

A man with short, light brown hair, wearing glasses, a white button-down shirt, and a dark blue suit jacket, is smiling. He is positioned on the left side of the frame. The background consists of a wall of grey concrete blocks. Several Euro banknotes are visible, some partially obscured by the blocks. The word 'EURO' is printed on the banknotes. The overall lighting is bright and even.

RICO GIERKE

STEIN SCHLÄGT SCHEIN

Warum Betongold die *stabilste Währung* ist
und wie Sie mit Immobilien *Vermögen aufbauen*.

„Der einzige Mensch, der sich vernünftig benimmt, ist mein Schneider. Er nimmt jedes Mal neu Maß, wenn er mich trifft, während alle anderen immer die alten Maßstäbe anlegen in der Meinung, sie passten auch heute noch.“

George Bernard Shaw (1856–1950)
irischer Dramatiker

Das Werk, einschließlich aller seiner Teile, ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung außerhalb des Urhebergesetzes ist ohne Zustimmung des Verlages unzulässig und strafbar. Das gilt im Besonderen für Vervielfältigungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronische Systeme. Es ist deshalb nicht gestattet, Abbildungen und Texte zu verändern oder zu manipulieren. Auch die Weitergabe an Dritte ist ohne Zustimmung des Verlages nicht erlaubt.

Alle Beispiele, Informationen, Anregungen und Tipps basieren auf den Erkenntnissen sowie der Gesetzeslage zum Zeitpunkt der Drucklegung und wurden mit der größtmöglichen Sorgfalt zusammengestellt. Dabei wurde darauf geachtet, dass die gewählten Beispiele allgemein übertragbar sind. Trotz aller Sorgfalt sind Fehler jedoch nicht ganz auszuschließen. Weil sich in Einzelfällen und durch Änderungen von Gesetzen und Vorschriften eventuell andere Umstände ergeben können, ist jedoch eine Haftung von Verlag und Autor für Vermögensschäden aus der Anwendung der hier erteilten Ratschläge ausgeschlossen. Auch können Autor und Verlag weder eine Garantie noch irgendeine Haftung für Personen-, Sach- oder Vermögensschäden, die auf fehlerhafte Angaben in dieser Lehreinheit zurückzuführen sind, übernehmen.

Dieser Text ist Eigentum oder im Besitz der Vermarktungsrechte des Autors. Jede Vervielfältigung oder Weiterverarbeitung der Inhalte ist untersagt. Sollten Sie dieses Dokument dennoch außerhalb von den Seiten des Autors haben, melden Sie dies uns bitte sofort. Die Anschrift hierzu finden Sie im Impressum. Vielen Dank für Ihre Mühe. Das Eigentum in diesem Ebook bezieht sich nicht auf die Bilder. Sie wurden in Lizenz erworben von: www.Fotolia.de

Die UrheberInnen der in diesem eBook enthaltenen Sprüche, Zitate und Aphorismen sind genannt. Fehlen sie, dann waren sie nicht eindeutig feststellbar. Das gilt auch für Spruchweisheiten aus dem Volksmund und für Neuformulierungen alter oder zu langer Sprüche.

Alle Rechte vorbehalten. Nachdruck – auch auszugsweise – nur mit Genehmigung des Autors.

© 10/2013
Rico Gierke, Berlin



Inhaltsverzeichnis

Es wird stürmisch für den Euro	5
Das Geld anderer Leute	17
Zinsen zum Grinsen	24
Quo vadis Immobilie	31
1. Zahl der fertiggestellten Wohnungen	32
2. Single sein dagegen sehr	35
3. Keine Scheine, nur Steine	37
4. Immobilien sicherer als Aktien?	39
5. Achten Sie auf die Lage	43
6. Und was ist mit Gold?	44
Gut zu wissen	49
Impressum	50



Es wird stürmisch für den Euro

„Lieber eine Stunde über Geld nachdenken, als eine Stunde für Geld zu arbeiten.“

John D. Rockefeller (1839–1937)
US-amerikanischer Unternehmer

„Lente kauft Land, Gott schafft kein neues“, empfahl der US-amerikanische Schriftsteller Mark Twain schon vor mehr als einhundert Jahren. Nie war seine Empfehlung wertvoller als heute. Im Gegensatz zum Papiergeld sind und waren Land und Immobilien tatsächlich wertvoller – zu allen Zeiten.

Kluge Anleger investieren nicht nur in Krisenzeiten in Sachwerte, insbesondere in Immobilien. Letztere bilden mit insgesamt rund 8.900 Milliarden Euro den größten realen Wert der deutschen Volkswirtschaft. Nach Berechnungen der BulwienGesa AG beläuft sich dabei der Wert der deutschen Wohnungen auf rund 6.600 Milliarden Euro. Er macht damit rund drei Viertel des gesamten Immobilienwerts in Deutschland aus. Wenn aus dieser Summe die eigen genutzten Wohnungen herausgerechnet werden, verbleibt ein Wert von 2.250 Milliarden Euro, der allein auf Mietwohnungen entfällt. Das ist in etwa der Gesamtwert des gewerblichen Immobilienbestandes, der sich aus Büros, Einzelhandelsobjekten, Hotels und Industrie zusammensetzt. Womit sich wieder einmal bestätigt: *„Gewohnt wird immer – nicht wohnen kann man nicht.“* Dagegen sind gewerbliche Immobilienbesitzer auf mutige Gewerbetreibende angewiesen. Bleiben sie aus, weil z. B. der Online-Handel immer mehr Kunden anzieht, bleiben Immobilisten auf leer stehenden Gewerberäumen sitzen, wie jedermann direkt vor seiner Haustür beobachten kann. Selbst in Fußgängerzonen können immer weniger gewerbliche Flächen vermietet werden. Ein Trend, der unserer Meinung nach anhalten wird, wie die Zahlen vom Bundesverband des Deutschen Versandhandels (bvh) eindrucksvoll unterstreichen: *„Der E-Commerce ist für die Konsumenten längst ein alltägliches und sicheres Geschäft“... „Wir sind mit Blick auf die Zukunft verheißungsvoll gestimmt.“*



Angesichts dieser Entwicklung stellt sich, in Anlehnung an einen Werbeslogan eines schwedischen Möbelhauses nur noch eine Frage: „Überlegst du noch oder hast du schon?“ – die eigene Immobilie, die Sie vor der derzeitigen unsicheren Lage an den Finanzmärkten besser schützt als fast jedes andere Investment. Gerade weil niemand weiß, wie sich die Finanzmärkte entwickeln werden, steht Sicherheit an erster Stelle. Wagen wir also einen vorsichtigen Blick in die monetäre Zukunft, indem wir uns zunächst am Istzustand orientieren.

Als 2007 die Finanzkrise ausbrach, hatte wohl niemand eine Vorstellung davon, welche Umwälzungen rund um den Globus stattfinden

sollten. Doch spätestens seit März 2013 ist auch dem Letzten in Europa klar geworden, dass wir mitnichten aus der Krise heraus sind. In diesem Monat wurde sie geöffnet, die Büchse der Pandora, die nach der griechischen Mythologie alles Schlechte über die Welt bringen soll. Soll! Nicht zwingend muss. Insofern besteht noch Hoffnung, die ja bekanntlich zuletzt stirbt. Bemerkenswert ist eine Reaktion aus dem Kanzleramt, die viele Anleger aufschreckte.

Sie erinnern sich, dass die Bundeskanzlerin, Dr. Angela Merkel, im Oktober 2008 zusammen mit dem damaligen Finanzminister vor die Fernsehkameras trat und eine Garantieerklärung abgab, die es in dieser Form noch nie gegeben hatte. Sie betonte, dass die Spareinlagen auf den Bankkonten der deutschen Sparer und Sparerinnen sicher seien.



Mit dieser Erklärung sollte ein Austrocknen der Liquidität am Finanzmarkt verhindert werden. Man hatte einfach Angst, dass die Sparer in einer Nacht- und Nebelaktion bei ihrer Bank vorstellig werden würden, um ihre Spareinlagen abzuholen. Dabei wollten die Protagonisten nicht die Banken schützen, sondern den Sparer nicht um seine Illusion bringen. Die Illusion, sein Geld sei auf der Bank sicher verwahrt. Denn das Geld auf dem Kontoauszug existiert gar nicht. Es ist nur ein Zahlungsverprechen der Bank, diesen Betrag auf Wunsch auszuhändigen. Tja, Papier ist bekanntlich geduldig, und was man schwarz auf weiß besitzt, ist nicht immer etwas wert. Im Einzelfall ist es natürlich problemlos möglich, Geld abzuheben. Im Einzelfall, nicht aber, wenn alle Sparer gleichzeitig ans Ersparte wollen. Was dann passiert, das haben wir Europäer in den letzten Jahren sehr häufig mit ansehen müssen. Ob Griechenland, Portugal oder Irland. Dort standen die Bankkunden in langen Schlangen vor den Türen der Banken, um zu retten, was (noch) zu retten war.

Insofern fragen wir uns bis heute, wie die Bundeskanzlerin und ihr Kabinett im Falle eines Falles ihr Garantieverprechen von 2008 hät-

ten einlösen wollen. Immerhin ging es hier um eine halbe Billion Euro! Inzwischen sind etliche Jahre ins Land gegangen und keiner hätte wohl je geglaubt, dass Frau Merkel ihre Erklärung vom Oktober 2008 im März 2013 würde erneuern müssen. Fakt ist, dass seit dem 16. März 2013 eine Zeitenwende eingeleitet wurde, die alles Bisherige in den Schatten stellen wird. Sämtliche Verträge, Garantien, Versprechungen etc. sind seit diesem Tag mehr Makulatur denn sicher. Auslöser dieser Entwicklung ist ausgerechnet eines der kleinsten Länder in der Euro-Zone, Zypern. Auf diesem Inselstaat leben weniger Menschen als in Hamburg. Die Wirtschaftsleistung dieses Zwergenstaates in der Euro-Zone liegt bei 0,2 Prozent. „Klein, aber oho“ ist man geneigt zu sagen, wenn es denn nicht so traurig wäre. Tatsächlich erlebt dieser Staat den Super-GAU. Er ist faktisch pleite und „weil“, frei nach dem Schriftsteller Christian Morgenstein, „so schließt er messerscharf, nicht sein kann, was nicht sein darf“, setzten sich die Finanzminister der Euro-Zone am besagten 16. März 2013 zusammen, um einen finalen Rettungsplan auszuarbeiten, der dann auch flugs der Öffentlichkeit vorgestellt wurde. Es ist schlichtweg nicht vorstellbar, dass eine Kaste hoch bezahlter Experten aus Politik und Wirtschaft nicht in der Lage war, auch nur ansatzweise die Auswirkung ihrer Ankündigungen an diesem rabenschwarzen Tag zu erahnen. Und doch hätten wir Europäer es wissen müssen. Spätestens seit der schwedische Kanzler Graf Axel Gustafsson Oxenstierna (1583–1654) zu seinem Sohn sagte: „*Du ahnst nicht, mein Sohn, mit wie wenig Verstand die Welt regiert wird.*“



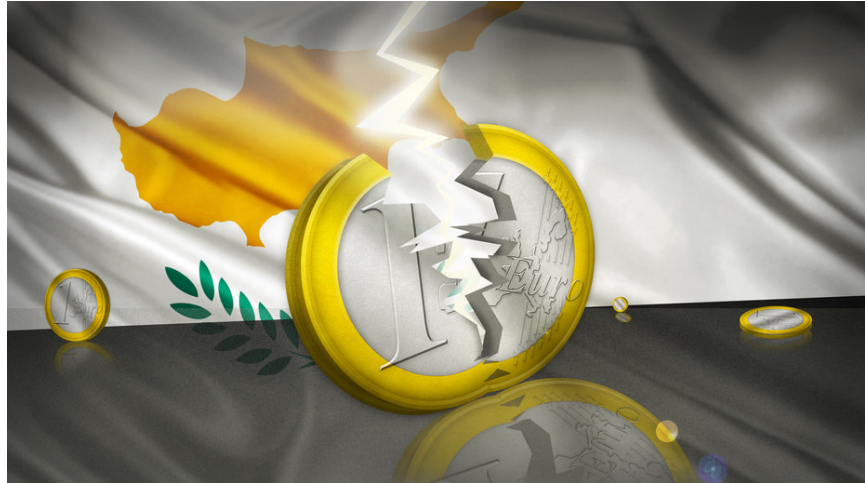
An diesem denkwürdigen Tag im März 2013 wurde den staunenden Bürgern der Euro-Zone mitgeteilt, dass man, wieder einmal, ein Land in der Euro-Zone vor dem finanziellen Kollaps retten wird. Im Falle Zypern, und das ist einmalig, müssen selbst die Bürger ran, um das Land vor dem Bankrott zu retten. Der ursprüngliche Plan sah vor, dass der, der weniger als 100.000 Euro auf seinem Sparkonto hatte, 6,6 Prozent davon abgeben musste. Ab 100.000 Euro waren es dann sogar 9,9 Prozent. Mit anderen Worten: Man hatte quasi im Eiltempo eine Steuer auf Spareinlagen eingeführt, und zwar so schnell, dass den Menschen noch nicht einmal Zeit blieb, diese An-

kündigung zu verarbeiten. Sicherheitshalber wurden sämtliche Geldautomaten auf der Insel gesperrt und die Beträge auf den Sparkonten sofort um die entsprechenden Beträge gekürzt. Wer hätte gedacht, dass so etwas im demokratischen Europa möglich ist. Statt die wirklichen Eigentümer der Banken – Sparer sind mit ihren Einlagen auch „kleinere“ Eigentümer – zur Kasse zu bitten, sollten die Bankkunden herangezogen werden, um die Folgen aus dem Missmanagement auszubügeln. Das für sich genommen ist schon ein unglaublicher Frevel. Doch der Gipfel der Geschmacklosigkeit ist die Eile, mit der das ganze „Sparpaket“ umgesetzt werden sollte. Bemerkenswert auch, dass in einem solchen Fall natürlich nicht die Einlagensicherung, von der die Banker immer so gern sprechen, wenn es um die Sicherheit geht, greift. Die kommt nur im Falle eines Konkurses eines Bankhauses zum Tragen. Genau diesen will die Euro-Zone verhindern. Deshalb dieses „Sparpaket“ mit einer neuen Steuer, die die Menschen um Teile ihres selbst erarbeiteten Vermögens bringt. Als die Zyprioten auf die Straße gingen, um gegen diesen Aderlass zu protestieren, änderten die Eurokraten ihr Begehren. Der Plan wurde geändert. Nun werden nur noch die Sparer zur Kasse gebeten, deren Bankguthaben über 100.000 Euro liegt. Ein Befreiungsschlag für die kleinen Sparer, eine Katastrophe für die Vermögenden. Aus den geplanten 9,9 Prozent wurden quasi über Nacht 40 Prozent. Teilweise sollen es sogar 60 Prozent sein.

