

Franz Netter

# Wohnimmobilien

Mit den richtigen Investments  
vom Boom profitieren

FBV

Franz Netter

# Wohnimmobilien



Franz Netter

# Wohnimmobilien

Mit den richtigen Investments  
vom deutschen Immobilienboom  
profitieren

FBV

**Bibliografische Information der Deutschen Nationalbibliothek**

Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über <http://d-nb.de> abrufbar.

**Für Fragen und Anregungen:**

[info@finanzbuchverlag.de](mailto:info@finanzbuchverlag.de)

1. Auflage 2016

© 2016 by FinanzBuch Verlag,  
ein Imprint der Münchner Verlagsgruppe GmbH,  
Nymphenburger Straße 86  
D-80636 München  
Tel.: 089 651285-0  
Fax: 089 652096

Alle Rechte, insbesondere das Recht der Vervielfältigung und Verbreitung sowie der Übersetzung, vorbehalten. Kein Teil des Werkes darf in irgendeiner Form (durch Fotokopie, Mikrofilm oder ein anderes Verfahren) ohne schriftliche Genehmigung des Verlages reproduziert oder unter Verwendung elektronischer Systeme gespeichert, verarbeitet, vervielfältigt oder verbreitet werden.

Redaktion: Judith Engst  
Korrektur: Leonie Zimmermann  
Umschlaggestaltung: Laura Osswald, München  
Umschlagabbildung: Shutterstock  
Satz: inpunkt[w]o, Haiger  
Druck: CPI books GmbH, Leck  
Printed in Germany

ISBN Print 978-3-89879-889-1  
ISBN E-Book (PDF) 978-3-86248-683-0  
ISBN E-Book (EPUB, Mobi) 978-3-86248-684-7

Weitere Informationen zum Verlag finden Sie unter

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

# INHALT

<b>Einleitung:</b>	
<b>Mehr Wohnungen müssen her – und zwar schnell! .....</b>	<b>II</b>

<b>Kapitel 1:</b>	
<b>Mietwahnsinn in den Schwarmstädten .....</b>	<b>15</b>
Der globale Schuldenberg wird immer höher ... ..	16
... doch das Wirtschaftswachstum bleibt schwach .....	17
Die Reichen profitieren, die Mittelschicht zahlt drauf .....	18
Ein Drittel des Vermögens gehört dem reichsten Prozent der Haushalte .....	19
Hohe Abgaben zahlten nur Arbeitnehmer und Dumme .....	20
Der Immobilienboom hat schon vor Jahren begonnen .....	21
Die Deutschen sterben aus, aber Deutschland nicht .....	22
Der Wohnflächenverbrauch wächst unaufhaltsam .....	24
Wohnimmobilien können ein teurer Spaß sein .....	25
Das Leben in Großstädten erfordert hohe Einkommen .....	26
Baugrundstücke sind in Schwarmstädten enorm teuer .....	27
Strafzinsen auf Bankguthaben drohen .....	29
Trotz hoher Preise (noch) keine Blase auf dem Immobilienmarkt .....	30
Statistische Tricks verbessern das Wohnungsangebot nicht .....	32

<b>Kapitel 2:</b>	
<b>Der beste Weg zur eigenen Immobilie .....</b>	<b>34</b>
In Metropolen steigen die Preise am stärksten .....	35
Der Wertzuwachs von Wohnimmobilien bleibt noch steuerfrei ....	36
Eine globale Vermögensteuer ist unrealistisch .....	37
Das Vertrauen ins Papiergeld schwindet .....	37
Die Kapitalmärkte ertrinken im Geld .....	38
Aktienmärkte sind nichts für Anleger mit schwachen Nerven .....	39
Lebensversicherer leiden massiv unter dem Zinstief .....	41
Überzogene Anforderungen behindern den Wohnungsbau .....	42
Das Eigenheim ist oft ein Verlustgeschäft .....	43

