

rechnen. Der erhsehnte Vermögensaufbau durch Immobilien kehrt sich dann in eine Geldvernichtung auf Raten um.

Kaum besser schneidet die Kapitalanlage für eine rund 85 Quadratmeter große Allwo-Eigentumswohnung in Osnabrück-Haste ab. Eine Fülle von Kauf- und Finanzierungsnebenkosten treiben den Gesamtaufwand auf 237 000 Mark hoch (dies sind 122 Prozent des reinen Kaufpreises), wie eine Beispielrechnung der Baufinanz zeigt.

Da kein Eigenkapital eingesetzt und die Tilgung des Festdarlehens durch den Abschluß von zwei Bausparverträgen bei der Badenia ausgesetzt wird, erreicht die Belastung vor Steuern für Normalverdiener mit anfangs rund 760 Mark im Monat fast schon astronomische Höhen. Und dies, obwohl in der Beispielrechnung in diesem Fall mit einer äußerst sparsamen Instandhaltungsrücklage von 0,67 Mark pro Quadratmeter Wohnfläche im Monat bei einer fast 30 Jahren alten Wohnung gerechnet wurde.

Grober Schnitzer

Ein grober Schnitzer taucht zudem bei der Berechnung der Steuerersparnis auf. Die seit 1996 mögliche Bewirtschaftungskostenpauschale von 42 Mark pro Quadratmeter im Jahr wird zwar in voller Höhe berücksichtigt. Die von den Mietern erhaltenen Umlagen für die Betriebskosten auf der Einnahmenseite fehlen in der Steuerberechnung aber völlig. Deckt das Finanzamt diesen nicht erlaubten Steuertrick auf, muß der Anleger mit geringeren Steuerersparnissen rechnen. Das macht im Fall der 85 Quadratmeter großen Eigentumswohnung in Osnabrück immerhin rund 800 Mark im Jahr weniger aus als in der Beispielrechnung.

Laut Heinen wird zuweilen dem Erwerber in manchen Fällen ein nicht rückzahlbarer Erwerbskostenzuschuß bis zu 2 000 Mark gezahlt, der in etwa der Steuerersparnis im ersten vollen Vermietungsjahr entsprechen soll. Das Lockmittel des sofortigen Bargeldzuflusses soll dem Untervermittler als zusätzliches Verkaufsargument dienen. Damit rückt die Heinen & Biege

Gruppe ihre Vertriebsmethoden aber in die Nähe des berüchtigten Liquiditätsmodells, vor dessen Gefahren FINANZtest bereits vor Jahren gewarnt hat (siehe FINANZtest 5/1995).

Gefährliches Partnermodell

Große Risiken birgt auch die von Heinen im Jahr 1995 aus der Taufe gehobene „Partner-Immobilie“, bei der sich zwei oder vier Anleger den Kauf einer Eigentumswohnung teilen. Knapp jeder zehnte Kauf einer Heinen-& Biege-Immobilie geht mittlerweile nach diesem Bruchteilsmodell über die Bühne.

Das Problem: Auch noch so ausgeklügelte Vertragsvereinbarungen können die Versteigerung der gesamten Eigentumswohnung nicht verhindern, falls ein Kaufpartner später zahlungsunfähig wird (siehe FINANZtest 1/1998, S. 52). Vor diesem Hintergrund scheint die Möglichkeit, notleidende Bruchteile mit Anteilen an Wohnungen in derselben Wohnanlage tauschen zu können, eher unrealistisch.

Überteuert und überfinanziert

Überteuert und Überfinanzierung zählen zu den Hauptrisiken beim Immobilienerwerb über Strukturvertriebe à la Heinen & Biege. Überhöhte Preise und Kosten lassen die anfängliche Nettomietrendite auf 3 Prozent und darunter purzeln. Riskante Kreditfinanzierungen in Höhe von 120 Prozent des Kaufpreises treiben den Anleger in eine anfängliche Überschuldung, die zudem noch dauerhafte monatliche Belastungen nach sich zieht.

Die Käufer von Heinen-& Biege-Immobilien besitzen laut Uwe Heinen im Durchschnitt ein monatliches Nettoeinkommen von 3 600 Mark. Damit sind Darlehenssummen von 150 000 Mark nach einer bei Vermittlern kursierenden Liste bequem finanzierbar. Sofern die vermittelten Darlehen über 80 000 Mark nicht hinausgehen, reicht auch ein Nettoeinkommen von monatlich 2 200 Mark laut diesem „Bonitätsraster“ aus. Geschäftsführer Uwe Heinen wollte dieses Einkommensraster, das FINANZtest vorliegt, jedoch nicht bestätigen.

- Kaufen Sie nie eine gebrauchte Eigentumswohnung zwecks Kapitalanlage ohne eingehende Besichtigung! Achten Sie besonders auf Lage und Größe der Wohnanlage, in der sich die vermietete Eigentumswohnung befindet.
- Errechnen Sie das Kaufpreis-Miete-Verhältnis, und geben Sie nicht mehr als das 15- bis 20fache der tatsächlich erzielbaren Jahresnettokaltmiete für eine Eigentumswohnung aus zweiter Hand aus. Berücksichtigen Sie auf jeden Fall auch alle Nebenkosten, die bei Kauf, Finanzierung und Vermietung entstehen. Die anfängliche Nettomietrendite sollte nach Berücksichtigung sämtlicher Nebenkosten für die Immobilie nicht unter vier Prozent liegen.
- Seien Sie vorsichtig bei vermieteten Eigentumswohnungen, die über Strukturvertriebe verkauft werden. Hohe Provisionen entpuppen sich als Renditekiller.
- Meiden Sie den Erwerb einer gebrauchten Eigentumswohnung ohne Eigenkapital. Kaufpreis und Nebenkosten müssen dann per Kredit finanziert werden. Sie erkaufen sich die Überfinanzierung durch eine nachhaltige Belastung vor und nach Steuern.
- Prüfen Sie, ob die Mitgliedschaft an einem Mietpool für Sie als Kapitalanleger überhaupt geeignet ist. Die Verteilung der Vermietungsrisiken auf viele Schultern kostet Sie rund 500 Mark im Jahr. Eine Mietgarantie ist mit dem Beitritt zum Mietpool jedoch nicht verbunden.
- Lassen Sie sich nicht mit dem Versprechen eines sofortigen Bargeldzuflusses zum Kauf einer meist überteuerten Eigentumswohnung überreden.
- Verzichten Sie grundsätzlich auf den Erwerb von Bruchteilen an einer Eigentumswohnung. Eine „Partner-Immobilie“ kann auch ohne Ihre Schuld unter den Hammer kommen, wenn Ihr Partner zahlungsunfähig wird.