Man muss sich diese Situation noch einmal bildlich vor Augen führen, was da im fernen Zypern passiert. Stellen Sie sich vor, Sie haben jeden Monat, Jahr für Jahr, gespart und das Geld, weil so sicher, aufs Sparkonto gelegt. Mit Beginn des Rentenalters sind Sie im Besitz von einer halben Million Euro. Diese halbe Million ist Ihre Altersvorsorge. Sie haben ausgerechnet, dass dieser Betrag 30 Jahre reichen wird. Bei einer laufenden Verzinsung von zwei Prozent könnten Sie so über monatlich 1.850 Euro verfügen. Nun kommt die EU und nimmt Ihnen von Ihrem Ersparten 40 Prozent, mithin 200.000 Euro. Es bleiben Ihnen nur noch 300.000 Euro. Jetzt haben Sie zwei Möglichkeiten. Sie halten an Ihrer Rente von 1.850 Euro fest, weil Sie entsprechende Kosten im Monat haben, die davon zu bestreiten sind. In diesem Fall reicht Ihr Geld nur noch 15 Jahre – statt 30!

Oder aber Sie reduzieren Ihre monatlichen Entnahmen, weil Sie das Geld für 30 Jahre benötigen. Dann stünden Ihnen monatlich nur noch 1.100 Euro statt der geplanten 1.850 Euro zur Verfügung. Sie, der für die Schieflage des Systems nicht verantwortlich ist, geraten somit unverschuldet in finanzielle Schwierigkeiten, weil es die EU, zumindest in Zypern, so will.

Nun ist Zypern nicht Berlin und auch sonst nicht gerade um die Ecke. Und doch ist es extrem nahe, weil diese Entwicklung ein Tabu gebrochen hat, dessen Auswirkungen Gesamt-Europa zu spüren bekommen wird. Statt sich nämlich schützend vor die Spareinlagen der Euro-Bürger zu stellen, greift der Staat hinterrücks in die Taschen der so Gebeutelten. Man kann mit Fug und Recht behaupten, dass der Staat seinen Status als Beschützer verloren hat. Er hat sich selbst zum Dieb gemacht und gezeigt, wie schnell er sich an anderer Leute Vermögen ungeniert bedienen kann.



Nun haben die EU-Finanzminister der Euro-Zone ein Glaubwürdigkeitsproblem. Sie können behaupten, was immer sie wollen, kein EU-Bürger wird es mehr glauben (können). Wider besseren Wissens stellt sich die Politelite vor die Kameras, um das (Wahl-)Volk zu beruhigen. Unentwegt, ja fast schon einem Mantra gleich, behaupten sie, dass diese Aktion einmalig war und nur auf Zypern begrenzt ist. Wie heißt es in der Bibel bei Matthäus (5,3) doch so treffend? *„Selig sind, die da geistig arm sind, denn das Himmelreich ist ihres.“* Wir glauben, dass sich eine deutsche Redensart Gehör verschaffen wird, wenn die Probleme in den anderen Euro-Ländern größer werden:

„Not kennt kein Gebot“.

Und die Not ist groß. Auch wenn sich die Europäische Zentralbank hinstellt und behauptet, die Euro-Krise sei überstanden, und die Politik eine ebenso unverantwortliche Erklärung abgibt, werden sie schon bald Lügen gestraft.

Halten wir uns an Fakten. Der Euro-Gruppen-Chef Jeroen Dijsselbloem sagte in einem Interview mit der Nachrichtenagentur Reuters und der Wirtschaftszeitung „Financial Times“, dass der Fall Zypern Modell steht für den Umgang mit drohenden Bankpleiten in der Zukunft. Mit anderen Worten: eine Art Blaupause. Diese Ankündigung sorgte für heftige Reaktionen an den Märkten, und zwar so heftig, dass der Chef Dijsselbloem zurückruderte und nun nur noch von einem speziellen Fall sprach. Wie eingangs erwähnt, ist die Büchse der Pandora geöffnet, da kann die Euro-Gruppe sagen und behaupten, was sie will, sie wird im Falle eines Falles zu drastischen Mitteln greifen und sich mitnichten schützend vor den Anleger stellen.



Zudem spielt es auch nur eine untergeordnete Rolle, ob die Euro-Krise gelöst ist oder nicht. Sie wird uns so oder so noch Jahre beschäftigen. Genauso wie ein anderes Problem, das aus unserer Sicht viel größer und damit ernster ist.

Fast alle EU-Staaten ächzen unter der Last ihrer Schulden. Das war schon vor der Finanzkrise so und ist mit ihrem Ausbruch noch viel schlimmer geworden. Wir haben inzwischen eine exponentielle Entwicklung, die viele Staaten in die Knie zwingen wird. Mit Sparen allein werden sie das Problem nicht mehr lösen können. Also bleibt ihnen nur der Weg, weitere Schulden aufzunehmen. Solange Schulden durch neue Schulden bedient werden, wird nicht ein einziges Problem gelöst, und genau deshalb ist die Sorge der EU-Bürger berechtigt. Laut ARD-Politbarometer sorgt sich seit der Zypernkrise jeder zweite Deutsche (48 Prozent) um seine Ersparnisse. Ihre Sorgen sind verständlich. Da helfen auch die Beteuerungen der Hochfinanz nicht mehr. Wer, wie in Zypern gesehen, sich über den EU-Bürger stellt und ihm nimmt, was sein Eigen ist, hat jedes Vertrauen verspielt. Deshalb ist der 16. März 2013 ein geschichtsträchtiges Da-

tum, das Einzug in die Geschichtsbücher halten wird. Es ist der Tag, an dem der Euro sein Vertrauen endgültig verspielt hat. Wir sind uns sicher, dass er seit diesem Tag nicht mehr das ist, was er, wenn überhaupt, einmal war.

Als die Politik den Gedanken einer Gemeinschaftswährung aufbrachte, fehlte es nicht an Kritik und Mahnungen namhafter Ökonomen. Sie sahen die Gefahren heraufziehen, mit denen sich der Euro heute plagt. Doch ernst genommen wurden sie nie. Stattdessen wurden ihre Bedenken einfach zur Seite geschoben, während sich die Politiker feiern ließen.

Prof. Dr. Max Otte, der bereits die Finanzkrise 2008 vorhersagte, geht davon aus, dass der Euro in seiner jetzigen Konstellation nur noch zwei Jahre überlebt. Bei unveränderter Politik werden die Probleme seiner Meinung nach in zwei Jahren so gigantisch und die Schulden so hoch sein, dass das Euro-Aus kommen wird. *„Ich sehe die Chance dafür bei 60 Prozent“*, sagte er in einem Interview.

Prof. Dr. Max Otte erwähnt, wie der „neue Crash“ aussehen könnte. Weil immer mehr Hilfskredite zu einer immer höheren Verschuldung bis hin zur Überschuldung einzelner Geberländer selbige überfordern, kann es zu einer Vertrauenskrise kommen. Gläubiger verleihen ihr Geld, wenn sie sicher sein können, dass der Schuldner es auch zurückzahlen wird. Schwindet dieser Glaube an die Sicherheit, schwindet die Bereitschaft, sich in diesen Ländern zu engagieren. Fehlendes Vertrauen kann zum Einfrieren der Märkte führen. In der Folge werden keine Kredite mehr vergeben, was sich negativ auf die Realwirtschaft auswirken wird. Diese lähmende Angst, so Prof. Dr. Otte, sorgt dann für einen Crash an der Börse, was wiederum zu langen Schlangen vor den Banken und zu Kapitalverkehrskontrollen führen kann. Und damit möglicherweise zu einer Währungsreform.

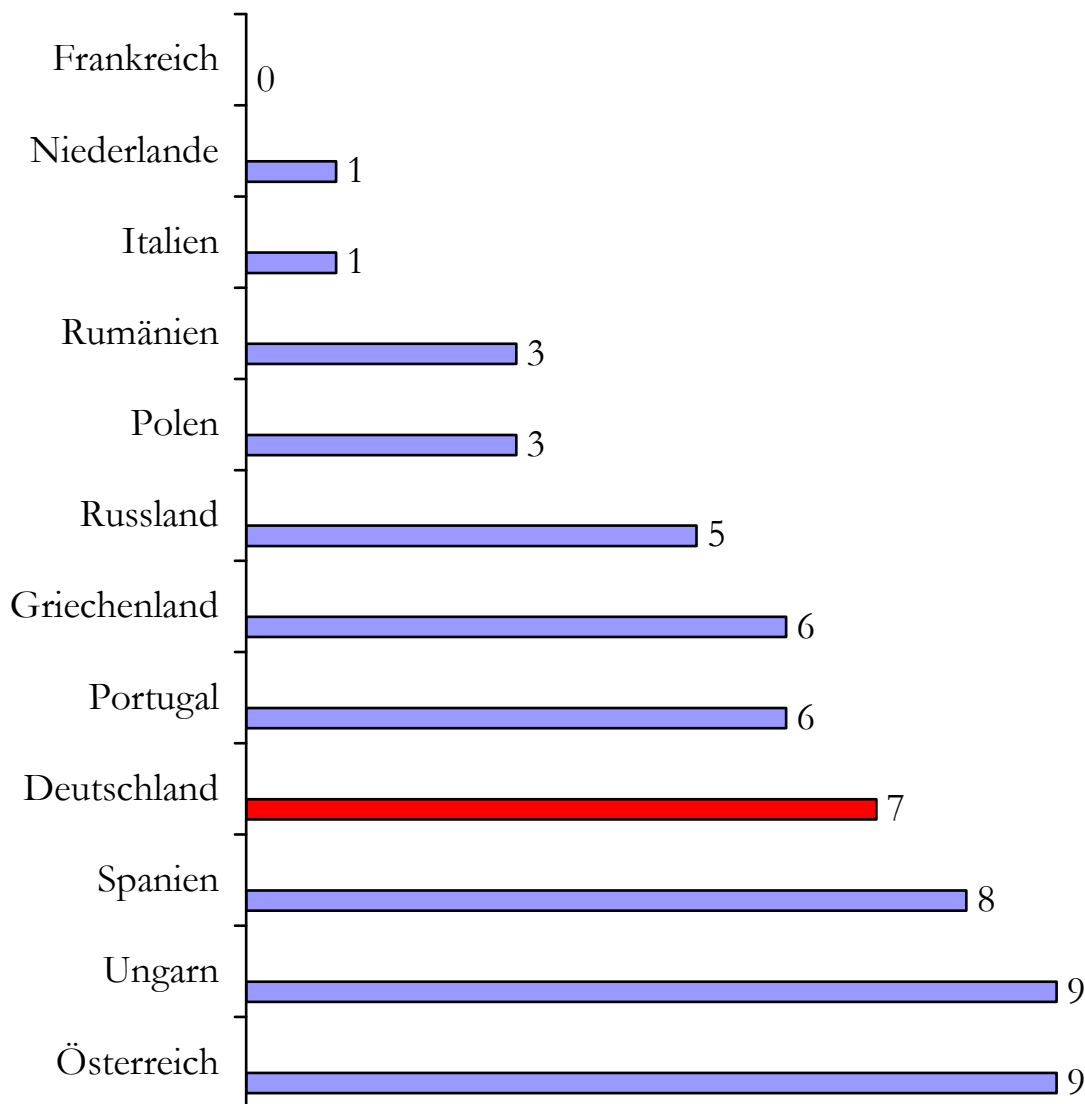
Mit großer Sorge sehen indes die Ökonomen auch den Rettungsschirm, unter den die maroden Staaten schlüpfen, während die leistungsstarken das Geld zur Verfügung stellen. Die Hauptlast trägt Deutschland. Der Hamburger Wirtschaftsprofessor Dr. Bernd Lu-

cke sagt, dass durch den Rettungsschirm das Überschuldungsproblem nicht gelöst wird. Aus seiner Sicht gibt es nur einen Weg, überschuldeten Staaten zu helfen: den Staatsbankrott. Dieser Begriff bereitet vielen Anlegern große Sorge, zumal darüber nicht mehr nur hinter vorgehaltener Hand gesprochen wird. In einem Spiegel-Interview sagte die Bundeskanzlerin: „*Es geht das Gerücht um, ein Staat könne nicht pleitegehen. Dieses Gerücht ist falsch.*“ Recht hat sie – leider. Denn Deutschland war häufiger pleite als viele andere Staaten, wie ein Blick auf die Entwicklung seit 1800 zeigt.



