

Die miesen Tricks der Makler

In BILD beschreibt Fachanwalt Hilmar Pickartz (66), wie Abzocker ihre Schrott-Immobilien an den Mann bringen.

➤ Betrüger nehmen gezielt Personen ins Visier, die sich in einer schwierigen Finanzlage befinden. Ihnen wird der Kauf einer Wohnung als Rettung angepriesen.

➤ Alles beginnt mit einem unerwarteten Anruf. Das Gespräch folgt einem festen Muster: „Spreche ich mit...?“, „Wollen Sie Steuern sparen?“, „Dann würden Sie doch sicher gern unser kostenloses Beratungsangebot in Anspruch nehmen?“ Wer auch bei der letzten Frage „Ja“ sagt, bekommt Besuch von einem Vermittler.

➤ Das erste Treffen ist stets ein Hausbesuch. Der Verkäufer will so mehr über Hobbys und Interessen des Kunden herausfinden. Bei vielen Opfern schnappt die Autoritätstafel zu: Vermittler geben sich als Experten aus oder führen einen (auch falschen) Dokortitel.

➤ Ist das Opfer nicht gleich überzeugt, lassen die Vermittler nicht locker. Über mehrere Termine hinweg wird eine familiäre Atmosphäre erzeugt. Besonders Alleinstehende, die sich über Besuch freuen, werden so nach und nach zum Wohnungskäufer gedrängt. Oft bringen die Vermittler auch kleine Geschenke mit oder bieten großzügig Rabatte auf das Objekt an: Das Nein-Sagen wird immer schwieriger.

➤ Die Immobilie selbst wird dabei oft gar nicht besichtigt. Angeblich wolle man die Mieter nicht beunruhigen. Stattdessen wird eine gerade leer stehende Wohnung in renoviertem Zustand gezeigt.

➤ Gleichzeitig setzen die Betrüger ihre potenziellen Opfer unter Zeitdruck: Sie geben vor, dass wegen großer Nachfrage nur noch eine Wohnung zu verkaufen sei. Nur wer jetzt gleich unterschreibt, kann das günstige Angebot ausnutzen. Der Notartermin findet dann häufig noch am gleichen Tage statt.

➤ Ein besonders beliebtes Vorgehen von Vermittlern ist es, den Käufer mit einem Luxusauto wie Rolls-Royce oder Bentley zu Hause abzuholen. Hilft das alles nicht, versprechen sie sogar „Bargeld sofort“. Bei Abschluss des Kaufvertrags zahlen sie bis zu 20 000 Euro Belohnung. Kein Wunder, verdienen sie doch bis zu 50 Prozent des Kaufpreises durch ihren Betrug.

NEUE SERIE IN **BILD**

ACHTUNG, IMMOBILIEN-FALLE!

Die 10 größten Fehler beim Kauf



Fortsetzung von S. 1
Von H. JEIMKE-KARGE

Weil es fürs Ersparnis auf der Bank kaum Zinsen gibt, investieren immer mehr Deutsche in ein Haus oder eine Wohnung. Die Kreditzinsen sind auf einem historischen Tief – und die Immobilienpreise steigen. Wer jetzt vorschnell und leichtfertig kauft, bezahlt am Ende teuer dafür, warnt Fachanwalt Hilmar Pickartz in seinem neuen Buch „Die Immo-Falle“.

In einer großen BILD-Serie lesen Sie, worauf Sie beim Kauf unbedingt achten müssen.

verfügbaren Nettoeinkommens betragen. Sind das 2000 Euro, können Sie maximal 800 Euro in einen Immobilien-Erwerb stecken. Wichtig: Bei Eigentumswohnungen wird Wohngeld fällig (u. a. für Rücklagen bei fälligen Sanierungen). Dieses Wohngeld liegt im Schnitt bei 2,70 Euro/qm. (Im Internet können Sie bei bild.de Ihr verfügbares Budget berechnen.)

FALLE 4
Mieteinnahmen zu hoch kalkulieren
Unseriöse Berater gaukeln Kunden gern utopische Mieteinnahmen vor, damit sich ein Kauf rechnet. Deshalb: Wer eine Immobilie vermieten will, sollte vorher den Markt vor Ort prüfen. Mietpreise vergleichbarer Objekte anschauen. Besorgen Sie sich z. B. beim Mieterverein den örtlichen Mietspiegel. Die Unterschiede sind groß. In München kann man für eine einfache 50-qm-Wohnung bis zu 15 Euro/qm Kaltmiete verlangen. In Duisburg sind bei gleicher Größe nur etwa 5 Euro/qm drin.

bezahlen und auf eine Tilgung von 3 bis 4 % achten. Wichtig: Jeder Finanzierungsvertrag kann nach 10 Jahren binnen einer sechsmonatigen Frist kostenfrei gekündigt werden und z. B. durch einen günstigeren Kredit abgelöst werden.

