

ACHTUNG, IMMO-FALLE!

Serie
in Bild
Teil 2

So hat mich „Betongold“ fast ruiniert

Von A. ALBERT und D. SCHLÜTER

Jeder 3. Deutsche will in den nächsten zwei Jahren eine Immobilie kaufen, um trotz Euro-Krise für sein Alter vorzusorgen und das Ersparte zu retten (Statistisches Bundesamt). Doch lohnt sich „Betongold“ wirklich immer? In dieser BILD-Serie berichten Menschen,

wie sie ein Haus- oder Wohnungskauf finanziell ruiniert hat. Sie haben Fehler gemacht, wurden aber auch getäuscht. Heute im 2. Teil: Wie ein Verwaltungsangestellter (62) durch einen Wohnungskauf seine gesamten Ersparnisse verlor.

DER FALL

Der ehemalige Verwaltungsangestellte Gottfried M. (62) aus einem Dorf in Sachsen kaufte eine Dachgeschosswohnung (3 Zimmer, 55 qm) für 90 000 Euro in Zwickau.

30 000 Euro Eigenkapital hatte er aus dem Verkauf eines Grundstückes. Dazu nahm er 60 000 Euro Kredit auf.

„Ein mir unbekannter Vermögensberater klingelte in der ganzen Nachbarschaft. Er riet zum Kauf. Weil VW in Zwickau ein Werk gebaut hatte, würden viele Wohnungen gebraucht, es sei mit Wertsteigerungen zu rechnen.“

Als Mieterin fand sich jedoch nur eine Rentnerin, die 450 Euro pro Monat zahlen wollte – 100 Euro weniger als Gottfrieds Kredit-Rate. Als die Frau in ein Altenheim umzog, stand die Wohnung ganz leer.

Auf eine Besichtigung vor dem Kauf hatte Gottfried verzichtet. Dabei wären es

nur 125 Kilometer Fahrt gewesen. „Ich habe es nur als Anlageobjekt gesehen. Ein Fehler, wie ich heute weiß!“

In der Wohnung waren viele Schäden: Überall Risse, Fliesen fielen von den Wänden, Türen und Fenster waren defekt. Den Boden musste Gottfried komplett austauschen.

Dann wurde Gottfried arbeitslos, hatte nur noch 888 Euro im Monat.

Als er die Wohnung verkaufen wollte, stellte sich heraus: Sie war nur 18 000 Euro wert – viel weniger als der offene Kredit. Durch Zinslasten standen 68 000 Euro aus!

DIE ANALYSE

Rechtsanwalt Hilmar Pickartz (65), spezialisiert auf Immobilien-Opfer, übernahm den Fall.

Neben den klassischen Fehlern (Immobilie nicht besichtigt, Steuerersparnis überschätzt) hat Gottfried Folgendes nicht beachtet:

1. Er hat auf Mieter durch eine Industrieansiedlung spekuliert. Die Zahl der erhofften Arbeitsplätze ist jedoch, wie häufig in diesen Fällen, nie erreicht worden. Folge: weniger Bedarf.

2. Am Kaufort sind (wie fast überall in Ostdeutschland) zu viele Wohnungen, viele stehen leer. Folge: Er musste die Miete von 7,50 auf 3,50 Euro/qm senken, um Interessenten zu finden.

Das Hauptproblem war aber die Finanzierung: Im Vertrag war nur 1 % Tilgung (Schuldenrückzahlung) vereinbart, Gottfried hat über die Jahre vor allem Zinsen an die Bank überwiesen. Besser wären 3 % Tilgung gewesen.

Eine niedrige Tilgung senkt zwar die Monatsrate. Dafür läuft die Finanzierung über 35 Jahre, in Gottfrieds Fall weit ins Rentenalter. Eine Immobilie sollte Sie nicht mehr als

20 Jahre belasten, mit dem Ende des Berufslebens abgezahlt sein.

Verkäufer rechnen häufig mit diesen niedrigen Tilgungen, damit das Angebot billiger wirkt. Bei 3 Prozent Tilgung hätte Gottfried 200 Euro monatlich mehr zahlen müssen und erkannt, dass er sich die Wohnung gar nicht leisten kann.

DIE LÖSUNG

Gottfried verkaufte die Wohnung. Erlös: 18 000 Euro. Vom Kredit waren noch 68 000 Euro

offen. Der Anwalt erreichte, dass die Bank den Kredit gegen eine Zahlung von 3000 Euro abschloss – pfändbar war er sowieso nicht mehr. Die 3000 Euro legte seine Familie zusammen.