Staatsbankrotte

(Anzahl der Pleiten bzw. Umschuldungen ausgewählter Länder seit 1800 oder Unabhängigkeit)



(Quelle: eigene Recherche)

Insgesamt musste Deutschland sieben Bankrotte erklären, weniger wegen monetärer Schlamperei, sondern mehr durch Kriege. Genau genommen ging im 19. Jahrhundert nicht Deutschland, wie wir es heute kennen, pleite, sondern die „Vorläuferstaaten“, bis 1871 der erste deutsche Nationalstaat entstand:

Jahr des Bankrotts	Grund für den Bankrott
1807 (Preußen)	Krieg
1812 (Westfalen)	Krieg
1813 (Preußen)	Krieg
1814 (Hessen)	Krieg
1850 (Schleswig-Holstein)	Krieg
1932 (Weimarer Republik)	Depression
1939 (Deutsches Reich)	Krieg

Die Jahre 1923 und 1948 sind in dieser Auflistung nicht enthalten, weil sie offiziell nicht als Staatsbankrott geführt werden. Formal kam es nämlich zu keinen Zahlungsausfällen gegenüber ausländischen Gläubigern. Betroffen waren die Bürger Deutschlands, die ihre Vermögen fast zur Gänze einbüßten. Wie das im Detail aussah, zeigt die Währungsreform von 1948.

1:1 umgetauscht (also aus 1.000 Reichsmark wurden 1.000 Deutsche Mark) wurden: Löhne, Gehälter, Renten, Beamtenpensionen, Miet- und Pachtzinsen sowie Abgaben. Das Sparguthaben wurde nicht 1:1 umgetauscht. Altgeldguthaben und Barbestände wurden 10:1 umgetauscht. Aus 10 Reichsmark wurde 1 Deutsche Mark. Verbindlichkeiten aus Sichteinlagen inländischer Geldinstitute wurden 100:15 getauscht. 100 Reichsmark ergaben somit nur noch 15 Deutsche Mark. Dadurch erloschen automatisch alle Schulden des Staates. Er war somit schuldenfrei und die Geldbesitzer – leider – geldfrei. Vermögen auf Spar-, Fest- und Giroeinlagen sowie Bausparverträge wurden bis zu einer Höhe von max. 60 Reichsmark 1:1 umgetauscht. Guthaben über 60 Reichsmark wurden 100:6,5 getauscht. Statt 100 Reichsmark besaßen die Sparer nur noch 6,50 Deutsche Mark.

Vermögen aus Pfandbriefen und verwandten Schuldverschreibungen, Rentenbriefen, Kommunalschuldverschreibungen sowie alle anderen mündelsicheren Staatsanleihen von bis zu 20.000 Reichsmark wurden bis zum Höchstbetrag von 1.300 Deutsche Mark umgetauscht. Alle darüber hinausgehenden Beträge wurden im Verhältnis 100:6,5 umgetauscht.

Die Prämienreserven der Kunden von Lebensversicherungen wurden ebenfalls im Verhältnis 100:6,5 umgetauscht. Vermögen von bis zu 20.000 Reichsmark reduzierten sich auf 1.300 Deutsche Mark. Doch es sollte noch schlimmer für die Kunden kommen. Wer seine Versicherung trotzdem behielt, musste nach dem 20. Juni 1948 die Versicherungsprämie 1:1 weiterzahlen. Obwohl der Wert seiner Versicherung gegen null tendierte, kassierten die Versicherungsgesellschaften von vormals 100 Reichsmark Beitragszahlung jetzt 100 Deutsche Mark!



Etwas besser erging es den Besitzern von Sachwerten. Die Bestände wurden 1:1 umgerechnet. Somit behielt das Haus seinen Wert, denn aus 100.000 Reichsmark wurden 100.000 Deutsche Mark. Einen Wermutstropfen gab es allerdings. Sachwertbesitzer, z. B. von Immobilien, mussten einen Lastenausgleich zahlen. Basis war der Stichtag 21. Juni 1948. Die Abgabe belief sich auf 50 Prozent des zum Stichtag festgestellten Vermögens. Diese wurde nicht sofort fällig, sondern auf 30 Jahre verteilt. Die Besitzer konnten ihre Schuld bis 1979 in vierteljährlichen Raten begleichen. Das war für die meisten kein größeres Problem, weil die Raten meistens aus den Vermögenserträgen und -zuwächsen gezahlt werden konnten.

Niemand kann heute eine verbindliche Auskunft über die Entwicklung geben. Doch eines kann mit Sicherheit gesagt werden: Papiergeld war in Krisenzeiten stets der ganz große Verlierer. Davon wissen die älteren Deutschen zu berichten. Sie haben Zeiten erlebt, in



denen das Papiergeld zum Ofenheizen verwendet wurde, weil es keinen Cent mehr wert war. Übrigens, kein Einzelfall in der Geschichte. Schon der irische Dichter George Bernard Shaw (1856–1950) schrieb: *„Sie haben die Wahl zwischen der natürlichen Stabilität des Goldes und der Ehrlichkeit und Intelligenz der Politiker. Und mit dem Respekt für diese Herren rate ich Ihnen, solange das kapitalistische System besteht, das Gold zu wählen.“*

Sachwerte wie Aktien, Gold und die Immobilien waren stets die Gewinner. Der kluge Anleger investiert deshalb zu allen Zeiten in Sachwerte. Schauen wir uns an, wie Sie Ihr Vermögen durch eine Investition in Immobilien schützen können.



Das Geld anderer Leute

„Der Reichtum besteht nicht im Besitz von Schätzen, sondern in der Anwendung, die man von ihnen zu machen versteht.“

Napoleon Bonaparte (1769–1821)
frz. Staatsmann und Kaiser

Ungeachtet der Sicherheit, die einer guten Immobilie anhaftet, gibt es hier ein interessantes Phänomen, das Sie so bei keinem anderen Investment finden werden, das sogenannte „Other People Money“-Investment. Zu Deutsch: das Geld anderer Leute.

Nehmen wir an, Sie sind 30 Jahre alt und wollen in 35 Jahren in Rente gehen. Sie verdienen gut, zahlen allerdings den Höchstbetrag in die gesetzliche Rentenversicherung, sodass Sie über keine weiteren finanziellen Gelder verfügen, die Sie monatlich für Ihre Altersvorsorge aufwenden können.

Um im Alter nicht mit leeren Händen dazustehen, erwerben Sie nun in weiser Voraussicht eine Eigentumswohnung zum Preis von 100.000 Euro zzgl. Nebenkosten. Diese Wohnung wollen Sie vermieten, gemäß einer alten Redensart: „Der kluge Investor vermietet sein Eigentum und wohnt selbst zur Miete.“ Nun ja, es geht auch beides: Selbst genutztes Eigentum und eine Immobilie als Kapitalanlage, aber dazu später mehr.

Aufgrund Ihrer guten Bonität unterstellen wir, dass dieser Betrag zur Gänze finanziert wird. Bei Erstellung dieses E-Books notierte der Nominalzins für eine 30-jährige Zinsfestschreibung bei 3,3 Prozent. Da es uns nicht um Schönrechnerei geht, rechnen wir mit einem Zinssatz von vier Prozent. Das Objekt soll in 30 Jahren schuldenfrei sein, daher wählen wir hier eine Tilgung von 1,7 Prozent. Da während der Laufzeit keine Zinsveränderungen auftreten, zahlen Sie monatlich 475 Euro. Nach 30 Jahren haben Sie somit insgesamt 173.000 Euro zurückgezahlt.

Zugegeben, ein stolzer Betrag, wenn man davon ausgeht, dass der Kaufpreis bei 100.000 Euro liegt. Doch wer hat diesen Betrag bezahlt? Je nachdem, wie hoch die Miete ausfällt, der Mieter! Im besten Fall zahlt er Ihnen eine höhere Miete als Sie Ihren monatlichen Abtrag. Was gut wäre, denn irgendwann ist die Tilgung höher als der Zinsaufwand, was zu einer Versteuerung der Einnahmen führen wird.

Selbst wenn in den ersten Jahren die Mieteinnahmen mit der Kredit- und Tilgungsrate gleichauf liegen oder sogar ein wenig darunter, sind Sie der Verdiener. Die Miete werden Sie im Laufe der 30 Jahre öfter anpassen dürfen. Damit hat sogar der Gesetzgeber kein Problem. Sie

aber zahlen weiterhin die heute vereinbarte Kreditrate, die Sie in diesen Zeiten niedriger Zinsen eingegangen sind.

Selbst wenn Sie die Wohnung erwerben, um selbst einzuziehen, finden Sie derzeit optimale Verhältnisse. Statt dem Vermieter die Miete zu überweisen, investieren Sie diesen Betrag in Ihr eigenes Heim. Auch hier unterstellen wir den Erwerb einer Eigentumswohnung wie oben beschrieben und zu den gleichen Bedingungen. Ihre monatliche Belastung liegt somit bei 475 Euro für 30 Jahre. Statt 173.000 Euro an einen Vermieter zu überweisen, erwerben Sie für diesen Betrag Eigentum, das nach 30 Jahren schuldenfrei ist. Auch wenn Sie statt der ursprünglichen Kaufsumme von 100.000 Euro zzgl. Nebenkosten nun insgesamt 173.000 Euro zahlen, sind Sie der Gewinner. Bei einer angenommenen Wertsteigerung von zwei Prozent ergäbe sich nach 30 Jahren ein theoretischer Wert von 181.000 Euro. Theoretisch deshalb, weil Sie es in der Hand haben, wie Sie mit Ihrem Eigentum umgehen. Je pfleglicher, je besser die Lage, je interessanter die Infrastruktur, desto sicherer ist der Wertzuwachs, den wir mit zwei Prozent noch sehr moderat angesetzt haben. Wir lehnen uns hier im übertragenen Sinne an den Maastrichter Vertrag an, der unsere Währung, den Euro, zum Leben erweckte. Dieser Vertrag sieht vor, dass die Inflationsrate nicht mehr als 1,5 Prozent über derjenigen der drei preisstabilsten Mitgliedsstaaten liegt.



Beim Wertzuwachs spielt es keine Rolle, ob Sie hier Vermieter oder Selbstnutzer sind. Sie profitieren in beiden Fällen. Während der Vermieter von den Zahlungen seines Mieters profitiert, liegt bei Ihnen die Ersparnis. Sie zahlen, wie erwähnt, keine Miete mehr, sondern über die gesamte Laufzeit den Betrag von 475 Euro. Dieser Vertrag bleibt über die gesamte Laufzeit unverändert. Das wird man von Ihrem Gehalt aber nicht behaupten können. Selbst wenn Sie nur den Inflationsausgleich er-



halten, steigt Ihr Einkommen jährlich um durchschnittlich zwei Prozent. Diese Entwicklung führt zu einer veränderten prozentualen Anpassung der Kreditrate.

Verhältnis monatliche Kreditrate zum Brutto Gehalt:

Jahr	Monatsgehalt (brutto)	monatliche Kreditrate	prozentualer Anteil
1	5.000,00 €	475,00 €	9,5
2	5.100,00 €	475,00 €	9,3
3	5.202,00 €	475,00 €	9,1
4	5.306,00 €	475,00 €	9,0
5	5.412,00 €	475,00 €	8,8
6	5.520,00 €	475,00 €	8,6
7	5.630,00 €	475,00 €	8,4
8	5.740,00 €	475,00 €	8,3
9	5.850,00 €	475,00 €	8,1
10	5.960,00 €	475,00 €	8,0

Ihr Monatsgehalt beträgt im Jahre eins der Kreditaufnahme 5.000 Euro brutto. Die monatliche Kreditrate liegt bei 475 Euro. Somit geben Sie 9,5 Prozent vom Brutto für die Kreditfinanzierung aus. Bei einer jährlichen Gehaltssteigerung von zwei Prozent verdienen Sie im Jahre zehn nach Kreditaufnahme monatlich 5.960 Euro. Das sind fast 1.000 Euro mehr. Da die Kreditrate unverändert bei 475 Euro liegt, sinkt Ihr Anteil im Verhältnis zum Gehalt von 9,5 auf 8 Prozent. Betrachten wir den Zeitraum von 30 Jahren bei unveränderten Bedingungen, sinkt dieser Anteil sogar auf 5,2 Prozent.



