

Vorsicht, faule Geldanlage

Eine vermietete Wohnung ist eine sichere Sache - denkt man. Irrtum! Denn der Boom bei Immobilien führt dazu, dass wieder viele Sparer auf Schrott-Immobilien hereinfliegen. Doch davor kann man sich schützen.



Das Angebot schien sehr verlockend: Knapp 120.000 Euro für eine Miet-Wohnung in Hamburg, in guter Lage, eine garantierte Miete von mehr als 7.200 Euro im Jahr, eine große deutsche Bank als Partner und keine Arbeit mit Mietern und Haus, das garantierte die Verwaltungsfirma - verständlich, dass Irene und Eduardo G. sich das vermeintliche Schnäppchen nicht entgehen lassen wollten. (Wegen des lau-

fenden Verfahrens will das Ehepaar anonym bleiben.) Zwei Jahre später das böse Erwachen: Die Mietgarantie platzte, stattdessen gab es nur circa 6.000 Euro Einnahme im Jahr - und die deckten nicht einmal die Kreditzinsen. „Unseren Plan, die Wohnung nach 10 bis 15 Jahren mit Gewinn zu verkaufen, um Geld fürs Alter zu haben, können wir vergessen. Die Wohnung war total übersteuert. Wir werden das Geld nie wieder reinbekommen“, erzählt das Ehepaar.



Wann lohnt der Kauf?
Der Ertragswert einer Wohnung sollte möglichst klein sein, maximal 14.

$$\left\{ \frac{\text{Kaufpreis}}{\text{Jahresmiete (netto/kalt)}} = \text{Ertragswert} \right\}$$

Zu teuer gekauft, zu wenig Miete - mit dieser Erfahrung stehen Irene und Eduardo G. nicht allein da. Allein die Düsseldorfer Anwältin Nicole Mutschke hat seit 2009 Tausende ähnlicher Fälle vor Gericht vertreten. Bundesweit sind es nach Schätzungen von Stiftung Warentest mehr als 300.000 Anleger, die auf sogenannte Schrott-Immobilien reingefallen sind - meist sparsame Arbeitnehmer über 50, die fürs Alter vorsorgen wollten. „Schrott-Immobilien sind

Wohnungen, die viel zu teuer und mit falschen Renditeversprechen verkauft werden“, erklärt Nicole Mutschke.

Zum Verhängnis werde vielen Anlegern der gerade nach der Finanzkrise weitverbreitete Glaube, Geld könne risikolos und dennoch mit guter Rendite in Immobilien angelegt werden. Das stimmt zwar im Allgemeinen, wie die rasante Preisentwicklung bei Wohnungen zeigt (siehe auch die Grafik unten) - aber eben nicht in jedem Einzelfall wie bei Irene und Eduardo G.

Sie sind auf einen Trend hereingefallen, der seit Jahren anhält: Die Zinsen für traditionelle Spar-Anlagen sind extrem niedrig; gleichzeitig sind Bau-Darlehen supergünstig - man bekommt Immobiliendarlehen geradezu nachgeworfen. Die Folge: Die Preise für Häuser und Wohnungen steigen immer weiter - allein im vergangenen Jahr um mehr als elf Prozent bundesweit. Schon warnt die Deutsche Bundesbank: „Wohnimmobilien in deutschen Städten haben sich seit dem Jahr 2010 so stark verteuert, dass sie möglicherweise überbewertet sind.“ Das gilt vor allem für Großstädte und Ballungsräume wie Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt am Main, Stuttgart und Düsseldorf.

Die Bundesbank berechnete: In attraktiven Großstädten liegen die Preise mehr als 20 Prozent über dem Niveau, das nach der demografischen und wirtschaftlichen Entwicklung zu erwarten war. Und Makler, Berater, aber auch Banken befeuern diese Entwick-



Die Vorgeschichte

„Wir wollten nur fürs Alter vorsorgen“, erzählt Eduardo G. ganz ruhig, „ich bin als IT-Berater selbstständig, meine Frau arbeitet nicht, weil sie chronisch krank ist. Sicherheit hat daher gerade in finanziellen Dingen für uns immer Priorität.“ Deshalb ließ sich das Ehepaar aus Köln auch über Jahre von einer Finanzberatung bei Versicherungen und anderem helfen.

