

Jetzt Immobilien kaufen?

Endlich eine ertragreiche Anlage haben, die stetig im Wert steigt und jederzeit unproblematisch verkauft werden kann, davon träumen Anleger nachdem die Finanzmärkte in der Folge der Finanzkrise immer wieder Achterbahn fahren, Spargbücher fast keinen Zins mehr abwerfen, regelmäßig das Inflationsgespenst aus der Ecke kriecht und selbst Banken nicht mehr sicher scheinen.

Bei der Suche nach dem karierten Mai-glöckchen sind in den letzten 3 Jahren viele Investoren auf die Immobilie als das „bewährte und sichere“ Investment schlechthin gestoßen.

„Wie in Stein gemeißelt hält sich in Deutschland die Meinung, dass der Wert von Immobilien steigt.“

So verwundert es auch nicht, dass nach zwei Pressemeldungen des Immobilienverbandes Deutschland Region Süd (IVD) die Immobilienumsätze des Jahres 2011 in Bayern und Baden-Württemberg die höchsten seit 20 bzw. seit 10 Jahren waren. Überschriften wie: „Neubauwohnungen machen den größten Preissprung“ aus der Stuttgarter Zeitung (StZ) vom 20.1.2012 bestätigen diejenigen, die vor Kurzem gekauft haben und motivieren diejenigen, die vor eine Kaufentscheidung stehen. Und wenn im selben Artikel noch zu lesen ist, was gleich folgt, dann ist die Entscheidung jetzt schnell zu kaufen, bevor die Preise weiter steigen fast schon getroffen: „(...) nach Einschätzung des Immobilienverbandes Deutschland Süd (IVD) werden die Immobilienpreise und die Mieten in Stuttgart weiter steigen, weil das Angebot zu knapp ist“ oder „vor

allem bei Neubauwohnungen mit gutem Wohnwert verzeichnet der IVD einen regelrechten Preissprung. Kostete der Quadratmeter im Frühjahr vergangenen Jahres noch 3500 Euro, so waren es im Herbst 2011 bereits 4000 Euro.

„Aber die Tendenz ist eindeutig. Ich schließe weder einen Preisanstieg von zwei bis drei Prozent noch einen mit zehn Prozent aus“

Der Preisabstand zu Bestandswohnungen wird damit immer größer. Bei diesen kletterte der Quadratmeterpreis im gleichen Zeitraum laut IVD lediglich von 2450 auf 2550 Euro. Reihenmittelhäuser dagegen blieben im Preis nahezu gleich, frei stehende Einfamilienhäuser wurden nur geringfügig teurer.“

Herrlich formuliert ist auch das Zitat des IVD-Ehrenvorsitzenden und Lokalmatadors am Stuttgarter Immobilienmarkt: „Aber die Tendenz ist eindeutig. Ich schließe weder einen Preisanstieg von zwei bis drei Prozent noch

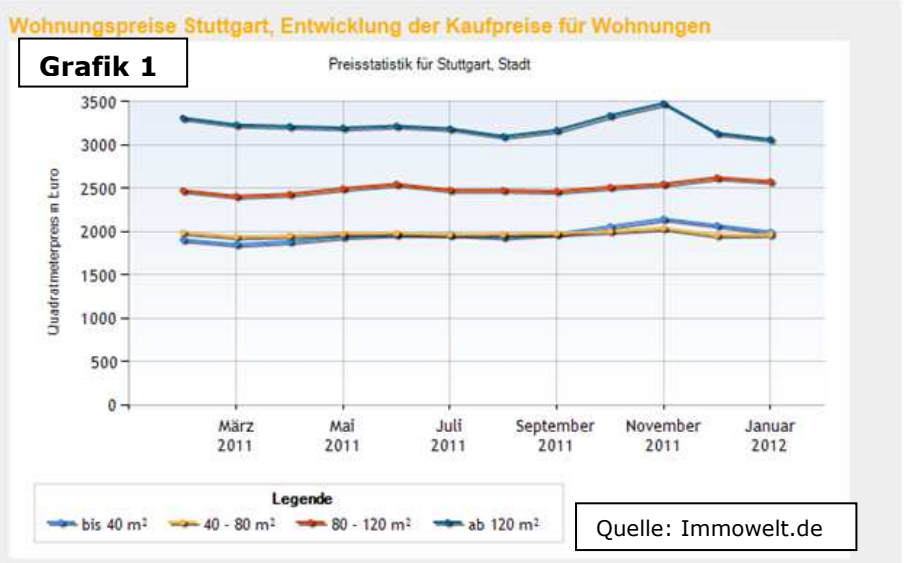
einen mit zehn Prozent aus.“

Jeder Hypnotherapeut hätte seine Freude an der Formulierung die sachlich/fachlich völlig unangreifbar ist und auf wunderbar subtile Weise implizit suggeriert

- Immobilien werden auf jeden Fall steigen
- die Preissteigerung wird mindestens 2 bis 3 % betragen
- Erwartungen von 10 % Wertsteigerung sind durchaus sehr berechtigt.