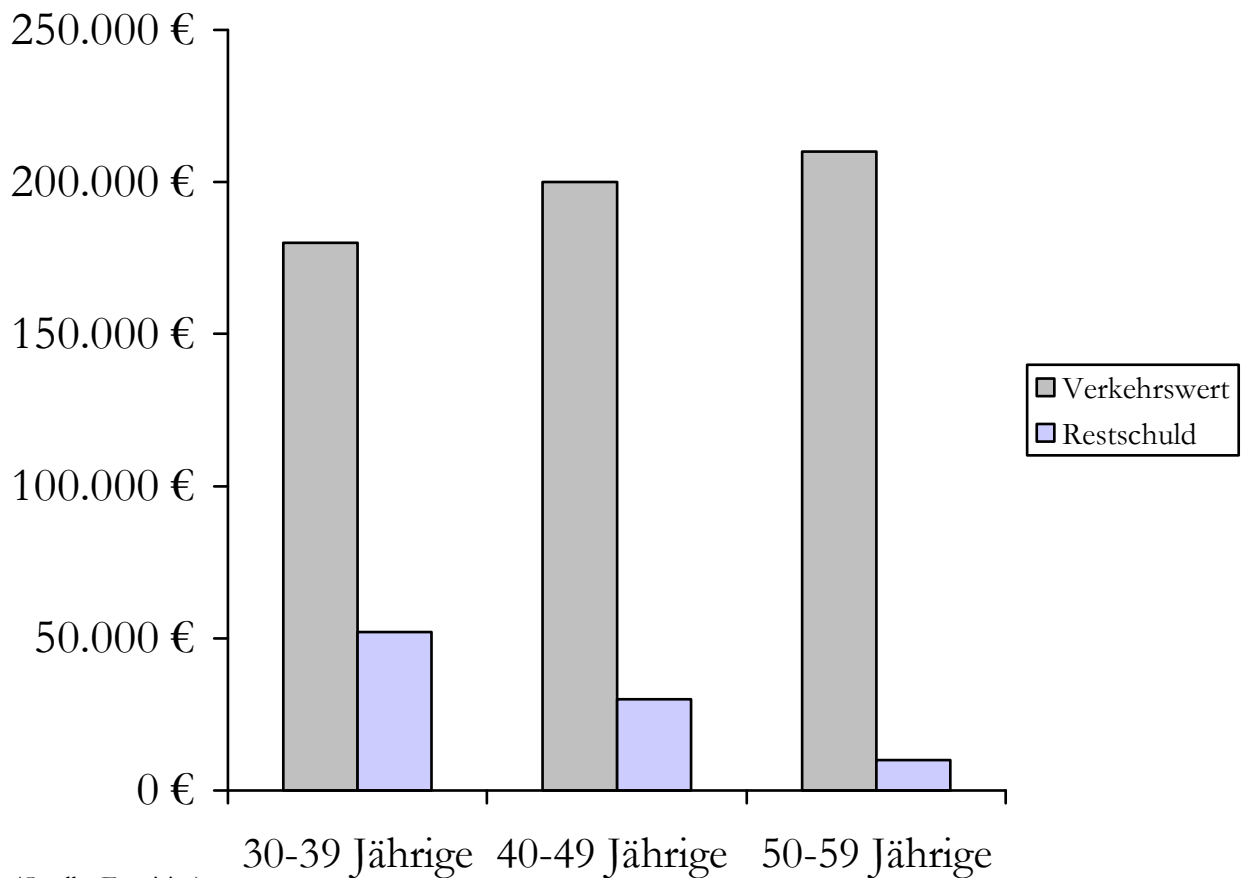
Während Sie als Eigentümer von der Inflation im weitesten Sinne profitieren, verliert der Mieter. Wenn sein Vermieter alle drei Jahre die Miete um 20 Prozent erhöht, zahlt er im zehnten Jahr nach Einzug schon 820 Euro.

Ob als Erwerber zur Eigennutzung oder als Vermieter, Sie sind so oder so auf der Gewinnerseite, denn:

- Immobilien steigen mittel- und langfristig im Wert.
- Immobilien unterliegen weniger Kursschwankungen als Wertpapiere (z. B. Aktien).
- Durch steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten werden höhere Mehrrenditen erzielt.
- Inflationsausgleich
- Langfristiger Vermögensaufbau
- Solide Altersvorsorge
- Begünstigtes Erbrecht
- Regelmäßige Mieteinnahmen
- Bei Eigennutzung: gleichbleibende Kreditraten, die mietähnlich sind, nur dass fortan keine „Mieterhöhungen“ fällig werden.

Und noch etwas: Wer früh genug anfängt, seine Verbindlichkeiten zu tilgen, wird im Alter seine Schulden abgebaut haben. Mit sinkendem Schuldenstand steigt gleichzeitig der Vermögenswert, wie die folgende Studie bestätigt.

Vermögenssituation der Immobilienbesitzer:



Wenn Sie heute 200.000 Euro besitzen und diese 30 Jahre lang einfach unter die Bettmatratze legen, verlieren sie an Kaufkraft. Es bleiben Ihnen nur noch 75.000 Euro. Wer es nicht glaubt, sollte heute einmal einen Bummel zum nächsten Volkswagen-Händler machen und sich den Golf V anschauen. Dieses Fahrzeug kostet heute rund 20.000 Euro in der „normalen“ Ausstattung. Das Modell gibt es seit 30 Jahren. Als der Golf I im Jahre 1974 vorgestellt wurde, lag der Einstiegspreis bei rund 3.700 Euro. Sie sehen, der Preis hat sich mehr als verfünffacht. Natürlich haben sich im selben Zeitraum auch die Löhne nach oben hin entwickelt, aber nicht im gleichen Tempo wie die Preisentwicklung.

Sie sehen, wir sprechen hier von Verbindlichkeiten und nicht von Schulden. Ein kleiner, aber feiner Unterschied. Sie haben Schulden, wenn Sie sich ein fabrikneues Auto auf Kredit kaufen. Mit dem Tag

der Zulassung hat es schon an Wert verloren. Die dadurch entstehende Differenz zwischen dem Kredit und dem Zeitwert des Autos sind Schulden. Genauso verhält es sich, wenn Sie heute einen Urlaub planen und mittels Kredit bezahlen. Die Urlaubsbräune ist schnell verflogen. Der Kredit belastet Sie indes noch Monate.

Wenn Sie eine gute Immobilie durch einen Kredit bezahlen, verhält es sich genau anders herum. Der Kredit nimmt ab, der Wert des Objekts nimmt zu. Mit anderen Worten: Sie haben keine „ungedeckten“ Schulden, sondern abnehmende Verbindlichkeiten.





Zinsen zum Grinsen

„Denke daran, dass Geld fruchtbar ist und sich vermehren kann. Geld bringt Geld hervor, und seine Nachkommenschaft noch mehr.“

Benjamin Franklin (1706–1790)
Nordamerik. Staatsmann

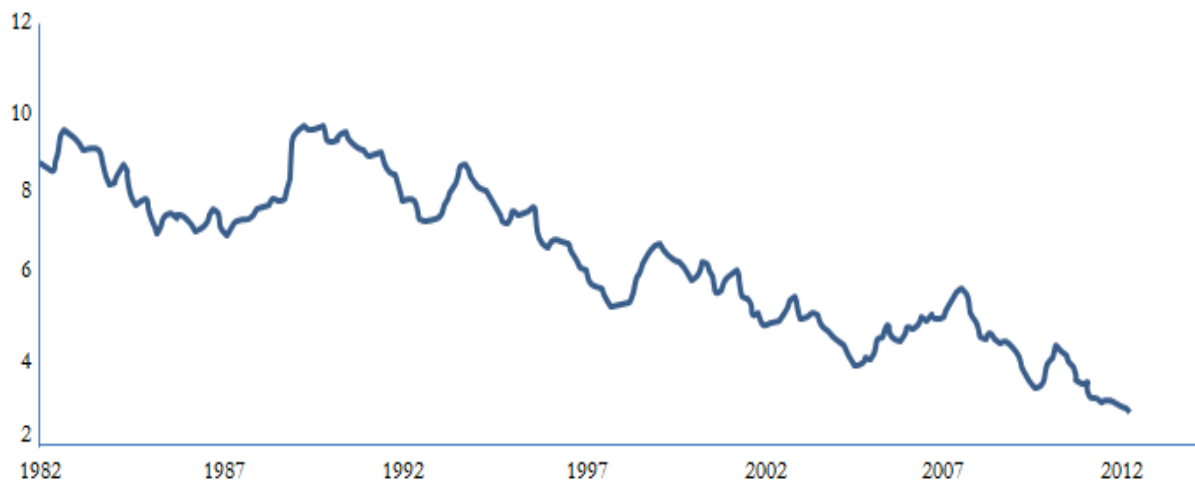
Apropos Verbindlichkeiten. Tatsächlich sind die meisten Immobilienwerber nicht in der Lage, den Kaufpreis des Objektes zur Gänze zu bezahlen. Ein Umstand, der nicht sonderlich überrascht, schließlich kostet eine gute Immobilie ein Vielfaches eines Jahresgehaltes. Deshalb schauen kluge Investoren nicht nur auf den Kaufpreis eines

Objektes, sondern natürlich auch auf die Zinsen. Sie verteuern das Engagement, aber eben nicht immer.

Es gab sie schon mal, die Zeit günstiger Zinsen. Da muss man aber lange suchen in den Geschichtsbüchern, um festzustellen, dass wir ähnlich gute Entwicklungen zu Kaisers Zeiten hatten. Dazwischen aber gab es Phasen, in denen die Banken zehn Prozent und mehr verlangten. Heute sind wir auf einem extrem niedrigen Niveau, weshalb das Jammern über verpasste Kaufchancen in den letzten Jahren nicht angebracht ist.

So entwickelten sich die Zinsen von 1982 bis 2012:

(Angaben in %)



Das Besondere an niedrigen Zinssätzen ist natürlich, dass sie die Gesamtaufwendung für die Immobilie um ein Vielfaches reduzieren. Denn trotz der gestiegenen Immobilienpreise ist der Erwerb eines Hauses heute günstiger geworden. Klingt paradox, ist aber ganz logisch. Ein Beispiel verdeutlicht diese Aussage:

Kaufpreis eines Hauses im Jahr 1990:	200.000 €
Kaufnebenkosten:	<u>20.000 €</u>
Gesamtkosten:	220.000 €

Nehmen wir weiter an, dieser Käufer besaß nun 20 Prozent Eigenkapital, dann musste er folgenden Betrag finanzieren:

Gesamtkosten:	220.000 €
./.. 20 % Eigenkapital:	<u>44.000 €</u>
Kreditbedarf:	176.000 €

Dieser Käufer musste also 176.000 Euro finanzieren. Als er dieses Haus im Jahre 1990 kaufte, lag der Zinssatz für eine zehnjährige Festschreibung bei rund 9 Prozent p. a. Daraus ergab sich folgende monatliche Belastung:

9 % Zinsen von 176.000 €:	15.840 €
1 % Tilgung von 176.000 €:	<u>1.760 €</u>
Gesamtzahlung pro Jahr:	17.600 €
Zahlung pro Monat:	1.467 €

Für monatlich 1.467 Euro war unser Käufer stolzer Besitzer des Hauses. Weil er aber nur mit einem Prozent tilgt, benötigt er rund 26 Jahre bis zur Gesamtilgung des Darlehens. Dann ist das Haus bezahlt. Am Ende hat er dafür 458.000 Euro aufgewendet.



Der Käufer, der sich heute über die exorbitant gestiegenen Immobilienpreise beschwert, steht vor einem ähnlichen Problem. Auch er will ein Haus kaufen und muss dazu einen Betrag finanzieren. Da in den letzten Jahren die Preise für Häuser jährlich um durchschnittlich 1,2 Prozent gestiegen sind, würde das obige Haus heute rund 240.000 Euro kosten.

Daraus ergibt sich folgende Situation:

Aktueller Kaufpreis:	240.000 €
Kaufnebenkosten:	<u>24.000 €</u>
Gesamtkosten:	264.000 €

Sie sehen, er muss heute 44.000 Euro mehr bezahlen als noch vor einigen Jahren. Auch in diesem Fall gehen wir davon aus, dass er Eigenkapital einsetzen wird. Um es spannender zu machen, unterstellen wir, dass er nur 44.000 Euro Eigenkapital einsetzen kann (wie im Falle des Jahres 1990), was dann einer Quote von nur 16,7 Prozent entspricht. Würde er 20 Prozent einsetzen können, dann entspräche dieses einem Betrag von rund 53.000 Euro:

Gesamtkosten:	264.000 €
./. 16,7 % Eigenkapital:	<u>44.000 €</u>
Kreditbedarf:	220.000 €

Die Berechnung beweist, dass der Kreditkunde einen Kreditbedarf von 220.000 Euro, also 44.000 Euro mehr hat als im ersten Beispiel. Nun hat er den großen Vorteil, dass die Zinsen in den letzten Jahren stark gesunken sind. Im Durchschnitt werden etwa 4 Prozent verlangt.

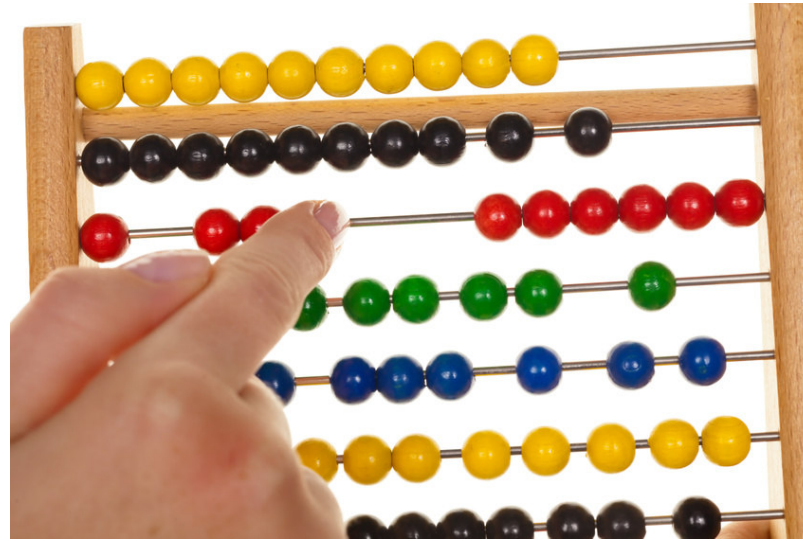
Schauen wir uns nun an, wie sich die Kreditkosten unter diesen Voraussetzungen entwickeln:

4 % Zinsen von 220.000 €:	8.800 €
1 % Tilgung von 220.000 €:	<u>2.200 €</u>
Gesamtzahlung pro Jahr:	11.000 €
Zahlung pro Monat:	917 €

Hier zeigt sich klar, dass die heutige Situation günstiger als vor mehr als zehn Jahren ist. Damals musste der Käufer 1.467 Euro im Monat aufwenden, um sein Haus zu bezahlen. Heute sind es dagegen nur 917 Euro. Er spart 550 Euro pro Monat. Doch leider hat dieses Bei-

spiel einen kleinen Haken. In beiden Beispielen haben wir die gleiche Tilgung, nämlich ein Prozent, unterstellt. Prozent kommt aus dem Lateinischen und heißt „von hundert“. Mit anderen Worten: Wenn sich jemand 100 Euro leiht und diese mit einem Prozent zurückzahlt, dann ist das im Jahr ein Euro. Er müsste also 100 Jahre diesen Euro bezahlen, um sich der Schulden zu entledigen.