Nicht umzuziehen wird vom Gesetzgeber belohnt .....	44
Sozialwohnungen verschwinden vom Markt .....	45
Dagegen werden immer mehr Luxuswohnungen gebaut .....	46
Ein erprobtes Anlagemodell wird noch attraktiver .....	48
Rückwirkende Gesetzesänderungen sind in Deutschland möglich .....	49
Clevere Vermieter nutzen die Gesetzeslücken der Mietpreisbremse .....	50
Immobilienkredite ohne regelmäßige Tilgung sind europaweit üblich .....	52
In der Krise müssen Spekulanten als Erstes verkaufen .....	53
Japans Konjunkturprogramme verpuffen seit einem Vierteljahrhundert .....	54
Steigende Zinsen führen in den Staatsbankrott .....	54
Die Furcht vor dem sozialen Absturz wächst im Mittelstand .....	56
Die Sozialisten gewinnen in ganz Europa an Einfluss .....	57
Der Staat könnte für mehr Wohnungsbau in den Großstädten sorgen .....	58

### **Kapitel 3:**

#### **Die USA machen es vor – Elendsquartiere und**

#### **Reichenghettos .....** 60

Die USA avancierten in den 90er-Jahren zur globalen Führungsnation .....	61
Hypotheken finanzierten den Konsumboom der Vorstädte .....	62
Die US-Immobilien platzte 2007 und verursachte die globale Finanzkrise 2008 .....	63
Die Oberschicht lässt es sich in Reichenghettos gut gehen .....	65

### **Kapitel 4:**

#### **Lage, Lage und nochmals Lage .....** 66

Die Emotionen spielen eine wichtige Rolle beim Immobilienkauf .....	67
Schnäppchenpreise in Berlin .....	68
Hamburg vom Klimawandel bedroht .....	70
Die Finanzmetropole Frankfurt am Main .....	71
Die weltbekannte Messestadt Köln .....	71

Das Juristen-Eldorado Düsseldorf .....	72
Die Autostadt Stuttgart .....	72
München – die Spitze des Booms.....	73

## **Kapitel 5:**

<b>Das leidige Thema Geld .....</b>	<b>76</b>
Auch beim Hauskauf Reserven zurückhalten! .....	78
Bausparverträge bieten dem Kunden viel Handlungsfreiheit, sind aber teuer.....	79
Der Zweck heiligt die Mittel .....	80
Staatliche Prämien machen Bausparen attraktiv .....	81
Riester: Das Wohnförderkonto bestimmt die spätere Besteuerung .....	83
Finanzrisiken während Kreditlaufzeit niemals unterschätzen! .....	84
Versicherungen bieten die längsten Zinsbindungen .....	85
Förderkredite sind oft nur mit vollem Eigenkapitaleinsatz zu bekommen .....	86
Annuitätendarlehen sind bei Immobilienfinanzierungen üblich ..	87
Immobilienfinanzierungen ziehen sich oft über Jahrzehnte hin ..	90
Ohne Notar läuft nichts bei Immobilienkäufen .....	91

## **Kapitel 6:**

<b>Immobilien als Altersvorsorge .....</b>	<b>94</b>
Die eigene Immobilie bietet mehr Flexibilität als eine Mietwohnung .....	95
Von Verkäufersgeschwätz lassen sich nur Trottel beeindrucken .....	96

## **Kapitel 7:**

<b>Immobilien als Inflationsschutz – nur ein Mythos?.....</b>	<b>99</b>
Nach dem Ende des Goldstandards explodierte die Inflation .....	100
Nach der Wende avancierte die DDR zum Eldorado Europas .....	101
Steuervorteile lockten Anleger auf den ostdeutschen Immobilienmarkt .....	102
Bei einer Hyperinflation hilft nur die Flucht in Sachwerte .....	103
Die Nullzinspolitik macht eine deflationäre Abwärtsspirale wahrscheinlicher .....	105



## **Kapitel 8:**

<b>Sind die Preise in den Schwarmstädten schon zu hoch?</b> .....	107
Wohnungen hierzulande sind im internationalen Vergleich günstig .....	108
Wohnungsnot lässt Haushalten keine andere Wahl als den Immobilienkauf .....	109
Eigenbedarfskündigungen treiben Mieter aus ihrer Wohnung .....	111
Happige Nebenkosten beim Handel mit Immobilien .....	112
Auf die Altlastenfreiheit eines Grundstücks achten! .....	113
Genossenschaftswohnung als Alternative zu Kauf- oder Mietwohnung.....	114
Einheimischen-Modelle bieten hohe Kaufpreinsnachlässe .....	115
Baugemeinschaften helfen Bauherren sparen, sind jedoch riskant .....	118
Langfristige Förderdarlehen für Familien .....	121
Vorsicht: Der Immobilienkauf gegen Leibrente hat viele Fallstricke .....	123
Die Tilgung finanziert das Finanzamt .....	124
Große Grundstücke günstig kaufen, darauf kommt es an! .....	126
Langfristig konstante Miete bei Genossenschaftswohnungen .....	130