FALLE 6
Den Wert der Immobilie überschätzen
Die Zinsen sind schon längere Zeit niedrig, dadurch sind die Immobilienpreise stark gestiegen. Ob sich ein Erwerb noch lohnt, kann man einfach ausrechnen: Teilen Sie den Kaufpreis durch die jährliche Miete (ohne Nebenkosten), die man für ein vergleichbares Objekt zahlen müsste. Haus oder Wohnung sind günstig, wenn das Ergebnis unter 20 liegt. Beispiel: Beträgt die monatliche Miete 540 Euro/kalt, sollte die Wohnung nicht mehr als 10 800 Euro kosten. Preise und Mieten in vielen Städten und Landkreisen finden Sie unter www.test.de.

Steuern lassen sich sparen. Geringverdienende sparen mit einer vermieteten Wohnung aber praktisch keine Steuern.

FALLE 8
Rendite zu optimistisch berechnen
Auf Tagesgeld bekommt man nur noch etwa 1 % Zinsen. Eine Mietwohnung schafft bis zu 5 % Rendite, etwa wenn man eine 220 000 Euro teure Wohnung für monatlich 833 Euro vermietet. Aber: Nur zahlungskräftige Mieter garantieren die angepeilte Rendite (Rechner z. B. unter www.test.de) und jeder Monat Leerstand schmälert sie.

FALLE 9
Die Lage der Immobilie nicht beachten
Für eine mögliche Wertsteigerung ist die Lage entscheidend. Vor allem Groß- und Universitätsstädte versprechen eine permanent hohe Nachfrage bei Mietwohnungen. Da-

gegen ist die Nachfrage (und damit eine Wertsteigerung) in ländlichen Regionen eher verhalten.

FALLE 10
An einen Betrüger geraten
Der Boom beim „Betongold“ lockt unseriöse Vermittler an. Sie versuchen, ahnungslosen Interessenten sogenannte Schrott-Immobilien anzudrehen. Die Kosten sind teils doppelt so viel, wie sie wert sind (lesen Sie mehr über die Masche der Abzocker).

Lesen Sie morgen
So kommen Sie aus der Immobilienfalle raus

In diesem Jahr werden **260 000** Wohnungen gebaut

Im Schnitt werden **162 000** Euro finanziert

90,1 qm hat die durchschnittliche Wohnung

Für **150 000** Euro liegen die Durchschnittskosten bei **593** Euro/Monat

Jeder Zweite (**51%**) sucht eine Immobilie als Altersvorsorge

FALLE 1
Zu wenig Eigenkapital
Sie haben kein Geld? Kein Problem, sagen Berater, die Bank leiht es Ihnen gern, auch den kompletten Kaufpreis (100-Prozent-Finanzierung). ABER: Je mehr Ersparnis („Eigenkapital“) Sie einbringen, desto besser. Grund: Sie bekommen bessere Kreditzinsen. Experten raten, mindestens 20 % des Kaufpreises in bar zu haben. Sonst ist das Risiko groß, bei einem Notverkauf auf Schulden sitzen zu bleiben. Leihen Sie sich 90 % (und mehr), nehmen die Banken rund 1 % Zinsaufschlag.

1,77 Mio. Deutsche wollen sich in den kommenden zwei Jahren eine Immobilie kaufen

