

Wenn Anleger zu Vermietern werden und die Immobilienblase platzt

29.05.2016 | [Manfred Gburek](#)

Was passiert, wenn es mit den Preisen deutsche Immobilien nicht so weiter geht wie bisher? Die Folgen werden dramatisch sein. Zwar nicht ganz so schlimm wie während der 90er Jahre in Japan (Zusammenbruch des Aktienmarktes im Gefolge rückläufiger Immobilienpreise) oder während der zweiten Hälfte des vergangenen Jahrzehnts in den USA (Verarmung breiter Bevölkerungsschichten wegen viel zu hoher Kredite bei extrem rückläufigen Häuserpreisen), aber für die betroffenen deutschen Anleger dramatisch genug.

Das renommierte Bankhaus Metzler warnt vor Immobilien, ja sogar die Bank für Internationalen Zahlungsausgleich, die Bank der Zentralbanken, ist zu den Warnern übergegangen, obwohl Immobilien nur ausnahmsweise mal ihr Thema sind. Und die Helaba, eine öffentlich-rechtliche Bank, die unter anderem viele Immobilienkredite vergibt, äußert sich sogar besonders kritisch:

"Bei vermutlich noch über Jahre anhaltendem Nullzins und damit durch die Geldpolitik forciertem 'Run in die Immobilie' scheint eine fortschreitende Überbewertung unvermeidbar. Der Weg in die Immobilienblase ist damit vorgezeichnet - die Frage bleibt, wann und wo diese platzt oder ob es vielleicht doch gelingen kann, hier vorsichtig Luft entweichen zu lassen."

Warum beherrscht das Thema dennoch nicht die Schlagzeilen? Wohl vor allem deshalb, weil es viel zu komplex ist. Klammern wir mal gewerbliche Immobilien aus, die anderen Gesetzmäßigkeiten folgen als Wohnimmobilien, und konzentrieren wir uns auf Letztere. Da blicken wir zunächst auf wunderschöne Maklerprospekte mit darin abgebildeten anscheinend glücklichen Bauherren, mit verlockenden Kreditangeboten und Hochrechnungen der bisher gestiegenen Preise in die Zukunft. Potenzielle Bauherren, die sich vor Ort schlau machen wollen, stoßen dann auf Rohbauten und auf zur Aufteilung in Eigentumswohnungen freigegebene, stark sanierungsbedürftige Objekte, die wie Pilze aus dem Boden schießen, und auf Verkaufsbuden, in denen Makler Immobilien schön rechnen.

Die Komplexität lässt sich darauf zurückführen, dass jede Immobilie ein Einzelstück ist. Mögen zwei nebeneinander liegende neue Eigentumswohnungen von gleichem Zuschnitt bei Ausrichtung zum Süden für sich genommen zunächst noch so identisch sein, spätestens beim Eigentümerwechsel ist Schluss mit der Identität:

Weil der neue Eigentümer Grunderwerbsteuer zwischen 3,5 Prozent (zum Beispiel in Bayern) und 6,5 Prozent (zum Beispiel in Nordrhein-Westfalen) gezahlt hat, während die Nachbarwohnung noch keinen Käufer gefunden hat. Weil es, sobald auch diese verkauft ist, auf einmal zwei unterschiedliche Finanzierungen gibt. Weil die erste von einem Eigennutzer, die zweite dagegen von einem Vermieter gekauft wurde. Weil Wohnungen im Lauf der Jahre mal mehr, mal weniger pfleglich behandelt werden, was später zu unterschiedlichen Bewertungen führt. Die Gründe ließen sich noch fortsetzen. Hier nur so viel: Geht es um ganze Häuser statt nur um einzelne Wohnungen, gibt es in der Regel von Beginn an keine vollständige Identität.

Deutschland ist ein Mieter- und damit auch ein Vermieterland. Von annähernd 39 Millionen Wohnungen gehören 58 Prozent Privatpersonen, unter denen die Vermieter leicht dominieren. Diese könnte man als Hobbyanleger bezeichnen. Sie besitzen zwar Vermögen, aber dieses verzinst sich üblicherweise lächerlich gering, wenn man die Instandhaltungskosten, den zeitweiligen Leerstand und - in besonders schlimmen Fällen - die Generalüberholung wegen Mietnomadentum berücksichtigt. Nicht zu vergessen staatliche Eingriffe wie die Pflicht zur Dämmung oder die Mietpreisbremse, initiiert von Justizminister Heiko Maas, der vorhat, Vermieter weiter zu malträtieren.

Forscht man nach den Ursachen, warum viele Anleger trotzdem wie die Lemminge den Verheißungen der Immobilienanbieter folgen, ergibt sich schnell: 1. Die Deutschen halten Immobilien mit ihrer auf lange Sicht stetigen Entwicklung, anders als zum Beispiel Aktien mit ihren Kursauschlägen, für besonders sicher. Dafür steht ja auch der Begriff Betongold. 2. Die extrem niedrigen bis negativen Zinsen sind ein noch nie dagewesener Anreiz, in Immobilien auf Pump zu investieren. Dazu eine Zahl, die bedenklich stimmt, ermittelt von der Bundesbank: Im vergangenen Jahr nahm das Volumen der Wohnimmobilienkredite in Deutschland um 3,5 Prozent so stark zu wie seit 13 Jahren nicht mehr.

