

## Immobilien – verlorenes Geld

Von Walter K. Eichelburg  
Datum: 2007-12-30

*Ich bekomme immer wieder Fragen, was soll ich mit meiner Wohn-Immobilie auf Kredit machen. Was sich die Fragenden am meisten wünschen, ist eine Art von „Absolution“, dass alles gut gehen wird. Jedoch kann man ruhig sagen, dass Geld, das man heute in Immobilien hat, eigentlich verloren ist. Dieser Artikel spricht es unverblümt aus und beweist warum.*

Das ist ein Nachfolge-Artikel zu: [„Kredite im Crash“](#), [„Kredite ohne Rettungsring“](#), [„Moderne Sklaven“](#), [„Lebende Hedge-Fonds“](#), [„Immobilien in der Krise“](#), [„Gold auf Kredit“](#), [„Gefangen in der Hypothek“](#), [„Investments“](#).

Ich empfehle UNBEDINGT, diese Artikel auch zu lesen, bevor Sie sich an mich wegen einer „Kredit-Absolution“ wenden – die Sie von mir auch nicht bekommen werden. Ich möchte extra betonen, kein Investmentberater oder Kreditvermittler zu sein, nur ein Investor. Im übrigen kann ich die „Rich Dad, Poor Dad“-Bücher von Robert Kiyosaki empfehlen, wo genau auf den Unterschied zwischen einer Wohnimmobilie (ist real Konsum und Prestige auf Kredit) und einer Investitions-Immobilie eingegangen wird. Bei einer Investitions-Immobilie bezahlen real die Mieter den Kredit zurück. Der Investor ist dabei im Regelfall über zwischengeschaltete Firmen auch von der persönlichen Haftung für die Kredite befreit.

### Was ist eine Wohn-Immobilie?

An und für sich besteht ein Haus oder eine Wohnung aus festen Baumaterialien plus Grund darunter. Insofern ist es ein „Realwert“. Aus finanztechnischer Sicht dagegen ist es wie eine Anleihe (Bond).



Warum? Weil der am Markt erzielbare Wert umgekehrt zum Zinssatz des Kredites ist, der zum Kauf normalerweise verwendet wird. Was ist aus der links dargestellten Anleihe geworden? → Totalverlust.

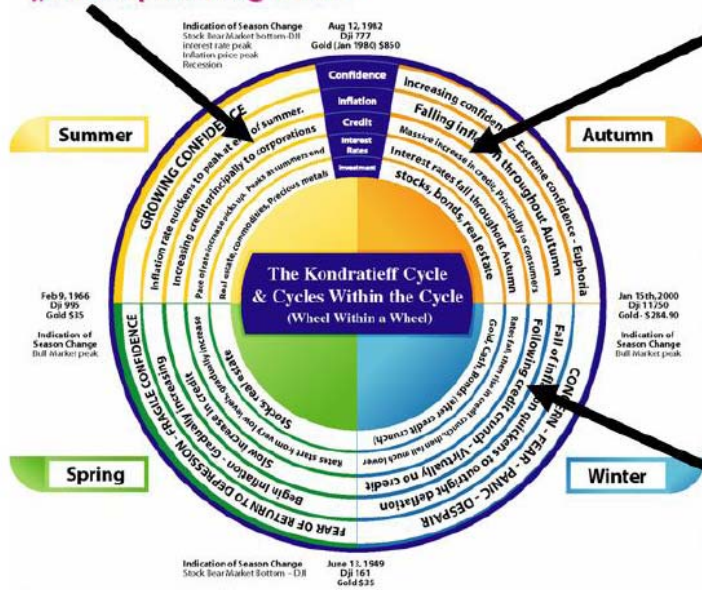
Wenn es keine Kredite mehr gibt (wie in Asien 1997 oder in Argentinien 2002) dann ist der am Markt erzielbare Wert (wenn man überhaupt einen Käufer findet) ca. USD/EUR 10'000 – bar zu bezahlen. Die Baukosten spielen dann überhaupt keine Rolle mehr, denn wenn es keinen Kredit gibt, dann wird auch nicht gebaut.