Aber trifft es wirklich zu, dass Immobilienpreise immer steigen und dass der Kauf von Immobilien ein bombensicheres und risikoloses Investment ist? Oder hat Volker Looman recht, wenn er in seiner „Vermögensfrage“ am 11.2.2012 in der F.A.Z. schreibt: „Wie in Stein gemeißelt hält sich in Deutschland die Meinung, dass der Wert von Immobilien steigt. Das ist aber ein Märchen.“

Da lohnt es sich doch einmal genauer hinzuschauen.



1. Wie kommt überhaupt so ein Artikel wie dieser aus der StZ über den Preissprung zustande?

Im Zuge von Kostensenkungen mussten Zeitungsredaktionen in den letzten Jahren Personal abbauen. Die Arbeitsmenge aber blieb die gleiche. Also muss die dünnere Personaldecke im Redaktionsstab ausgeglichen werden indem mehr als früher auf zugeliefertes Material zurückgegriffen wird. So offensichtlich auch in diesem Artikel der StZ vom 20.1.2012 dessen Inhalt sehr stark an zwei Pressemeldungen des IVD angelehnt ist und der IVD ist nun mal der Interessenverband oder neudeutsch Lobbyist, der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen. Also all jenen, die von Immobilienkäufen und Verkäufen profitieren und ein natürliches Interesse daran haben, dass der Markt angeheizt wird. Interessant in dem Zusammenhang ist, dass das Internetportal „Immowelt.de“ für den Zeitraum Frühjahr 2011 bis Herbst 2011 in Stuttgart konstante oder leicht fallende Preise ermittelt (siehe Grafik 1), während der Interessenverband IVD in Stuttgart Preissteigerungen von 4,1 % (gebrauchte Wohnungen) bis 14,3 % (Neubauwohnungen) konstatierte. Ein Schelm, der Böses dabei denkt.

2. Gibt es noch andere Quellen zur Immobilienpreisentwicklung und wenn ja, was sagen sie aus?

Nun, es gibt sie. So zum Beispiel den F + B Wohnindex. Die F + B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH ist ein Forschungsinstitut, das Gutachten für staatliche Verwaltungen, Finanzdienstleister und für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft erstellt. F + B gibt einen Wohnindex heraus in den die Preisentwicklung von Einfamilienhäusern, Eigentumswohnungen, Mehrfamilien-

häusern, Neuvertragsmieten und Bestandsmieten einfließen.

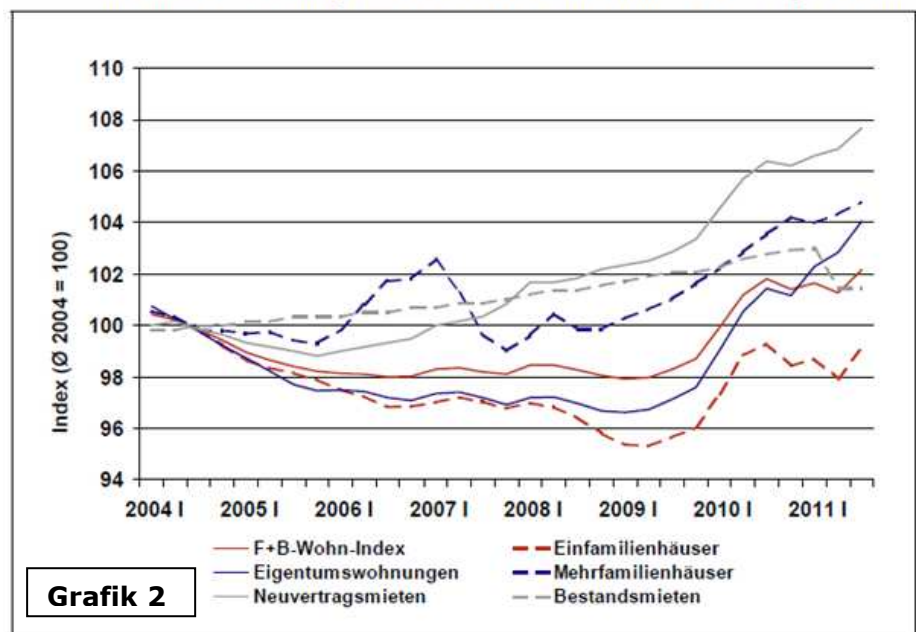
So wie es optische Täuschungen gibt, gibt es auch Wahrnehmungstäuschungen bei Geldanlagen.

