

Ein Exposé muss nicht lügen. Es genügt, die richtigen Zahlen wegzulassen.

Fünf Sätze aus dem Exposé. Und was sie wirklich heißen.

RECHNE KURZ MIT

Ein Haus bringt 60.000 Euro Miete im Jahr. 6.000 Euro davon sind Zuschlag für Möblierung. Zum Faktor 18 gerechnet erhöhen diese 6.000 Euro den Kaufpreis um 108.000 Euro.

108.000 Euro, die keine Bank finanziert.

Diese geschönte Miete finanziert deine Bank nicht. Sie bewertet selbst, zieht Bewirtschaftungskosten ab und rechnet den Möblierungszuschlag nie mit.

01 „Mietsteigerungspotenzial vorhanden“

Du kaufst eine Miete, die es so nicht gibt.

Erhöhen geht auch im laufenden Vertrag, aber nur bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete und höchstens um 20 Prozent in drei Jahren, in angespannten Märkten 15. Für den Marktpreis reicht das meist nicht. Dafür braucht es eine Sanierung oder größere Investitionen.

| Warum hat der Verkäufer die Miete nicht selbst erhöht?

Der Haken: Die Antwort klingt immer gut. Ob die Miete zu holen ist, merkst du erst nach dem Kauf.

02 „Jahresmiete laut Mietenliste“

Papier. Kein Kontoauszug.

Soll oder Ist? Meist ist es Soll. Leere Wohnungen, Mieter mit Kündigung und offene Rückstände stehen nicht drin. Schau auch, wer wann ein- und ausgezogen ist. Viele Wechsel kurz vor dem Verkauf sind ein Signal.

| Soll oder Ist? Und wer ist im letzten Jahr ein- oder ausgezogen?

Der Haken: Diese Zahlen kommen selten vollständig. Was fehlt, ist meistens der Punkt.

03 „Teilsaniert“ oder „modernisiert“

Neu gestrichen, nicht neu gemacht.

Das Geld steckt sichtbar in Böden und Bädern. Leitungen, Dach und Heizung sind alt geblieben. Eine echte Sanierung kostet 500 bis 1.000 Euro pro Quadratmeter. Bei 500 Quadratmetern also bis zu 500.000 Euro.

| Was wurde bewusst nicht gemacht?

Der Haken: Die Liste zeigt, was gemacht wurde. Teuer wird, was fehlt: Elektrik, Leitungen, Dach, Heizung. Ob das bei diesem Baujahr ansteht, sagt dir niemand.

04 „Rendite 6 Prozent“

Miete geteilt durch Kaufpreis. Sonst nichts.

Nebenkosten beim Kauf, Reparaturen, Verwaltung, Leerstand, deine Bankrate: alles nicht enthalten. Sei hellhörig, wenn Makler mit der gehebelten Rendite werben, also mit der Rendite auf dein Eigenkapital. Der Kredit wirkt dann wie ein Verstärker. In beide Richtungen.

| Was bleibt am Monatsende übrig, wenn die Bank bezahlt ist?

Der Haken: Das steht in keinem Exposé. Die Antwort hängt an deiner Finanzierung, nicht am Haus. Bei manchen Käufern ist sie negativ.

05 „Langjährige, zuverlässige Mieter“

Niedrige Miete, die du nicht loswirst.

Kündigen kannst du kaum. Zieht jemand nach 30 Jahren aus, ist die Wohnung komplett fällig. Und alte Verträge erlauben oft nicht, alle Nebenkosten umzulegen. Die zahlst dann du.

| Von wann ist jeder einzelne Mietvertrag?

Der Haken: Klingt nach Sicherheit. Ist meistens das Gegenteil.

Nimm das Exposé, das gerade vor dir liegt.

Wie viele dieser fünf Sätze stehen darin?

Bei drei oder mehr rechnest du mit einem Preis, der nicht deiner ist.

Klären lässt sich das vor dem Notartermin. Danach nichts mehr. Dazwischen liegen meist wenige Wochen. Das ist deine ganze Zeit für eine Entscheidung, die dich 25 Jahre trägt.

Du willst wissen, was das bei deinem Objekt heißt?

Ich kaufe seit 2010 selbst Mehrfamilienhäuser, drei bis vier im Jahr. Ich verkaufe nichts und vermittle nichts. Ob du kaufst oder nicht, ändert für mich nichts. Schick mir die Eckdaten. Ich melde mich innerhalb von 24 Stunden und sage dir, ob ich helfen kann.

ich-rechne-nach.de