In der Finanzmathematik, wie im vorherigen Beispiel, funktioniert es ähnlich. Weil aber die Zinsen immer nur auf den Darlehensrestbetrag gerechnet werden, braucht ein Kreditnehmer nicht 100 Jahre, um sein Darlehen zu tilgen. Das würde auch wohl keine Bank mitmachen. Sie erinnern sich, dass der Hauskäufer aus dem Jahre 1990



rund 26 Jahre benötigte, um sein Haus zu entschulden. Bei sinkenden Zinsen und gleichbleibender Tilgung (wie in diesem Beispiel ein Prozent) steigt die Laufzeit des Darlehens. Deshalb hat der zweite Hauskäufer eine geringere monatliche Belastung, dafür ist er aber rund 40 Jahre an das Darlehen gebunden, muss also vierzehn Jahre länger zahlen! Das sind dann am Ende der Laufzeit immerhin 445.000 Euro.

Schauen wir uns nun die Gesamtsituation einmal genauer an:

Gesamtkosten bei 9 % Zinsen:	458.000 €
Gesamtkosten bei 4 % Zinsen:	<u>445.000 €</u>
Vorteil des späteren Hauskaufes:	13.000 €

Der Käufer, der sich wesentlich später entschieden hat, steht am Ende sogar noch als Sieger da. Immerhin zahlt er, trotz gestiegener Kosten für Haus und Hof, unter dem Strich 13.000 Euro weniger. Ein sehr gutes Ergebnis. Aber für uns nicht gut genug, es geht noch

besser. Die meisten Menschen machen den großen Fehler, dass sie bei sinkenden Zinsen die Tilgung auch nur mit einem Prozent wählen. Das aber ist fatal, wie Sie vorhin gesehen haben. Wir unterstellen nun, dass ein Hauskäufer aus dem Jahre 1990, der damals eine Belastung von 1.467 Euro zu tragen hatte, das doch heute auch zahlen kann. Nach all den Jahren darf durchaus unterstellt werden, dass sein Gehalt gestiegen ist, weshalb er heute wesentlich leichter eine höhere Belastung tragen könnte. Lassen Sie uns nun schauen, wie sich dann eine Investition ausnimmt, wenn wir diesen Umstand berücksichtigen. Wir gehen im Folgenden davon aus, dass der heutige Hauskäufer bereit ist, die gleiche monatliche Belastung zu akzeptieren wie der Hauskäufer aus dem Jahre 1990, also 1.467 Euro monatlich.

Daraus ergibt sich nun folgender Tilgungsanteil:

Gesamtzahlung pro Jahr (12 x 1.467 €):	17.604 €
4 % Zinsen von 220.000 €:	<u>8.800 €</u>
Verbleiben für die Tilgung (jährlich):	8.804 €

Der Tilgungsanteil von 8.804 Euro entspricht 4 Prozent bezogen auf den Kreditbetrag von 220.000 Euro. Durch diese erhöhte Tilgung sinkt nun die Darlehenslaufzeit empfindlich, und zwar von ursprünglich 40 Jahren auf dann nur noch rund 18 Jahre. Das sind satte 22 Jahre weniger! Deshalb beträgt der Gesamtaufwand nur noch 305.000 Euro. Schauen wir uns nun noch einmal den direkten Vergleich an:

Gesamtkostenaufwand Hauskauf 1990	:	458.000 €
Gesamtkostenaufwand heutiger Hauskauf	:	<u>305.000 €</u>
Ersparnis	:	153.000 €



Obwohl der zweite Hauskäufer Jahre später 44.000 Euro mehr finanzieren musste, zahlt er am Ende über 150.000 Euro weniger, und das bei gleicher monatlicher Belastung.

Hier haben Sie den Beweis, dass man trotz gestiegener Immobilienpreise heute wesentlich billiger kauft, weil der Zinsaufwand der alles entscheidende Faktor ist!



Quo vadis Immobilie?

„Wer auf die Welt kommt, baut ein neues Haus, er geht und lässt es einem zweiten; der wird sich's anders zubereiten, und niemand baut es aus.“

Johann Wolfgang von Goethe (1749–1832)
deutscher Dichter

Wagen wir an dieser Stelle einen weiteren Ausblick in die Zukunft, so kann es für die weitere Entwicklung in Sachen Immobilie doch nur eine Richtung geben: nach oben, insbesondere was den Kaufpreis angeht. Letzterer wird nicht nur deshalb steigen, weil viele Anleger ihr Geld wegen der Euro-Krise sicher in Immobilien anlegen wollen, sondern auch, weil derzeit sowohl die wirtschaftliche wie politische Situation alles andere als zuverlässig sind. Selbst mit größtmöglichen Anstrengungen sind diese Herausforderungen weder von Banken noch von der Politik zu lösen. Beugen wir uns also der Realität und handeln. Nicht warten – starten. Je eher, desto sicherer und

vor allen Dingen billiger können Sie sich „in Sicherheit“ bringen. Werfen wir nun einen Blick auf einige Themen, die für Ihre Immobilieninvestition extrem wichtig sind.

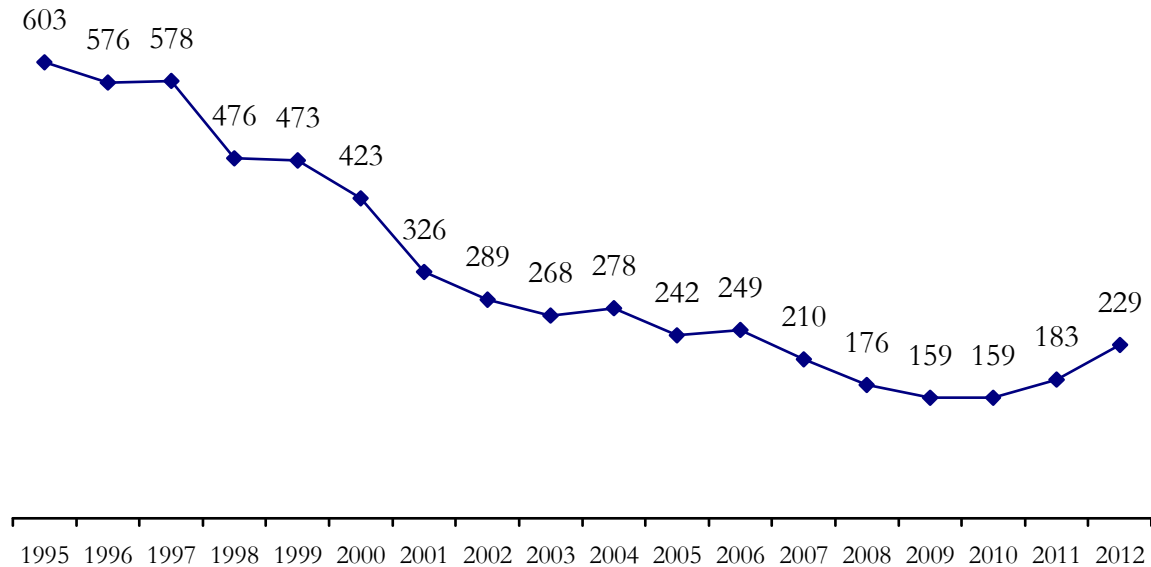
1. Zahl der fertiggestellten Wohnungen:

„Bleibe im Lande und ernähre dich redlich“, rät ein Sprichwort. Wohl wahr. Warum ins Ausland gehen, wenn Deutschland trotz seiner Schwerfälligkeit gute Bedingungen für Immobilienisten bietet. Zum einen sind wir hier weit von einer sogenannten Immobilienblase entfernt, weil sich die Preise hier, im Gegensatz zu vielen anderen Staaten in Europa, moderat entwickelten. Zum anderen herrscht ein Mangel an Mietwohnungen. „Wozu in die Ferne schweifen? Sieh, das Gute liegt so nah“, meinte bereits Goethe. Schlecht für die Mieter, gut für Vermieter, brauchen sie sich doch um nachfragende solvente Mieter nicht zu sorgen. Wir haben seit Jahren schon einen Vermietermarkt, d. h. die Nachfrage nach Mietwohnungen respektive Verkaufsobjekten ist größer als das Angebot. Nicht zuletzt auch deshalb, weil die Zahlen im Wohnungsbau auf extrem niedrigem Niveau notierten. Seit die Bundesregierung die Eigenheimzulage strich, verwarfen viele Bauwillige ihre Pläne. Ohne staatliche Förderungen sind sie schlichtweg nicht in der Lage, den Traum vom eigenen Heim zu realisieren. Doch es keimt Hoffnung auf. Nach Jahren fallender Fertigstellungsraten übersprang die Zahl der fertiggestellten Wohnungen im Jahr 2012 wieder die 200.000-Grenze. Eine psychologisch wichtige Marke und doch, mit Verlaub, Peanuts. Schließlich wurden noch bis Mitte der 1990er-Jahre mehr als 600.000 Wohnungen jährlich fertiggestellt. Heute ist es gerade einmal ein Drittel – es gibt viel zu tun. Packen wir's an, oder? Sind Sie dabei?



Zahl der jährlich fertiggestellten Wohnungen:

(Angaben in Tausend)



(Quelle: Statistisches Bundesamt)

Die Zahlen der letzten Jahre sind eine Katastrophe. Es wird einfach zu wenig gebaut, wie inzwischen verschiedene Studien belegen. Das Berliner Immobilieninstitut Empirica nahm den Wohnungsmarkt genauer unter die Lupe. Die Studie kommt zu dem Ergebnis, dass allein in Berlin 17.260 Neubauwohnungen fehlen – pro Jahr! In Hamburg sind es „nur“ 7.000. Allein in den zehn deutschen Großstädten mit der größten Wohnungsnot fehlen mehr als 100.000 Mietwohnungen.

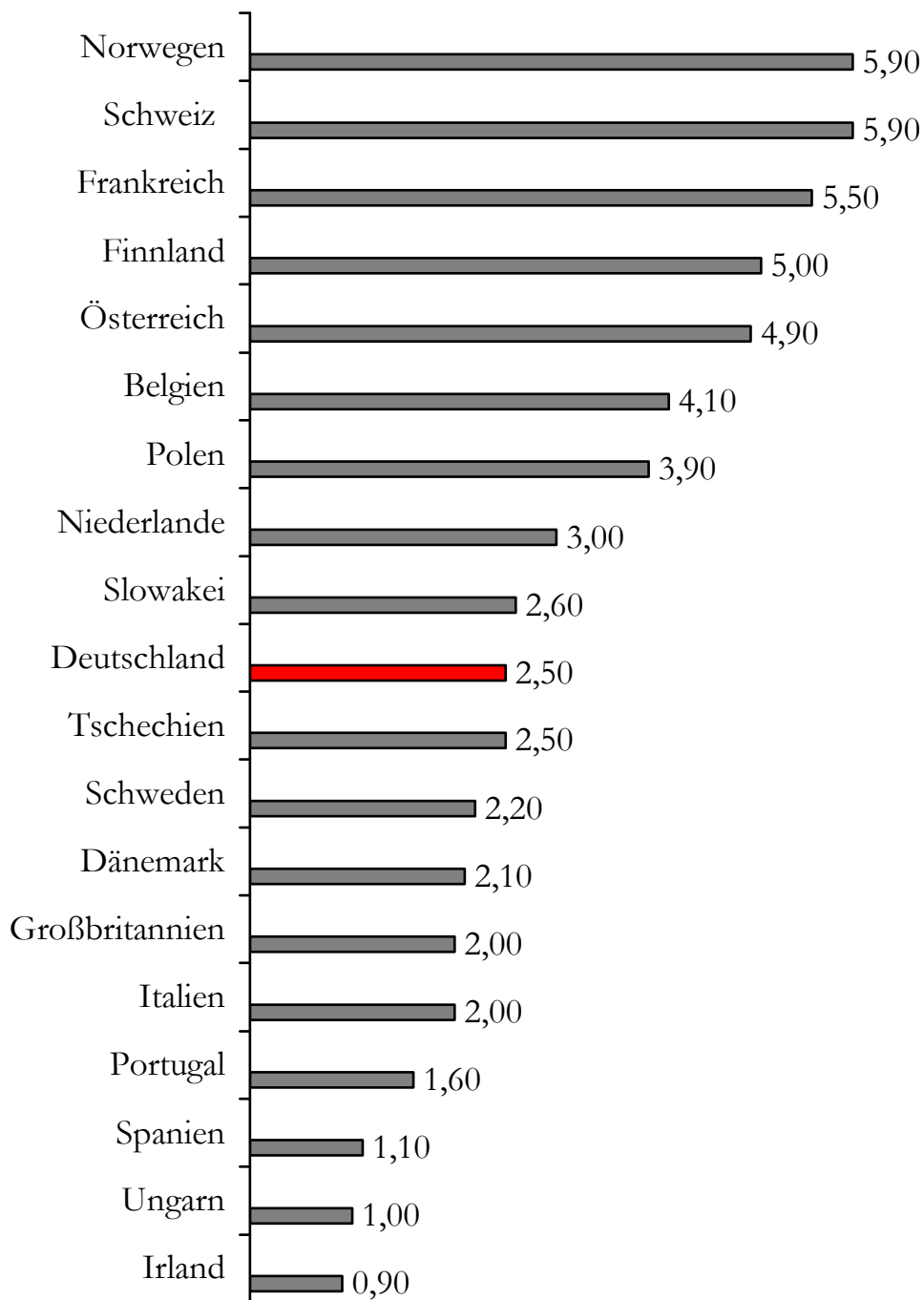
Die Experten von der LBS Research haben ausgerechnet, dass bis zum Jahr 2020 jährlich 300.000 Einheiten gebaut werden müssten, um die Nachfrage befriedigen zu können. Es ist kaum vorstellbar, dass die Zahl der Neubauten sprunghaft ansteigen wird. Es fehlt hier kaum am Willen der Investoren. Langwierige Genehmigungsverfahren, ausufernde Mehrkosten, um die Energiewende einzuleiten, und fehlende Bereitschaft kreditgebender Banken, sich zu engagieren, sind die wahren Ursachen dieser Entwicklung.