Der Index zeigt, dass bis 2008 Immobilienpreise eher fielen als stiegen, dass aber im Zuge der Finanzkrise eine Trendwende einsetzte und die Preise hochgingen. Betrachtet man die Einzelindizes, dann stellt man fest, dass Einfamilienhäuser von 2004 bis zum Ende des 3. Quartals 2011 um 0,9% gesunken sind, Eigentumswohnungen und Mehrfamilienhäuser im gleichen Zeitraum um 4,1 bzw. 4,8% gestiegen sind. „Immerhin ein Wertzuwachs und kein Verlust“ denken Sie sich jetzt vielleicht. Aber das stimmt nicht, weil mit dem Kauf einer Immobilie zwangsweise Kosten für Notar und Grunderwerbsteuer und u. U. auch für einen Makler anfallen und die betragen mindestens 5 %. Das heißt der durch-

fang 2004 sein Haus oder eine Wohnung kaufte, war im Oktober 2011 noch immer leicht im Minus. „Ein leichter Verlust bei der Immobilie ist immer noch besser als ein hoher am Aktienmarkt“ denkt sich der eine oder andere Leser jetzt. So wie es optische Täuschungen gibt, gibt es auch Wahrnehmungstäuschungen bei Geldanlagen. Anfang 2004 stand der DAX bei knapp 4.000 Punkten, im Herbst 2011 trotz Finanzkrise und trotz Griechenlandkrise befand er sich bei über 6.000 Punkten. Das war ein Wertzuwachs von mehr als 50 % der auch nach Kosten noch immer deutlich über dem von Immobilien lag.

Von „leichten“ Verlusten“ mit Immobilien konnte in den letzten 20 Jahren auch nicht immer die Rede sein. Am 30.3.2015 berichtete „Focus Online“ über eine Untersuchung der Abteilung Research von Feri. „Am härtesten trafen die Preisturbulenzen Wohnungsbesitzer. Ihr Vermögen schmolz in nahezu allen untersuchten Städten. Wer

Preis- und Mietentwicklung 2004-I bis 2011-III: Einzelindizes der Objektarten



Grafik 2

schnittliche Immobilienkäufer, der Anfang etwa 1994 in Magdeburg investierte,

zahlte durchschnittlich 1831 € pro Quadratmeter – und erhält heute knapp 800 €. . In Stuttgart sackte der Quadratmeterpreis von 2355 auf 1650 €, in Kassel von 1559 auf 822 € und im oberbayrischen Starnberg von 3220 auf 2647 €."

„Na ja, das sind Durchschnittswerte für Immobilienpreise und es weiß doch jedes Kind, bei Immobilien kommt es auf die Lage an. Stimmt die Lage, dann steigen die Preise auch garantiert!“

„Selbst in der Wirtschaftsmetropole Stuttgart kamen Wohnungseigentümer in den vergangenen 38 Jahren preisbereinigt gerade null auf null heraus.“

„(...) ‚Es gibt drei Argumente für den Kauf einer Immobilie‘, erzählt der smarte Immobilienmakler mittleren Alters. Kunstvoll setzt er eine Pause, schaut sein Gegenüber mit aufgerissenen Augen an und sagt: ‚Lage, Lage und nochmals Lage.‘ Immer wieder strapazieren die Profiverkäufer dieses Bonmot, sie plaudern über die Halbhöhenlage in Stuttgart oder über München-Schwabing. ‚Hier können Sie nichts falsch machen.‘

Das mag stimmen, interessiert aber fast niemanden. Schwieberdingen statt Schwabing und Kusterdingen statt Killesberg – Normalverdiener leben normal. ‚70 Prozent der Wohneinheiten stehen außerhalb oder nur am Rand der Ballungszentren‘, sagt Thomas Beyerle. Der Chefanalyst der Immobilienfondsgesellschaft Degi gehört zu den wenigen in der Branche, die schonungslos über Gefahren in der Zukunft reden (...).“ („Die Immobilie ist kein stabiler Wert mehr“, StZ 16.5.2009)

