

**Ingo Holke**

# **SCHÜTZEN SIE IHR VERMÖGEN**

**MIT AUSLANDSIMMOBILIEN  
IN EUROPA**



tredition®



tredition®

[www.tredition.de](http://www.tredition.de)

Ohne Sicherheit vermag der Mensch weder seine Kräfte auszubilden noch die Frucht derselben zu genießen; denn ohne Sicherheit ist keine Freiheit.

*Wilhelm von Humboldt (1767-1825)*

Ingo Holke

**SCHÜTZEN SIE IHR  
VERMÖGEN**

*MIT AUSLANDSIMMOBILIEN  
IN EUROPA*



tredition®

[www.tredition.de](http://www.tredition.de)

© 2013 Ingo Holke

Umschlaggestaltung, Illustration:

Alèxia Holke

Fotos: I. Holke, A. Holke

Lektorat, Korrektorat:

Akademisches Lektorat Bremen

weitere Mitwirkende: Irina Holke

Verlag: tredition GmbH, Hamburg

ISBN: 978-3-8495-7285-3

Printed in Germany

Das Werk, einschließlich seiner Teile, ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung ist ohne Zustimmung des Verlages und des Autors unzulässig. Dies gilt insbesondere für die elektronische oder sonstige Vervielfältigung, Übersetzung, Verbreitung und öffentliche Zugänglichmachung.

## **Inhaltsverzeichnis**

**Sparen mit Verlusten**

**Europa verliert Industrie**

**Welche Länder bieten die nötige Sicherheit?**

**Agrarland, Immobilienanlage mit Zukunft!**

**Industrie- und Projektanlagen in den EU-Staaten**

**In welchen Ländern lohnt eine Investition noch?**

**DIE ALPENLÄNDER:**

**Schweiz**

**Österreich**

**DIE LÄNDER OSTEUROPAS:**

**Ungarn**

**Slowakei**

**Tschechien**

**Polen**

**DIE BALTISCHEN STAATEN:**

**Lettland, Litauen und Estland**

**SKANDINAVIEN:**

**Finnland**

**Schweden**

**Dänemark**

**Norwegen**

**WESTEUROPA:**

Holland

Belgien

Luxemburg

Frankreich

England

Schottland

Irland

**DIE LÄNDER SÜDEUROPAS:**

Spanien

Andorra

Portugal / Madeira

Italien

Malta

**DIE BALKANSTAATEN:**

Slowenien

Kroatien

Serbien

Bosnien

Montenegro

Albanien

Mazedonien

Griechenland

Bulgarien

Rumänien

**ZWISCHEN ASIEN UND EUROPA:**

Türkei und Zypern

**Welche Anlagen kommen auch noch in Betracht?**

**Gold und Edelmetalle**

**Aktien**

**Nicht immer gut beraten**

## **Vorwort:**

Besondere Zeiten erfordern besondere Maßnahmen. So ist es in Perioden beispiellos niedriger Zinsen wichtig, sich nach alternativen Anlagen umzuschauen, wenn man nicht miterleben möchte, wie der Wert des angesparten Vermögens dahin schmilzt wie Schnee in der warmen Mittagssonne.

So hat der Autor, der über jahrzehntelange berufliche Erfahrung im internationalen Immobiliengeschäft verfügt, mit diesem Buch einen Ratgeber geschrieben, der dem interessierten Leser einen ersten Überblick über den komplexen europäischen Immobilienmarkt gewähren soll.

Sollte es zu einer weiteren Verschärfung der Finanzkrise kommen, oder sogar ein „Crash“ drohen, ist es sicherlich besser, das eigene Vermögen gerade auch mit Hilfe von Immobilien abzusichern, die ruhig auch einmal jenseits der eigenen Landesgrenzen liegen können.

Wie prekär die Lage ist, mag die momentane Situation der amerikanischen Notenbank am besten beschreiben. Die Niedrigzinsen, die nicht zuletzt weltweit von dieser Institution mit beeinflusst werden, sind ja gerade für diese Notenbank selbst überlebenswichtig. Die sogenannte „Fed“ hat etwa siebzig Mal mehr Schulden als Rücklagen. Wenn da der Zins auch nur ein wenig steigt, wäre die amerikanische Notenbank sogar von der eigenen Pleite bedroht.

