

Weshalb sind im Augenblick Immobilien teuer und Mieten so hoch?

von Henning Schaper, Geschäftsführer der Makler Kleber GmbH

Zur Zeit gibt es **kaum Zinsen**, sogar Negativzinsen für angelegtes Kapital, Termingelder, öffentliche Anleihen, Sparguthaben. Warum ist das so?

Das immer erweiterte Europa der Europäischen Union fordert Tribut, einige Länder sind mit ihren **Staatshaushalten** förmlich „am Ende“. Zinszahlungen an Kreditgeber des Staates würden die Haushalte von Griechenland und Italien zum Beispiel fast sprengen, deshalb wird von der Europäischen Zentralbank in Frankfurt am Main, ein Italiener leitet sie, „Easy Money Policy“ betrieben, es gibt kein Geld für Geld, fast schon im Marx'schen Sinne, der einzige Faktor, der noch redlich „Geld“ für sein Tun bekommt, ist der Faktor Arbeit.

Nun überlegen **Anleger von Geld** wo sie die **Inflationsrate**, die von den statistischen Ämtern klein gerechnet wird, aber tatsächlich viel höher vorhanden ist, eine Anlageform, um ihr Kapital wenigstens real zu erhalten, keine Kaufkraftverluste hinnehmen zu müssen, was liegt näher als an der Börse zu spekulieren mit Aktien und Rohstoffen und in Immobilien einzusteigen, dort betreten jedoch die Investoren den Bereich der **Grundversorgung von Menschen, Wohnen** ist ein Grundbedürfnis, lebensnotwendig und falls nicht vorhanden existenzbedrohend, denn dann wäre man obdachlos.

Wer in eine Immobilie investiert hat, die er durchaus **hochpreisig** (Marktgeschehen) erworben hat, will auch eine gute Verzinsung haben, die mindestens der Inflationsrate entspricht, die „gefühlte Inflation“ (Bauchgefühl) schätze ich auf 5% pro Jahr, die statistisch dargestellt liegt bei 0,5 bis 1,5% je nach Jahr und Wirtschaftslage, das allgemeine Zinsniveau beträgt -0,2 bis 0,5% Nominalzins, also wird der Immobilieninvestor danach seinen Nettokaltmietenertrag kalkulieren, den er in Ballungsgebieten auch realisieren kann, da dort Wohnungsknappheit herrscht, da können gute Renditen erzielt werden.

Nun kommen Politiker und schimpfen über die Kapitalanleger, obwohl nur die tun, was sie, die Politiker, ihnen im Grunde vorgegeben haben, nämlich sich den Märkten von Grundbedürfnissen zuzuwenden. Brutal gesagt: Wenn die Kapitalanleger mit Nahrungsmitteln spekulieren würden, wäre es für alle am Marktgeschehen beteiligten transparenter, ein wahnwitziges Verhalten schneller zu erkennen, es würde schneller entzaubert und bekämpft werden.

Es ist auch für mich ein Skandal, dass in Ballungsgebieten Menschen fast **die Hälfte ihres Nettolohnes** für Miete ausgeben, da sollte man sich überlegen, ob man den Mietern das zumuten soll und darf. Eigentum verpflichtet, das steht schon im Grundgesetz und da das so ist, gibt es in unserer freien und sozialen Marktwirtschaft Privateigentum, das garantiert ist. Nebenbei: Ein Käufer einer Immobilie wird bei den derzeitigen Immobilienpreisen kaum mehr seine Schulden bis zum Ende seines Lebens tilgen können, trotz niedriger Zinsen.

Meines Erachtens geht in meinem Bericht der Nettokaltmietzins leicht zurück, da hier im Braunschweiger Bereich viel gebaut worden ist, es findet jedoch eine Transmission statt, hochpreisige Neubauwohnungen werden, da alles neu und schön ist schneller vermietet, auch hochpreisig oder verkauft, auch hochpreisig. Die Wohnungen aus dem Bestand leeren sich und können vom „Normalbürger“ gemietet oder sogar erworben werden, zu niedrigeren Preisen.

Zum Schluss sollte noch erwähnt werden, dass staatliche Regelungen, Gesetze und Verordnungen in den letzten Jahren es Anlegern schwer gemacht haben, sich für Immobilien, Kauf von Bestandsimmobilien oder Neubau von Wohnanlagen, zu entscheiden, da es hier immer mehr Belastungen und Einschränkungen wegen freier Verfügbarkeit über Wohneigentum gab.

Zusammengefasst: Die hohen Mieten und hohe Kaufpreise sind schlussendlich Produkte staatlichen Handelns, nach dem Motto: **Die letzte Fluchtburg heißt Betongold**. Man sollte **Investitionen in Wohnimmobilien anregen** und fördern, den Wettbewerb fördern, dann kommt es zu keinen Auswüchsen, wie jetzt zu beobachten ist. Die Mietpreislampen oder geplanten „Deckel“ waren bisher nicht wirksam, man wundert sich, ob das auch tatsächlich so gewollt war, wo doch im Bundestag und den Ministerien so viele gut ausgebildete Juristen arbeiten.

Eine Vergesellschaftung von Immobilienbesitz führt zu Verhältnissen wie in der damaligen „DDR“, hier verfielen die Wohnbauten oder wurden mangelhaft (Die Platte) errichtet, ohne hohen Gebrauchsnutzen für den Mieter. Wir sollten uns von planwirtschaftlichem Wohnungsbau endgültig verabschieden, das bringt dem Konsumenten, **also uns**, eher nichts.

Haus gut, alles gut, aber mit marktgerechten und fairen Mieten und Preisen für Verkäufe.

Henning Schaper im Juni 2019