FAZIT

Während wir hier in Deutschland überbürokratisiert sind, schaffen andere Länder mehr Freiräume, sodass dort die Zahl der fertiggestellten Wohnungen deutlich über der von Deutschland liegt.

Wohnungsneubauten in Europa 2012

Fertigstellungszahlen je 1.000 Einwohner



(Quelle: Ifo/Euroconstruct)

Mit Blick auf die demografische Situation in Europa und im Speziellen in Deutschland mag sich mancher fragen, warum wir mehr Wohnungen benötigen. Wie können so viele Wohnungen fehlen, wenn doch Deutschland ergraut und Schätzungen zufolge in wenigen Jahrzehnten nur noch 70 Millionen Bürger zählen wird, und damit rund 10 Millionen weniger als heute? Sind die Singles schuld?

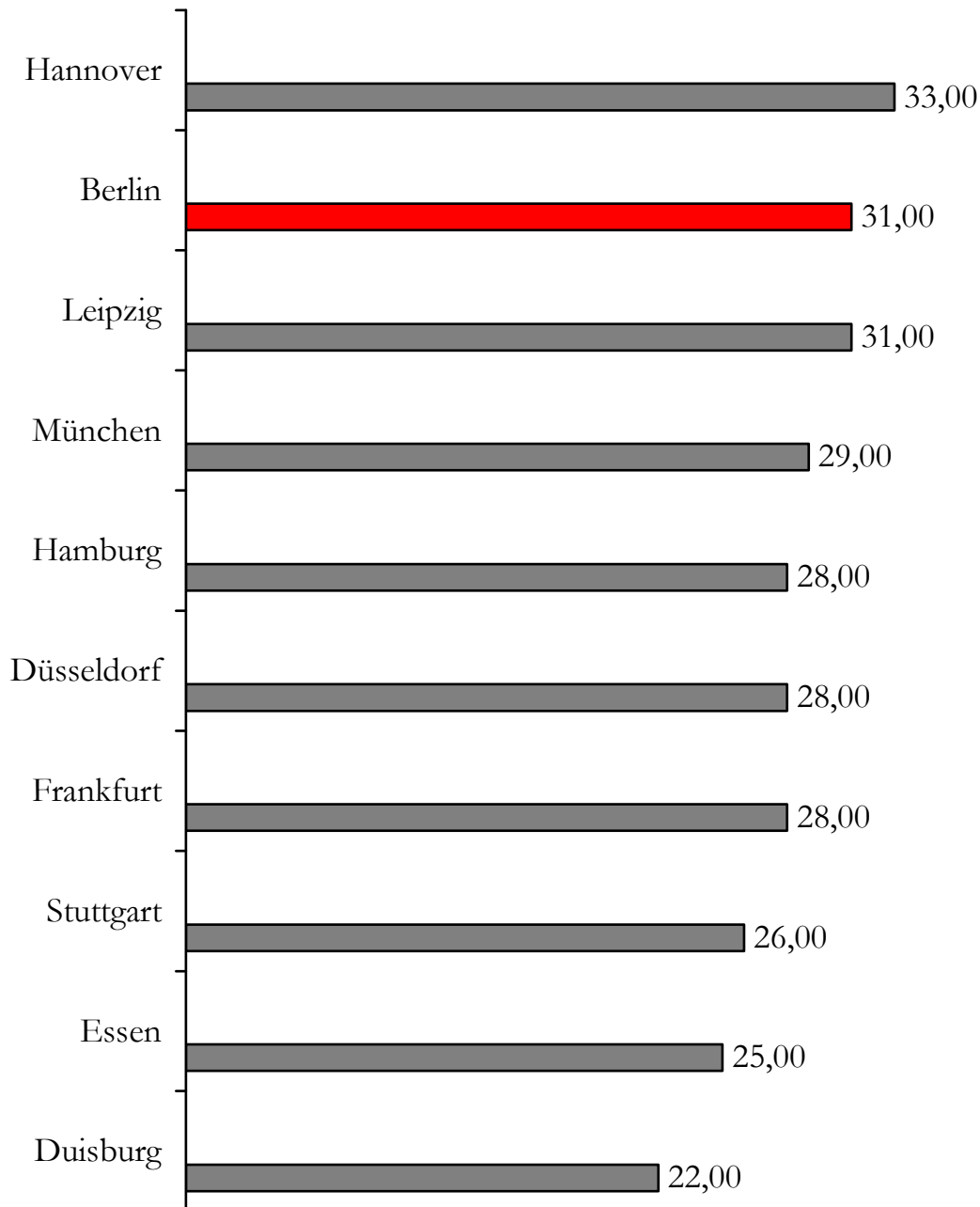
2. Single sein dagegen sehr

Zeiten ändern sich. Menschen ändern sich. Und genau deshalb teilen wir die Ansicht, dass es zu wenige Wohnungen auf Dauer geben wird. War früher „nur“ ein Dach über dem Kopf wichtig, so legt der heutige Immobilist weitaus höhere Maßstäbe an. Der Trend geht in Richtung größerer Wohnungen. So standen vor 40 Jahren jedem Deutschen durchschnittlich nur 20 Quadratmeter Wohnfläche zur Verfügung. Diese Zahl erhöhte sich Anfang der 1980er-Jahre auf 35 Quadratmeter. Gegenwärtig verlangen die Deutschen schon 46 Quadratmeter Wohnfläche pro Person. Bis zum Jahr 2030 soll die durchschnittliche Wohnfläche pro Person sogar auf 56 Quadratmeter steigen. Was so viel klingt, ist in Wahrheit nur eine weitere Abkehr von der Familie, denn die Zahl der Familienmitglieder schrumpft beständig, und das hat Auswirkungen auf den gesamten Wohnungsmarkt. Waren es 1960 noch durchschnittlich drei Personen, die sich eine Wohnung teilten, leben heute nur noch zwei Personen in einer Wohnung.

FAZIT

Darüber hinaus steigt die Zahl der allein lebenden Menschen in Deutschland sprunghaft. In der Zeit von 1990 bis 2012 kletterte sie von 11,4 auf rund 16 Millionen. 16 Millionen Menschen leben inzwischen allein! Vorbei die Zeiten, in denen drei Generationen unter einem Dach lebten. In Großstädten mit mehr als einer halben Million Einwohner liegt der Anteil der Alleinlebenden schon bei annähernd 30 Prozent. Ein Blick auf die folgende Grafik verdeutlicht die Entwicklung:

Singles auf dem Wohnungsmarkt in den Städten Deutschlands (Angaben in Prozent)



(Quelle: Statistisches Bundesamt)

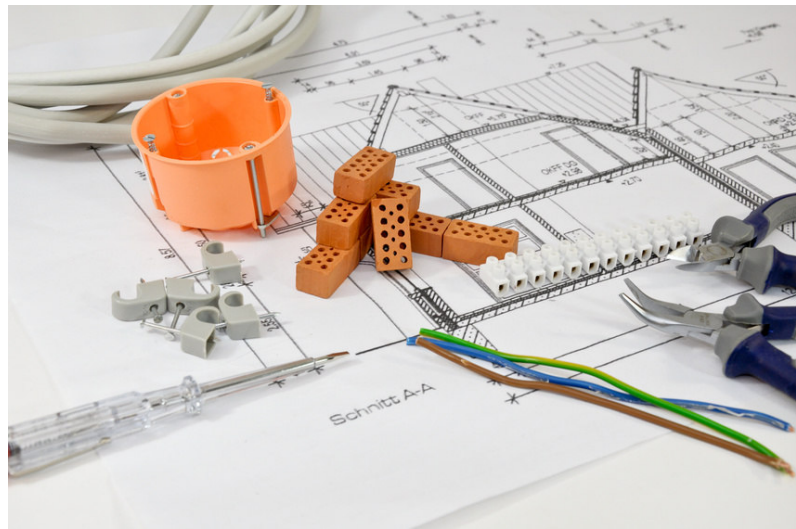
Diese „neuen Singles“ wollen zwar allein leben, aber nicht in einer Hundehütte, sondern ebenfalls in großzügigen Wohnungen. Damit wird deutlich, wer die Gewinner sind: die Immobilisten, die in diesen Städten investiert haben. Denn das ist die Kehrseite der Medaille. Da die Bevölkerungszahlen in Deutschland zurückgehen werden, werden die Städte davon nichts spüren, wohl aber die Dörfer in ländli-

chen Regionen. Hier wird es schwierig werden, solvente Mieter zu finden oder Käufer. Der Trend wird aufgrund der Vergreisung der Bevölkerung (ab 2030 ist jeder zweite Deutsche älter als 50 Jahre) eine Landflucht auslösen.

Das alles wird dazu beitragen, dass die Immobilienpreise weiterhin auf hohem Niveau verharren oder sogar noch deutlich steigen. Wer jetzt die Gunst der Stunde nutzt, findet noch interessante Angebote und vor allen Dingen gute Zinsbedingungen.

3. Keine Scheine, nur Steine

Kluge Anleger achten immer darauf, „Herrscher“ über ihre Investments zu bleiben. Als Aktionär können sie zu jeder Zeit über „ihre Aktien“ schalten und walten, wie sie möchten. Sie sind dabei nicht auf Dritte angewiesen, die vorgeben, die besseren Geldmanager zu sein. Gleiches gilt für die Immobilie. Wer hier im Grundbuch eingetragen ist,



entscheidet eigenständig über sein Hab und Gut. Das ist tausendmal besser, als sein Geld in Anteilsscheine zu investieren. Hier übernehmen Fondsmanager die Verwaltung, nicht aber die Verantwortung. Wie gut sie darin sind, zeigt sich leider erst im Nachhinein. Davon wissen inzwischen viele Anleger, die ihr Geld in geschlossene Immobilienfonds investierten und damit Scheine statt Steine erwarben, ein Lied zu singen. Ihre Rechte können Sie nur auf dem Papier sehen. Einen Stein zum Anfassen gibt es nicht.

Nur beispielhaft möchten wir den „CFB-Fonds 130“ nennen, einen von der Commerzbank-Tochter Commerz Real aufgelegten geschlossenen Immobilienfonds. Ende der 1990er-Jahre finanzierte er die damalige Zentrale der Deutschen Börse in Frankfurt. Im Pros-

pekt hieß es dazu: „Das Fondskonzept ist auf eine langfristige ausschüttungsorientierte Beteiligung ausgelegt und ist deshalb u. a. auch zur Sicherung der privaten Altersvorsorge geeignet.“ Ein unhaltbares Versprechen, wie sich nun herausstellt.

In Zeiten wie diesen ist es wichtig, sein Geld sehr breit zu streuen. „Nicht alle Eier in einen Korb legen.“ Diese simple wie wichtige Botschaft schützt tatsächlich vor Verlusten. Hätten sich die Anleger des „CFB-Fonds 130“ daran gehalten, hätten sie heute weniger bis gar keine Probleme. Das Fondskonzept war gestützt auf einen einzigen Mieter. Nach Ablauf des zehnjährigen Mietvertrages zog der Mieter Ende 2010 aus. Seitdem steht das Bauwerk leer. Deshalb gibt es auch keine Mieteinnahmen mehr. Anfang Juli 2012 erhielten die Investoren Post von der Commerz Real. Darin wird auf ein Gutachten einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft verwiesen, welches die Überschuldung testiert. Um einer Insolvenz zu entgehen, sollen die Anleger einem von der Commerz Real ausgearbeiteten Lösungskonzept zustimmen. Das taten Ende Juli 96 Prozent der Anleger, weil sie nur die Wahl zwischen Pest und Cholera hatten.

Nun ist das Objekt in den Besitz der Fondsgesellschaft übergegangen. Diese wird dem Vernehmen nach versuchen, es zu veräußern. An diesem Erlös sollen dann die Anleger anteilig beteiligt werden. Wie viel am Ende zur Auszahlung kommt, ist ungewiss. Rund 2.500 Investoren, die bis zu 100.000 Euro investierten, müssen also weiter bangen und darauf hoffen, dass ein solventer Käufer schnell gefunden wird.

Natürlich ergeht es nicht jedem geschlossenen Fonds so. Doch häufen sich in letzter Zeit die Probleme, auch bei den offenen Immobilienfonds, von denen viele inzwischen vom Markt genommen wurden. Leidtragende sind fast immer die Anleger und selten die Fondsmanager.

4. Immobilien sicherer als Aktien?

Diese Frage stellt sich der kluge Investor nicht. Er ist in beiden investiert, einfach deshalb, um das sogenannte Klumpenrisiko zu minimieren. Darunter ist zu verstehen, dass häufig zu viel Geld in einer Anlageklasse investiert ist. Kommt es hier zu Verwerfungen, kann schnell viel Geld vernichtet werden. Deshalb streuen diese Investoren ihr Kapital auf verschiedene Anlagen, darunter eben Immobilien und Aktien. Und doch wollen wir einen Versuch unternehmen, die obige Frage aus unserer Sicht zu beantworten.