Auch die Marktforscher des IVD Nord kommen im Immobilienpreisspiegel 2011 in Bezug auf den Hamburger Immobilienmarkt, der als sehr stabil gilt, zu folgendem Ergebnis: „(...) Das Ergebnis erstaunt nur auf den ersten Blick: Der aktuell deutliche Preisanstieg für Einfamilienhäuser und Wohnungen in der Hansestadt um durchschnittlich knapp acht Prozent bzw. rund zwölf Prozent relativiert sich mit Sicht auf die doch sehr flach verlaufende komplette Preiskurve. ‚Hamburg hat bei Eigentumswohnungen nach Feststellung der IVD Researchabteilung gerade einmal wieder das Preisniveau von Mitte der 90er-Jahre erreicht‘, erklärt Axel Kloth (Vorsitzender IVD Nord). Im Bereich der Einfamilienhäuser liege man preislich nur knapp über dem Niveau von 2001.

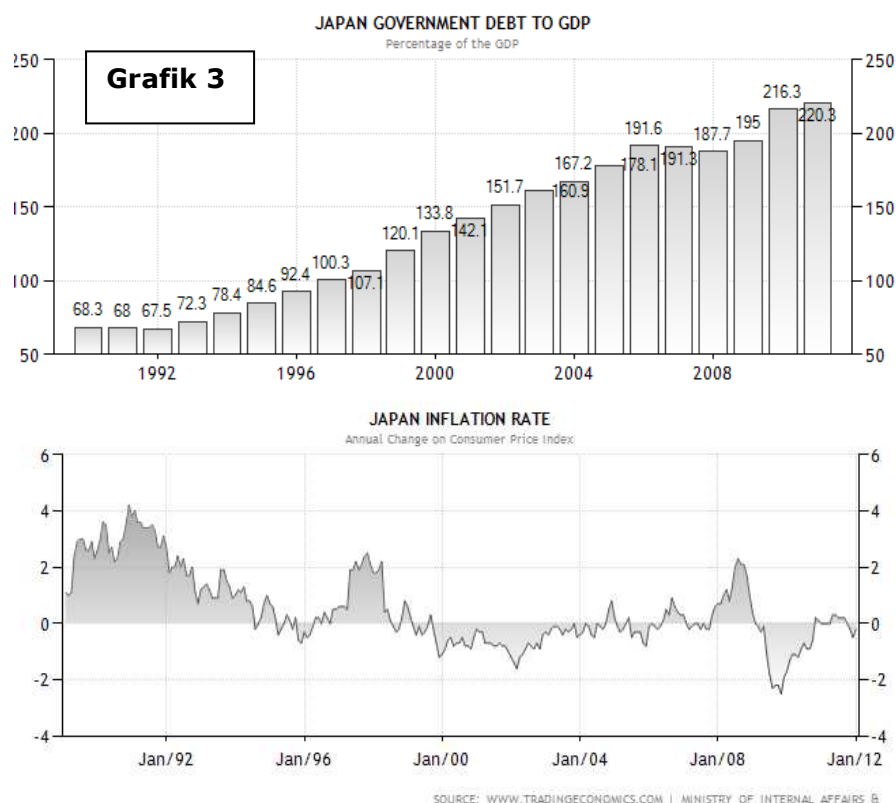
Mitte der 90er-Jahre lag der Dax bei etwa 2.200 Punkten, Ende 2001 lag er

bei 5.110 Punkten und Ende 2011 knapp bei 5.900 Punkten. Trotz der heftigen Börsenkrisen wären deutsche Aktien in den letzten 10 Jahren eine deutlich bessere Anlage gewesen als Immobilien in Hamburg. Hätten Sie das gedacht?

„Das ist doch alles Vergangenheit, in Zukunft wird alles anders werden und die Immobilienpreise müssen in den nächsten Jahren weiter (stark) steigen“ werden Immobilienfans jetzt möglicherweise einwenden. „Müssen“

Immobilienpreise steigen oder können sie vielleicht steigen? Oder können sie vielleicht auch fallen?