Beispiele finden sich bereits in den USA, wo etwa im Raum Detroit (wegen des Niedergangs der Autoindustrie bereits in der Depression) komplette Häuser bereits für Preise von \$1000..5000 zu haben sind – natürlich in „schlechten“ Gegenden. Vor 2 Jahren, auf dem Höhepunkt der Kreditbubble hat man dafür noch etwa \$200'000 bekommen.

**Daher: eine Wohnimmobilie ist kein „Realwert“, sondern ein reiner Finanzwert – ein Bond.**

# Warum Jetzt ?

Hier primär Firmenschulden  
„self-liquidating debt“



- **Es ist ein Kennzeichen des Kondratieff-Hebstes**
  - ◆ „Massive increase in debt, principally to consumers“
  - ◆ War in den 1920er Jahren auch so (Hypothesen, Auto)
- **Privatverschuldung wird zum „gesellschaftlichen Muss“**
- **Die Angst vor Schulden ist nach 2 Generationen total verloren gegangen**
- **Wird sich wieder ändern - wie immer im „K-Winter“**
- **„non self-liquidating debt“**

Warum jetzt? – dieses Bild aus meinem Investment-Seminar möchte ich hier wiederholen.

Der Grund ist, dass im Kondratieff-Herbst Verschuldung, speziell für Immobilien als „normal“ angesehen wird. Im nachfolgenden „Kondratieff-Winter“, wo wir jetzt auch bei den Immobilien eintreten (bei Aktien war es schon im Jahr 2000), werden diese Schulden wieder abgebaut. Die Leute, die sich vorher verschuldet haben, haben jetzt eine so heillose Angst vor Schulden, dass sie selbst sich nicht mehr so verschulden wollen – erst ihre Kinder oder Enkel werden es im nächsten Kondratieff-Herbst, also in ca. 50 Jahren wieder tun.

## Hinausgeworfenes Geld:

Wenn man sich die Immobilienpreise der letzten Zeit in verschiedenen Ländern ansieht, muss man sich fragen, ob da noch ein Funken Realität drinnen ist:

- Kalifornien: \$1 Mill. für ein mittleres Haus 2005, jetzt real 50% weniger
- Paris: €2 Mill. für eine 100m2 Wohnung (Preis bröckelt auch schon ab)
- London: €3 Mill. für eine 100m2 Wohnung (Preis schon 35% gefallen)
- Osteuropa: Preise wie im Westen, bei Minimal-Einkommen

Solche Preise sind nur durch den massiven Einsatz exotischer Hypotheken in „Subprime-Qualität“ und extrem niedrige Leitzinsen möglich. Was beim Platzen einer solchen Bubble passiert, sehen wir gerade in den USA und bald in UK und Spanien.

## Gibt es in Deutschland und Österreich keine Immo-Bubble?

Man möchte annehmen, dass es in diesen Ländern keine Bubble, wie oben beschrieben gibt. Jedoch gibt es hier „alte“ Immobilienbubbles aus den 1980er und 1990er Jahren.

Man braucht sich doch nur ansehen, was ein Haus etwa 1980 in Österreich gekostet hat: ca. ATS 300'000, in Euro 22'000. Und heute? Ja €300'000, also das 13-fache. Bei „Spitzenimmobilien“ gibt es

noch höhere Steigerungen. Alles von „lebenden Hedge-Fonds“ mit endfälligen CHF-Krediten finanziert.

Die Bubble ist da, jedoch ist sie viel älter als in den „Bubble-Ländern“ und hat auch nicht solche Extreme angenommen.

### Immobilien-Preise am Tiefpunkt der Krise:

Diese Seite ist aus meinem Gold/Silber-Seminar und zeigt die zu erwartenden Preise in Gold an (den Euro wird es dann nicht mehr geben):

[www.eichelburg.com](http://www.eichelburg.com), [www.hartgeld.com](http://www.hartgeld.com)

## Wahrscheinliche Asset-Preise am Tiefpunkt der Krise

**Wer es versteht und danach handelt, wird Neu-Millionär, besser als 1980**



**Haus/Wohnung:  
DE/AT (5oz = 150 Gramm),  
wie in Deutschland 1923**



**Haus/Wohnung:  
USA (2oz = 62 Gramm), Prognose von Chris Laird**  
Dieser Preis wird in Teilen von Detroit  
(bereits in Depression) schon erreicht.