Viele Jahre mit Niedrigzinsen gefährden jedoch massiv das angesparte Vermögen der meisten Menschen. Auch können die Rentenkassen sowie die private Altersversorgung sich durch die niedrigen Zinsen so stark relativieren, dass immer mehr Leute von einer gravierenden Altersarmut bedroht sein werden.

So ist es also an der Zeit, sich nicht nur vom altbewährten Sparbuch und anderen unpassenden Anlageformen zu verabschieden und nach Alternativen zu suchen. Einerseits um die Abhängigkeit zu den Kreditinstituten zu verringern als auch andererseits, um die eigenen Anlagen weiter zu streuen und somit natürlich auch die Risiken zu verringern.

Nachdem der Autor ein wenig über den Stand der Dinge dieser weltweiten Finanzkrise resümiert, soll dieses Buch in der Folge vor allen Dingen zeigen, in welchen Ländern Europas eine Investition mehr Sinn macht und in welchen weniger.

## **Sparen mit Verlusten:**

Für Anleger und Sparer wird es in letzter Zeit immer schwerer, sich der sogenannten „kalten Enteignung“ zu entziehen und Wege zu finden, um das bisher ersparte Vermögen sinnvoll und vielleicht sogar gewinnbringend anzulegen. So bewegen sich nicht nur in Deutschland viele Anleger in Richtung „Betongold“ und kaufen vor allen Dingen Immobilien. Ob sich das in der Bundesrepublik langfristig auszahlen wird, bleibt abzuwarten, denn nur in sehr guten Lagen wird sich eine langfristige Steigerung der Immobilienpreise durchsetzen können.

Zusätzlich wurde der deutsche Immobilienmarkt bisher durch ausländische Investoren aufgeheizt, die ihr Vermögen aus den Ländern Südeuropas abzogen, um sich Wohnungen oder Büros in Berlin, Hamburg, München oder anderen im Trend liegenden Städten zu kaufen. Nicht selten war diese Kapitalflucht gerade im Sommer 2012 getrieben von der Angst, im eigenen Land den Euro als Währung zu verlieren oder auch in der Heimat einen ähnlichen Bankencrash zu erleben, wie er sich dann etwas später in Zypern tatsächlich ereignet hat.

Seitdem bildet sich auch nach Meinung der Bundesbank langsam, aber unaufhaltsam in einigen Gebieten Deutschlands eine Immobilienblase, die für so manchen spät entschlossenen Anleger, aber auch für den Immobilienmarkt selbst noch sehr unangenehme Folgen haben könnte. Die vor kurzem erfolgte weitere Zinssenkung der Europäischen Zentralbank wird die Chance auf eine Immobilienblase in einigen Ländern und vor allen Dingen in Deutschland zusätzlich erhöhen und auch die Börsen weiter künstlich anheizen. Diese Niedrigpreispolitik der EZB orientiert sich nur nach an den Bedürfnissen der Krisenländer des Euroraumes und schadet den anderen und noch etwas besser dastehenden Ländern

erheblich. Wenn also eine Geldanlage in deutsche Immobilien sich durch eine entstehende Überhitzung des Marktes als gefährlich erweisen kann, warum eigentlich sollte man dann nicht besser auf einen der europäischen Nachbarstaaten ausweichen können und dort vielleicht noch ideale Marktverhältnisse vorfinden?

Als weitere und wohl größte Bedrohung für die eigenen Rücklagen kommt hinzu, dass die nach wie vor nicht kleiner gewordene Finanzkrise sowohl von den meisten europäischen Politikern als auch von etlichen Wissenschaftlern erheblich unterschätzt wird und die Presse zumeist ein übriges tut, um die reale Situation zu verharmlosen oder gar zu vertuschen.