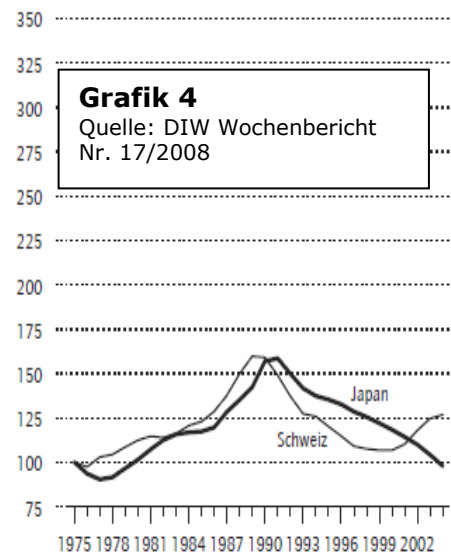
Als Argument warum die Immobilienpreise zwangsläufig steigen müssten, wird häufig angeführt, dass die Staatsverschuldung stark zugenommen habe und dass dies zwangsläufig



zu hoher Inflation führen werde und die wiederum zu steigenden Immobilienpreisen. In sich ist diese Argumentationskette durchaus schlüssig, aber ist es zwangsläufig so, dass steigende Staatsverschuldung zu hoher Inflation führt? Keinesfalls. Das beste Beispiel dafür ist Japan. Obwohl sich in den letzten 12 Jahren die Staatsschulden fast verdoppelt haben gab und gibt es keine Inflation (Grafik 3)! Interessanterweise macht sich weder in Japan noch sonst in der Welt irgendjemand große Sorgen darüber, dass Japan morgen insolvent sein könnte, obwohl die Staatsverschuldung das 2 1/2-fache der deutschen Staatsverschuldung ausmacht.

Trotzdem sich die Staatsverschuldung seit 1990 fast verdreifacht hat, sind die Immobilienpreise bis 2004 laufend gesunken und bis heute nicht nennenswert gestiegen.

Was wäre, wenn es bei uns ähnlich wie



in Japan liefe: Der Krisen-Boom am Immobilienmarkt ebbt ab, sobald alle Panikgelder alle investiert sind und die Inflation läßt aber weiter auf sich warten? Langfristig scheint die Immobilienpreisentwicklung vor allem von der Entwicklung des Wirtschaftswachstums

und der Realeinkommen beeinflusst zu werden. „Kaum ein Privatanwender bereinigt etwaige Preissteigerungen, die er erzie-



SOURCE: WWW.TRADINGECONOMICS.COM | GERMAN FEDERAL STATISTICAL OFFICE

„ (...) ‚Wir haben festgestellt, dass die Entwicklung des Realeinkommens für den Immobilienkauf wichtiger ist als die Zinssätze‘, sagt Konstantin Kholodilin vom Deutschen Institut für Wirtschaftsforschung (DIW). Zum selben Schluss sind Forscher des arbeitgebernahen Instituts der deutschen Wirtschaft (IW) gekommen (...). Nach deren Untersuchung überträgt sich jede Abweichung vom langfristigen Wirtschaftswachstumstrend (in Deutschland liegt der Trend bei 1,5 Prozent) zu 80 Prozent auf die Wohnungs- und Häuserpreise.“-

(„Die Immobilie ist kein stabiler Wert mehr“, StZ v. 16.5.2009).

In der Tat korreliert der Anstieg des Wirtschaftswachstums von 2009 bis 2011 mit den steigenden Immobilienpreisen aus der Grafik 2. Nachdem sich aber jetzt das Wirtschaftswachstum wieder merklich verlangsamt (Grafik 5) könnte sich auch der Immobilienpreisanstieg verlangsamen oder es könnten gar die Preise wieder sinken.

len konnte, mit der Inflationsrate. Tut er dies doch, muss er sich in den meisten Regionen Deutschlands die Tränen aus den Augen wischen. ‚In Deutschland sind die realen Immobilienpreise in den vergangenen 30 Jahre fast ununterbrochen gefallen‘, sagen die DIW-Forscher. Selbst in der Wirtschaftsmetropole Stuttgart kamen Wohnungseigentümer in den vergangenen 38 Jahren preisbereinigt gerade null auf null heraus.“ („Die Immobilie ist kein stabiler Wert mehr“, StZ v. 16.5.2009).