**Für eine Ferienwohnung in Spanien (1oz = 31 Gramm)**



**Für eine mittlere Firma oder ein Hotel: 1 kg Gold.**

**1923 konnte man in Deutschland für ein „paar Goldmünzen“ ein Zinshaus mit 20 Wohnungen kaufen**

**EICHELBURG**  
consulting

Die Goldene Arche von Walter K. Eichelburg / Copyright (c) 2007 by Eichelburg Consulting  
30

*Der Preis für ein Haus von 2oz wurde in den USA im Raum Detroit wie oben beschrieben schon erreicht.*

**Frage: ist es wirklich sinnvoll, heute soviel Geld in eine Immobilie zu stecken, wenn man sie in ein paar Jahren für einige „Peanuts“ in Gold/Silber bekommen wird?**

**Diese Frage ist aus rationaler Investorensicht eindeutig mit NEIN zu beantworten, denn dieses Geld ist voraussehbar grossteils verloren!**

### Warum werden die Immopreise sinken?

- Weil kaum mehr Kredite vergeben werden und nur die Kreditbedingungen und Zinsen real den Wert bestimmen.
- Weil das pure Überleben so extrem teuer wird, dass die Leute wieder zusammenziehen müssen. Dadurch werden Unmengen an Immobilien frei.

- c) Weil das Autofahren immer teurer wird, wird „Suburbia“ einfach unrentabel, Dort wird es hier die meisten leeren Häuser geben. Selbst in Österreich fallen deshalb schon dort die Immobilien-Preise – die Leute ziehen wieder in die Stadt.
- d) Weil Zweitwohnungen und Spekulationswohnungen massenhaft auf den Markt fliegen werden (gleiche Ursachen) – schafft ein zusätzliches Angebot.

Alle diese Entwicklungen sieht man zur Zeit bereits in den USA. Dort mehren sich die leeren Geisterstädte in den Suburbs und besonders Exurbs (noch weiter weg).

## Die „brutale“ Lösung:

Diese besteht darin, das in der Immobilie gebundene Geld nicht an die Krise zu verschenken, sondern, solange es noch geht herauszuholen und besser zu investieren. Also:

- 1) Das Haus/die Wohnung verkaufen
- 2) Den Kredit (falls einer besteht) zurückzahlen
- 3) In der Zwischenzeit zu mieten (herrliche Auswahl)
- 4) Mit dem verbliebenen Verkaufserlös in krisenfeste Assets (Gold, Silber, Minenaktien, etc) investieren
- 5) Abwarten

Am Tiefpunkt der Krise, wenn alle Gold und niemand Immobilien will, werden einem Banken und Politiker Hände und Füße küssen, wenn man ihnen eingezogene Firmen (hier gilt das Gleiche) und Immobilien für Gold abnimmt.

## Gefahr Kredit:

Wie bereits in früheren Artikeln beschrieben, bilden heutige Hypotheken wegen ihrer enormen Höhe eine immense Gefahr. Siehe was in Argentinien 2002 passiert ist.

Wenn aber keine Hypothek auf der Immobilie lastet, verschenkt man einfach Geld, wenn man diese Lösung nicht macht, sonst passiert eigentlich nichts.

Selbst in einer Hyperinflation ist es nicht so einfach, sich zu entschulden.

Noch dümmmer ist es, Gold mit einer weiteren Hypothek zu kaufen oder gar dieses Gold als zusätzliche Sicherheit für den Kredit zu verpfänden – auch diese Fälle gibt es.

