

vdi nachrichten

Immobilien sind in der Finanzkrise nicht zwingend sichere Häfen

Immobilien: Private Kapitalanleger suchen angesichts der Euro- und Dollarkrise, der Turbulenzen an den Börsen und der rekordverdächtig niedrigen Hypothekenzinsen nach geeigneten Häusern und Wohnungen zur wertstabilen Geldanlage. Doch der Preis für das vermeintliche Betongold ist vielerorts bereits deutlich überhöht.

von Hans-Jörg Werth

28.10.2011

Bei Immobilien zählt bekanntlich vor allem die Lage. Aktuell sieht die Lage so aus: Die Hypothekenzinsen sind rekordverdächtig niedrig und lohnende Anlagealternativen sind rar. Da liegt es doch nahe, kräftig in Betongold zu investieren. Ob diese Idee tatsächlich einen ruhigen Schlaf garantiert, hängt aber von vielen Faktoren ab, wissen Immobilienfachleute. „Man sollte nur in die Immobilie investieren, die auch langfristig nachgefragt ist“, mahnt Gerhard Kemper, Vorstand von Rics, einem weltweit tätiger Berufsverband von Immobilienfachleuten. Fehlgriffe würden schnell in der Inflationsfalle enden: Die Miete könne nicht entsprechend der Geldentwertung erhöht werden, während gleichzeitig die Kosten steigen.

Wo aber gibt es noch bezahlbare Immobilien, die zudem inflationssicher sind? „Profis weichen momentan auf gute Investments in der Peripherie der Topstandorte aus, weil sie keine Mondpreise zahlen wollen“, so Kemper.

Mondpreise sind beispielsweise in München fällig. „Bei ausgesuchten Objekten wird bereits mehr als das 30-Fache der Jahresmiete bezahlt“, erklärt Makler Günther Gültling, Mitglied im Vorstand des Immobilienverbands Deutschland (IVD-Süd). Schon der Faktor 25 sei aber problematisch. Gültling stellt seit etwa zwei Jahren einen Anleger-Run auf Wohnimmobilien fest. Er mahnt: „Bei verbesserter Konjunktur und wenn die Banken wieder gute Zinsen zahlen, werden viele wieder aussteigen und ihre Anlageimmobilie verkaufen.“ Dann könne sich der Immobilienhype rasch umkehren.

Viele gut betuchte Privatinvestoren lassen sich davon nicht beirren. Sie haben noch immer Qualitäts-Immobilien in Bestlagen mit guter Makro- und Mikro-Infrastruktur im Fokus. Emmanuel Thomas, Geschäftsführer bei Bauunternehmen ConceptBau Premier, verzeichnet mittlerweile bei einigen seiner Projekte bis zu 50 % Kapitalanleger. „Das wäre noch vor zehn Jahren undenkbar gewesen.“ ConceptBau Premier hat sich u. a. auf Wohnimmobilien im Münchener Raum spezialisiert.

Zu teuer eingekauft minimiert sich jedoch die Wahrscheinlichkeit, dass der Inflationsschutz letztlich funktioniert. Peter-Georg Wagner, Sprecher des IVD-Nord, mahnt zusätzlich, dass angesichts einer steigenden Flut genehmigungs- wie steuerrechtlicher Vorgaben, energetischer Auflagen und einem strikten Mietrecht der Einkauf und Unterhalt der Immobilie viel komplexer geworden ist, als noch vor etwa 20 oder 30 Jahren.

Auch Eckhard Jess, seit 1985 unabhängiger Vermögensverwalter und Geschäftsführer der DAHM & JESS GmbH, ruft Privatanleger zur Wachsamkeit auf: „Die Preise für gute Lagen sind keineswegs niedrig.“ Oft seien die aktuellen Finanzmarktumstände und die damit verbundenen Sorgen der Anleger schon eingepreist.

Auch die demografische Entwicklung kann laut Jess unvorsichtigen Anlegern einen Strich durch die schöne Rechnung machen: Immer weniger junge Leute würden als potenzielle Käufer für das Eigenheim heranwachsen. In diesem Zusammenhang sollten Spekulanten auf ein weiteres Kriterium für gute Vermarktbarkeit achten: In der alternden Gesellschaft gewinnen vor allem solche Häuser und Wohnungen an Wert, die barrierefrei und behindertengerecht gebaut sind. Sind es die vermeintlichen Renditebringer nicht, sollten entsprechende Investitionen mit ins Kalkül gezogen werden.

Für die meisten Käufer, die in ihrer Immobilie selbst wohnen wollen, klingen viele der Maklertipps wie graue Theorie. Die wenigsten von ihnen können sich wirklich aussuchen, wo sie auf die Suche nach Eigenheim oder Wohnung gehen. Schließlich sind sie beruflich und familiär an eine Region gebunden. Ob diese zu den deutschen Wachstumsregionen zählt oder eher nicht, spielt in der Praxis für den einzelnen Hauskäufer meist eine untergeordnete Rolle.

Auch die Frage „Stadt oder Land“ ist oftmals eine eher theoretische: Selbst eingefleischte Städter weichen bei der Suche nach einem finanziell tragbaren Eigenheim notgedrungen ins Umland aus.