

WERTE UND WISSEN

GRAU ODER GLÄNZEND?

„Betongold“ nennen viele die Investition in Häuser, Wohnungen und Gewerbeimmobilien, aber gerade ist die Anlageklasse eher grau als glänzend. Müssen sich Häuslebauer um den Wert ihrer vier Wände sorgen?

Fast um zehn Prozent sind die Preise für Wohnimmobilien laut statistischem Bundesamt im Vergleich zur Jahresmitte 2022 in Deutschland gefallen. Gründe dafür gibt es viele. Zwei wichtige sind die enorm gestiegenen Bauzinsen und die immer weiter ausgebauten Anforderungen an Sanierungsmaßnahmen. Während eine durchschnittliche Finanzierung im Oktober 2021 noch im Bereich um 1 Prozent Zinsen pro Jahr kostete, muss heute eher mit über 4 Prozent gerechnet werden. Gleichzeitig sind die statlichen Vorgaben für Energieeffizienz sowohl für Neubauten als auch für die Sanierung von Bestandsimmobilien in den zurückliegenden Jahren immer komplexer und kostenintensiver geworden. Baumaterialien haben sich noch dazu erheblich verteuert, so lagen die Preise zum Halbjahr laut offizieller Statistik etwa für

Bausand 22,7 Prozent und für Zement sogar 41,7 Prozent über dem Niveau des Vorjahres. Mit anderen Worten: Es sind schwierige Zeiten für Häuslebauer. Aber auch als Investment durchlebt die Anlageklasse Immobilien eine schwierige Phase.

Platz eine Immobilienblase?

In den vergangenen Jahren gab es an so manchem Ort eine enorme Entwicklung bei den Preisen für Betongold. In Städten wie München schienen sich die Bewertungen immer weiter von den erzielbaren Einnahmen zu entfernen. Diese Entwicklung scheint sich jetzt ein Stück weit zu normalisieren. Aber solche spekulativen Blasen sind bei Weitem nicht überall die Regel und die Immobilienmärkte stark regional geprägt. Der durchschnitt-



Foto: ZVG

a³ Carré Industriebau

a³ Architektur³
Unternehmensgruppe Klaus Wehrle

Wir beraten und begleiten Sie als Bauherrn von der Standortanalyse und Planung bis zur Fertigstellung und dem Betrieb eines Gebäudes. Unser Team setzt dabei, mit über 25 Jahren Erfahrung, Maßstäbe in der Architektur- und Baubranche.

Nachhaltige Gebäudekonzepte, kostenreduziertes Bauen und individuelle Unternehmensarchitektur sind unsere Stärken.

Wir bauen gerne auch Ihre Zukunft.



liche Kaufpreis pro Quadratmeter lag zum Beispiel in Freiburg 2022 bei 5.500 Euro, und ähnlich wie im gesamten Umland hat sich die Preisentwicklung zuletzt etwas abgeschwächt. Aber von einer geplatzten Blase oder einem Schnäppchenmarkt ist die Region weit entfernt. Der normale Hausbesitzer hier muss sich wenig Sorgen machen, dass seine vier Wände plötzlich nichts mehr wert sind. Dieser Gedanke steht bei selbstgenutzten Immobilien meist sowieso nicht im Vordergrund. Etwas anders ist die Lage bei vermieteten Objekten.

