

DIE ANGST VOR DER IMMOBILIENVERMIETUNG

Privatanlegern bieten sich nach wie vor interessante Chancen am deutschen Immobilienmarkt. Doch diverse Ängste lähmen die deutschen Privatanleger.

FEAR OF RENTAL PROPERTIES

The German real estate market still offers worthwhile opportunities for private investors. But certain fears are holding back German private investors.

Anfang des Jahres erzählten meine Frau und ich unseren Familienmitgliedern, Freunden und Bekannten von unserem neuesten Immobilienprojekt. Eine Zweizimmerwohnung in der Nähe einer größeren Metropole. Die Reaktionen der Menschen, denen wir von diesem 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 der 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.

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

Ein weiteres Argument für Immobilieninvestoren ist die Mieterquote in Deutschland. Laut einer Statistik von Eurostat (Statistisches Amt der Europäischen Union) beträgt die Mieterquote in Deutschland 47 Prozent. Fast die Hälfte der Deutschen wohnt 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.

Fangen Sie klein an

Auch die Ängste vor einem möglichen Kreditausfall durch steigende Zinsen sind aus heutiger Sicht unbegründet. Laut dem IWD (Institut der deutschen Wirtschaft Köln e. V.) 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 laut IWD eine Zinsbindung von über zehn Jahren.

At the beginning of the year, my wife and I were telling our family members, friends and acquaintances about our latest real estate project. It was a two-room flat near a major city. The people we told about our project reacted in one of two ways. One group was happy for us and wanted to find out how they, too, could invest in real estate. The second group reacted in fear of every single thing that could go wrong when renting out a property. Needless to say, there were only a handful of people in the first group. And if I had to count the people in the second group, I would run out of fingers on both hands.


That said, the German real estate market is a true paradise for real estate investors. In comparison to the global market, the price of real estate development in Germany is far behind. If you compare major cities such as New York, Tokyo, London and Berlin, you will conclude that real estate can still be purchased and rented at a relatively inexpensive price in Germany, in one of the most in-demand locations in Europe.

Another argument for investing in real estate is the share of renters in Germany. According to a statistic from Eurostat (the statistical office of the European Union), the share of renters in Germany is at 47 per cent. Nearly half of all Germans rent their homes. The European average is only 30 per cent. And, at around four per cent, Romania has the lowest share of renters in Europe. The conclusion here is that it is not worth buying real estate in Romania to rent, but Germany, with a 47 per cent share of renters, offers the ideal conditions for investing in property for use by third parties.

Start Small

Nor are fears of a potential loan default due to rising interest rates founded from today's perspective. According to the *German Economic Institute (IW)*, there is no reason for a potential real estate bubble to occur in Germany that could burst due to rising interest rates. Real estate buyers contribute equity of around 20 per cent on average, which is considered a solid amount. Repayment instalments have doubled to three per cent between 2009 and 2017. The lowest interest rates are used to pay back the loans faster. And according to *IW*, more than 40 per cent of the loans have a fixed interest rate over ten years.

All of these data and facts mean that real estate investments are as attractive as ever. And yet we Germans are allowing



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 Mietnomaden, Vermieter, die keine Rechte haben, und eine mögliche Immobilienblase tun ihr Übriges.

Mein Tipp: 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. ■ *TEXT Georg Redekop*

our 'concrete gold' to be bought out from under us, only to then have to rent it. The buyers are foreign investors. Why? Because most of us are just too plain scared to buy real estate to rent. Fears, such as delinquent tenants, landlords with no rights, and a possible real estate bubble are some of the many other concerns.

My advice is to start small. As in small deals lead to bigger deals. Buy a one or two-room flat in the suburbs of a major city. If in doubt, acquire a property that doesn't throw you off course financially. Get some experience and use it for your next bigger deal. If you are a long-term investor interested in a regular income rather than short-term profit, the price you originally paid for the real estate will gradually fade into the background with each year you hold the property. ■

AUTOR / AUTHOR: Georg Redekop



Georg Redekop ist geschäftsführender Partner der Redekop & Partner KG und Fachautor für die Zeitschriften „Börse Online“ und die „Euro am Sonntag“.

Georg Redekop is managing partner of Redekop & Partner KG and specialist author for the magazines "Börse Online" and "Euro am Sonntag".