## Beispiel:

Dieses Beispiel entspricht einer typischen Situation:

Wohnhaus, derzeitiger Wert:	€ 300'000
Kredit darauf (2/3 – ist bereits kritisch)	€ 200'000

### **Fall a) – man steigt nicht aus und verliert das Haus:**

Hauswert in Krise	€ 10'000
Verbleibende Restschuld	€ 200'000 → Privatkonkurs
Verlorenes Vermögen (Eigenkapital)	€ 100'000

Der restliche Wert wird sicher von den Spesen der Zwangsversteigerung gefressen, so er hier nicht berücksichtigt wird. Das eingebrachte Eigenkapital (bzw. die bisherige Abzahlung) ist komplett

verloren. Zudem können sich die Konkursgesetze ändern, so dass man möglicherweise die Restschuld nie los wird – oder es gibt gar den „Schuldturm“ wieder.

**Fall b) – man steigt heute aus:**

Verkaufspreis	€ 300'000
Rückgezahlter Kredit	-€200'000
-----	
Nettoertrag (möglicherweise noch Spesen)	€ 100'000
Umwandlung in Gold (€18000/kg)	5.5 kg
Am Tiefpunkt der Krise: Umwandlung in Firma plus eine schöne Villa dazu	5kg 0.5 kg

**Der Unterschied:**

Im Fall a) hat man nach dem Konkurs überhaupt nichts mehr und als eine Pfändung auf das Existenzminimum auf viele Jahre. Man muss sich auf einem hoffnungslosen Arbeitsmarkt einen Job suchen, der einen kaum ernährt – und trotzdem mieten.

Im Fall b) ist man jetzt Besitzer einer mittleren Firma, die einen aus dem Cash-Flow ernährt, sowie Besitzer einer passenden Villa dazu,

Der wirklich wichtige Unterschied zwischen beiden Szenarien ist, dass man rechtzeitig und entschlossen handelt. Die Masse dagegen wird versuchen, an ihren Häusern aus Besitzerstolz und weil sie es nicht besser wissen, festzuhalten.

**Lohnt sich eine Kredit-Abzahlung?**

Natürlich ist es viel besser, ohne Kredit in die Krise zu gehen, die Frage ist allerdings, ob man „gutes Geld“ dem „schlechten Geld“ = Kredit+Anzahlung in der Immobilie noch nachwerfen soll.

Beispiel: man hat eine €200'000 Hypothek laufen und bekommt gleichzeitig €200'000 aus einer Lebensversicherung. Soll man damit den Kredit abzahlen?

Antwort: die beste Lösung ist natürlich, das Haus zu verkaufen und alles in Edelmetalle zu stecken. Wenn man mit dieser Summe den Kredit zurückzahlt, hat man dieses Geld zwar verloren, aber auch kein Kreditrisiko mehr. Wenn man diese Summe dagegen (das machen leider sehr viele Leute) in der Lebensversicherung oder in Aktien lässt, wird man am Ende kaum mehr ein Vermögen, aber immer noch einen Kredit haben – *die schlechteste aller Lösungen.*

Man kann natürlich auf eine Hyperinflation spekulieren und dann mit dem Gold/Silber den Kredit abzahlen, aber es ist nicht risikofrei und nicht so effizient wie die „brutale Lösung“ (Verkauf). Daher empfehle ich es nicht – es ist nur für echte Investment-Profis. *Bitte keine weiteren Anfragen mehr dazu!*

**Zusammenfassung:**

Riesige Kredite für Wohn-Immobilien aufzunehmen ist ein Zeichen der Zeit und heute so normal, dass es heute praktisch ein Muss ist, so etwa für die meisten „Manager“. Sie merken es daher nicht. Es ist typisch für den „Kondratieff-Herbst“. Allerdings liegt die Masse in Investment-Dingen praktisch immer falsch. Es ist zwar wegen des Kredithebels günstig, mit der Bubble hochzuschwimmen, jedoch muss man wissen, wann man die Immobilie verkaufen muss. In den USA war das 2005, bei uns war es im Sommer 2007.

Dieser Artikel hat gezeigt, dass die hier vorgestellte „brutale Lösung“ finanziell gesehen die Beste ist – der Verkauf von (Kredit-) Immobilien und die Umwandlung in Gold/Silber. Jedoch stösst diese Methode bei den meisten Leuten auf emotionalen Widerstand – „weil man es nicht tut“.