## **Kapitel 9:**

<b>Drei Fallbeispiele</b> .....	131
Fallbeispiel 1: Junges, noch kinderloses Paar plant Wohnungskauf .....	131
Fallbeispiel 2: Gut verdienender Single beabsichtigt Immobilienerwerb .....	135
Fallbeispiel 3: Ehepaar mit hohem Eigenkapital überlegt Anschaffung eines Mietobjekts .....	137
Stufe 3: Wohin mit der Liquidität? .....	139

## **Kapitel 10:**

<b>Kapitalmarkt statt Wohnungsmarkt</b> .....	140
Geschlossene Immobilienfonds: Das Risiko ist groß .....	140
Offene Immobilienfonds: eine gute Idee, aber manchmal schwer verkäuflich .....	141

Wohnimmobilienaktien mit grandioser Performance .....	144
Aktienkurse von DAX-Aufsteigern legen deutlich zu .....	146
Satte Gewinne durch die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen .....	148
Niedrige Zinsen machen Wohnungsbestände besonders lukrativ .....	150
German Stupid Money .....	151
Wachstum, Ertragskraft und Vermögen eines Unternehmens .....	152
Der Nettovermögenswert – Net Asset Value .....	153
Politik und Management unter der Lupe .....	154
Übernahmeschlachten im MDAX .....	155
Mit Eisenbahnerwohnungen fing alles an .....	158
LEG nur in Nordrhein-Westfalen aktiv .....	159
WCM war einst ein DAX-Kandidat .....	162
TAG Immobilien setzt auf Aktienrückkäufe .....	163
In manchen Brauereien stecken die Gewinne von Jahrhunderten .....	165
GAG-Aktie gibt es für geduldige Kleinanleger zum Schnäppchenpreis .....	166
Landesbanken verscherbelten riesige Wohnungsbestände an Patrizia .....	167
Immobilienzertifikate: ein kurzes Intermezzo .....	169
Immobilien-ETFs: Sondervermögen sind bei Insolvenz des Emittenten sicher .....	170
ETFs boomen .....	171

## **Kapitel II:**

<b>Die richtige Strategie für die nächste Krise .....</b>	<b>172</b>
Vorbereitungen für Inflation und Deflation gleichermaßen .....	173
Ein kleiner Schritt weg von der Nullzinspolitik .....	174
US-Kapitalmarktzinsen könnten ein wenig anziehen .....	175
Höhere Abgaben auf Vermögen werden wohl kommen .....	176
Turbulenzen an den Börsen drohen .....	177
Streuung des Vermögens auf verschiedene Sachwerte ratsam .....	178

## **Kapitel 12:**

### **Wann kommt die nächste Währungsreform? .....180**

Die Schuldenkrise auszusitzen wird diesmal nicht  
funktionieren .....181

Ein Szenario von vielen .....182

Geld ist immer politisch .....184

Eine breite Streuung empfiehlt sich für alle, die auf  
Immobilien setzen .....185

### **Der Autor .....186**

## EINLEITUNG: MEHR WOHNUNGEN MÜSSEN HER – UND ZWAR SCHNELL!

Gibt es eine Blase am deutschen Immobilienmarkt oder gibt es keine? Darüber streiten sich Branchenexperten seit Jahren. Schon 2013 warnte die Bundesbank, dass in einigen Ballungsräumen Wohnungen und Häuser zu teuer seien. Zweifellos steigen in manchen Regionen Deutschlands die Immobilienpreise stärker als die Haushaltseinkommen und Mieten. Das könnte ein wichtiger Indikator für eine Übertreibung sein. Deshalb raten vorsichtige Anlageberater davon ab, jetzt noch Wohnimmobilien in begehrten Lagen als Kapitalanlage zu kaufen. Denn der Preisanstieg sei vor allem durch die extrem niedrigen Zinsen verursacht und den fehlenden Alternativen am Kapitalmarkt geschuldet. Sobald die Hypothekenzinsen wieder ein übliches Niveau erreichten, gehe die Nachfrage spürbar zurück und die Immobilienpreise stagnierten oder fielen sogar. Selbst Optimisten halten eine Preiskorrektur auf mittlere Sicht für möglich, wenn auch für wenig wahrscheinlich: In manchen Vierteln sind die Preise gewiss überzogen. Aber die Anlagealternativen fehlen eben. Also wird das Papiergeld in Immobilien gepumpt. Prinzipiell raten die Branchenexperten Häuslebauern unisono dazu, Kreditkonditionen möglichst langfristig festzuschreiben. Warum sollten Häuslebauer auch ein unnötiges Risiko eingehen? Gibt es doch im Frühjahr 2015 Hypotheken mit 20-jähriger Zinsbindung schon für weniger als 2 Prozent Zinsen pro Jahr. Viel tiefer können die Kreditzinsen für Immobiliendarlehen kaum mehr sinken, sonst wäre die Marge zwischen Kredit- und Sparzinsen für die Gläubiger zu knapp.

