

# 10 goldene Regeln für Immobilien-Käufer

Rechtsanwalt Hilmar Pickartz (65) ist spezialisiert auf Immobilienopfer

Viele Käufer von Immobilien machen die gleichen Fehler. Auf diese 10 Punkte sollten Sie unbedingt achten:

- 1. Holen Sie alternative Angebote (andere Makler, Anzeigen) ein, um einen realistischen Preis zu zahlen.** Nicht nur auf einen Anbieter und dessen „Marktstudien“ verlassen.
- 2. Immobilien vor dem Kauf immer besichtigen.** Wie ist der Zustand, wie die Lage? Am besten engagieren Sie dafür einen Gutachter.
- 3. Investieren sie so viel Eigenkapital wie möglich!** Mindestens 20 %, viele Immobilienkäufer haben sogar 60 % und mehr. Spart hohe Zinskosten!
- 4. Prüfen Sie, welchen Zinssatz die Bank Ihnen persönlich anbietet.** Häufig sind die besten Zinsen nur für vermögende, schuldenfreie Kunden verfügbar.
- 5. Erkundigen Sie sich nach Zuschüssen.** Die gibt es z. B. von der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) und den Bundesländern. Infos unter [www.baufoerderung.de](http://www.baufoerderung.de)

- 6. Rechnen Sie Ihre Finanzierung nicht mit Wertsteigerungen schön.** Tendenziell fallen in Deutschland die Preise. Ausnahme sind Großstädte.
- 7. Lassen Sie angegebene Steuerersparnisse von einem Steuerberater überprüfen.** Oft sind sie bei niedrigen Einkommen nur minimal oder entfallen ganz.
- 8. Kalkulieren Sie finanzielle Reserven ein.** Sie helfen in Zeiten von Krankheit, Arbeitslosigkeit, aber auch bei Reparaturen.
- 9. Rechnen Sie langfristige Verträge, nach denen Sie die Immobilie angeblich nach zehn Jahren mit Gewinn wieder verkaufen können, sind meist unseriös.**
- 10. Rechnen Sie ehrlich! Eine Immobilie ist häufig nur bei sehr optimistischer Rechnung (z. B. jährlicher Wertanstieg) eine gute Geldanlage. Realistisch sind 3-4 % Rendite pro Jahr.**

Fachliche Beratung: Rechtsanwalt Hilmar Pickartz, Berlin/Augsburg

# ACHTUNG, IMMO-FALLE!

Immobilien gelten als letzte sichere Geldanlage. Doch statt eigener vier Wände im Alter bringen sie oft Ärger. So vermeiden Sie, dass ein Kauf Sie in den Ruin treibt.

Von A. ALBERT und T. KINDEL

Die klassische Altersvorsorge funktioniert nicht mehr: Lebensversicherungen bringen kaum noch 4% Rendite, Tagesgeldkonten um 2%, Bundesanleihen überhaupt nichts mehr – und auch die Betriebsrenten sinken (siehe S. 2). Millionen Deutsche sind verunsichert: Wie soll ich mein Geld anlegen, um fürs Alter vorzusorgen? Immobilien scheinen der

## DER FALL

Polizist Martin R. (37) aus dem Ruhrgebiet ist geschiedener Vater eines 15-jährigen Sohnes. Er verdient 1700 Euro netto, 2200 Euro mit Schichtzulagen. „Eine eigene Immobilie sollte her, um im Alter unabhängig zu sein“, sagt er. 50 000 Euro hatte Martin gespart, verdient mit Aktiengeschäften in den 90ern. „Ein Verwandter riet mir, in Berlin zu investieren.“ Der Hauptstadt gehöre die Zukunft. Martin entschied sich für eine 50-qm-Wohnung in „zentraler Lage“, sanierter Altbau. Der Preis: 120 000 Euro. Dafür nahm er 110 000 Euro Kredit auf. „Die Finanzierung sollte sich durch Mieteinnahmen und Steuerersparnisse quasi selbst tilgen,

sogar noch fünf Prozent Gewinn pro Jahr bringen.“ Als Sicherheit sollte Martin nur eine Lebensversicherung (150 Euro Beitrag pro Monat) abschließen. Tatsächlich wurde die Wohnung anfangs durch die Hausverwaltung vermietet. Die Einnahmen betragen aber nur 129 Euro pro Monat, während die Kosten für Kredit, Versicherungen und Verwaltung bei 765 Euro lagen. Bedeutete für Martin: Jeden Monat 636 Euro Unterdeckung! Dazu entstanden ständig unerwartete Kosten: Graffiti-Beseitigung an der Fassade, Reparaturen am Giebel, das Fällen eines Baumes für 4000 Euro ... Und dann zahlte der Mieter einfach nicht mehr. Martin musste al-

