

Wenn der **Traum** von der eigenen Immobilie zum **Albtraum** wird

„So rutschte ich in die Schuldenfalle“



Zinsen auf Rekordtief - und immer mehr Bundesbürger wollen sich deshalb ohne Eigenkapital eine eigene Immobilie kaufen. Wie es klappt, hat BILD gestern berichtet. Doch der Traum kann schnell zum Albtraum werden. Viele Käufer übernehmen sich mit der Immobilie, können die Schulden anschließend nicht mehr zurückzahlen.
Heute in Teil 2 der BILD-Serie: Wie Kerstin Schade aus Hildesheim mit einer Schrott-Immobilie in die Schuldenfalle geriet.

Von H. JEIMKE-KARGE
 Den Anruf im August 2011 hat Kerstin Schade (49) bis heute nicht vergessen: Ein Berliner Finanzberater meldet sich bei der Sachbearbeiterin aus Hildesheim (Niedersachsen), bietet ihr den Kauf einer Wohnung an - „als Kapitalanlage, mit der sich gutes Geld verdienen lässt“.
 Schade soll eine 61 Quadratmeter große Wohnung

in Aue (Sachsen) kaufen. Preis: 69000 Euro! Die Wohnung sei für zehn Jahre (360 Euro/Monat) vermietet. Danach könne sie die Wohnung mit Gewinn verkaufen.
Schade hat keine Ersparnisse - doch der Finanzberater sagt: „Kein Problem.“ Wenige Tage später unterschreibt sie Kredit- (Zinssatz: 5,54 %) und Kaufvertrag.

Ein Riesenfehler, denn die Wohnung steht leer! Schade zahlt seitdem drauf: Die versprochenen Mieteinnahmen entfallen. Zugleich muss sie monatlich 565 Euro Kreditzinsen zahlen.
DER NÄCHSTE RIESENFEHLER: EINE TILGUNG IST NICHT VEREINBART. Hinzu kommen die **Kosten für Hausgeld (105 Euro/Monat) und Nebenkosten (30 Euro/Monat). Macht zusammen rund 700 Euro im Monat!**
 Die Belastung ist für Kerstin Schade viel zu hoch.

Sie verdient als Sachbearbeiterin knapp 3700 Euro brutto im Monat (2100 Euro netto). Von dem Geld gehen knapp 600 Euro Miete für ihre eigene Wohnung ab. Unterm Strich bleiben ihr noch 800 Euro übrig.
Ein Verkauf der Wohnung in Aue kommt nicht infrage. Sie ist nach Schätzungen gerade einmal 25 000 Euro wert.
 Schade hat sich an die „Schutzgemeinschaft für Immobiliengeschädigte“ gewandt. Ihr Anwalt Hilmar Pickartz verhandelt mit den

finanzierenden Banken (Wüstenrot, DSL) über eine Rückabwicklung des Kaufs. **Schade: „Egal, wie das ausgeht: Ich werde auf einem hohen Schuldenberg sitzen bleiben.“**

LESEN SIE MORGEN:
 So viel Wohnung/Haus kann ich mir für mein Geld leisten.



Geldanlage mit hohem Verlust: Kerstin Schade (49) kaufte für 69 000 Euro eine Schrottimmobilie

Die größten Fehler beim Immo-Kauf

► ZINSKOSTEN SIND ZU HOCH!

Als Formel gilt: Die monatliche Belastung durch Finanzierungszinsen, Tilgung und Nebenkosten (z. B. Grundsteuer, Hausgeld) darf 40 Prozent des Nettoeinkommens NICHT übersteigen. Beispiel: Bei 2500 Euro netto dürfen die Kosten max. 1000 Euro betragen.

► KAUF-NEBENKOSTEN WERDEN UNTERSCHÄTZT!

Viele Eigenheim-Käufer vergessen die Folgekosten, die rund 10 % des Kaufpreises ausmachen. Wer z. B. ein Reihenhaus in NRW für 200 000 Euro erwirbt und komplett finanziert, zahlt 10 000 Euro (5 %) Grunderwerbsteuer, 2000 Euro (1 %) an den Notar, 500 Euro für die Grundbuchumschreibung, 1000 Euro (0,5 %) für die Grundschuldeintragung, 7140 Euro (3,57 %) an Maklercourtage - macht zusammen 20 640 Euro Nebenkosten.

► TILGUNGSRATE IST ZU NIEDRIG!

Je höher die Tilgungsrate ist, desto schneller lässt sich der Kredit abbezahlen. Wenn möglich, sollten Käufer mindestens eine 2 %-Rate wählen.

► ZINSBINDUNG IST ZU KURZ GEWÄHLT!

Eigenheim-Käufer sollten ihren Zins auf 15 oder 20 Jahre festschreiben (statt nur auf 5 oder 10 Jahre) - so sichern sie sich langfristig gegen steigende Zinsen (und höhere Kosten) ab.

► KEINE SONDERTILGUNG!

Bei einem Kreditvertrag ohne Sondertilgungsmöglichkeit ist der Zins in der Regel etwas niedriger. ABER: Wer z. B. auf Gehaltsbonus, Erbschaft hoffen kann, sollte Sondertilgung vereinbaren (z. B. 5000 Euro pro Jahr). So lässt sich die Tilgungsrate deutlich verringern, eine Anschlussfinanzierung verhindern.

► ES WIRD KEIN FINANZPOLSTER ZURÜCKGELEGT!

Viele Eigenheim-Besitzer vergessen, dass sie im Laufe der Zeit Extrakosten (z. B. für Renovierung, Reparaturen) stemmen müssen. Sie brauchen deshalb ein Finanzpolster - empfohlen werden 3 bis 5 Monatsnetto-Einkommen. Beispiel: Wer 2500 Euro netto verdient, sollte bis zu 12 500 Euro auf einem Extrakonto parken.

Fachliche Beratung: Finanzdienstleister Dr. Klein, Verbraucherzentrale NRW

Hier finden Geschädigte Hilfe

► Schutzgemeinschaft für Immobiliengeschädigte
 (0821)-906 76 02
 www.sfi-ev.de/

► Verein für Existenzsicherung
 (08131) 932 98
 www.vfe.de/
 ► Senatsverwaltung für Justiz

und Verbraucherschutz in Berlin
 (030) 901 30
 www.schutz-vor-schrottimmobilien.de

Die traurige Bilanz von Frau Schade	
KAUFPREIS WOHNUNG	69 000 Euro
ZINSEN	565 Euro/Monat (5,54%)
TILGUNG	0 Euro
HAUSGELD	105 Euro/Monat
NEBENKOSTEN	30 Euro/Monat
MIETEINNAHMEN	0 Euro (Leerstand)
EIGENE MIETWOHNUNG	600 Euro/Monat warm
GESAMTBELASTUNG	1300 Euro/Monat
NETTOEINKOMMEN	2100 Euro/Monat