Trick 1

Immer häufiger sprach der Finanzberater mit dem Ehepaar über die angeblich mangelnde Altersvorsorge, pries Sicherheit und Stabilität von Miet-Wohnungen an. „Er hat das jahrelange Vertrauensverhältnis regelrecht ausgenutzt“, sagt G. heute.

Den Falschen vertraut

„Bloß kein Risiko“, das war ein Leben lang das Motto von EDUARDO G. Doch dann ließ er sich eine Wohnung aufschwätzen. Sein Fall zeigt exemplarisch, wie Händler von Schrott-Immobilien arbeiten.

Trick 2

Man müsse sich um nichts kümmern, es gebe ein Komplettpaket. „Wir vertrauten unserem Berater und kauften in Hamburg eine Wohnung für knapp 120.000 Euro“, erzählt G.

Trick 3

Abgewickelt wurde der Kauf über Vertragspartner, die G. und seine Frau nicht kannten - eine große, bekannte Bank gab die Kredite, eine Immobiliengesellschaft garantierte die Miet-Einnahmen, übernahm auch die Verwaltung der Wohnungen und war Vertragspartner der Mieter. „Wir mussten uns wirklich um nichts kümmern“, sagt G.

Trick 4

Zwei Jahre ging alles gut. „Dann meldete die Gesellschaft, die uns die Miete garantiert hatte, von heute auf morgen Insolvenz an - und wir bekamen nichts mehr.“

Zwar wohnt jemand in der Wohnung der G.s, doch die Miete wird über eine Hausverwaltung abgewickelt und bei den G.s kommt weniger an, als ihnen einst zugesichert wurde.

Trick 5

Natürlich wollten die G.s ihre Hamburger Wohnung wieder verkaufen. Doch dann der nächste Schock: Wie sich herausstellte, war die Wohnung viel weniger wert, als sie dafür gezahlt hatten. „Wir hatten das Gefühl, dass alle unter einer Decke steckten - Finanzberater, Bank und Immobilienverwalter“, so G. Jetzt klagt er auf Rückabwicklung des Kaufvertrags und Schadensersatz.

Fazit

G. muss noch gut 100.000 Euro Darlehen zuzüglich Zinsen abzahlen für eine Wohnung, die nur die Hälfte wert ist.

Rasant gestiegene Preise seit 2007

Weil immer mehr Immobilien als Altersvorsorge gekauft werden, treibt das die Preise* - vor allem in Großstädten.



* Entwicklung in % von Wohnungen: 3/2007 bis 9/2013 in Großstädten. Quelle: Immobilienscout24.de

lung, indem sie interessierte Sparer zum schnellen Entscheiden drängen, bevor die Preise weiter steigen ...

„Ob sich der Kauf einer Immobilie trotz dieses gestiegenen Preisniveaus lohnt, hängt aber vom Einzelfall ab“, sagt die Düsseldorfer Rechtsanwältin Nicole Mutschke, die viele geprellte Immobilienkäufer vor Gericht vertritt. Für Kapitalanleger ist der Ertrag,

den die Wohnung abwirft, der entscheidende Aspekt. Um den Ertrag einer Immobilie zu ermitteln, gibt es eine einfache Methode:

- Wie ist das Verhältnis zwischen dem Kaufpreis und der Netto-Jahresmiete (siehe Faustformel vorige Seite)?
- Dabei die Miete immer realistisch einschätzen. Miet-Garantien können sich als wertlos herausstellen.
- Der Mietspiegel allein sagt

„Vorsicht vor ‚Rundum-sorglos-Paketen‘ bei Immobilien“

Nicole Mutschke, Anwältin

nicht viel aus. Zudem lassen sich vielfach Mieten nur begrenzt erhöhen.