Westdeutsche bringen **29%** Eigenkapital mit, Ostdeutsche **32%**

44,2% der Deutschen leben im Eigenheim

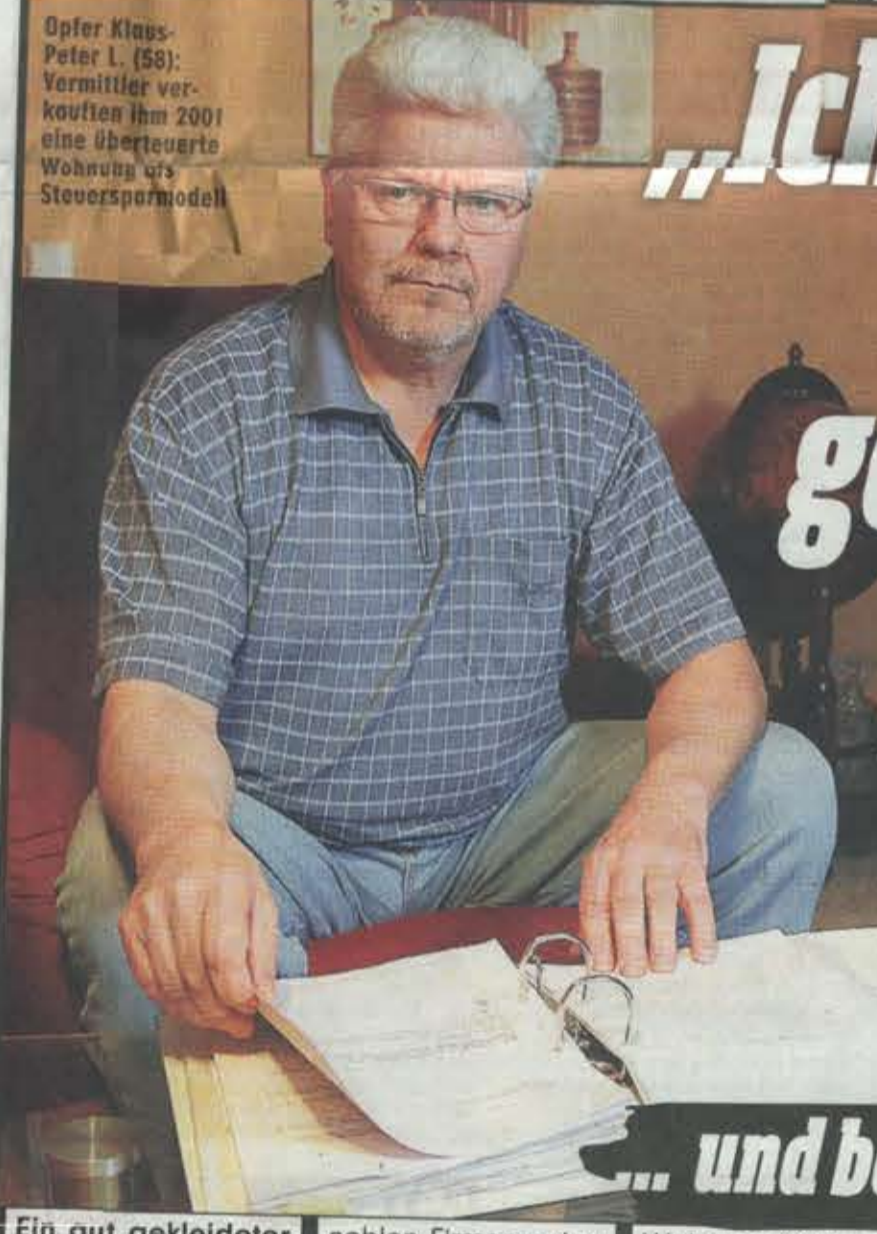
FALLE 2
Kauf-Nebenkosten nicht berücksichtigen
Häufig kalkulieren Käufer die Kauf-Nebenkosten für Makler, Notar und Grunderwerbssteuer nicht richtig ein. Diese liegen bei rund 6 bis 10 % des Kaufpreises. Eine Wohnung für 180 000 Euro kostet den Erwerber also bis zu 198 000 Euro.

30,89 Mio. Deutsche leben zur Miete

FALLE 3
Monatliche Belastung unterschätzen
Was Sie sich leisten können, hängt von Einkommen und Eigenkapital ab. Die monatliche Belastung sollte maximal 40 % des

FALLE 5
Zinsen falsch einschätzen
Bei einer kurzen Laufzeit (z. B. 5 Jahre) ist der Zins zwar günstiger, aber das Risiko steigender Zinsen liegt dann bei Ihnen. Vor allem, wenn Sie wenig Ersparnis haben, sollten Sie eine möglichst lange Zinsbindung (10 bis 15 Jahre) wählen, um nicht von steigenden Zinsen überrascht zu werden. Die Tilgung sollte bei mindestens 2 % liegen. Wer viel Eigenkapital hat, sollte den Kredit so schnell wie möglich ab-