Anders sieht es aus, wenn negative Sparzinsen auf breiter Front eingeführt werden. Dieser Tabubruch wäre ohne flankierende Maßnahmen

durch Bundesregierung und Europäische Union schwer realisierbar, da sie nur mit rigiden Kapitalverkehrskontrollen und einer Abschaffung des Bargelds erfolgreich umgesetzt werden könnte. Denn normale Sparer könnten ihre liquiden Mittel andernfalls problemlos in Banknoten, ausländische Devisen und Gold stecken. Für eine Handelsnation wie Deutschland mit seiner extrem exportorientierten Industrie wären aber Kapitalverkehrskontrollen eine Horrorvision. Die große Koalition in Berlin wird zu einem solchen Schritt kaum bereit sein. Unter einer sozialistischen Regierung wäre das möglicherweise anders. Eine politische Mehrheit für eine Regierung unter Beteiligung der Linken ist derzeit jedoch nicht absehbar. An der Abschaffung oder zumindest massiven Einschränkung des Bargeldgebrauchs wird allerdings bereits gearbeitet. Es dürfte jedoch noch einige Jahre dauern, bis die entsprechenden Maßnahmen umgesetzt sind.

Hierzulande ist der Leidensdruck für einen politisch derart risikoreichen Schritt noch längst nicht groß genug. Schließlich floriert die Wirtschaft. Der vom globalen Zinstief forcierte Aufschwung setzt sich fort und führt die ohnehin prosperierenden Branchen Auto, Maschinenbau, Chemie und Finanzen zu neuen Umsatz- und Ertragsrekorden. Hohe Unternehmensgewinne erlauben steigende Gehälter, zumindest für Spitzenkräfte auf dem globalen Arbeitsmarkt. Ob in Vertrieb, Management oder Forschung: Die Krise von 2008 ist für eine winzige Elite der weltweit etwa fünf Milliarden Arbeitskräfte, der rund 200 Millionen Arbeitslosen sowie der Profiteure der boomenden Aktien- und Immobilienmärkte längst Geschichte. Ihre Kaufkraft, ihr Vermögen und damit ihre Kreditwürdigkeit steigen. Politiker und Journalisten lamentieren zwar in TV-Talkshows über die zunehmende Ungleichheit in der Gesellschaft, die ein großer Teil der Bevölkerung als ungerecht empfinden mag. Aber das ist lediglich PR-Geschwafel.

Denn die ausufernde Staatsverschuldung, welche die Nullzinspolitik der Notenbanken erforderlich machte, erzeugte erst die rasant wachsende Geldmenge, die weltweit das Vermögen der Reichen explodieren ließ. Und wer trägt dafür die Verantwortung, wenn nicht die Politiker? Zudem verbilligt die Nullzinspolitik der Notenbanken auch kreditfinanzierte Investitionen. Diese wiederum dienen in den Industriestaaten seit Langem

vorrangig der Rationalisierung sprich Kostensenkung. Teure Arbeitskräfte werden durch billigere Maschinen ersetzt. Neu ist dieser Trend nicht. Das geschieht seit über 200 Jahren. Aber das Tempo nimmt offensichtlich zu. Zum einen verschärft die Globalisierung den Wettbewerbsdruck. Zum anderen können Firmen mit fast kostenlosem und praktisch unbegrenzt verfügbarem (Kredit-)Kapital äußerst leistungsfähige Roboter kaufen, mit denen Industriearbeiter immer seltener konkurrieren können. Dabei ist die Industrie der letzte Wirtschaftssektor, der den Großteil seiner Beschäftigten noch ordentlich entlohnt. Im Dienstleistungsbereich dagegen schufteten Millionen deutsche Arbeitnehmer oder Scheinselbstständige für einen Hungerlohn. Gleichzeitig nimmt das globale Arbeitskräfteangebot zu, da die Weltbevölkerung rasant wächst. Die Vereinten Nationen rechneten 2013 mit einem Anstieg bis 2050 auf neun bis elf Milliarden Menschen – rund drei Milliarden Menschen mehr als heute.