Der augenscheinlich größte Nachteil einer Immobilie ist ihre Immobilität. Es ist nicht möglich, ein Haus mal eben von A nach B zu tragen, solange es aus Stein und Beton gebaut ist. In Amerika, dem Land der unbegrenzten Möglichkeiten, lässt sich das Haus durchaus bewegen, weil häufig „nur“ Holz als Werkstoff verwendet wurde. Das lässt sich dann auf einen Lastwagen stellen und über die doch recht breiten Straßen Amerikas transportieren.

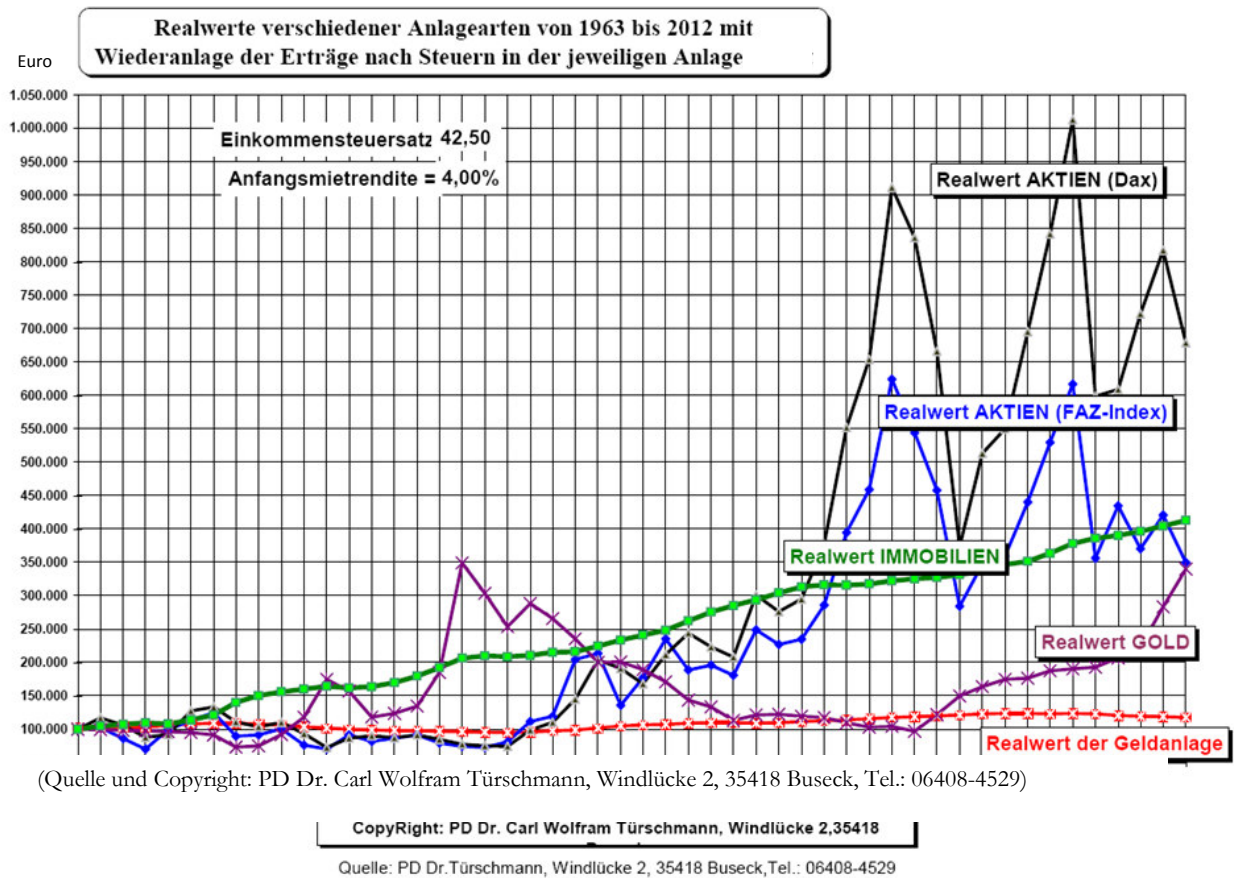
Darüber hinaus ist eine Immobilie nicht aus der Portokasse zu bezahlen. Da sind Summen im Gespräch, über die lange verhandelt werden muss, auch oder gerade mit Banken, die das Objekt dann finanzieren sollen. Deshalb, so die Immobilienkritiker, bevorzugen sie Aktien. Aktien sind einfacher zu handhaben, können jederzeit verkauft werden und haben eine bessere Rendite, argumentieren sie. Doch was als großer Nachteil der Immobilie gegenüber der Aktie erscheinen mag, ist beim genaueren Hinsehen eher ein gewaltiger Vorteil.

Wenn Sie einen armen Menschen fragen, ob er Stress im Umgang mit Geld hat, dann wird er diese Frage mit Sicherheit bejahen. Er wird Ihnen sagen, dass er jeden Tag darüber nachdenkt, wie er an

mehr Geld kommt. Das verursacht Stress. Fragen Sie nun reiche Menschen, ob sie Stress im Umgang mit Geld haben, werden auch hier viele mit einem klaren Ja antworten. Der Reiche hat nämlich das Problem, dass er sich um den Erhalt seines Vermögens sorgt, und wir wollen nicht verheimlichen, dass für viele Anleger mit dem Steigen des Vermögens im selben Verhältnis auch die Sorgen steigen. Für den Betroffenen ist das eine bittere Entwicklung. Aber, und das möchten wir an dieser Stelle ausdrücklich unterstreichen, jeder ist seines Glückes Schmied. Was so viel bedeutet, dass jeder Mensch frei entscheiden kann.

Der Altmeister der Börse, André Kostolany, behauptete: *„Nur 10 Prozent der Börse reagieren auf Fakten, 90 Prozent auf Psychologie.“* Realistisch betrachtet verursacht eine Aktie den meisten Anlegern mehr Stress als jede andere Anlageform. Zu groß ist die Angst, bei sinkenden Kursen nicht rechtzeitig auszusteigen. Bei steigenden Kursen setzt die Gier ein und man zockt in Erwartung auf noch mehr Börsengewinne. Der unstete Kursverlauf vieler Aktien und damit auch der Deutsche Aktienindex (DAX) bestätigt diese Entwicklung. Vor solchen Fehlern sind Immobilisten sicher. Die Preise für ihre Objekte entwickeln sich linear, stetig und rentierlich.

So entwickelten sich die unterschiedlichen Anlageklassen:



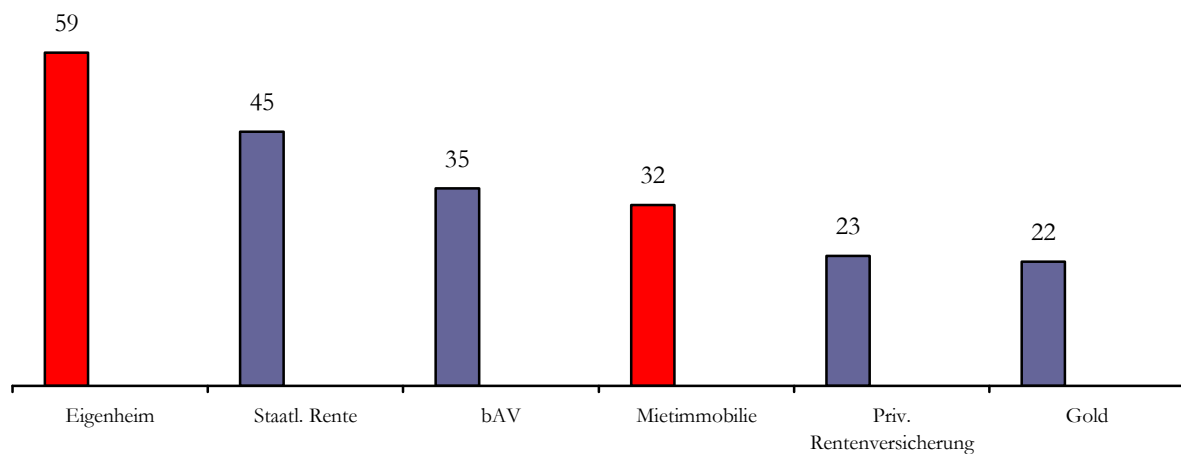
Darüber hinaus haben Immobilien den Vorteil, dass ein Totalverlust in der Regel nicht möglich ist, wenn man einmal von einem Gebäudebrand ohne Versicherungsschutz absieht. Ansonsten ist jedes Objekt versichert, im anderen Fall kann man durch Sanierungsmaßnahmen den Verfall stoppen.

Die Immobilität der Immobilie schützt den Anleger also vor psychologischem Stress. Auch die Tatsache, dass Wertentwicklungen einer Immobilie nicht täglich in der Zeitung nachzulesen sind wie bei Aktien, vermeidet beim Anleger jede Form hektischer Betriebsamkeit.

Das erkennen immer mehr Anleger. Das Institut für Demoskopie Allensbach fand in einer Umfrage „Altersvorsorge in Deutschland

2013/2014“ heraus, dass jeder dritte Berufstätige, der verstärkt vorsorgen will, ein Haus oder eine Wohnung bauen oder kaufen möchte, um dort selbst einzuziehen¹. Das ist Medienberichten zufolge fast die Hälfte mehr als noch vor fünf Jahren. Gut zwei Drittel der Deutschen sehen die eigenen vier Wände als „ideale Form der Alterssicherung“.

Diese Formen der Altersvorsorge werden als besonders sicher gesehen:



(Quelle: Postbank Studie „Altersvorsorge in Deutschland 2013/2014“)

Es spricht viel für eine Immobilie. Sprechen Sie mit? Dann sollten wir uns kennen lernen.

¹ http://www.t-online.de/wirtschaft/altersvorsorge/id_65975650/altersvorsorge-deutsche-setzen-auf-immobilien-statt-lebensversicherung.html

5. Achten Sie auf die Lage

Die ersten drei Paragraphen des Gesetzes zur richtigen Auswahl von Immobilien heißen deshalb noch immer:

- § 1 : Lage der Immobilie
- § 2 : Lage der Immobilie
- § 3 : Lage der Immobilie

oder wie man sonst zu sagen pflegt: „Von einer guten Immobilie aus sieht man immer den Kirchturm.“ Jedes Immobilienschnäppchen wird geprägt durch den Standort. Was hilft die schönste Immobilie, wenn im Garten die Eisenbahnlinie verläuft? Oder wie groß, glauben Sie, ist die Vermietungschance einer Immobilie in



Zwickau, Gera oder Cottbus im Verhältnis zu einer Vermietung in Berlin? Dazwischen liegen Welten. Es ist oft wirtschaftlich vernünftiger, einen höheren Einstiegspreis, natürlich in Anlehnung an die ortsüblichen Preise, zu akzeptieren, als ein vermeintlich günstigeres Angebot in einer schlechten Umgebung zu bezahlen. Darum geht es immer wieder, wenn von der Lage die Rede ist. Wenig hilfreich sind bei dieser Preisfindung dann auch immer wieder sogenannte Listen mit Durchschnittspreisen. Die helfen in den seltensten Fällen. Ein Bettler mit 0 Euro und ein Millionär mit 1 Million Euro Vermögen leben in grundverschiedenen Verhältnissen, doch statistisch gesehen verfügt jeder im Durchschnitt über einen Betrag von 500.000 Euro. Auf Sie als Einzelnen kommt es an und nicht auf den Durchschnitt oder die Statistik. Deshalb führen wir persönliche Einzelgespräche. Wir müssen uns kennenlernen, oder, wie der Volksmund sagt, die Chemie zwischen uns muss stimmen. Doch nicht nur die. Sie sollen langfristig Freude an Ihrer Immobilie haben, deshalb suchen wir das

persönliche Gespräch mit Ihnen, damit aus Ihrem Traum kein Albtraum wird. Letzteres können wir als Projektentwickler per se ausschließen, wenn es um die Immobilie geht. Hier gehen Sie kein Risiko ein. Ein Albtraum könnte es werden, wenn auf die Details nicht geachtet wird. Mit dem Kauf eines Objektes allein ist es ja nicht getan.

