

„Ich würde immer bevorzugt in Immobilien investieren“ – Bauunternehmer Dr. Frank Muschiol im Interview

Viele stellen sich die Frage, ob passives Vermögen eher durch Immobilien oder durch Aktien erreicht werden kann. Was spricht Ihrer Meinung nach für Immobilien?

Ich persönlich empfehle eine gesunde Mischung aus Immobilien und Aktien. Aus meiner Sicht spricht für Immobilien, dass es dem Anleger leichter fällt, zu beurteilen, wie erfolgversprechend eine Immobilie und das damit verbundene Investment ist. Selbstverständlich kann man sich auch bei Immobilien irren. Aktien hingegen sind immer bis zu einem gewissen Grad eine „Blackbox“. Oder wie es Georg von Siemens einmal sagte: *„Die Börse ist Monte Carlo ohne Musik.“*

Heutzutage ist für viele jüngere Menschen ein selbstfinanziertes Eigenheim kaum mehr zu erreichen. Was sind Ihre Tipps, um nicht finanziell unterzugehen?

Meiner Meinung nach sollte man ein selbstfinanziertes Eigenheim erst anstreben, wenn man einen soliden Eigenkapitalanteil aufbringen kann und man nicht von unvorhergesehenen, aber leider nicht seltenen Unwägbarkeiten wie Zinserhöhung, Jobverlust oder Ehescheidung aus der Bahn geworfen wird. Definitiv sollte man einen „Plan B“ haben, für den Fall, dass ein oder mehrere dieser Szenarien eintreffen. Auch wenn meine Empfehlung nicht besonders originell ist, hilfreich bzw. notwendig ist sie allemal.

Die Preise für Immobilien, v.a. in Ballungszentren, steigen immer weiter an. Droht eine Blasenbildung auf dem Immobilienmarkt?

Die Frage muss man differenziert betrachten. Mein Ratschlag lautet: „Lage, Lage, Lage“. Und das sollte man ergänzen durch „Zeitpunkt, Zeitpunkt, Zeitpunkt“. Bei guten Lagen für selbstgenutzte Immobilien in begehrten Städten wie beispielsweise Berlin rechne ich nicht mit dramatischen längerfristigen Preisrückgängen.

Bei Mietobjekten als Kapitalanlage wäre ich zurzeit besser zurückhaltend: Die exorbitanten Multiplikatoren von Jahresnettokaltmieten (JNKM) als wertbestimmender Faktor werden entscheidend geprägt durch das historische Zinsniveau. Nur dadurch sind Kaufpreise teilweise weit oberhalb der 25-fachen JNKM aktuell von Verkäufern zu erzielen. Sobald wir auch nur wieder bei einem Kreditzinsniveau von 2,5 bis 3,5 Prozent pro Jahr sind, implodieren die Kaufpreise. Dann wird es vermutlich wieder um die 15-fache JNKM als Kaufpreis gehen, wie ich sie die meiste Zeit meines Lebens gewohnt war.

Welche Auswirkung hat die Coronakrise auf die Baupläne von Gewerbe- und Büroflächen in den Städten. Ist hier ein Rückgang zu erwarten?

Natürlich hat Corona psychologisch die Entwicklung von Gewerbeobjekten erheblich gebremst, zumal sich etliche politische und wirtschaftliche Akteure offensichtlich in einer seelischen Ausnahmesituation befanden und immer noch befinden. Solche „weichen“ Faktoren sind in der Wirtschaft überhaupt nicht zu unterschätzen. Darüber hinaus ist es rational, zunächst einmal abzuwarten, wie sich der Bedarf an Büroflächen mittelfristig entwickeln wird. Ich persönlich denke, dass es zu keiner wesentlichen Veränderung kommen wird. Einerseits, weil es wichtig ist, dass Menschen nicht nur an Videokonferenzen teilnehmen, sondern auch physisch im Büro anwesend sind, andererseits, weil man auch bereits feststellen konnte, dass zunehmend auch jüngere Menschen vom Homeoffice genug haben und wieder zurück in die Büros wollen.

Was muss ihrer Meinung nach politisch passieren, dass mehr

Wohnraum in deutschen Großstädten geschaffen wird?

Die Wohnungsknappheit in Ballungsräumen ist auch aus meiner Sicht ein sehr großes und ernstzunehmendes Problem. Sozialistischer Wohnungsbaupolitik mit seinen bekannten Rezepten hingegen, die einfach nicht tot zu bekommen ist, obwohl sie regelmäßig scheitert, misstraue ich. Aber zurück zur Frage: Natürlich muss mehr gebaut werden und ich könnte als großer Steuerzahler auch gut damit leben, dass ein Teil meiner Zahlungen in einen Sozialen Wohnungsbau fließt, der diesmal nicht auf einer Objektförderung basiert. Ansonsten vertraue ich auf die Anwendung der bereits bestehenden Gesetzesregelungen: Der Wohnungsmarkt ist schließlich kein „Dschungel“, sondern die Instrumentarien des Rechtsstaats zur Vermeidung von Wucher sind scharf – man muss sie nur anwenden.

Oftmals ist die Relation vom Kaufpreis einer Immobilie und die zu erwartenden Mieteinnahmen nicht mehr in einem sinnvollen Verhältnis. Wann lohnt sich überhaupt noch der Kauf?

Ich hatte es schon angesprochen: Ich würde bei den zuvor dargestellten Multiplikatoren der JNKM die Hände von zur Vermietung vorhergesehen Objekten die Hände lassen, es sei denn, ich habe an einer – auch ggf. späteren – Eigennutzung ein Interesse.

Wie viel Eigenkapital empfehlen sie für den Kauf einer Wohnung? Beispielsweise bei einem Kaufpreis von 500.000 Euro?

Das kommt natürlich drauf an, wie viel Vermögen man besitzt. Für jemanden, dessen finanzielle Möglichkeiten knapp geschneidert sind, nicht unter 40 -50 % Eigenkapital. Wer bei den angedeuteten überraschenden negativen Entwicklungen in der Wirtschaft oder in seinem persönlichen Leben vermögensmäßig aus dem Vollen schöpft, darf bzw. sollte, wenn er eine Bank dafür findet, mutiger sein. Aber auch hier gilt: Das Vermögen muss dann ausreichen, um mögliche Katastrophenfälle aussitzen

zu können.

Lieber zur Miete wohnen und das gesparte Geld in Aktien investieren? Oder doch das Geld in eine selbstgenutzte Immobilie stecken. Was ist ihre Meinung dazu?

Das ist eine Mentalitätsfrage. Ich persönlich würde immer bevorzugt in Immobilien investieren und Aktien zur Risikostreuung und aus Gründen der Liquidität halten. Wie schon erwähnt: Aktienbesitz ist ein Spiel. Größere Sicherheit haben nur die großen Player oder Insider.