

Warnung vor unseriösen Wohnungsverkäufern

Der boomende deutsche Wohnimmobilienmarkt lockt neben seriösen Investoren auch zahlreiche „schwarze Schafe“ an. Alt & Kelber Wohnungsprivatisierung und die Kanzlei Schirp Schmidt-Morsbach Apel warnen vor unseriösen Wohnungsverkäufern, die sich die derzeitige Situation auf dem deutschen Wohnungsmarkt zunutze machen, um unbedarften Anlegern überbewertete Immobilien zu verkaufen. Zumindest nehme die Zahl der dubiosen Angebote wieder zu.

Derzeit sind deutsche Wohnimmobilien bei großen und oft ausländischen Investoren so gefragt wie nie. Allein in den vergangenen Jahren haben sie für mehr als zehn Milliarden Euro meist große Wohnungspakete in Deutschland gekauft. Sie wollen die Wohnungen in der Regel jedoch nicht langfristig behalten. Daher verkaufen sie die Wohnungen wieder – zum Teil geschieht das per Einzelverkauf, häufig werden die Portfolios aber auch in kleinere Pakete aufgeteilt und an andere Unternehmen weiterveräußert.

Um gar nicht erst in Gefahr zu laufen, eine „Schrottimmoblie“ zu erwerben, sondern eine Kapitalanlage, die sich wirklich rentiert, könne der Anleger jedoch vorbeugen. „Lassen Sie sich in keinem Fall davon abbringen, die Wohnung im Vorfeld zu besichtigen“, rät nachdrücklich Jürgen F. Kelber von Alt & Kelber Wohnungsprivatisierung, Heilbronn.

Schließlich besichtige auch jeder Mieter und jeder Selbstnutzer eine Wohnung, bevor er dort einzieht. Das sollten auch Kapitalanleger tun. „Lage, Zuschnitt und Ausstattung der Wohnung lassen sich auf dem Papier nur mangelhaft beschreiben“, so Kelber.

Anleger sollten zudem sicherstellen, dass der Preis für die Wohnung angemessen ist – indem sie prüfen, was vergleichbare Wohnungen für Selbstnutzer kosten. Vorsicht ist laut Kelber geboten, wenn ein Berater insbesondere auf Steuervorteile eingeht, die der Kauf mit sich bringen würde. „Es spricht nichts dagegen, Steuervorteile zu nutzen – aber eine

gute Immobilie rechnet sich auch ohne Steuervorteile.“ Laut Kelber sollte die Mietrendite ohne Steuervorteile etwa fünf Prozent betragen. „Es gibt nur wenige Ausnahmen wie etwa München, wo Mietrenditen von unter fünf Prozent akzeptiert werden müssen.“

Völlig unseriös sind Angebote, bei denen Anlegern im Gegenzug für ihre Investition die sofortige Auszahlung einer hohen, oft fünfstelligen, Summe garantiert wird. Ein Anbieter, der einen solchen „Kick-Back“ anbietet, verkaufe die Immobilie zu einem völlig überhöhten Preis.

Mit Vorsicht zu genießen sind nach Aussage des Experten auch Komplettangebote, mit denen der Kunde neben der Immobilie die dazugehörige Finanzierung sowie verschiedene „Versicherungen“, zum Beispiel Mietgarantien, gleich mitkauft. „Versicherungen müssen teuer eingekauft werden und schmälern die Rendite. Vor allem aber ist keine Mietgarantie so viel wert wie ein ordentlicher Mieter“, so Kelber.