Aufgrund der Schwere der Krise werden sich die Anleger und Sparer vor allen Dingen in den westlichen Industrienationen in jedem Fall auf größere Einbußen einstellen müssen. Wer das nicht glaubt, scheint naiv, denn schon im November 2013 wurden wieder einmal Gedankenspiele über eine direkte Enteignung der Bürger öffentlich. In dem zu diesem Zeitpunkt routinemäßig veröffentlichten Staatsschuldenbericht „Fiscal Monitor“ des IWF fand sich auf Seite 49 schon ein deutlicher Ansatz dazu. An dieser Stelle wurde gefordert, gerade auch in Deutschland den Einwohnern zehn Prozent ihres Vermögens per Zwangsabgabe zu nehmen, um mit diesem Geld die Staatsverschuldung der europäischen Staaten auf das Niveau von 2007 zu drücken. Dass diese Gedankenspiele stattfinden, ist nicht neu, und entweder dieser Vorschlag oder ein anderer wird sicherlich früher oder später dankbar von der Politik aufgenommen werden. Es stellt sich nur noch die Frage nach dem Zeitpunkt und wie viel von der sogenannten Entschuldung die heutige Generation zahlen muss. Danach richtet sich auch die Höhe der Schulden, die man den kommenden Generationen aufbürden wird. Der Krieg der Generationen hat insofern eigentlich schon begonnen. Auch sind die Renten in der Zukunft alles andere als sicher. Sollte das momentane „Versuchslabor“ der Politiker letztendlich nicht funktionieren, kann im Extremfall auch die Reißleine gezogen werden. Eine Währungsreform als letztes Mittel

ist vielen Menschen in Deutschland sowohl im Osten als auch im Westen noch hinreichend bekannt.

Dass es soweit kommen kann oder wohl sogar kommen muss, ist durch die immer stärker werdende verhängnisvolle Bindung der Banken an die jeweiligen Regierungen und vice versa mehr als wahrscheinlich. Dass man zusätzlich die Europäische Zentralbank (EZB) als obersten Bankenaufseher eingebunden hat und diese damit auch politische Verantwortung übernehmen muss, macht ja eigentlich den Bock zum Gärtner und lässt nicht nur bei Hellsehern und Orakeln den Eindruck entstehen, das sich hier ein Drama ungeahnten Ausmaßes anbahnt.

Denn wickelt die EZB eine europäische Bank ab, die ja wie gewöhnlich jede Menge Staatsanleihen aus dem eigenen Land halten dürfte, könnte mit der Bank auch gleich der jeweilige Staat mit abgewickelt werden. Bevor es soweit kommt, werden sicherlich zuvor die Aktionäre der Bank und Kontoinhaber mit mittleren bis großen Einlagen bluten. Denn sollte durch eine Bankabwicklung ein Staat mit der Bank gemeinsam in Schieflage geraten, bestünde ja die Gefahr, das die Europäische Gemeinschaft auseinanderbrechen könnte, und wenn dies passiert, braucht auch niemand mehr eine Europäische Zentralbank. So wird wohl auch kaum jemand ernsthaft daran glauben, das sich die EZB durch solche Handlungen freiwillig selbst abschaffen wollte.

Die Verschuldung in Europa ist nicht zuletzt auch durch die Eurokrise auf so gewaltige Werte angestiegen, dass einige der europäischen Volkswirtschaften diese Situation ohne einen Schuldenschnitt oder ohne einen Rettungsschirm nicht mehr schultern können.

Wer aber nun meint, dass man mit den Anlagen ja auch nach Amerika oder Asien gehen könnte, wird erstaunt sein über das, was ihn dort erwartet.

Amerika ist bei der Pro-Kopf-Verschuldung Europa sogar noch um einige Prozentpunkte voraus. Die letzte Episode im Streit um ein Anheben der Schuldengrenze zwischen Präsident Obama und der

„Tea Party“-Bewegung der Konservativen im Oktober 2013 ließ bereits erahnen, wie krank der Patient USA mittlerweile wirklich ist und ebenfalls, wie dünn der Faden zu sein scheint, an dem auch das weltweite Finanzsystem hängt. Darüber hinaus wurde in Amerika keine Lösung der Probleme angeboten oder umgesetzt. Dort wird durch ständiges Erhöhen der Obergrenze der Verschuldung der Konflikt nur immer weiter vertagt. Die extreme Verschuldung der Vereinigten Staaten verhindert das dringend nötige Wirtschaftswachstum. Eine der größten Wirtschaftsmächte der Welt ist auf dem Weg in eine chronische Krankheit, denn die Staatsschulden wachsen viel schneller als das Bruttosozialprodukt. Wie rasant die Verschuldung steigt, sieht man an den unglaublichen Geldmengen, die die amerikanische Nationalbank in die Märkte pumpt, um die Schulden noch bedienen zu können. Die EZB in Europa hinkt in diesem Punkt kaum hinterher, auch hier werden gewaltige Summen immer wieder aufs Neue in Umlauf gebracht, was natürlich auch einen direkten Einfluss auf die Börsen hat.

