



IDEE plus GELD

Inhaber: Hannes Rasp

Goldnesselweg 3

80997 München

Telefon 089 - 14 34 13 00

Telefax 089 - 14 34 13 09

USt-IdNr.: DE185749903

eMail info@ideeplusgeld.de

www.ideeplusgeld.de

München, Juni / Juli 2020

62. Immobilienbrief

Folgt auf den Aktiencrash der Immobiliencrash?

Sehr geehrte Mandanten,
liebe Geschäftsfreunde,

Nach heutiger Einschätzung sind wir nicht dieser Meinung, überwiegend aus zwei Gründen:

1. Eigene Recherche

Wir haben selbst die Preisverläufe des deutschen Wohnimmobilienmarktes nach den drei Aktieneinbrüchen 1987, 2000 und 2008 recherchiert. Es ist in allen drei Fällen kein Muster zu erkennen, dass die Immobilienpreise den Aktienpreisen folgen. Natürlich gab es am Immobilienmarkt auch Auf's und Abs, die waren aber durch andere Faktoren begründet und zeigen kein zwingendes Muster eines Zusammenhangs mit dem Aktienmarkt. Natürlich gäbe es genügend logische Argumente, einen solchen Zusammenhang herzustellen – wir können es aber einfach nicht sehen.

2. Fachliteratur

Diese nun folgenden Einschätzungen sind eine Einschätzung aus dem heutigen Augenblick heraus – das kann sich innerhalb der nächsten 2-4 Wochen durchaus ändern. Aber einen Versuch ist es wert:

Wir durchforsten die Online-Fachliteratur mehrmals täglich nach Untersuchungen und Aussagen kompetenter Leute, wie es am Immobilienmarkt voraussichtlich weitergehen wird. Von den Fachleuten werden verschiedene Szenarien beleuchtet und durchgespielt. Fast alle – von Crash bis Boom



"Demokratien sind noch niemals – wie wir es ja selbst erlebt haben – durch mächtige Organisationen vor dem Verfall bewahrt worden; sie können und werden vielmehr immer nur solange bestehen, als sie von Menschen getragen werden, die um den Wert und den Segen der Freiheit wissen. Wo Demokratien bedroht sind, bedarf es des persönlichen Mutes, ja ich möchte es profan ausdrücken, der Zivilcourage der Staatsbürger zur Selbstbehauptung."

Ludwig Erhard (S. 503 GafJ)

– haben gute Argumente für sich. Übereinstimmend kommt als wahrscheinlichstes Szenario folgendes heraus:

Der Markt – d. h. sowohl die Umsätze als auch die Preise – wird ein paar Wochen, vielleicht Monate ruhig bleiben. Danach werden die Preise von Wohnimmobilien wieder ansteigen: nicht so rasant wie die letzten Jahre, sondern eher langsam.

3. Eigene Beobachtung

Dies deckt sich mit unserer persönlichen Erfahrung: Der Mehrfamilienhaus-Markt (hier kaufen wir ein) läuft fast normal weiter, wobei „fast“ bedeutet: Die Hektik und sich überschlagenden Preise sind weg, alles geht in normalem Tempo und zu vernünftigen, wenn auch hohen Preisen. Ein ähnliches Bild zeigt sich im Eigentumswohnungs-Markt: Hektik weg, hohes Interesse, normale Verkäufe, kein Einbruch.

Ein Kollege von uns ist ausschließlich im Einfamilienhausbau tätig. Er wird trotz Krise von Interessenten überrannt und kann gar nicht genügend Baustellen aus dem Boden stampfen (Stand Mitte Mai).

Wie gesagt, wir sind auf Entwicklungen in jede Richtung vorbereitet, Genaueres werden wir erst in ein paar Wochen oder gar Monaten wissen.

Fazit

In diesem Sinne wünschen wir Ihnen, dass die drastischen Maßnahmen bald vorbei sind und eine Normalisierung unseres gesundheitlichen wie beruflichen Lebens schnell wieder eintritt.

Private Vermieter sind besondere Vermieter

Wenn Sie in den letzten Monaten die Medien in Bezug auf das Thema „Vermieter“ verfolgt haben, müssen Sie den Eindruck gewonnen haben, dass es sich bei Vermietern um unglaubliche Ungeheuer und Mieter verschlingende Monster handelt – im Extremen wurde sogar Enteignung gefordert. Die Hauptklage war, dass „die Mieten“ senkrecht nach oben ins nahezu Unendliche gesteigert wurden. Hier ein paar Fakten dazu.

