Immobilienkauf. Gut ist eine Lage, wenn sie auf dem Wohnungsmarkt konstant nachgefragt wird und gute wirtschaftliche Perspektiven hat.
 - **Besichtigung.** Besichtigen Sie die Immobilie und Umgebung zu unterschiedlichen Tageszeiten. Erkunden Sie das Wohnumfeld. Wichtig sind eine gute Verkehrsanbindung, Geschäfte, Kindergärten, Schulen, Freizeitangebote und Grünflächen.
 - **Kaufpreis.** Vergleichen Sie den Kaufpreis mit den ortsüblichen Preisen anhand von Immobilienbewertungen im Internet oder von Preisspiegeln der Maklerverbände.
 - **Mietgarantie.** Befristete Mietgarantien können Mieten vortäuschen, die am Markt nicht zu erzielen sind.
 - **Miete.** Stellen Sie mithilfe des örtlichen Mietspiegels fest, welche Nettokaltmiete für die Wohnung realistisch ist. Prüfen Sie das Verhältnis von Miete zu Kaufpreis. Die Jahresnettokaltmiete sollte mindestens 4 bis 5 Prozent des Kaufpreises, bei alten Objekten mindestens 6 Prozent betragen.
 - **Provisionen.** Vorsicht beim Kauf der Immobilie von einer Bauträgerfirma. Die hohen Vertriebskosten treiben den Quadratmeterpreis nach oben.
 - **Teilungserklärung.** Vor dem Kauf sollten Sie sich die Teilungserklärung samt Gemeinschaftsordnung zeigen lassen. Die Teilungserklärung legt die Aufteilung der Wohnanlage in Sondereigentum (Wohnungen und dazugehörige Räume) und die darauf entfallenden Miteigentumsanteile am Gemeinschaftseigentum wie zum Beispiel Grundstück, Gebäudesubstanz, Außenanlagen und Gemeinschaftsräume fest.
 - **Protokoll.** Lassen Sie sich vom Hausverwalter Einsicht in die Proto-
- **kolle der Eigentümerversammlungen** der letzten Jahre geben, um Hinweise auf den Zustand des Hauses zu bekommen. Bei Neubauten sollten Sie Grundrisspläne und die Baubeschreibung genau studieren.
 - **Mietvertrag.** Beim Kauf einer vermieteten Wohnung sollten Sie sich in jedem Fall den Mietvertrag zeigen lassen.
 - **Finanzierung.** In der Regel sollten Sie ein Darlehen nur bis zu 80 Prozent des reinen Kaufpreises aufnehmen. Zusatzkosten etwa für Grunderwerbsteuer, Maklerhonorar und Notargebühren sollten Sie immer aus der eigenen Tasche finanzieren. Die Miete für die Immobilie sollte zumindest die Hypothekenzinsen decken.
 - **Steuern.** Die Immobilie sollte sich schon vor Steuern lohnen. Lassen Sie die „Steuersparrechnung“ von einem Steuerberater prüfen. Lassen Sie den Experten ausrechnen, ob die Immobilie einen jährlichen Überschuss produziert oder ob Sie Geld zuschießen müssen.
 - **Checkliste.** Unter www.test.de, Stichwort „Wohnungskauf“, können Sie prüfen, ob eine ausgesuchte Immobilie erfolgversprechend ist. In der Checkliste „Kauf einer Eigentumswohnung als Kapitalanlage“ finden Sie alle wichtigen Punkte, die Sie beachten sollten.
 - **Renditerechner.** Ob der Kauf einer vermieteten oder zu vermietenden Eigentumswohnung lohnt, können Sie mit dem Finanztest-Rechner (www.test.de/Bauen+Finanzieren/ Stichwort „Renditerechner“) ermitteln. Er berechnet – unter Berücksichtigung Ihrer Steuerlast –, unter welchen Bedingungen Ihnen der Kauf wie viel Rendite bringt. Zusätzlich können Sie für eine vermietete Eigentumswohnung mithilfe des Rechners einen Investitionsplan für einen Zeitraum von bis zu 40 Jahren aufstellen.

ken die teuren Wohnungen ohne Skrupel finanziert, glaubten Anleger an ein gutes Geschäft.

