

## **Umkehrhypothek als Geldquelle?** von Thomas Göhler, 1.2010

### **Das Modell**

Das *Handelsblatt* stellte am 20.1.2010 etwas für deutsche Verhältnisse noch recht Unbekanntes erneut vor: Die Umkehrhypothek fürs Haus. Das einzig darin etablierte Unternehmen erhielt sogar einen "innovativen Produktpreis". Grund genug, sich mit dieser Geldbeschaffungsmaßnahme kurz mal auseinander zu setzen.

Der Hausbesitzer muß dazu eine schuldenfreie Immobilie haben. Diese wird mit einem Kredit zu 100% nach aktuellem Marktwert beliehen. Dessen Geld soll dann entweder Cash zur Verfügung gestellt oder monatlich verrentet werden. Das Haus wird also komplett verzehrt. Man wohnt zwar noch drin, aber das Eigentum geht leise flöten, da der Kredit zum Vertragsende mit dem Haus bezahlt werden soll. Natürlich in der Hoffnung, daß das Haus dann gar doppelt soviel wert ist und auch noch Gewinn heraus kommt.

Hellhörig sollte der Kommentar im *Handelsblatt* machen, daß die Anbieter zunächst abwarten welche Erfahrungen die ersten Mitbewerber machen. Der Kunde wird also hier wieder zu Versuchskaninchen und die Erfahrungen kann man schon jetzt hier prognostizieren.

### **Der lebende Hedge-fonds**

Infrage kommen hier sicher sogenannte „AD-Kunden“. Das steht für Alt und Doof. Sorry, der Begriff stammt nachweislich von Zertifikateverkäufern in einigen deutschen Banken. Zudem sind die Kunden sicherlich nicht all zu begütert, sonst bräuchten die kein zusätzliches Geld und sie sind möglicherweise alleine, weil Sie den Erben nichts überlassen brauchen. Außerdem ist das die *Offline-Generation*, welche das Internet zu Recherchen kaum nutzen wird.

Dabei bilden sich finanztechnisch hier zwei Hedgefonds heraus, der eine lebt sogar noch- der Kunde.

Diese Modelle gehen von steigenden Immobilienwerten sowie Geldwertstabilität aus. Das konnte man ca. 60 Jahre zur Grundlage nehmen. Doch gerade jetzt kehrt sich das ganze um.

Wir befinden uns in einem langjährigen Kreditzyklus , welcher an seine Überschuldungsgrenze gelangt. Die weltweite Verschuldung wird in solchen Kondratieff- Wintern u.a. durch Inflation abgebaut. Die hauptsächlich durch Kredit finanzierten Häuser verhalten sich wie eine Anleihe. Solche Bonds hängen wertmäßig von der Kreditverfügbarkeit ab. Diese wird wegen Entschuldung verknapp.

Eine solche Kreditklemme besteht derzeit und wird über Jahre anhalten. Wer keinen Kredit mehr bekommt kann kein Haus bauen. Folge ist, die Preise der Immobilien fallen, wie wir es seit mehreren Jahren erleben bzw. erleben werden. Zudem wird der Markt zusätzlich durch die Weltwirtschaftskrise (Depression) mit Insolvenzimobilien überschwemmt. Das drückt die Preise weiter. In der Argentinienkrise konnte man 1999 so z.B. eine Eigentumswohnung für 10.000 Dollar kaufen. In diesen Bereich bewegen sich bald auch Immobilien hierzulande hin. In Amerika bekommt man dafür schon heute ein Haus und die zweite Welle der Immobilienkrise (gewerbl. Bereich ) wird dieses Jahr einen neuen katastrophalen Krisenschub verursachen. Das Haus ist also nun die eher schlechtere Geldanlage - auch für den "Hedge-Fonds" Umkehrhypothekenanbieter.

