

Rolf Elgeti

FINANCIAL TIMES  
DEUTSCHLAND

# Der kommende Immobilienmarkt in Deutschland



**Warum kaufen besser ist als mieten.**

FinanzBuch Verlag

# Inhalt

<b>Vorwort</b> .....	9
<b>1 Die Entwicklung der internationalen Immobilienmärkte in den letzten Jahren</b> .....	15
1.1 Die Immobilienpreise sind stark gestiegen – aber nicht in Deutschland .....	15
1.2 Positive Effekte florierender Immobilienmärkte in anderen Ländern .....	20
<b>2 Bewertung: deutsche Wohnungen sind günstig</b> .....	25
2.1 Wohnen als „Gut“ oder Gebrauchsgegenstand .....	27
2.2 Immobilien als Anlage .....	36
2.3 Die Substanz der deutschen Immobilien .....	45
<b>3 Deutsche Wohnungen könnten knapp werden</b> .....	47
3.1 Was kostet es, Mietraum herzustellen? .....	48
3.2 Das Ende der Subventionen am Mietwohnungsmarkt .....	54
3.3 Die Konsequenz: regionale Wohnungsknappheit und steigende Mieten .....	59
<b>4 Die Nachfrage nach Wohnraum – und sie steigt doch!</b> .....	63
4.1 Mehr Single-Haushalte .....	65
4.2 Kinder, Jugendliche und Ausländer wohnen anders .....	71
4.3 Es gibt mehr Zweitwohnungen .....	73
4.4 Regionale Wohnungsknappheiten stehen bevor .....	75

<b>5</b>	<b>Werden die Deutschen eigenen Wohnraum bevorzugen?</b>	81
5.1	Argumente für das Mieten	82
5.2	Was für Kaufen statt Mieten spricht	85
5.3	Was wird sich ändern?	90
<b>6</b>	<b>Inflation als Gefahr und Chance für Immobilienbesitzer</b>	103
6.1	Inflation als Kaufgrund für Immobilien	104
6.2	Mögliche Inflationsrisiken	108
6.3	Die Deutschen sehen die Inflation nicht als Gefahr an	115
6.4	Fallstudie: die deutsche Hyperinflation der 1920er Jahre	117
6.5	Altersvorsorge und individueller Inflationsschutz	118
6.6	Absicherung gegen die individuelle Mietinflation	119
6.7	Absicherung gegen andere regionale Kosten	123
6.8	Chancen und Nebenwirkungen für die Gesellschaft	125
<b>7</b>	<b>Refinanzierung: deutsche Bankprodukte im Umbruch</b>	133
7.1	Warum die Refinanzierung wichtig ist	134
7.2	Sind deutsche Immobilienkredite zu teuer?	135
7.3	Sind deutsche Immobilienkredite zu unflexibel?	138
7.4	Ist die Beleihung deutscher Immobilien zu niedrig?	145
7.5	Bekommen zu wenige Deutsche eine Baufinanzierung?	147
7.6	Warum sich dies alles ändern könnte	148
<b>8</b>	<b>Streuung von Besitz und Kapital in der Gesellschaft</b>	151
8.1	Streuung von Vermögen im Allgemeinen	152
8.2	Die Auswirkungen von breit gestreutem Immobilienbesitz	154
<b>9</b>	<b>Soziale Effekte privaten Immobilieneigentums</b>	169
9.1	Politisches Wissen und Engagement	171
9.2	Engagement in lokalen Einrichtungen	173
9.3	Familiäre Effekte	178
9.4	Lokale wirtschaftliche Bindung	180
<b>10</b>	<b>Denkmalschutz und Eigentum</b>	183
10.1	Wer will schöne alte Häuser?	184
10.2	Private Denkmalpflege ohne staatliche Förderung	185

<b>11</b>	<b>Bessere Marktsegmentierung</b> .....	191
11.1	Bessere Fristenallokation .....	192
11.2	Höherer spezifischer Nutzen .....	201
<b>12</b>	<b>Multiplikatoreffekte eines funktionierenden Wohnungseigentumsmarktes</b> .....	211
12.1	Bau und Heimwerkertätigkeiten .....	212
12.2	Konsum und Kredit – die bessere Bilanz .....	217
12.3	Finanzielle Nebeneffekte .....	220
	<b>Nachwort und Ausblick</b> .....	225
	<b>Danksagung</b> .....	229
	<b>Anhang</b> .....	231
	Abkürzungen .....	231
	Glossar .....	232
	<b>Stichwortverzeichnis</b> .....	249
	<b>Über den Autor</b> .....	252