Verkauf mit Gewinn unrealistisch

Lange legte die Kostenaufstellung für den Wohnungskauf des C & M-Vermittlers Finanztest vor. Danach hat der Verkäufer, die B & V, den Preis für die Wohnung durch Nebenkosten für Verwaltung und Vermietung sowie für Provisionen für sich und die Vermittlerfirma auf 2190 Euro pro Quadratmeter nach oben getrieben. Der Preis steht in keinem Verhältnis zur monatlichen Nettokaltmiete von 250 Euro, die in der Musterrechnung angegeben ist.

Der Kaufpreis für die Wohnung beträgt das 36-Fache der Jahresnettokaltmiete. Seriose Anbieter rechnen mit Verkaufspreisen in Höhe des 15- bis maximal 20-Fachen der Jahresnettokaltmiete. „In Leipzig, wo derzeit jede vierte Wohnung leer steht,

rechnen wir mitunter in bestimmten Lagen mit dem 10- bis 12-fachen der Jahresnettokaltmiete“, erklärt der Geschäftsführer einer renommierten Maklerfirma in Leipzig.

Ein späterer Verkauf der Wohnung mit Gewinn wird für unwahrscheinlich gehalten. Nicht einmal die Hälfte des ursprünglichen Preises von 110 000 Euro sei realistisch. Ein Verlust sei mit dieser Wohnung programmiert.

Wie ruinos das Angebot der Baufirma B & V für lange gewesen wäre, zeigt auch die Wirtschaftlichkeitsrechnung des Vermittlers der C & M. Anders als in der ersten Kurzberechnung wird hier klar, dass Lange von Jahr zu Jahr immer mehr zuschießen muss. Die monatliche Belastung von anfangs 110 Euro steigt zeitweise auf über 520 Euro nach dem Ende der Sonderabschreibungen für den Denkmalschutz im 12. Jahr.

Die B & V ist als Verkäufer bereits früher negativ aufgefallen, erklärt Anwalt Resch.

Vom Landgericht Berlin ist die Firma schon einmal rechtskräftig zu Schadenersatz verurteilt worden, weil sie ihre Aufklärungspflichten beim Verkauf einer Wohnung in Chemnitz verletzt habe (Az. 23 O 422/05). Im Urteil heißt es, dass die Berechnungen der Belastungen für die Wohnung unzutreffend sind. Ein Verkauf mit einem Gewinn von 50 000 Euro sei „gänzlich unwahrscheinlich“.

Viel zu hohe Provisionen

Die Kaufverträge dubioser Anbieter wimmeln oft von zusätzlichen Risiken, die in der Wirtschaftlichkeitsrechnung für Kunden gar nicht berücksichtigt sind. So ist es auch im Fall Lange. Es wird weder mit möglichen Mietausfällen noch mit geringer ausfallenden Mietensrechnungen.

Misslich für Käufer ist die viel zu niedrig angesetzte Instandhaltungsrücklage von nur 0,26 Cent pro Quadratmeter im Monat

Rechtsprechung

Hoffnung für Reingelegte

Nach jahrelangen Prozessen wird immer deutlicher, dass Banken und Vermittler Kunden bei der Vermittlung völlig überteuerter Eigentumswohnungen gemeinsam hereingelegt haben. Jetzt haben einige der Reingelegten eine Chance, entschädigt zu werden.

Die Hoffnung. Zumindest ein paar Tausend Käufer von völlig überteuerten Eigentumswohnungen können nach einem Urteil des Oberlandesgerichts (OLG) Nürnberg auf Entschädigung durch ihre Bank hoffen. Laut OLG gilt das, wenn Vermittler und Bank wirtschaftlich eng miteinander verbandelt sind (Az. 12 U 104/05).