Gottfried: „Es tut schon weh, so viel Geld eingebüßt zu haben. Aber ich bin froh, diese Last und diese Sorgen endlich los zu sein.“

LESEN SIE MORGEN

Eva Maria (59) erbt eine Wohnung – und 120 000 Euro Schulden



◀ In diesem Haus in Zwickau kaufte Gottfried M. eine Dachgeschosswohnung für 90 000 Euro (3 Zimmer, 55 qm), die nur 18 000 Euro wert war

Bausparkasse wegen Schrott-Immobilien vor Gericht

Karlsruhe – Heute verhandelt das Oberlandesgericht Karlsruhe vier Fälle von insgesamt 370 Klagen gegen die Bausparkasse Badenia. Es geht um übersteu-

erte Eigentumswohnungen. Die Badenia hat den Kauf finanziert, obwohl die Kunden meist kein Eigenkapital hatten. Die Aufklärung der Kunden soll mangel-

haft gewesen sein. Die Badenia hatte in den 90er-Jahren bundesweit mehr als 7000 Immobilienverkäufe einer Vermittlerfirma mit Krediten finanziert.

SCHRUMPF-RENDITEN

Was kann ich jetzt noch für meine Altersvorsorge tun?

Fortsetzung von Seite 1

Von CHRISTIN MARTENS

Die Renditen privater Altersvorsorge schrumpfen wegen der Schuldenkrise in der Euro-Zone immer mehr (BILD berichtete). Lebensversicherung, betriebliche Altersvorsorge und Riester-Rente – BILD erklärt, was Sie jetzt tun müssen:

► Wie viel gesetzliche Rente bekomme ich überhaupt?

Wer lange versichert war und 2020 in Rente geht, wird knapp 48 % des Nettolohns vom Staat bekommen. Bis 2025 sinkt der Betrag auf 46 %. Beispiel: Wer heute in Rente geht, 45 Jahre lang den Durchschnittslohn (aktuell: ca. brutto 2700 Euro/Monat/West; 2300 Euro/Monat/Ost) verdient hat, bekommt monatlich 1263,15 Euro (West) bzw. 1121,40 Euro (Ost).

Tipp: Wer es ganz genau wissen will, sollte bei der Deutschen Rentenversicherung seine ausführliche Renteninformation anfordern. Kostenloses Info-Telefon 0800/10 00 48 00 (Mo.–Do. 7.30–19.30, Fr. 7.30–15.30).

► Wie viel Geld brauche ich im Alter? Das kommt auf den Lebensstandard an. Faustformel: Zu Rentenbeginn sollten es rund 80 % des letzten Nettoeinkommens sein.

► Wie viel Geld soll ich in die private Altersvorsorge sparen?

„Finanztest“-Experte Herman-Josef Tenhagen („Stiftung Warentest“) zu BILD: „Vom Brutto können staatlich geförderte 4 % in einen Riester-Vertrag und mindestens 4 % in eine betriebliche Altersvorsorge eingezahlt werden. Wer das tut, ist als Rentner recht gut versorgt.“

► Was mache ich jetzt mit meiner ... Lebensversicherung? Nicht kündigen! Wer einen älteren Vertrag hat, hat Anspruch auf höhere Garantien. Wer den Vertrag optimieren will, streicht die Dynamisierung der Beiträge und stellt auf jährliche Zahlungsweise um. Der Grund: Monatliche Zahlung verursacht höhere Kosten, schmälert die Rendite.

► Wer noch keine klassische Kapital-Lebensversicherung hat, sollte auch keine mehr abschließen. ... betrieblichen Altersvorsorge? Nicht leichtfertig kündigen! Gegebenenfalls mehr einzahlen – ca. 2500 Euro/Jahr werden durch Steuer- und Sozialabgabenbefreiung gefördert.

Wer noch keine hat, sollte eine abschließen! Arbeitnehmer können derzeit aus dem Bruttogehalt bis zu 4400 Euro/Jahr gefördert ansparen.

Wichtig: Fragen Sie den Chef, ob er etwas dazutun will. Vorteil: Auch er muss durch die Entgeltumwandlung weniger Sozialabgaben abführen.

Die einfachste Variante (auch aus Chef-sicht) ist die Direktversicherung. Angebote vergleichen! Auf 20 Jahre Auszahlungsdauer gibt es bis zu 4000 Euro garantiert mehr Rente.

... Riester-Rente? NICHT KÜNDIGEN! Sonst ist die Förderung komplett weg.

Wer erst vor einem Jahr abgeschlossen hat, sollte den Vertrag beitragsfrei stellen. Am Ende gibt es die Einzahlungen plus Zulagen zurück.

Wer einen Fondsgestützten Vertrag hat, der schlecht gelaufen ist, stellt diesen beitragsfrei. Grund: Der Anbieter muss zur Rente sicherstellen, dass das eingezahlte Geld plus staatlicher Förderung komplett auf dem Konto ist.

► Wer noch nicht riestert und Wohneigentum als festes Ziel hat, der sollte auf eine Riester-Baufinanzierung setzen. Das spart Kreditzinsen.