Die Regierungen der reichen Industrienationen versuchen, die zunehmende Arbeitslosigkeit mit höheren Sozialleistungen und steigenden Staatsausgaben abzufedern. Doch dieser Weg führt entweder in den Staatsbankrott, wie er Griechenland droht, oder in den real existierenden Sozialismus: Wer sich an den Überwachungsstaat und die Mangelwirtschaft in der Deutschen Demokratischen Republik nicht mehr erinnert oder zu jung dafür ist, sollte im nächsten Urlaub Streifzüge durch Kuba oder Venezuela unternehmen. Dort sind fast alle Menschen gleich – und zwar gleich arm, aus deutscher Sicht sogar bitterarm. Außer den Partibonzen, versteht sich. Noch sind die allermeisten Bürger hierzulande im Vergleich dazu nur ungleich reich.

Weshalb zieht es wohl jeden Monat Zigtausende von Migranten nach Deutschland, einen Staat, der nicht gerade für seine Ausländerfreundlichkeit weltweite Berühmtheit erlangte? Rechtssicherheit, Eigentums Garantien, bürgerliche Freiheiten und ein hoher Lebensstandard selbst bei relativ armen Bevölkerungsschichten werden noch Millionen von Einwanderern aus aller Welt hierher locken: Legal, illegal, scheißegal – nichts wird diese Völkerwanderung aufhalten, solange hier Freiheit, Frieden und Wohlstand herrschen, während weltweit Unterdrückung, Krieg und Armut dominieren. Je länger Deutschland ignoriert, dass es sich in

ein Einwanderungsland mit vernünftigen und klaren Regeln verwandeln muss, desto schwieriger wird die Situation. In der zweiten Hälfte dieses Jahrhunderts wird die Lage erst richtig ernst: Zum einen wird die Weltbevölkerung mit großer Wahrscheinlichkeit weiter wachsen, sich also der 15-Milliarden-Marke nähern. Zum anderen wird der Klimawandel Milliarden von Menschen aus den Küstenregionen vertreiben, weil der Meeresspiegel steigt und katastrophale Sturmfluten häufiger werden. Ob wir künftig Mauern mit Selbstschussanlagen und Wachtürme mit Maschinengewehren gegen Migranten bauen oder Wohnungen, Schulen und Straßen für Einwanderer, liegt an uns.

## KAPITEL I: MIETWAHNSINN IN DEN SCHWARMSTÄDTEN

Griechenland ist nach dem politischen Linksruck im Januar 2015 mal wieder reif für einen Schuldenschnitt. Denn dem Land geht das Geld aus: Die Steuereinnahmen sind zu gering und die Ausgaben zu hoch. Deshalb ist auch immer häufiger von einem Ausstieg Griechenlands aus der Euro-Zone die Rede: Selbst Bundesfinanzminister Wolfgang Schäuble lehnt einen Grexit nicht mehr kategorisch ab. Für Europas Bankensystem hätte das zwar gravierende Folgen, weil Griechenland die Zahlungen auf seine Euro-Anleihen einstellen würde. Auch ein Staatsbankrott wäre in diesem Fall nicht auszuschließen. Wahrscheinlich dürfte in der folgenden Restrukturierung der griechischen Staatsfinanzen ein ansehnlicher Teil der Verbindlichkeiten in neue Anleihen umgewandelt werden, die eine unendliche Laufzeit und keine feste Verzinsung aufweisen. Aber was sind Anleihen wert, die weder beim Zins noch bei den Tilgungsmodalitäten Sicherheit aufweisen? Nicht viel. Nach modernen Rechnungslegungsvorschriften, die mit dem guten alten Handelsgesetzbuch etwa so viel zu tun haben wie ein Tretroller mit einem Formel-1-Rennwagen, können Banken diese Papiere aber weiter als werthaltig bilanzieren.