Die Banken. Das Urteil betrifft die Hypovereinsbank (HVB). Es könnte aber auch für Anleger interessant sein, die der Deutschen Bank, der Commerzbank, der Badenia-Bausparkasse und vielen Sparkassen vorwerfen, systematisch mit Vermittlerfirmen bei der Immobilienfinanzierung zusammengearbeitet zu haben. Die Beschwerdebilder der HVB gegen das Urteil hat der Bundesgerichtshof im Dezember 2008 zurückgewiesen (Az. XI ZR 29/07).

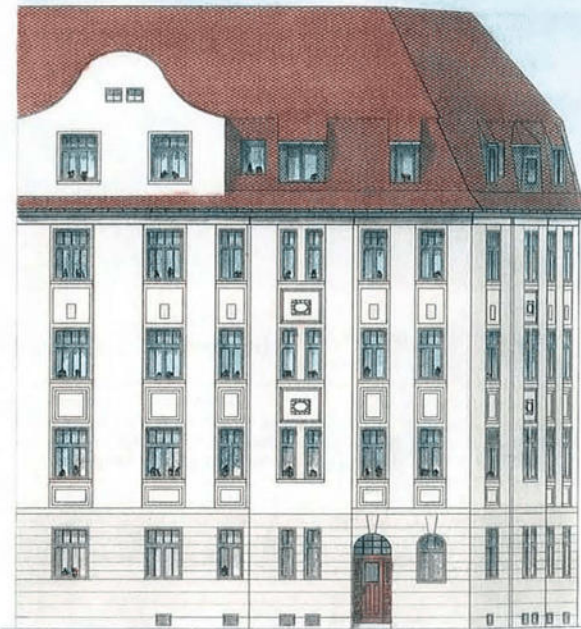
Der Fall. Im vorliegenden Fall hatte ein Vermittler der Firma System Vorsorge

mit der SVK zusammenarbeitete. „Die Bank war nicht nur Kreditgeberin, sondern Drahtzieherin des Geschäfts. Die HVB hat freien Vermittlern, die Kunden zur HVB brachten, Superprovisionen gezahlt“, erklärt Kratzer. Das wisse er aus internen Bankunterlagen und von ehemaligen Mitarbeitern der Bank.

Der zweite Fall. In einem weiteren von Kratzer vertretenen Fall wurde die Hypovereinsbank wegen Verletzung von Aufklärungspflichten verurteilt. Ein Ehepaar aus Schwabach muss das Darlehen für einen Wohnungskauf in Duisburg nicht zurückzahlen. Die HVB habe sich bewusst der Erkenntnis verschlossen, dass der Kaufpreis für die Wohnung sittenwidrig überhöht war, urteilte der BGH (Az. XI ZR 221/07). Er lag um mehr als 100 Prozent über dem Verkehrswert der Wohnung. Das habe eine mit den Preisverhältnissen in Duisburg vertraute überregionale Bank wissen müssen.

Gegen die Bank spreche auch, dass sie nachträglich eine unüblich hohe Tilgung für das Darlehen von 5 Prozent pro Jahr verlangt habe. Das sei ein Indiz dafür, dass sie die Immobilie nicht als werthaltig ansah, erklärte der BGH.

Nach der Sanierung soll das Haus in der Paul-Heyse-Straße 5 in Leipzig aussehen wie auf dem Bild. Wohnungen sollen Anleger für mehr als 2000 Euro pro Quadratmeter kaufen. Das ist jedoch unrentabel.



für das Gemeinschaftseigentum. Für die Wohnung selbst sind über den gesamten Berechnungszeitraum von 32 Jahren in der Vermittlerrechnung gar keine Instandhaltungskosten vorgesehen.