Erzielbare Rendite analysieren

Auch wenn es so scheint, dass die Inflation zumindest ein Stück weit eingebremst werden konnte, ist das Budget vieler Haushalte durch den Preisauftrieb stark belastet worden. Der Spielraum für Mieterhöhungen ist eher begrenzt, denn vor allem die steigenden Energiekosten trafen nicht nur die Mieter, sondern viele Unternehmen. Lohnanhebungen, die die höheren Kosten ganz ausgleichen, dürften in vielen Bereichen nicht machbar sein. Gleichzeitig leiden einige Geschäfte gerade in den Innenstädten unter der Kaufzurückhaltung der Konsumenten, die dazu immer öfter auch noch das bequeme und vermeintlich günstigere Einkaufen im Internet bevorzugen. Außerdem hat die Erfahrung in der Coronazeit bei vielen Unternehmen zu einer Zunahme von Homeoffice-Lösungen geführt. Dass jeder Mitarbeiter einen festen Arbeitsplatz mit eigenem Schreibtisch hat, ist heute keine Selbstverständlichkeit mehr, Büroräume können eingespart werden. Diese Trends gilt es bei einer genauen Rentabilitätsanalyse von Mietgebäuden, Gewerbeobjekten und Büroflächen einzukalkulieren. Das heißt nicht, dass es nicht noch eine Reihe von attraktiven Objekten gibt, aber Betongold ist momentan eher kein Selbstläufer.

Flexibel bleiben

Immobilien, das sagt schon der Name, haben einen großen Nachteil: Sie sind unbeweglich. Wer alles nur auf eine Karte setzt und sein ganzes Vermögen quasi zementieren möchte, wird unflexibel. Wir raten dazu, verschiedene Anlageklassen zu mischen. Im Idealfall heißt das, dass ein Vermögensaufbau nicht nur auf Immo-

bilien beruht, sondern auch auf Aktien, festverzinslichen Wertpapieren, Edelmetallen und einer ausreichend großen, schnell verfügbaren finanziellen Reserve. So kann man verhindern, dass bei Engpässen zum Beispiel eine Eigentumswohnung unter Druck verkauft werden muss. Denn momentan gibt es immer weniger Käufer, die sich so etwas noch leisten können.

Das bedeutet noch lange nicht, dass sich für Objekte gerade in Toplagen keine Interessenten finden. Aber um richtig gute Angebote zu bekommen kann Geduld und Durchhaltevermögen gefragt sein. Auf der anderen Seite gibt es wieder Gelegenheiten, bei denen sich nicht die Interessenten auf den Füßen stehen. Ob sich so etwas unter dem Strich lohnt, muss aber in jedem Einzelfall umfassend analysiert werden. Stimmen die Lage, die Mieteinnahmen und die Zukunftsaussichten, kann Betongold weiterhin ein wertvoller und stabiler Baustein in einem Vermögensaufbau sein – an jeder Ecke gibt es das aber nicht.

Auf www.freiburger-vm.de finden Sie weitere Informationen oder können uns auch unter info@freiburger-vm.de Fragen stellen.

Claus Walter ist Vorsitzender der Geschäftsleitung der inhabergeführten Freiburger Vermögensmanagement GmbH, die seit fast 25 Jahren Stiftungen, Unternehmen und vermögende Privatkunden unabhängig zu Finanzthemen berät.

Disclaimer FVM: Dieser Veröffentlichung liegen Daten und Informationen zugrunde, deren Quelle wir für zuverlässig halten. Die hierin enthaltenen Einschätzungen entsprechen unserer bestmöglichen Beurteilung zum Zeitpunkt der Erstellung und können sich ohne vorherige Ankündigung ändern. Für die Aktualität, Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben und Informationen können wir keine Gewähr übernehmen. Alle Inhalte dieses Dokuments dienen lediglich Ihrer Information. Die Beschreibung von Einzelwerten dient ausschließlich der Erläuterung und stellt in keinem Fall eine Anlageempfehlung oder Finanzanalyse dar.

Architektur und Funktion für Mensch, Wirtschaft und Umwelt



Wasserkraft Volk · Gutach



Elztalbrennerei Wels · Gutach

»Ausgezeichnet!«

»DEUTSCHER SOLARPREIS«

»BUNDESUMWELTFÖRDERPREIS«

»EFFIZIENZPREIS BAUEN UND MODERNISIEREN« IN GOLD

ARCHITEKTURPREIS »BAUKULTUR SCHWARZWALD«

LANDESWETTBEWERB »DIENSTLEISTER DES JAHRES« TOP 20

ARCHITEKTURPREIS »BEISPIELHAFTES BAUEN«

Mehr gute Beispiele und Auszeichnungen unter

www.carre-gmbh.de