Aber auch Japan steht mit einer Verschuldung von gut vierhundert Prozent seines Bruttosozialproduktes, davon etwas über zweihundert Prozent Staatsverschuldung, eigentlich unmittelbar vor dem Zusammenbruch. Die von Präsident Abe nun eingeleitete aggressive Wirtschaftspolitik bringt zwar oberflächlich betrachtet erste Erfolge, birgt jedoch auch sehr große Risiken wie zum Beispiel einen Währungskrieg in sich. Was bisher segensreich für Japan war und eine derartig hohe Überschuldung erst möglich gemacht hat, nämlich dass etwa fünfundneunzig Prozent der Staatsverschuldung durch die eigenen Bürger aufgekauft wurden, kann schon bald zu einem gefährlichen Bumerang werden. Denn durch die zunehmende Überalterung der Bevölkerung werden immer mehr Menschen ihre Rücklagen für das Alter abrufen, und so wird es auch immer häufiger passieren, dass die japanischen Bürger ihre Staatsanleihen veräußern werden, um einen halbwegs würdigen Herbst ihres Lebens finanzieren zu können. Durch das Ingangsetzen dieser Spirale wäre auch ein finanzieller Zusammenbruch der japanischen Staates schnell erreicht. Durch die immer größer werdende Last,

Staatsanleihen dann mit immer höheren Zinsen vermarkten zu müssen, ist so ein Szenario in recht kurzer Zeit möglich.

Die sogenannten Schwellenländer wie Indien, Brasilien oder Indonesien stehen derweil nicht mehr im Mittelpunkt des Interesses der Investoren, und die Immobilien- und vor allen Dingen die Kreditblase in China steht ebenfalls kurz vor dem Platzen. Die kommunistische Regierung beginnt derweil sogar schon damit, die Auswirkungen einer Freigabe des Wechselkurses ihrer Währung Yuan in der Sonderhandelszone Shanghai zu testen. Nicht zuletzt dürfte auch das schwindende Vertrauen in den US-Dollar die Chinesen zu solchen Experimenten anregen. China hält immerhin weit mehr als eine Billion Dollar in amerikanischen Staatsanleihen.

Angesichts dieser Sachlage werden in naher Zukunft sicherlich dramatische Schritte nötig werden, um die Volkswirtschaften vieler Länder wieder handlungsfähig zu machen. Und es wird ganz sicher nicht nur klimatische, sondern vor allen Dingen auch brisante weltpolitische und wirtschaftliche Veränderungen geben.

Zurück in Europa zeigt ein Blick nach Griechenland, dass weitere Schuldenschnitte nicht nur hier, sondern auch in verschiedenen anderen europäischen Krisenländern mit großer Wahrscheinlichkeit nicht ausbleiben können. Belässt man Griechenland in der momentan aussichtslosen Situation, ist es sogar möglich, dass es der rechte und der linke politische Rand des Landes nicht nur mit ein paar Hinrichtungen auf offener Straße bewenden lassen und sich somit die sozialen Spannungen im Extremfall sogar bis zu einem Bürgerkrieg aufschaukeln könnten.

Die Zahlen dieser immensen Staatsverschuldungen in Europa zeigen, dass durchaus ein etwa dreißigprozentiger Schuldenschnitt nötig sein wird, um die Realwirtschaft in den europäischen Krisenstaaten langsam wieder auf Kurs zu bringen und somit größeren gesellschaftlichen Konflikten aus dem Weg zu gehen. Denn der Schuldenberg hemmt natürlich auch das Wirtschaftswachstum der betroffenen Staaten und somit auch den Weg aus der immer weiter steigenden Arbeitslosigkeit.