## **Die Kausalkette**

Gleichzeitig wird durch die Krise , Staatsbankrotte und weitere Bankenpleiten die Geldmenge stetig erhöht. Dies sollte mittlerweile allseits bekannt sein. Das führt natürlich langfristig zur Inflation, gar Hyperinflation mit allen Folgen. In meinen Artikeln habe ich schon mehrfach darauf hin gewiesen. Das heißt, die ausbezahlte Hypothek, meist als Giralgeld, verliert in der Zeit wo das Haus immer wertloser wird ebenso an Wert. Sollte, wie zu erwarten ist, der Kunde die rentierliche Variante wählen, muß die Summe in Geldmarktkonten angelegt sein. Hier besteht seit kurzem eine weitere Gefahr. Die amerikanische Aufsichtsbehörde SEC beabsichtigt bei erneut bevor stehenden Bankruns ein Gesetz zu erlassen, welches solche Konten einfrieren könnte. Das Beispiel wird Schule machen.

Auch auf diese Frostgefahr weise ich seit Jahren hin und sie greift um sich, beginnend natürlich bei Immobilienfonds. Wo wir wieder beim Thema wären.

Der Kunde und die Gesellschaft greifen also in zwei fallende Messer. Wer wird sich wohl schadloser halten?

Nehmen wir ein Beispiel: Das Haus hat einen Wert von 200.000 €, darauf gibts die gleiche Summe Kredit. In zwei Jahren sinkt der Wert des Hauses um 20 % . Der Beleihungsrahmen sinkt dadurch und die kreditgebende Bank wird neue Sicherheiten vom Hausbesitzer fordern!!!!

Gleichzeitig sinkt der Wert des angelegten Geldes durch die Inflation. Die Zinsen können auch nicht steigen, das wäre der Todesstoß für die Weltwirtschaft. Die erwartete Kaufkraft wird nicht erreicht und weitere Sicherheiten sind nicht zu erbringen. Dann steht bald der Gerichtsvollzieher vor der Türe und das ganze Finanzgebäude bricht zusammen. Es ist nicht zu erwarten, daß der Initiator jahrelang zusehen wird, wie der Wert seiner Sicherheit dahin schmilzt. Hatte er doch mindestens mit einer Verdoppelung des Immobilienwertes kalkuliert. Man solle sich also die Vertragstexte genau durchlesen.

## **Die Notlösung !**

Das Geld „umzukehren“ , ggf. auch immobil, ist dagegen gar nicht so übel. Die einzige Lösung, und nicht nur bei diesem Modell wäre, das Geld sofort in inflationssichere wie ebenso liquide Investments zu schaffen. Hier kommen in Anbetracht der Lage nur Edelmetalle sowie für die rentierliche Seite, Öl- und Gasfelder infrage. Beide Investments sind ganz klare Inflations- und Deflationsgewinner. Besser wäre es, wenn man seine Hütte schon los haben will, den von mir erwarteten kurzfristig hervorgerufenen Immobilienboom durch einseitig orientierte Inflationsflüchtlinge zu nutzen und an diese zu verkaufen, solange man noch gute Preise dafür bekommt.

Jedoch das angesprochene Klientel für derartige Umkehrhypotheken wird diese Möglichkeiten gar nicht kennen und nur die versprochenen 200.000 Konsumgutscheine fröhlich feiern. Daß jene in schon wenigen Jahren weder eine Immobilie, noch eine ausreichende staatliche Rente, geschweige denn ausreichend inflationsbeständige Zahlungsmittel auf dem Konto haben, wird nicht wahrgenommen.

In diesem Sinne, bleiben Sie flüssig.

Ihr Thomas Göhler

*Dipl.-Ing. Thomas Göhler ist Unternehmer aus Mecklenburg. Er ist über [www.erdoelquelle.com](http://www.erdoelquelle.com) zu erreichen. Dieser informelle Beitrag stellt keine Anlageempfehlung dar. Haftungen jedweder Art oder daraus abgeleitete Aktivitäten werden ausgeschlossen.*