letzte Ausweg, sie gelten als „Betongold“. Jeder Dritte plant, innerhalb der nächsten zwei Jahre zu kaufen (Statistisches Bundesamt). Aber: Die Preise steigen – und die wachsende Nachfrage ruff immer mehr unseriöse Anbieter auf den Plan. In dieser BILD-Serie lesen Sie von Menschen, die der Immobilienkauf in den Ruin getrieben hat. Heute im 1. Teil: Wie ein Polizist (37) durch seinen Wohnungskauf 50 000 Euro verlor.

so den Kredit und die Nebenkosten wie Wasser und Heizung allein tragen und dazu einen teuren Prozess gegen den Mieter führen. 3000 Euro kostete allein der Gerichtsvollzieher, 5000 Euro die Renovierung. „Irgendwann war ich einfach am Ende.“ Ersparnisse weg, jeden Monat höhere Schulden – nur noch ein Experte konnte ihm helfen. **DIE ANALYSE** Rechtsanwalt Hilmar Pickartz (65), spezialisiert auf

Immobilienopfer, hat den Fall übernommen. Seine Analyse:

- 1. Martins Einkommen war zu niedrig für die Finanzierung.** Dazu musste er Unterhalt für sein Kind zahlen (lebte bei der Mutter).
- 2. Die zusätzliche Lebensversicherung war unnötig und erhöhte noch seine monatlichen Kosten.**
- 3. Die Wohnung war überteuert: 120 000 Euro, obwohl sie 22 000 Euro wert war.** Martin hatte keine Vergleichsangebote eingeholt.
- 4. Über die wahre Lage hatte er sich nicht vor Ort informiert.** Statt im Trend-Bezirk Berlin-Mitte, wie er

Neue Serie in Bild

- glaubte, lag sie in Hohenschönhausen – schwer vermietbar.**
- 5. Bei seiner Planung hatte Martin wichtige Kosten (Reparaturen, Mietaufwände, Provision für die Hausverwaltung) vergessen oder unterschätzt.**
- 6. Die Steuerersparnisse, auf die Martin**

gehofft hatte, waren unrealistisch. Wegen seines relativ niedrigen Einkommens zahlte er sowieso nur wenige Steuern.

- 7. Seine Reserve für Notfälle hatte er in riskanten Aktien angelegt.** Genau, als er Geld brauchte, sank deren Wert von 50 000 auf 7000 Euro – viel zu wenig.

**Auch Martins Bank hat Fehler gemacht.**

► Weil Martin Beamter ist und damit einen sicheren Job hat, wurde seine Kreditwürdigkeit zu hoch eingeschätzt.

► Die Mietgarantie von 10 bis 12 Euro pro Quadratmeter, mit der auch die Bank rechnete, war zu hoch. Realistisch waren für diese Lage nur 5 Euro/qm.

## DIE LÖSUNG

Zuerst wurde die 120 000 Euro teure Wohnung für 22 000 Euro verkauft. Vom Kredit blieben 98 000 Euro zu zahlen.

Schöner Schein: Polizist Martin (37) mit dem Verkaufsprospekt für Wohnungen in Berlin



Der letzte Mieter zahlte keine Miete und verließ die Wohnung verschmutzt und beschädigt

Der Anwalt verhandelte mit der Bank. Sie verzichtete auf die Rückzahlung gegen einen Ausgleich von 10 000 Euro. Ein übliches Verfahren bei überschuldeten Kunden, die sowieso nie mehr alles zurückzahlen könnten.

Der Anwalt konnte auch erreichen, dass die Bank auf einen negativen Schufa-Eintrag verzichtet. So konnte Martin einen Kleinkredit aufnehmen, um die restlichen 10 000 Euro in Raten abzuzahlen.

Jetzt wohnt er mit seinem Sohn wieder bei seiner Mutter. Er hat rund 50 000 Euro verloren, ist aber die unrentable Wohnung und den hohen Kredit endlich los.

„Ich war damals unheimlich stolz auf meine Immobilie. Was wirklich abließ, habe ich erst viel später verstanden ...“

**LESEN SIE MORGEN** Gottfried (62):

Überteuerte Wohnung gekauft und dann noch arbeitslos geworden