6. Und was ist mit Gold?

Nun, Gold ist Geld, alles andere ist Kredit. Schon merkwürdig, dass eine eigene Währung wie Gold in einer anderen Währung, nämlich in US-Dollar, gehandelt wird. Das zeigt doch, wie dekadent unser Währungssystem ist. Ein System übrigens, von dem der US-amerikanische Autobauer Henry Ford einmal sagte:

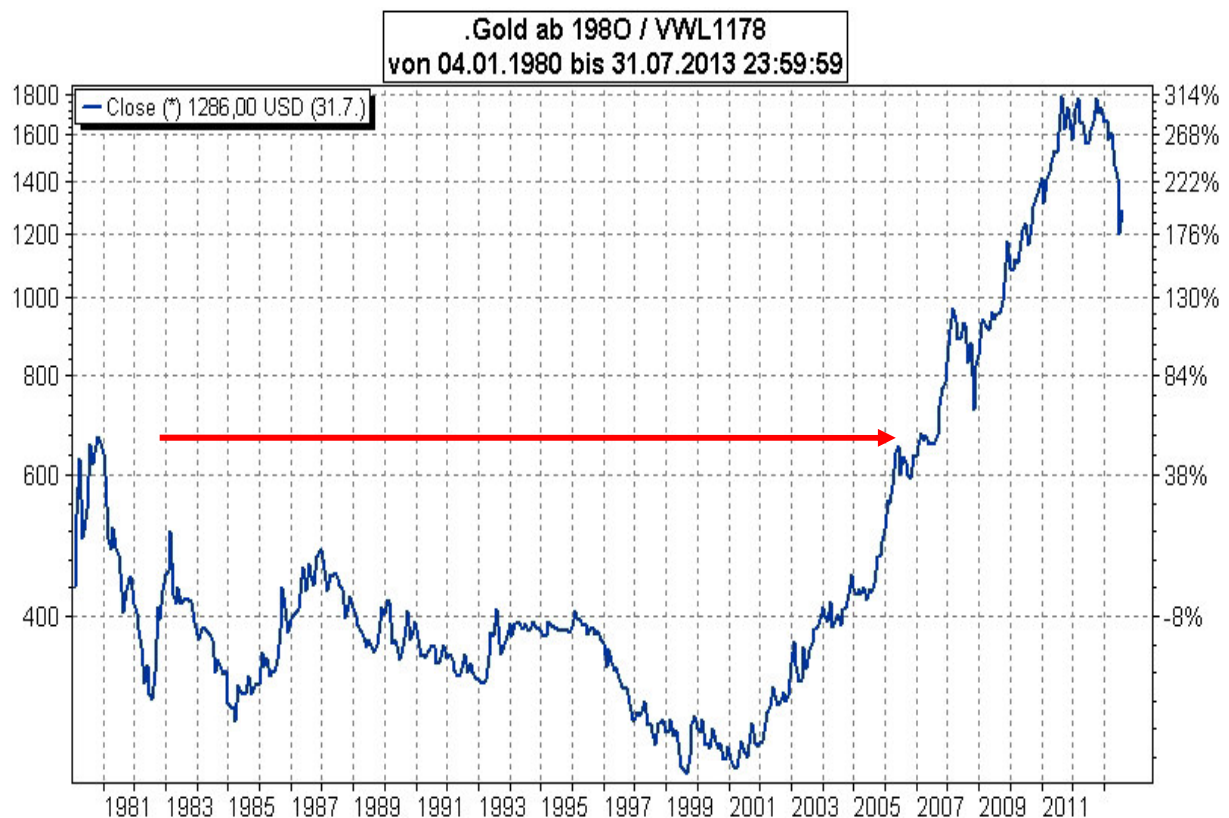
„Würden die Menschen das Geldsystem verstehen, hätten wir eine Revolution noch vor morgen früh.“

Schauen wir uns an, wie sich der Goldpreis in den letzten 15 Jahren entwickelte, dann erhalten wir einen beeindruckenden Kursverlauf:



Von 1999 bis 2013 legte der Goldpreis auf US-Dollar-Basis um mehr als 500 Prozent zu – beeindruckend. Zweifelsohne. Doch war das mitnichten immer so. Es gab sie, die Zeiten, in denen Goldanleger nichts verdienten. Wer Anfang der 1980er-Jahre sein Geld in Gold anlegte, war der, mit Verlaub, geborene Verlierer. Von diesem Tag an sackte der Goldpreis immer weiter in den Keller. Es sollte mehr als 25 Jahre (!) dauern, bis im Jahre 2005 der Einstiegskurs wieder erreicht wurde. 25 Jahre, in denen Anleger damit keinen Cent verdienten. 25 verschenkte Jahre.

Entwicklung des Goldpreises von 1980 bis 2013:

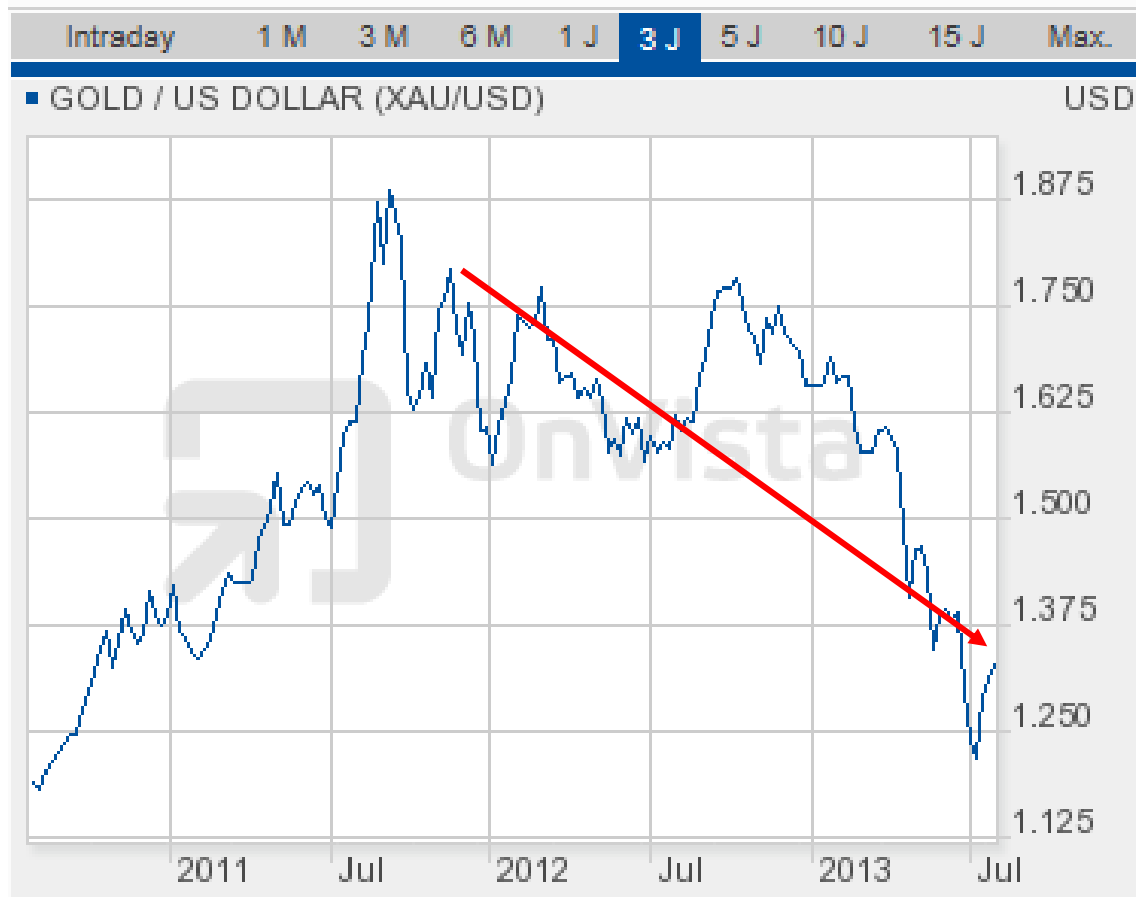


Als 2007 die Finanzkrise ihren Anfang nahm, stürzten sich die Anleger auf Gold. In weniger als fünf Jahren verdoppelte sich der Preis. Niemand kann sagen, ob das so weitergehen wird. Schauen wir uns

doch nur einmal an, was in der Zeit von April 2012 bis April 2013 passierte: Der Goldpreis sackte ab – siehe folgenden Kursverlauf.

Entwicklung des Goldpreises von 2010 bis 2013:

(rote Linie zeigt „Preisentwicklung“ von 2012 bis 2013)



Im April 2012 kostete die Unze rund 1.600 US-Dollar. Ein Jahr später waren es nur noch 1.480 US-Dollar.

Natürlich sind solche Kursausschläge an den Börsen dieser Welt möglich. Da stehen sich Silber, Gold und Aktien in nichts nach. Und genau das macht sie ja so anfällig. Die Wall Street in Amerika, Sitz der US-amerikanischen Börse, hustet, und Europa bekommt einen Schnupfen, der sich zu einer handfesten Erkältung ausweitet.

Wer dagegen eine Immobilie in einer 1-A-Lage erwirbt und an einen solventen Mieter vermietet, wird nie husten müssen und fängt sich im übertragenen Sinne auch keine Erkältung ein. Das kann Ihnen nur eine Immobilie bieten.

Doch Achtung: Eine Immobilie ist nicht das Aspirin gegen finanzielle Kopfschmerzen. Sie ist ein Investment unter vielen, aber aus unserer Sicht eine der sichersten. Wenn Sie sich an das halten, was Prof. Dr. Harry Markowitz in den 1950er-Jahren herausfand und dafür sogar den Nobelpreis erhielt, sind Sie mit Abstand auf der sichersten Seite aller Seiten.

Der Nobelpreisträger bewies, dass es für einen Investor besser ist, wenn er verschiedene Wertpapiere von unterschiedlichen Unternehmen und Staaten kauft, als wenn er sein ganzes Vermögen in eine einzelne Aktie oder Anleihe steckt. Die Auswahl verschiedener Anlageklassen, darunter Aktien, Anleihen, Immobilien, Rohstoffe, Gold, Cash und Fonds, erbringt bessere Renditen, als wenn Anleger alles auf eine Karte setzen. Die Portfolio-Mischung senkt zwar die Rendite, sie reduziert aber zugleich auch das Risiko. Strategische Studien in den USA belegen, dass rund zwei Drittel der Depot-Performance von der Portfolio-Mischung abhängen. Anleger erzielen langfristig bessere Renditen, wenn sie vorsichtig vorgehen und ihr Vermögen breit streuen. Die Bedeutung der Diversifizierung für die praktische Vermögensanlage haben später weitere milliarden-schwere Investoren wie Buffett und Lynch deutlich bewiesen. Dazu sagt Prof. Dr. Harry Markowitz: *„Der größte Teil der Rendite, die ein Anleger mit seinen Wertpapieren erzielt, ist abhängig von der Art der Kapitalanlage (zum Beispiel Aktien, Anleihen, Bargeld, Sachwerte) und nur zu einem geringeren Teil von der individuellen Auswahl der einzelnen Papiere. Darüber hinaus verringert diese Diversifizierung auf verschiedene Anlageformen das Risiko.“*

Lassen Sie mich diese Erkenntnis, die immerhin einen Nobelpreis hervorbrachte, in einem für uns Normalsterbliche verständlichen Satz zusammenfassen:

„Es ist nicht so wichtig, dass Sie das beste Pferd im Stall haben. Auch ein durchschnittliches Pferd kann Ihnen Erfolg bringen, wenn Sie Ihre Wetten nicht nur auf dieses eine Pferd setzen.“

Das ist das Erfolgsgeheimnis aller erfolgreichen Investoren, denen wir uns anschließen. Wir stehen für einen Teil der Anlageklasse, für die Immobilien und damit nicht für Gold, Aktien oder Zertifikate. Wir sind 100 %-Immobilisten mit einem Wissen von weit mehr als 100 Prozent.

Testen Sie uns. Sie werden überzeugt sein. Testen Sie aber auch Ihren Goldhändler, Ihren Börsenmakler und den Milchmann um die Ecke, ob sie alle einen guten Job machen. Nur dann stimmt am Ende Ihr Depot.

Wir wollen unseren Beitrag dafür leisten – versprochen. Für uns gilt: Stein schlägt Schein.

Gut zu wissen...

Die Ausführungen in diesem Buch dienen ausschließlich informativen Zwecken. Es beinhaltet keine Anlageempfehlung für bestimmte Finanzprodukte oder Vermögensgegenstände. Aus diesem Grund ist jede direkte oder indirekte Inanspruchnahme von Regress oder Gewährleistung ausgeschlossen. Das gilt im Besonderen für Fälle, in denen Personen die in diesem Buch vorgestellten Anlagesituationen nachbilden. Alle Beispiele, Berechnungen und Anlagesituationen stellen in keiner Weise einen Aufruf zur individuellen oder allgemeinen Nachbildung, auch nicht stillschweigend, dar. Die vorgestellten Investitionsmöglichkeiten und Anlageprodukte stellen keine Aufforderung von Kauf oder Verkauf von Wertpapieren jeder Art, Finanzprodukten und sonstigen Vermögensgegenständen dar. Eine Haftung für mittelbare und unmittelbare Folgen der veröffentlichten Inhalte sind somit ausgeschlossen. Alle Personen, die aufgrund der in diesem Buch veröffentlichten Inhalte Anlageentscheidungen treffen bzw. Transaktionen durchführen, handeln vollständig in eigener Verantwortung und auf eigene Gefahr.

Grundsätzlich gilt, dass jede Geldanlage immer mit hohen Risiken verbunden ist. Jeder Anleger, auch die Leser dieses Buches, handeln auf eigene Gefahr. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass Anleger nur dann eigenverantwortlich eine Anlageentscheidung treffen sollten, wenn sie über eingehende Kenntnisse der Materie verfügen. Die Haftung für Schäden, die im Zusammenhang mit Bank- und Versicherungsprodukten, Grundstücks- und sonstigen Immobiliengeschäften sowie unternehmerischen Tätigkeiten entstehen können, ist ausgeschlossen.

Bildernachweis (bezogen über www.fotolia.com):

Seite 5: Marus Kretschmar

Seite 7: Determined

Seite 10: Schulz-Design

Seite 15: Mopic

Seite 17: Patryk Kosaminder

Seite 19: Wogi

Seite 24: Tungphoto

Seite 26: Michael Tieck

Seite 28: Gina Sander

Seite 31: James Thew

Seite 32: jdama

Seite 37: Marco2811

Seite 39: Reiner Pixelvario

Seite 43: Marus-Mard

Seite 50: Avarooa

Seite 6/8/11/13/16/19/20/23/30/33/35: Daniel Ernst



Impressum

Rico Gierke
-geschäftsansässig-
Freiligrathstraße 11
18055 Rostock

Telefon: 0381/ 36766952

Email: info@rido-immobilien.de