Der Wert, der sich aus der Faustformel ergibt, zeigt, nach wie vielen Jahren sich die Wohnung bezahlt macht, wenn man Zinszahlungen und Steuervorteile außer

Acht lässt. Dieses Verfahren hat auch der Bundesgerichtshof (BGH) in den Urteilen zu Schrott-Immobilien aus den 90er-Jahren angewendet. Danach kommt eine sittenwidrige Übertreibung in Betracht, wenn der Kaufpreis einer Immobilie deutlich über dem 14-Fachen der Jahresmiete (netto/kalt) liegt.

Aber auch wenn Preis und Ertrag stimmen: Immobilien können Risiken bergen wie jede andere Geldanlage auch. Das erste Risiko ist die Immobilie selbst: Treten Baumängel auf oder entwickelt sich die Wohnlage ungünstig, wird die Wohnung auf Dauer wenig Ertrag abwerfen. „Stellen sich Baumängel heraus, kann es schwierig sein, dem Verkäufer nachzuweisen, dass er davon gewusst hat“, sagt Anwältin Nicole Mutschke. Für Irene und Eduardo G. kommen diese Tipps zu spät. ■

„Das Geschäft blüht wieder“

Obwohl die dubiosen Geschäfte mit Schrott-Immobilien in den 90ern viele Schlagzeilen machten, funktioniert die Masche noch immer. Anwältin Nicole Mutschke weiß, wie man sich schützt.



Nicole Mutschke ist Fachanwältin für Bank- und Kapitalmarktrecht in Düsseldorf.

Frau Mutschke, Sie beobachten, dass Anleger wieder zunehmend beim Kauf von Eigentumswohnungen mit falschen Renditeversprechen getäuscht werden. Worin unterscheiden sich die Fälle heute von den Schrott-Immobilien der 90er-Jahre?

MUTSCHKE Die Wohnungen sehen rein optisch nicht unbedingt nach Schrott-Immobilie aus; sie sind baulich in keinem schlechten Zustand. Das Problem: Sie sind einfach viel zu teuer. Die erzielte Miete steht in keinem realistischen Verhältnis zum Kaufpreis, der zum Teil bei dem 30- bis 40-Fachen der Jahresmiete liegt. **Wie kommt es, dass sich dann Käufer für diese Wohnungen finden?**

MUTSCHKE Die Verkäufer haben dazugelernt: Es wird im Beratungsgespräch noch mehr Druck aufgebaut, es werden aber wenig konkrete Be-

rechnungen vorgelegt. Vieles wird nur mündlich versprochen. Die Unterlagen, die dem Käufer ausgehändigt werden, bleiben vage. Die Aussagen darin sind so nebulös, dass es oft schwierig ist, dagegen später juristisch vorzugehen.

Kann man die Verkäufer für die Versprechen haftbar machen?

MUTSCHKE Berater und Verkäufer sind heute meist getrennte Unternehmen. Die Unternehmen, die eine Miet-Garantie für die Wohnung aussprechen, existieren als GmbH oft nur für kurze Zeit. Die Mieten werden dann etwa für zwei bis drei Jahre wie zugesagt gezahlt. Danach sind die Verkäufer und Mietgaranten häufig schon insolvent.

Wie können Sparer sich wehren?

MUTSCHKE Stellt sich heraus, dass die Wohnung viel zu wenig Ertrag bringt, Miet-Garantien platzen oder Mängel verschwiegen wurden, sollte man schnell aktiv werden. Zeigt sich, dass der Kaufpreis sittenwidrig überteuert war, kann der Kaufvertrag sogar unwirksam sein. Dann können Käufer die Rückzahlung des Kaufpreises verlangen. ■



5 Warn-Signale für „Schrott“

- Die Wohnung wird inklusive garantierter Miete angeboten.
- Die Immobilie wird nicht oder nur kurz besichtigt.
- Die Finanzierung wird vom Verkäufer mit angeboten.
- Das Verkaufsgespräch wird unaufgefordert angebahnt.
- Käufer werden unter Zeitdruck gesetzt.