

## Was ist eine Immobilie wert?

von Edwin Tafelmeier

Hartgeld Club Nürnberg – <http://www.hgcn.de>

*Ich beziehe mich auf den neuen Artikel von Walter K. Eichelburg  
„Was ist eine Million wert?“, den ich vom Ansatz her sehr gut finde.*

Ich stimme vollkommen damit überein, dass unser Preisgefüge heute total verzerrt ist. Es ist daher absolut richtig, bei dieser Betrachtung die Kaufkraft des durchschnittlichen Einkommens ins Verhältnis zu den Preisen zu setzen, um die Dimension dieser Verzerrungen deutlich zu machen.

Allerdings ist es nicht möglich, historische Preise auf die heutige Zeit hochzurechnen, da sich die Produktivität (Rationalisierung) von unterschiedlichen Gütern auch unterschiedlich entwickelt hat. In unserem System muss jedwede Produktion vorfinanziert werden und ist somit kredit- und zinsbelastet. Die weltweite Kreditmengenausweitung fordert hier natürlich ihren Tribut.

Welchen Einfluss diese Faktoren auf die Preisgestaltung haben, lässt sich im Nachhinein kaum noch ermitteln. Verzerrungen durch staatliche Eingriffe (Steuern, Subventionen) setzen dem noch eines darauf.

Man kann davon ausgehen, dass bedingt durch die hohe Staatsquote, alle Produkte (außer Lebensmittel) im Verhältnis zum Arbeitseinkommen zu teuer sind.

Herr Eichelburg stellt in seinen Vergleichen fest, dass Immobilien vollkommen überteuert sind und lediglich ein von den Kreditbedingungen abhängiger Finanzwert ist. Zumindest für die Situation in Deutschland möchte ich diese Aussage etwas relativieren.

Die reinen Entstehungskosten für ein durchschnittliches Einfamilienhaus, traditionell handwerklich erstellt, liegen bei seriöser Kalkulation momentan bei ca. 150.000,- €. Diese Summe ergibt sich aus den Einzelpositionen, angefangen von der Planung bis hin zu den Handwerkerkosten und Materialkosten. Die Wettbewerbssituation ist gegeben, so dass wir hier von einigermaßen realistischen Marktpreisen ausgehen können.

Setzen wir für das benötigte Grundstück einen Wert von „nur“ 50.000,- € an, so liegen wir immerhin schon bei 200.000,- € Gesamtkosten.

Wenn wir das mit den historischen Preisen vergleichen, so stellen wir fest, dass der Kaufpreis für eine *durchschnittliche* Immobilie durchaus 5 *durchschnittlichen* Jahreseinkommen entsprach, was bei uns gegenwärtig in etwa 150.000,- € ausmachen dürfte. Ein Preis von nur 10.000,- € (Eichelburg) ist für mich somit nicht als „normal“ anzusehen, sondern eine Ausnahme in einer bislang nur angenommenen Extremsituation, die vielleicht auch bei uns so eintreten könnte, vielleicht aber auch nicht.

Wir sind uns einig, dass bei uns ein Hauspreis gegenwärtig auch das 10-fache Jahreseinkommen oder sogar noch höher beträgt, und dies ist sicherlich zu viel. Die hohen Kosten sind bei uns jedoch nicht zuletzt auch durch die horrende Staatsquote bedingt, die die Herstellungskosten entsprechend in die Höhe treiben. Die Grunderwerbssteuer erscheint zunächst mit nominal 3,5% zwar relativ niedrig, es darf jedoch nicht vergessen werden, dass in den Gewerken bereits eine hohe Abgabenlast (Mehrwertsteuer, Lohnsteuer etc.) enthalten ist, die dann noch einmal versteuert wird. Die hohe Abgabenquote betrifft zwar allgemein alle Güter, im Gegensatz zu manchen anderen Industriezweigen konnte am Bau jedoch nicht so weit rationalisiert werden, dass diese die Abgabenlast kompensieren konnte. Eine ähnliche Entwicklung sehe ich im, mittlerweile unbezahlbar gewordenen, Gesundheitswesen.

