

Prospekte für den Wohnungskauf

Sie fordern einen Qualitätsnachweis von Wohnungsanbietern. Warum?

Investoren geschlossener Fonds sind dazu verpflichtet, die Risiken einer Beteiligung detailliert in einem Emissionsprospekt darzustellen. Hinzu kommt eine freiwillige Selbstverpflichtung der Branche, in einer Leistungsbilanz über die Entwicklung der bisherigen Fonds Auskunft zu geben. Ganz anders zeigt sich der Markt für Kapitalanlagewohnungen: Zwar liegt hier der finanzielle Einsatz in der Regel um ein Vielfaches höher als die Mindestbeteiligungssummen geschlossener Fonds. Dennoch sind weder Verkaufsprospek-



Matthias Fieseler
Geschäftsführer bei der Dr. Ochel Gruppe, Bochum

te mit ausführlichen Risikohinweisen Pflicht noch ein Nachweis über die bisherigen Leistungen eines Anbieters. Die Unterlassung zeigt sich am Thema Schrottimmobilien, bei denen in Deutschland mindestens 300 000 Anleger ihr Geld durch überbewertete, minderwertige Wohnungen verloren haben. Aus diesem Grund sollten sich die Anbieter von Kapitalanlagewohnungen nicht scheuen, einen Nachweis über die Qualität ihrer Arbeit abzugeben, und die Chance nutzen, sich von Wettbewerbern abzuheben. Das gilt insbesondere dann, wenn die Bewirtschaftung der Wohnungen ebenfalls durch den Verkäufer erfolgt. Mietgarantien tragen zwar zur Planungssicherheit für den Investor bei, doch kommt es auf die Ertragskraft der Immobilie an. Spätestens nach Ablauf der Mietgarantie muss die Wohnung auch ohne Garantiezahlungen die kalkulierten Mieten erreichen. Hierfür ist ein aktives Management unverzichtbar, das bei Kündigung des Mieters rasch einen neuen Mieter sucht und den Wert der Wohnung sowie die Höhe der Mieteinnahmen durch Modernisierungsmaßnahmen steigert. In einem Großteil der Fälle finanzieren Anleger den Kauf einer Wohnung mit Krediten und sind für den Kapitaldienst langfristig auf die prognostizierten Mieteinnahmen angewiesen. Gerade aus diesem Grund sollten sie die Möglichkeit erhalten, die bisherigen Erfolge des potentiellen Verkäufers vorab zu prüfen.