Die gleichen Leute (speziell im Management) haben keine Hemmungen, eine Wohn-Immobilie zu verkaufen, wenn sie wegen ihrer Karriere umziehen müssen.

### **Prestige-Denken:**

Eigentlich ist es ein unvorstellbarer Unsinn, mit einem Riesen-Kredit eine Prestige-Immobilie (es geht auch immer um das Herzeigen und Besitzerstolz) zu kaufen, und diesen Kredit dann aus 50% oder höher versteuertem Angestellten-Einkommen zurückzuzahlen. Siehe auch den Artikel „[Investments](#)“. Dafür muss dann immer mehr gearbeitet werden (ist „gut“ für die Karriere), denn die „Haus-Effizienz“ dieser Methode liegt heute nur bei ca. 20% (d.h. man muss die 5-fache Arbeitsleistung aufbringen – wegen Steuern und Kreditzinsen).

Im Fall der sich entwickelnden, totalen und weltweiten Kreditkrise hingegen, geht die „Haus-Effizienz“ auf 0% zurück, d.h. das Haus ist dann real nichts mehr wert – wenn man es nicht überhaupt verliert.

### **Warum ist die Hypotheken-Haus-Effizienz nur 20%?**

Ganz einfach, weil es Konsum ist und kein Investment – egal, wie es verklärt wird. Konsum wird generell so hoch besteuert, wogegen echte Investments (Aktien, Gold, etc.) normalerweise eine Effizienz von nahe 100% haben (bei Wiederveranlagung).

Hier sieht man einen gravierenden Unterschied: bei einer Investment-Immobilie werden Zins und Tilgung aus Mieteinnahmen finanziert, bei der Wohn-Immobilie eines Angestellten aber aus dem voll versteuerten Gehalt. Ausserdem gibt es bei der Investment-Immobilie viele Steuer-Absetzmöglichkeiten, etwa einen steuersenkenden „Phantomverlust“ aus Abschreibungen, bei der Privat-Wohn-Immobilie meist nichts.

Wie man sieht, für den „Prestige-Gewinn“ und die Massen-Gewohnheit zahlt man eigentlich nur drauf, in einer Krise, wie sie 2008 massiv werden wird, besonders massiv. Da kann man gleich mieten, das wird als Konsum gesehen und man hat kein Investment-/Kredit-Risiko.

### **Geld oder gar Kredit in Immobilien kann man als verloren ansehen! Rette sich, wer kann!**

#### Disclaimer:

Ich möchte feststellen, dass ich kein Finanzberater bin. Dieser Artikel ist daher als völlig unverbindliche Information anzusehen und keinerlei Anlage- oder sonstige Finanzierungsempfehlung – ähnlich wie ein Zeitungsartikel. Ich verkaufe auch keine Finanzanlagen oder Kredite. Jegliche Haftung irgendwelcher Art für den Inhalt oder daraus abgeleiteter Aktionen der Leser wird ausdrücklich und vollständig ausgeschlossen. Das gilt auch für alle Links in diesem Artikel, für deren Inhalt ebenfalls jegliche Haftung ausgeschlossen wird. Bitte wenden Sie sich für rechtlich verbindliche Empfehlungen an einen lizenzierten Finanzberater oder eine Bank.

© 2007 by Walter K. Eichelburg, Reproduktion/Publikation nur mit Zustimmung des Autors.

Zitate aus diesem Artikel nur mit Angabe des Autors und der Quelle: [www.hartgeld.com](http://www.hartgeld.com)



#### Zum Autor:

*Dipl. Ing. Walter K. Eichelburg ist unabhängiger Network-Consultant und Investor in Wien. Er beschäftigt sich seit mehreren Jahren intensiv auch mit Investment- und Geldfragen. Er ist Autor zahlreicher Artikel auf dem Finanz- und IT-Sektor. Er kann unter [walter@eichelburg.com](mailto:walter@eichelburg.com) erreicht werden. Seine Finanz-Website ist: [www.hartgeld.com](http://www.hartgeld.com)*