Die Preisverzerrungen sind ohne Zweifel vorhanden, nur haben sie bei Immobilien und Finanztitel eine unterschiedliche Ursache.

Einen Immobilienerwerb, vor allem bei hohem Fremdkapitaleinsatz, sehe ich derzeit durchaus auch als Risiko.

Im Nürnberger Raum liegen die Mietpreise (kalt) für ein neuwertiges Haus mit Standardausstattung (DHH, REH, RMH) mit ca. 110-120 m<sup>2</sup> in einer Größenordnung von 1000,- €. Der Kaufpreis einer entsprechenden Immobilie liegt bei ca. 250.000,- €.

Wir haben unter den momentanen Zinssätzen also den „break-even“ Punkt erreicht, bei dem Kaufen oder Mieten zu einer zunächst ähnlichen finanziellen Belastung führt. Beim Kauf müssen Sie ferner berücksichtigen, dass zum Werterhalt die Bildung von Rücklagen notwendig ist, und, sofern über eine Hypothek finanziert wurde, auch eine Tilgungsrate zu berücksichtigen ist.

Der Erwerb einer Immobilie zu Zwecken der Vorsorge macht keinen Sinn, wenn nicht innerhalb eines absehbaren Zeitraums die Hypothek vollständig getilgt werden kann. Damit sich ein Immobilienkauf rechnet, sind also weitere Faktoren wichtig. Dies können z.B. Fördergelder sein, oder auch Abschreibungsmöglichkeiten. Beim Erwerb von sanierten Alt-Immobilien kann der Sanierungsanteil, oftmals 80% der Kosten, steuerlich abgesetzt werden. Für „Besserverdiener“ mit hoher Steuerlast kann sich das eventuell also lohnen.

Ansonsten kann man beim Erwerb einer Immobilie nicht unbedingt als Investition sprechen, sondern eher als Konsum mit Investitionscharakter. Natürlich kann sich ein Immobilienerwerb später einmal auch als gute Investition erweisen, die Chancen bestehen durchaus, wenn:

- die inflationäre Tendenz sich deutlich verstärkt, verbunden mit deutlichen Einkommenszuwächsen (niedrige Zinsfestschreibung, und mit „entwerteten“ Geld zurückzahlen)
- damit die Preise für Immobilien in den nächsten Jahren wieder deutlich steigen
- alternative Anlageformen eine (extrem) negative Realverzinsung bringen

Deutliche Zinserhöhungen, deflationäre Entwicklungen etc. können den Immobilienmarkt jedoch auch schnell zum Erliegen bringen.

Eine Gefahr liegt auch darin begründet, dass viele Leute einen Immobilienkauf erwägen, obwohl sie sich es eigentlich gar nicht leisten können. Kaufen macht nur Sinn wenn das Ziel darin besteht, in absehbarer Zeit „mietfrei“ wohnen zu können. Lediglich Zinszahlungen in gleicher Höhe sind keine Alternative zur Miete sondern unnötiges Risiko.

### **Zusammenfassung:**

In Deutschland sind Immobilien immer noch eine Anlage, die, verglichen mit der maßlosen Überbewertung von Finanztiteln, langfristig zumindest einen Teil des Vermögens sichern kann.

Unter Umständen kann sich Immobilienbesitz auch als lohnende Investition erweisen, das ist jedoch von vielen Faktoren (auch individuell) abhängig und kann nicht allgemeingültig erörtert werden.

Grund und Boden kann, wie auch Edelmetalle, nicht beliebig vermehrt werden und ist in dieser Hinsicht dem Papier überlegen. Ein Immobilienerwerb zum Zwecke der Vermögenssicherung wird hier nicht als Alternative zu einer Investition in Edelmetalle betrachtet, sondern als mögliche Ergänzung und zur Diversifizierung. Hohe Preise für Immobilien in Deutschland sind in erster Linie durch eine zu hohe Staatsquote und nicht durch eine Spekulationsblase bedingt.

© 5/2007 Edwin Tafelmeier

Verwendung von Inhalten, ganz oder auszugsweise, nur unter Angabe der Quelle gestattet