

Finanzierung - 17.07.2018

Kommentar

## Die Angst vor der Immobilienvermietung

**Privatanlegern bieten sich nach wie vor interessante Chancen am deutschen Immobilienmarkt. Doch diverse Ängste lähmen die deutschen Privatanleger. Darum ist Deutschland weiterhin ein Schlaraffenland für Immobilieninvestoren.**

*von Georg Redekop*

Themenseiten: [TS Baufinanzierung \(/baufinanzierung/158/18580\)](/baufinanzierung/158/18580) und [TS Immobilien \(/immobilien/158/19816\)](/immobilien/158/19816)



*Georg Redekop absolvierte ein Studium als Wirtschaftsingenieur und ist Mitgründer und geschäftsführender Partner der Redekop & Partner KG (Beteiligungsgesellschaft). Er arbeitet als Impulsredner, Referent,... - © Daniel Hermann/Redekop & Partner KG*

 WEITERE BEITRÄGE ZU DIESEM ARTIKEL

Vermietete Immobilien steuerlich günstig vererben (/vermietete-immobilien-steuerlich-guenstig-vererben/150/518/365983)

Grundsteuer: Wie geht es jetzt weiter? (/grundsteuer-wie-geht-es-jetzt-weiter/150/518/369653)

## + DOWNLOADS ZU DIESEM ARTIKEL

Mietvertrag mit Angehörigen (/mietvertrag-mit-angehoerigen/383/383) (PDF, 195 kB)

Anfang 2018 erzählten meine Frau und ich unseren Familienmitgliedern, Freunden und Bekannten von **unserem neusten Immobilienprojekt. Eine Zweizimmerwohnung in der Nähe einer größeren Metropole.** Die Reaktionen der Menschen, denen wir von dem Projekt erzählten, lassen sich in zwei Gruppen aufteilen.

Die eine Gruppe freute sich für uns und wollte erfahren wie sie ebenfalls in Immobilien investieren kann. **Der zweiten Gruppe schossen zuallererst alle möglichen Ängste durch den Kopf, was alles bei einer Vermietung einer Immobilie schiefgehen könnte.** Unnötig zu erwähnen, dass ich die Menschen aus der ersten Gruppe an einer Hand abzählen kann und für die zweite Gruppe meine zehn Finger nicht einmal annähernd ausreichen.

## DEUTSCHE IMMOBILIENPREISENTWICKLUNG HINKT IM INTERNATIONALEN VERGLEICH HINTERHER

Dabei ist der deutsche Immobilienmarkt ein reines Schlaraffenland für Immobilieninvestoren. So **hängt im internationalen Vergleich die Immobilienpreisentwicklung in Deutschland weit hinterher. Vergleicht man Metropolen wie zum Beispiel New York, Tokio, London und Berlin miteinander, so kommt man zu dem Schluss, dass man in Deutschland noch relativ günstig Immobilien erwerben und auch mieten kann.** Und das an einem der gefragtesten Standorten in Europa.

Ein weiteres Argument für Immobilieninvestoren ist die Mieterquote in Deutschland. Laut einer Statistik von Eurostat (<http://ec.europa.eu/eurostat/de/home>) (Statistisches Amt der Europäischen Union) beträgt die **Mieterquote in Deutschland 47 Prozent. Fast die Hälfte der Deutschen wohnen zur Miete. Im europäischen Durchschnitt sind es nur 30 Prozent.** Und die niedrigste Mieterquote mit circa vier Prozent findet sich europaweit in Rumänien. Rückschluss: Während es sich in Rumänien nicht lohnt Immobilien zu erwerben, um sie zu vermieten, **bietet Deutschland, mit einer Mieterquote von 47 Prozent, ideale Bedingungen für eine Investition in fremdgenutzte Immobilien** (Quelle: Eurostat).

## ÄNGSTE VOR KREDITAUSFALL DURCH STEIGENDE ZINSEN UNBEGRÜNDET

Auch die Ängste vor einem möglichen Kreditausfall durch steigende Zinsen sind aus heutiger Sicht unbegründet. Laut dem Institut der deutschen Wirtschaft Köln (<https://www.iwd.de/>) (IW) gibt es keinen Grund für eine mögliche Immobilienblase in Deutschland, die durch steigende Zinsen platzen könnte. So **bringen die Immobilienkäufer im Schnitt rund 20 Prozent als Eigenkapital mit, was als solide gilt. Die Tilgungsrate hat sich zwischen 2009 und 2017 auf drei Prozent verdoppelt. Damit werden die niedrigen Zinsen genutzt, um die Kredite schneller zurückzuzahlen. Und mehr als 40 Prozent der Kredite haben eine Zinsbindung von über zehn Jahren** (Quelle: IWD).

All diese Daten und Fakten machen Immobilieninvestitionen nach wie vor attraktiv. Und dennoch **lassen wir Deutschen uns unser Betongold regelrecht unter unserem Allerwertesten wegkaufen, um es anschließend zu mieten. Die Käufer sind ausländische Investoren. Warum? Weil die meisten von uns schlicht und**

**ergreifend Angst davor haben, Immobilien zu kaufen, um sie zu vermieten.** Ängste wie zum Beispiel vor Mietnomaden, der Behauptung, Vermieter hätten keine Rechte und vor einer möglichen Immobilienblase tun ihr übriges.

## TIPP: KLEIN ANFANGEN UND ERSTE ERFAHRUNGEN SAMMELN

Mein Tipp für Leser von handwerk magazin: Fangen Sie klein an. Ganz nach dem Motto: Kleine Geschäfte führen zu größeren. **Kaufen Sie sich eine Ein- bis Zweizimmerwohnung im Speckgürtel einer größeren Metropole. Ein Objekt, das Sie im Zweifelsfall finanziell nicht aus der Bahn wirft. Sammeln Sie erste Erfahrungen und übertragen Sie diese auf den nächsten größeren Deal.** Wenn Sie ein langfristiger Investor sind, der an regelmäßigen Einnahmen und nicht am kurzfristigen Profit interessiert ist, dann rückt der Preis, den Sie für die Immobilie bezahlt haben, mit jedem Jahr, in dem Sie die Immobilie halten, immer mehr in den Hintergrund.



© handwerk-magazin.de 2018 - Alle Rechte vorbehalten

---