Ein interessanter Aspekt ist aber auch die Differenz zwischen Neubaupreisen und den Preisen von Gebrauchtimmobiliën, die nach der eingangs erwähnten Pressemeldung des IVD in Stuttgart bei rd. 36 % liegt. Auffällig ist, dass die Differenz von Neu zu Alt in Stuttgart deutlich höher liegt als in Karlsruhe (27 %), Freiburg (22 %), Heidelberg (13 %) und Ulm (21 %). Interessant ist auch, dass nach der IVD-Statistik die Gebrauchtpreise in Heidelberg und Freiburg recht nahe an den Stuttgarter Gebrauchtpreisen liegen, aber die Neubaupreise deutlich

unter dem Stuttgarter Niveau. Das heißt, dass die Baukosten in Stuttgart wesentlich höher sein müssen als in Freiburg oder Heidelberg. Wieso das so sein sollte ist nicht nachvollziehbar. Viel eher scheint es, dass gerade in Stuttgart Neubauwohnungen auf „Teufel komm raus“ gekauft werden und die Anbieter ihre Marge ordentlich ausweiten konnten. Ob diese Preise aber in ein paar Jahren noch erzielt werden, wenn die jetzigen Neubauwohnungen gebraucht an den Markt kommen, das ist einigermaßen fraglich. Es könnte sich ein ähnlicher Effekt einstellen wie bei Autos: Zweite Hand, und sei es auch nur für ein paar Wochen, bedeutet erst mal einen ordentlichen Wertverlust, der Kredit gehebelt, leicht die Dimensionen eines ordentlichen Crashes an den Börsen erreicht. Ich denke dabei an das Beispiel eines Arztes, der vor etwa zehn Jahren ein Haus kaufte mit dem Argument „Vielleicht mache ich nicht den großen Gewinn damit, aber weniger wird’s auf keinen Fall in der Lage“. Scheidungsbedingt wurde das Haus vor Kurzem mit rd. 10 % Verlust verkauft – weil die Hälfte des Kaufpreises finanziert war, hieß das 20 % Verlust auf das eingesetzte Eigenkapital und dabei waren die Erwerbskosten noch gar nicht berücksichtigt.

„Aber das alles ist mir egal und das nehme ich gerne in Kauf, wenn ich nur Schutz bei einer Währungsreform habe“ mag sich der eine oder andere verunsicherte Anleger denken. Leider geistern auch hier viele „urban legends“ bei Sparern herum. Wie es in der Vergangenheit wirklich aussah, ist sehr gut beschrieben im Artikel „Immobilien sind keine Rettung beim Währungscrash“ (Welt Online v. 20.1.2011): *„Wer glaubt, mit einer Immobilie sein Vermögen auf der sicheren Seite zu haben, der irrt. Der Staat hat viel Erfahrung darin, Hausbesitzer zu schröpfen (...) Die westdeutsche Währungsreform von 1948 sah auch eine 50-prozentige Vermögensabgabe im Rahmen des Lastenausgleichsgesetzes vor. Entscheidend aber war, dass Hypotheken zwangsweise 1:1 umgestellt wurden, wobei nur zehn Prozent dem Alt-Gläubiger zu zahlen waren, aber 90 Prozent dem bundesrepublikanischen Finanzamt. (...) Wer also heute bei knapp einer Billion Euro an deutschen Bürgschaften, Garantien, Kapitaleinschüssen daran denkt, durch fremdfinanzierten Immobilienkauf sein Vermögen abzuschöpfen, der sollte daran danken, dass der deutsche Staat ein langes Gedächtnis und erheblich mehr Erfahrung hat, Vermögensgewinne durch Währungsumstellung im nächsten System zum eigenen Vorteil systematisch abzuschöpfen.“*

Fazit:

- Hohe Staatsverschuldung bedeutet nicht zwangsläufig, dass Inflation und Immobilienpreise steigen.
- Die Immobilienpreisentwicklung ist keine Einbahnstraße nach oben, Immobilienpreise fallen auch – nur merkt’s kaum jemand, weil der Preis der eigenen Wohnung und des eigenen Hauses nicht jeden Tag in der Zeitung steht.
- Mit Immobilien kann man gutes Geld verdienen aber sehr viel seltener als das allgemein geglaubt wird und mit Immobilien kann man ordentlich Geld verlieren und das sehr viel öfter als es gemeinhin vermutet wird.
- Investitionen in Immobilien sind spekulativ, vor allem dann, wenn sie mit Finanzierungen („Kredithebel“) verbunden sind.
- Entgegen landläufiger Meinung hätten Anleger trotz aller Krisen mit Aktieninvestments oftmals mehr verdient als mit Immobilienanlagen, allerdings dabei auch viel schlechter geschlafen.

Autor: Wolfgang Spang