FALLE 7
Steuer-vorteil überschätzen
Jeder schlägt dem Finanzamt gern ein Schnippchen. ABER: Wer eine gekaufte Immobilie selber nutzt, kann den Kaufpreis nicht von der Steuer absetzen. Bei vermieteten Wohnungen kann man 2 % des Kaufpreises im Jahr absetzen. Beispiel: Wer für 100 000 Euro eine Wohnung kauft, mindert seine Steuerlast um 2000 Euro. Bei einem Steuersatz von 30 % sind das 600 Euro Steuerersparnis im Jahr. Klartext: Je höher das Einkommen (und damit der Steuersatz), desto mehr



Opfer Klaus-Peter L. (58): Vermittler verkauften ihm 2001 eine überbewertete Wohnung als Steuersparmodell

„Ich habe eine Wohnung gekauft, die ich nie gesehen habe ... und bereue es jetzt bitter“

Ein gut gekleideter Mann klingelt eines Abends im Jahr 2001 unangemeldet an der Tür von Klaus-Peter und Susanne L. (beide 58) in Berlin. Ein Finanzberater. „Ihn reinzulassen, war der größte Fehler meines Lebens“, sagt Klaus-Peter L. heute.

Der nette Vertreter erklärt, wie man als Kleinverdiener in kurzer Zeit ein kleines Vermögen machen kann. Das Projekt: eine Wohnung ohne Eigenkapital kaufen, dadurch Steuern sparen – und sie nach zehn Jahren mit Gewinn weiterverkaufen.

Klaus-Peter L., Angestellter bei der Müllabfuhr mit 1.400 Euro netto, ist interessiert. Wenig später sitzt das Ehepaar in der

noblen Firmenzentrale der Finanzberatung am Kurfürstendamm. Dort wird ihnen eine Eigentumswohnung (knapp 60 qm, vermietet) für 73 000 Euro schmuckhaft gemacht. Am selben Abend unterschreiben die Eheleute den Kaufvertrag beim Notar. Ohne die Immobilie besichtigt zu haben – das soll später nachgeholt werden.

Aber später ist es zu spät.

Als monatliche Rate (Zins und Tilgung) werden bei der Sparda-Bank Berlin 365,75 Euro ausgemacht. Genau so viel kommt als Miete herein. Was das Ehepaar übersieht: Es ist die Brutto-Warmmiete, die Kaltmiete beträgt nur 160 Euro, vom Hausgeld für die

Wohnung (207 Euro) steht in den Unterlagen nichts.

Folge: Die Eheleute müssen die 207 Euro jeden Monat drauflegen. Geld, das sie nicht übrig haben. Und dann stellen sie fest, dass ihre Wohnung Schrott ist. Die Mieterin verlangt Ersatz für den kaputten Wasserboiler und die maroden Fenster.

Klaus-Peter und Susanne L. nehmen einen Verbraucherkredit auf, um die Reparaturen zu bezahlen und den Immobilienkredit weiter bedienen zu können. Belastung: 388,99 Euro/Monat.

Nach 10 Jahren will das Ehepaar die Wohnung verkaufen. Die bittere Erkenntnis: Statt 73 000 Euro ist sie nur 35 000 Euro wert.

Berlin-Neukölln: Statt 73 000 Euro war die Wohnung im dritten Stock nur 35 000 Euro wert!

Und die Bank will immer noch 63 000 Euro haben, nur 10 000 Euro sind getilgt.

Klaus-Peter und Susanne L. wenden sich an Anwalt Hilmar Pickartz. Er handelt mit der Bank einen Vergleich aus. Die Wohnung wird verkauft, die Eheleute zahlen noch 3000 Euro drauf – und werden dafür aus dem Vertrag entlassen.

„Unterm Strich hat uns die Wohnung rund 17 000 Euro gekostet“, sagt Klaus-Peter L., „aber ohne Anwalt würden wir noch immer zahlen.“



Und die Bank will immer noch 63 000 Euro haben, nur 10 000 Euro sind getilgt.

FALLE 3
Monatliche Belastung unterschätzen
Was Sie sich leisten können, hängt von Einkommen und Eigenkapital ab. Die monatliche Belastung sollte maximal 40 % des



Rechtsanwalt Hilmar Pickartz (66) hilft Opfern von Immobilien-Betrügern



„Die Immo-Falle“ ist ab heute im Handel (Heyne-Verlag, 8,99 Euro)