

## IMMOBILIEN-KOLUMNE 15/2012



Immobilienexperte Armin Nowak  
aus Berchtesgaden

### **Mietgarantie – eine trügerische Sicherheit**

Sicher kennen Sie das, man ist nicht sicher, ob man sich für etwas entscheidet, aber dann wird eine Garantie versprochen. Sei es eine Gewährleistungsgarantie beim Neukauf eines Produktes oder beim Verzehr von Lebensmitteln, die garantiert biologisch angebaut wurden.

Mit dem Begriff Garantie wird auch in der Bauträgerbranche geworben. Viele Bauträger nutzten die Mietgarantie als Verkaufsargument und verkauften den Immobilienkäufern ein komplettes Wohlfühlpaket. Der Vorteil für den Käufer war einfach der, dass er sich nicht um Mieter, Mietzahlungseingänge, Leerstand und Neuvermietungen kümmern musste, was im Normalfall bei einer Kapitalanlage in Immobilieneigentum der Fall ist. Das wirtschaftliche Risiko sollte ihm abgenommen werden. Finanziert wurde das Ganze mit überhöhten Kaufpreisen, bei denen die Mietgarantie sozusagen bereits eingepreist wird.

Auch Anfang der neunziger Jahre wurde nach dem gleichen Prinzip, hunderten von unbedarften Immobilienanlegern solche Anlagen mit Mietgarantien verkauft. Die Laufzeit beträgt in der Regel 5 oder maximal 10 Jahre. Nach einer gewissen Zeit, meist vor Ende der Laufzeit, ging regelmäßig der Mietgarant, meist eine dazwischen geschaltete GmbH, pleite. Plötzlich hatte man als Immobilieneigentümer die gleichen Probleme, die jeder Immobilienkäufer hat. Die Wohngeldzahlungen an die Verwaltungen waren fällig, ohne, dass man zunächst wusste, wer eigentlich der Mieter ist. Auch die Banken wollten Ihre regelmäßigen Zins- und Tilgungsleistungen.

Aufgrund dieser Tatsache ist der Begriff „Garantie“ eigentlich negativ besetzt, denn wenn eine Sache gut ist, benötigt man keine Garantie, so der Immobilienexperte Armin Nowak, IVD-Regionalbeirat für Südostbayern und Vorstand der Nowak Immobilien AG aus Berchtesgaden.

Es fängt damit an, dass bei den sogenannten Mietgarantien Mieten versprochen werden, die weit über der ortsüblichen Miete liegen. Die Differenz bezahlt der Mietgarant. Beim Zusammenbruch dieses Systems, bekommt der Immobilieneigentümer plötzlich nur noch die vereinbarte wesentlich niedrigere Miete vom Mieter. Die Differenz, die zur Zins- und Tilgungszahlung notwendig ist, kann den Anleger nun selbst in finanzielle Schwierigkeiten bringen.

Wenn Sie in einem fremden Gebiet Immobilieneigentum kaufen wollen, sollten Sie sich die Immobilie vorher ansehen und herausfinden, wie hoch dort die ortsübliche Miete ist, damit Ihre Gesamtkalkulation auch stimmt. Die Einschaltung eines kompetenten Maklers, der den Markt kennt, ist eine gute Alternative.