



Renditen werden mit Phantasiemieten schön gerechnet

Anleger, die ein Miethaus kaufen, müssen die Mieterlisten kritisch prüfen, denn meist stimmen sie nicht – WELT-Serie, 2. Teil

Berlin – Renditehäuser liegen nach dem Auslaufen der Steuervorteile im Trend. Worauf soll der Anleger achten, der sich zum Kauf eines Mietshauses entscheidet?

Wer ein Mietshaus kauft, der errechnet den Preis dafür in einem Vielfachen der Jahresmiete. Ein Angebot könnte beispielsweise lauten: „Die Jahresmiete des Hauses beträgt rund 320 000 DM, mal Faktor 14 (dies entspricht einer Rendite von sieben Prozent) ergibt das einen Kaufpreis von 4 480 000, also rund 4,5 Mop. DM.“ Die zentrale Frage für den Käufer lautet, wie hoch die jährlichen Mieteinnahmen wirklich sind. Nach den Erfahrungen des Berliner Maklers Florian Schwanhäusser werden Käufer nicht selten mit irreführenden Angaben über die Jahresmiete und die sich daraus ergebende Rendite gelockt: „Prüfen Sie unbedingt alle Mietangaben bzw. verlangen Sie von dem Makler, dass er eine Prüfung für Sie vornimmt.“ Eine genauere Prüfung kann zu erheblichen Korrekturen führen, wie Schwanhäusser an einem Beispiel zeigt (siehe Tabelle):

Mieterliste: Legende und Wahrheit

Der Verkäufer übergibt folgende Mieterliste	m ²	Nettomiete	Betriebskosten	Heizkosten	MWSt	Miete / m ²	Miete laut Verkäufer	Realistische Nettomiete	
1 Laden	100	5000	300	0	528	50,00	5828	3000	
2 Büro (SF EG) Leerstand	50	1000	150	0	184	20,00	1334	500	
3 Wohnung 1. OG links	80	640	240	160	0	8,00	1040	640	
4 Wohnung 1. OG rechts	90	1980	270	180	0	22,00	2430	900	
5 Wohnung 2. OG links	81	688	243	162	0	4,49	1093	688	
6 Wohnung 2. OG rechts	91	1820	273	182	0	20,00	2275	910	
7 Wohnung 3. OG links	82	656	246	164	0	8,00	1066	656	
8 Wohnung 3. OG rechts	92	717	276	184	0	7,79	1177	717	
9 Wohnung 4. OG links	83	664	249	166	0	8,00	1079	664	
10 Wohnung 4. OG rechts	93	790	279	186	0	8,49	1255	790	
11 DG (Leerstand)	150	3750	450	300	0	25,00	4500	2100	
12 Remise (Leerstand)	200	2000	600	400	0	10,00	3000	0	
							Monatsmiete	26 077	11 565
							Jahresmiete	312 924	138 780

Der Verkäufer hat die jährliche Miete mit rund 320 000 DM angegeben. Bei näherer Betrachtung stellt sich jedoch heraus: Mietvertrag für den Laden im Parterre läuft nur noch zwei Monate. Der Mietpreis von 50 DM/qm, der vom Verkäufer angegeben wird, könnte angesichts einer veränderten Marktsituation heute nicht mehr erzielt werden. Das Büro im Seitenflügel (Erdgeschoss) ist unvermietet. Es handelt sich um eine ehemalige Wohnung, deren gewerbliche Vermietung nicht gesichert ist. Der Mietansatz ist überhöht. Die Wohnung im zweiten Stock, rechts, ist möbliert vermietet, es besteht monatliche Kündigungsfrist. Die Miete ist also nicht nachhaltig erzielbar. Umgekehrt ist die Miete für die Wohnung des 1. OG, rechts weit überhöht (Mietwucher) und somit ebenfalls nicht als nachhaltig anzusehen.

Das Dachgeschoss steht leer. Die vom Verkäufer angegebene zuletzt erzielte Miete von 25 DM könnte heute nicht mehr erzielt werden. Bei der „Remise“, die ebenfalls nicht vermietet ist, handelt es sich um einen verfallenen Schuppen, der vor einer Vermietung erst einmal ausgebaut werden müsste. „Schließlich, und das ist nicht selten, werden in der Angabe der angeblichen Nettomiete Betriebskosten, Heizkosten und Mehrwertsteuer mit berücksichtigt.“

Natürlich, so Schwanhäußer, ist das ein extremes Beispiel, weil viele Fehlangaben zugleich auftreten. „Aber das andere Extrem, das wirklich alle Angaben stimmen und realistisch sind, kommt noch seltener vor. Wir sprechen hier nur von Fehlern in der Mietberechnung. Häufig treten noch weitere Fehler auf, so bei der Flächenangabe oder bei der Art der Mietverträge.“ In der Summe kann es passieren, dass eine angebliche Anfangsmietrendite von über sieben Prozent auf nur noch drei Prozent zusammenschmilzt. Unerfahrene Käufer lassen sich leicht täuschen, denn die vielen Zahlen, die bis auf zwei Stellen hinter dem Komma genau gerechnet sind, erwecken den Anschein von Objektivität, obwohl die zugrunde liegenden Annahmen oft fraglich sind.

Aber ein Laie, der vielleicht zum ersten Mal in seinem Leben ein Miethaus kauft, erkennt diese Fehler oft gar nicht. Schwanhäußer hält daher die Mieterlisten-Strukturanalyse für eine zentrale Aufgabe des Maklers: „Als Käufer sollten Sie vom Makler verlangen, dass er die Original-Mieterliste besorgt und diese analysiert. Insbesondere Mietangaben, die deutlich, also etwa 20 Prozent oder mehr, vom Durchschnitt abweichen, sollten präzise erläutert werden. Denn gerade hier stößt man oft auf unrealistische Mietangaben, so wenn etwa bei leerstehenden Wohnungen die zuletzt erzielten Mieten als Rechenbasis genommen werden, obwohl die Mietpreise sich längst nach unten entwickelt haben.“

VON RAINER ZITELMANN