Die Gefahr dabei: Der Anstieg der Immobilienpreise verführt leicht dazu, Kredite lieber zu hoch als zu niedrig

anzusetzen. Wenn sich bei 1,5 Prozent Kreditzins und 2,5 Prozent Mietrendite 1 Prozent Zusatzgewinn herauschlagen lässt, ist die Versuchung, einen hohen Kredit aufzunehmen, halt besonders groß. Wie so etwas endet, haben amerikanische Anleger - überwiegend als Eigennutzer - zwischen 2007 und 2010 hinreichend erlebt: mit Privatinsolvenzen, nachdem die Immobilienblase geplatzt war.

Der aufschlussreiche, weil auch in die Zukunft gerichtete Immobilienindex des renommierten Gespanns bulwiengesa (Partner der Bundesbank) und Deutsche Hypo zum deutschen Wohnklima verläuft nach dem Anstieg in den Jahren 2009 und 2010 nur noch seitwärts. Das kann als Warnsignal gelten, zumal für den Fall, dass er nach unten abknickt. Gegenstücke sind solche - von Immobilienmaklern besonders gern benutzte - Indizes der aus der Vergangenheit stammenden Angebotspreise. Diese enthalten mittlerweile ziemlich viel Luft. Für realistische Preise entscheidend ist letzten Endes das, was Käufer und Verkäufer beim Notar unterschreiben.

Ein häufig gegebener Expertenrat lautet: Immobilien gehören ebenso wie Aktien, Anleihen (alternativ Tagesgeld) und Edelmetalle zu einem gemischten Vermögen. Dagegen ist zwar grundsätzlich nichts einzuwenden, aber um was für Anleger geht es hier eigentlich? Zweifellos nur um solche, die besonders viel Geld haben, sagen wir, mindestens eine Million Euro, wovon auf die vier Anlageklassen jeweils 250.000 Euro entfallen. Damit wären die meisten Deutschen ausgegrenzt, denn sie besitzen keine Million, sondern vielleicht nur 100.000 oder 200.000 Euro.

Dennoch wollen sie ihren Traum vom trauten Heim verwirklichen. Folglich pfeifen sie auf die anderen Anlageklassen - und gehen mit ihren vier Wänden prompt ein Klumpenrisiko ein, ohne sich dessen in den meisten Fällen wirklich bewusst zu sein: durch die Übergewichtung der Immobilie und obendrein wahrscheinlich auch durch die Kreditaufnahme; denn für 100.000 oder 200.000 Euro bekommt man Angebote eher auf dem platten Land als in Städten, wo Arbeitsplätze und damit Verdienstmöglichkeiten locken.

Seien wir optimistisch und nehmen wir an, dass diese Käufer mit ihren selbst genutzten Immobilien letzten Endes trotz Klumpenrisiko glücklich werden. Doch was wird aus den anderen, denen, die jetzt Immobilien zum Vermieten kaufen und dafür Kredite aufnehmen? Sie dürften ihr blaues Wunder erleben, sobald die Immobilienblase platzt, und später noch ein Mal, wenn eine neue Finanzierung zu dann möglicherweise viel höheren Zinsen ansteht.

Ersparen Sie sich so etwas und machen Sie aus vier Teilen Ihres Vermögens im Zweifel lieber nur drei: Aktien (später, auf keinen Fall schon jetzt, Ausnahme: Edelmetallaktien), Tagesgeld (anstelle von derzeit uninteressanten Anleihen) und Gold in Form von Anlagemünzen oder Barren. Die Anmerkungen in Klammern besagen: Es kommt nicht nur auf die Vermögensstruktur, sondern auch auf richtiges Timing an. Bei Immobilien ist es klar: Nicht kaufen, sondern verkaufen.

© Manfred Gburek
www.gburek.eu

Manfred Gburek ist neben seiner Funktion als Kolumnist privater Investor und Buchautor.

Dieser Artikel stammt von GoldSeiten.de

Die URL für diesen Artikel lautet:

<https://www.goldseiten.de/artikel/286395--Wenn-Anleger-zu-Vermietern-werden-und-die-Immobilienblase-platzt.html>

Für den Inhalt des Beitrages ist allein der Autor verantwortlich bzw. die aufgeführte Quelle. Bild- oder Filmrechte liegen beim Autor/Quelle bzw. bei der vom ihm benannten Quelle. Bei Übersetzungen können Fehler nicht ausgeschlossen werden. Der vertretene Standpunkt eines Autors spiegelt generell nicht die Meinung des Webseiten-Betreibers wieder. Mittels der Veröffentlichung will dieser lediglich ein pluralistisches Meinungsbild darstellen. Direkte oder indirekte Aussagen in einem Beitrag stellen keinerlei Aufforderung zum Kauf-/Verkauf von Wertpapieren dar. Wir wehren uns gegen jede Form von Hass, Diskriminierung und Verletzung der Menschenwürde. Beachten Sie bitte auch unsere [AGB/Disclaimer!](#)

Die Reproduktion, Modifikation oder Verwendung der Inhalte ganz oder teilweise ohne schriftliche Genehmigung ist untersagt!
Alle Angaben ohne Gewähr! Copyright © by GoldSeiten.de 1999-2019. Es gelten unsere [AGB](#) und [Datenschutzrichtlinien](#).