Die **große Mehrzahl der vermieteten Wohnungen ist in der Hand privater Vermieter**, die eine oder ein paar Wohnungen vermieten. Die viel gescholtenen Konzerne vermieten den geringeren Teil der Wohnungen. Insgesamt gibt es in Deutschland rund 3,9 Millionen private Vermieter. Somit lohnt es sich, die privaten Mietverhältnisse einmal zu betrachten.

Private Vermieter haben den Wunsch, ihre Mieter langfristig zu binden:

- 55 % aller privaten Mietverhältnisse dauern länger als 5 Jahre,
- mehr als 40 % sogar länger als 10 Jahre.
- Die durchschnittliche Mietdauer beträgt 8 Jahre.

Im laufenden Mietverhältnis erhöhen private Vermieter nur selten die Miete.

Die durchschnittliche Nettokaltmiete stieg im Schnitt nur um rund 0,8 % an, dies ist weniger als die Inflationsrate.

Die Quadratmetermiete der privaten Mietverhältnisse liegt im Durchschnitt 2,76 % unter der ortsüblichen Vergleichsmiete:

- In zwei von drei erfassten Mietverhältnissen gab es im Mietzeitraum überhaupt keine Mieterhöhung,

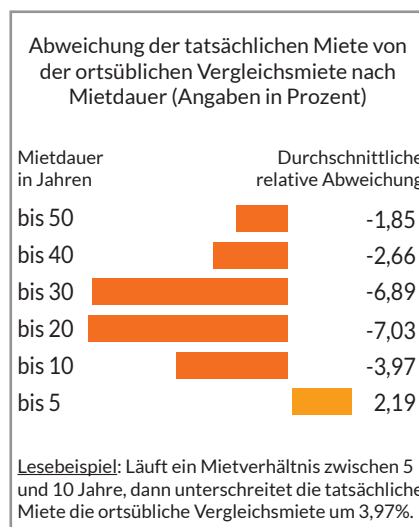
- 23,9 % der Privatvermieter-Mietverhältnisse laufen seit mehr als zehn Jahren ohne eine Mieterhöhung,
- rund ¼ der privaten Vermieter erhöhen die Miete ausschließlich bei einem Mieterwechsel.

Somit ergibt sich ein sehr viel differenzierteres Bild, als es in fetten Schlagzeilen dargestellt wird:

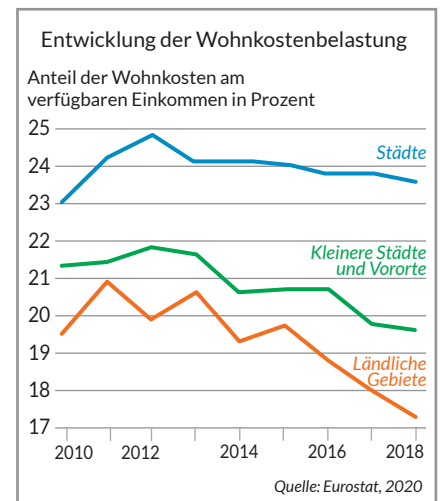
1. Wenn Mieten „explodieren“, dann sind dies ausschließlich die **Neuvertragsmieten** bei einem Umzug. Ja, in den Metropolen kann es einen bei einem Umzug richtig erwischen.

2. Eine solche behauptete Entwicklung ist bei den **Bestandsmieten** nicht zu sehen. Diese sind über viele Jahre (in Ausnahmefällen sogar Jahrzehnte) sehr stabil oder steigen nur langsam.

3. Die Mieten aus Mietverhältnissen mit privaten Vermietern, die länger als 5 Jahre dauern, liegen deutlich unter der ortsüblichen Vergleichsmiete, die nur die Neuvermietungen der letzten Jahre erfasst:



4. Im selben betrachteten Zeitraum der Mietentwicklung sind auch die allgemeinen Lebenshaltungskosten gestiegen. Tatsache ist, dass die sogenannte **Wohnkostenbelastung aller Mieter** gesunken ist, da die Mieten in ihrer Gesamtheit weniger gestiegen sind als Lebenshaltungskosten und Einkommen.



Nochmal: wir sprechen hier über die Mehrzahl der privaten Mietverhältnisse (und ja, es gibt in ausgewählten Standorten stark gestiegene Mieten, und so schmerzhaft sie in jedem Einzelfall sind, sind sie doch nicht das allgemeine Bild).

Fazit

Und so zieht *Haus und Grund* das Fazit: „Die Zahlen belegen ganz eindeutig, dass private Vermieter nicht dem gängigen Vermieterklischee entsprechen. Sie sind keine geldgierigen Miethäie, keine hinterlistigen Abzocker und auch keine „Herausmodernisierer“. Die Politik muss stärker zwischen den Vermietergruppen differenzieren.“