Eine neue Bankenkrise in der EU droht also erst einmal nicht. Vermutlich ist den Regierungen der Europäischen Union das Risiko eines Dominoeffekts nach einem griechischen Staatsbankrott einfach zu hoch. Notfalls wird der Schuldendienst Griechenlands für ein paar Jahre ausgesetzt, um die soziale Lage im Land zu stabilisieren. Mit neuen Krediten werden dann nur noch Altschulden samt Zinsen refinanziert. Danach würden die Zahlungen vermutlich an bestimmte Kennzahlen, beispielsweise an das Wirtschaftswachstum, gekoppelt. Aber wann Geld aus Athen fließt und welche Summen da wohl zusammenkommen werden, ist nicht seriös zu



prognostizieren. Viel wird es vermutlich nicht sein. Außer Tourismus hat das Land auf dem Weltmarkt kaum etwas zu bieten. Und die lukrativen Reedereien bleiben dank bester Kontakte zum griechischen Regierungsapparat vom Fiskus unbehelligt. Letztlich werden die Westeuropäer die Tatsache akzeptieren müssen, dass Hellas den Großteil seiner Schulden real nie mehr zurückzahlen wird.

## **Der globale Schuldenberg wird immer höher ...**

Das ist bei den meisten anderen Staaten, Unternehmen und Privathaushalten auf dem Globus auch nicht anders. Der globale Schuldenberg wurde nämlich nach der Finanzkrise von 2008 nicht abgetragen, sondern massiv aufgestockt. Einer Studie des McKinsey Global Institute zufolge erreichte die globale Verschuldung Mitte 2014 die schwindelerregende Höhe von 199 Billionen US-Dollar (umgerechnet rund 180 Billionen Euro). Damit ist jedes Mitglied der Weltbevölkerung mit durchschnittlich 27.600 US-Dollar verschuldet. Ende 2007 war der Schuldenberg »nur« 141 Billionen US-Dollar hoch. Dieser fantastischen Kreditmenge steht ein mindestens genauso hohes Geldvermögen gegenüber. Das liegt an unserem Papiergeldsystem: Geld wird durch die Vergabe von Krediten geschöpft. Was der eine an Schulden hat, hat der andere an Vermögen. Bei hohen Zinsen lohnt sich das Sparen und die Schuldenrückzahlung, bei niedrigen Zinsen ist dagegen die Kreditaufnahme attraktiv und nicht das Sparen. Mit diesem simplen Automatismus steuerten die Notenbanken seit den 70er-Jahren Kreditmenge und Sparvolumen. Wuchs die Geldmenge (= das Kreditvolumen) zu schnell, kletterten die Inflationsraten. Also wurden die Zinsen erhöht, um die Kreditvergabe der Geschäftsbanken zu drosseln. Das funktionierte eine Zeit lang leidlich. Je weiter sich die Geld- und Kapitalmärkte international verbreiteten, desto problematischer wurde die Steuerung. Denn Kapitalströme aus dem Ausland konnten die Wirkung geldpolitischer Maßnahmen bis zur Unkenntlichkeit verzerren. Zudem mischten sich die Regierungen immer wieder bei den Notenbanken ein, weil ihnen steigende Verbraucherpreise lieber waren als Massenarbeitslosigkeit. Schließlich profitieren von hoher Inflation verschuldete Staaten enorm. Entsprechend rasant wuchsen die Defizite in den Staatshaushalten. Es entstanden riesige Schuldenberge: Über

2 Billionen Euro in Deutschland, mehr als 18 Billionen US-Dollar in den USA. Allein zwischen 2004 und 2014 wuchs der Schuldenberg der Vereinigten Staaten um 10.488 Milliarden US-Dollar. Und es zeichnet sich kein Ende des Schuldenwachstums ab. Denn die Nullzinspolitik der Notenbanken ist für Schuldner ungemein attraktiv. Also werden sie immer neue Schulden machen und alte nicht zurückzahlen.