Die Immobilie wird im Laufe der Jahre völlig verkommen, wenn nicht genug Geld für Renovierungsmaßnahmen aufgewendet wird. Seriose Anbieter kalkulieren dafür durchschnittlich etwa 1 Euro pro Quadratmeter und Monat.

Besonders teuer wird der Immobilienkauf durch exorbitant hohe Provisionen. So heißt es in den B & V-Verkaufunterlagen: „In der Regel betragen die Kosten für den Vertrieb zirka 20 Prozent vom Kaufpreis zuzüglich Mehrwertsteuer.“

Richtig rechnen

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

Steuervorteile und angebliche Wertsteigerungen sollten bei der Anlage in eine Immobilie nicht im Vordergrund stehen.

Hypothekendarlehen gibt es derzeit für 4 bis 5 Prozent bei einer Zinsbindung von 10 bis 20 Jahren. Günstig ist der Kauf einer Wohnung, wenn die Mieteinnahmen die Zinsen, Verwaltungs- und Instandhaltungskosten übersteigen.

Anleger, die weniger als das 20-Fache der Jahresmiete für ihre Wohnung ausgeben, erzielen so trotz Nebenkosten oft eine höhere Mietrendite als die 4 Prozent Zinsen. Unter Mietrendite versteht man das Verhältnis der Mieteinnahmen zum Kaufpreis.

Mietpreise vor dem Kauf vergleichen

Wie viel Miete mit einer Wohnung erzielt werden kann, kann man in den Wohnungsanzeigen der Lokalzeitung oder im Internet

nachsehen. Auch der örtliche Mietspiegel hilft, ebenso Auskünfte von Mietern der Nachbarwohnungen.

Die Angaben des Verkäufers zur Miethöhe glauben Käufer besser nicht. Auf Mietgarantien sollten sie sich nicht verlassen.

Im Fall von Testkäuferin Lange weiß man zum Beispiel nicht, ob nach Auslaufen der vom Verkäufer gegebenen Mietgarantie auch ein Mieter gefunden wird, der 5 Euro pro Quadratmeter in einer einfachen Lage in Leipzig zahlt. Makler in Leipzig bezweifeln das. „30- bis 50-Quadratmeter-Wohnungen in Leipzig werden ohnehin so gut wie gar nicht nachgefragt.“

Mit Mietgarantien wurden in den letzten Jahren häufig Mieten vorgetäuscht, die am Markt nicht erzielbar waren. Oftmals ging den Garantiegebern die Luft aus.

Nicht die ganze Wohnung finanzieren

Ganz auf Pump sollte kein Anleger eine Immobilienanlage finanzieren. Denn Mieteinnahmen sind nie sicher kalkulierbar. Deshalb rät Finanztest, mindestens 20 Prozent des Kaufpreises sowie zusätzlich alle

Kaufnebenkosten aus Ersparnissen zu bestreiten.

Wer seine Eigentumswohnung solide finanziert, kann durchaus eine Nachsteuerrendite von 5 bis 6 Prozent erwirtschaften. Vorausgesetzt, er hat eine Immobilie in guter Lage und guter Qualität gefunden. Dabei ist die Lage noch wichtiger als die Qualität. Denn die Ausstattung lässt sich verbessern, die Lage nicht.

Um die Finanzierung, Verwaltung und Vermietung sollten sich Anleger selber kümmern, wenn die Immobilie eine gute Kapitalanlage werden soll. Denn Full-Service-Angebote, bei denen sich der Käufer um nichts kümmern muss, sind regelmäßig so teuer, dass die Anlage zum Zuschussgeschäft oder gleich zur Pleite wird.

Der von der Eigentümergemeinschaft bestellte Hausverwalter kümmert sich zwar um die Wohnanlage. Einen Mieter, der pünktlich zahlt, muss sich der Eigentümer aber selber suchen. Schon deshalb ist es besser, wenn die Wohnung in der Nähe des Käufers liegt und nicht Hunderte Kilometer entfernt. ■