## **... doch das Wirtschaftswachstum bleibt schwach**

Leider verfehlen die Notenbanken trotz dieses größten geldpolitischen Experiments aller Zeiten ihr wichtigstes Ziel: das Wirtschaftswachstum anzukurbeln, das Europas Krisenstaaten aus Rezession und Überschuldung herausführen sollte. Die Steigerungsraten bleiben seit Jahren hinter den Erwartungen zurück. Dabei mühen sich die Statistikämter der EU-Regierungen redlich, die Wirtschaftsleistung herauf- und die Preissteigerung herunterzurechnen. Böse Zungen reden dann von Manipulation und Betrug. So einfach ist das jedoch nicht. Fragwürdig sind diese Maßnahmen schon, die im Kapitel 7 »Immobilien als Inflationsschutz – nur ein Mythos?« erläutert werden, aber nicht illegal. Probleme verursachen diese Tricks trotzdem: Ist die Inflation tatsächlich einmal niedrig, wie etwa wegen stark gefallener Ölpreise im zweiten Halbjahr 2014, lassen die Notenbanker gleich den Schachtelteufel Deflation aus der Kiste springen und rechtfertigen damit weitere unkonventionelle geldpolitische Maßnahmen. Mit unkonventionell ist die direkte Staatsfinanzierung gemeint: Hierzulande ist sie eigentlich wegen der katastrophalen Erfahrungen mit der Hyperinflation von 1923 illegal, aber in den USA und Japan üblich, also auch für die EZB alternativlos. Wie sollte der Euro auch anders im globalen Währungskrieg mit Dollar, Yuan und Yen bestehen können? Einen ersten Erfolg kann sich EZB-Chef Mario Draghi jedenfalls auf die Fahne schreiben: Der Erwerb von Staatsanleihen in Billionenhöhe durch die EZB schwächte den Euro massiv. Die deutsche Exportwirtschaft profitiert davon und prompt kletterte der DAX, Leitindex des deutschen Aktienmarktes, auf neue Rekordhöhen. Wem nützt das? Da nur wenige Prozent der Deutschen Aktien besitzen, natürlich wieder vor allem den Reichen. Das höhere Vermögen erweitert den Kreditspielraum, mit dem die Wohlhabenden noch mehr Aktien und Häuser kaufen können. Deren Wert legt

immer weiter zu, solange die Zinsen niedrig bleiben – für den globalen Geldadel ein Perpetuum mobile der Vermögensmehrung, für Sozialpolitiker ein Teufelskreis!

## **Die Reichen profitieren, die Mittelschicht zahlt drauf**

Schuldenmachen ist nämlich nicht für alle Menschen in Deutschland gleichermaßen attraktiv. Nur wer über Werte verfügt, die er beleihen kann, bekommt problemlos günstige Kredite. Die anderen müssen mangels Sicherheiten entweder deutlich höhere Zinsen zahlen (zum Beispiel für ihren Überziehungskredit) oder bekommen erst gar kein Darlehen. Letzteres trifft vor allem Firmengründer und Senioren (kein Wunder – bei der derzeitigen Rentenentwicklung). Deshalb profitiert von der ungewöhnlichen Zinssituation der globale Geldadel am meisten: Börsennotierte Wertpapiere wie beispielsweise Aktien, Unternehmensbeteiligungen und Immobilien dominieren die Anlagen der Reichen. Das alles sind Werte, die sich prima als Kreditsicherheiten eignen. Mies oder gar nicht verzinste Sparguthaben, ertragsschwache Lebensversicherungen, von Kündigung bedrohte Bausparverträge und das marode Häuschen weit draußen auf dem Land – diese Anlagewerte überwiegen bei den restlichen 99 Prozent der Haushalte, wenn überhaupt Geld zum Sparen übrig bleibt. Auf den ersten Blick scheinen sich Vor- und Nachteile für Hausbesitzer in etwa aufzuheben, aber das ist nicht so. Denn die Zinsverluste der Bankguthaben gleichen die ersparten Kreditzinsen bei der eigenen Immobilie mitnichten aus: Die Objekte in Zuzugsregionen werden immer teurer werden; in Regionen mit Abwanderungstendenzen ist eine Immobilie dagegen immer zu teuer, ganz egal wie niedrig ihr Preis auch sein mag. Die Armen bleiben bei dieser Betrachtung außen vor: Da sie weder größeres Geld- noch Sachvermögen besitzen, berührt sie die Zinsproblematik nicht. Etwa die Hälfte der deutschen Haushalte verfügt über ein Nettovermögen von maximal 17.000 Euro je Haushaltsmitglied im Alter über 17 Jahren. Das ergab eine Auswertung des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW) in Berlin. Herangezogen wurden vom DIW die Daten des Sozio-ökonomischen Panels (SOEP) von 2012. Weitere Ergebnisse: 27,6 Prozent der befragten Personen hatten kein Nettovermögen oder steckten in Schulden. Dagegen besaß das oberste Zehntel der