WERTE UND WISSEN

ZEIT FÜR BETONGOLD?

Claus Walter Foto: ZVG

Grundsätzlich sind Sachwerte eine gute Wahl, wenn es darum geht, die Kaufkraft von Vermögenswerten zu erhalten. Als Anlageklasse haben Häuser und Wohnungen aber momentan auch Nachteile.

Wir erleben wohl gerade eine Trendwende: In Großstädten wie Hamburg, Frankfurt und Stuttgart sanken im dritten Quartal laut einschlägigen Onlineportalen die Immobilienpreise im Schnitt um ein paar Prozent. Nach vielen Jahren immer höher kletternder Zahlen wird es wohl wieder etwas günstiger, sein Geld in Betongold zu stecken. Das klingt in Zeiten zweistelliger Inflationsraten nach einer wunderbaren Idee, oder?

Es ist wichtig, sich Gedanken über die zukünftige Kaufkraft von Vermögenswerten zu machen. Denn solange die Realverzinsung negativ ist, wird der tatsächliche Wert nicht investierten Kapitals ganz sicher weniger. Das heißt, solange die Rendite quasi risikoloser Geldanlagen auf Sparbüchern und Co. unter der Inflationsrate liegt, gilt es gerade bei langfristigen Vorhaben wie der Altersvorsorge hier gegenzusteuern. Immobilien gelten als Klassiker beim Schutz vor Geldwertverlusten, aber ist die Lage am Markt gerade wirklich günstig?

Inflation gut oder schlechter für Immobilienbesitz?
Die Zentralbanken haben der Inflation deutlich den Kampf angesagt. Mit dem Zurückfahren der expansiven Geldpolitik wollen sie den Preisauftrieb stoppen. Die Folgen der bereits erfolgten Leitzinsanhebungen und die Ankündigung weiterer Schritte sind besonders deutlich bei Baufinanzierungen spürbar. Noch im vergangenen Jahr kostete dafür geliehenes Geld mit zehn Jahren fixierten Konditionen oft unter einem Prozent im Jahr, heute liegt das durchschnittliche Niveau bei vier Prozent.

Manche werden jetzt sagen, das ist ja nicht so schlimm, da Inflation etwa Gutes für Schuldner ist. Das stimmt theoretisch auch, denn wenn 100.000 Euro innerhalb eines Jahres zehn Prozent an Kaufkraft verlieren, gilt das auch für geliehenes Geld. Die reale Schuldenlast wird geringer, wenn die Inflationsrate über den Kreditzinsen liegt. Allerdings funktioniert das im Einzelfall nur, wenn zum Beispiel Lohnsteigerungen die Inflation kompensieren. Momentanen sorgen aber steigende Energiekosten, Lebensmittelpreise und andere Mehrkosten bei sehr vielen Haushalten eher dafür, dass das verfügbare Budget für Kreditlasten abnimmt.

Platzt gerade eine Preisblase?
Das hat zur Folge, dass sich die Zahl der Menschen, die sich eine Immobilie leisten können, schlagartig verringert haben dürfte. Auch das Potenzial für Mietsteigerungen könnte in der aktuellen Situation sehr begrenzt sein, wenn die höheren Nebenkostenabrechnungen durchschlagen, die von Preisbremsen nur teilweise abgefedert werden. Unter dem Strich führt das dazu, dass sich auch die reale Renditeperspektive bei vermieteten Objekten verschlechtert.

Sehen wir also düsteren Zeiten am Immobilienmarkt entgegen? Eine sinkende Nachfrage spricht tatsächlich nicht

dafür, dass heimisches Betongold als Anlageklasse kurz- bis mittelfristig besonders erfolgreich sein dürfte. Wenn Sie sich aber fragen, ob es in Toplagen, wie in Freiburgs Innenstadt, Schnäppchenpreise gibt, muss ich Sie leider enttäuschen. Natürlich kann es sein, dass die eine oder andere Übertreibung am Markt wegfällt. Aber im Gegensatz zur Situation 2008 vor der Finanzkrise in den USA sind die Bewertungen in Deutschland keine Luftnummern. Der Sachwert der allermeisten Objekte wird im Großen und Ganzen erhalten bleiben, eine landesweit platzende Preisblase ist nicht in Sicht.

Momentan werden sehr viele Bauprojekte gestoppt, verschoben oder ganz verworfen. Anziehende Baugeldkonditionen, enorm gestiegene Baustoffkosten und explodierende Handwerkerpreise: Unter diesen Bedingungen lohnt sich vieles schlicht nicht mehr. Sollte die Inflation sich beruhigen, wenn die Maßnahmen der Zentralbanken greifen und der Energiemarkt besser funktioniert, wäre es keine große Überraschung, dass die Nachfrage wieder anzieht und dann auf ein eher knappes Angebot trifft. Was bedeutet das für Immobilienbesitzer und solche, die es werden wollen?

Kein Grund zur Panik

Wer plant, sich in nächster Zeit eigene vier Wände zuzulegen, muss momentan sicher besonders genau kalkulieren und lieber etwas mehr als weniger Reserve einplanen. Diejenigen, die bereits einen Schritt weiter sind, sollten bei laufenden Baufinanzierungen gut prüfen, ob sich eine Konditionsverlängerung lohnen könnte. Auch solche Forward-Darlehen kosten natürlich etwas, bringen dafür aber ein Stück Planungssicherheit. Wenn ein bereits abbezahltes Eigenheim im Vermögensmix enthalten ist, besteht in der Regel kein Grund zur Panik. Wer eine Anlageimmobilie zur Vermietung nutzt, sollte sich bewusst sein, dass es in der Tendenz schwieriger werden kann, solvente Mieter zu finden. Das gilt es bei der Gesamtanalyse Ihrer individuellen Finanzsituation einzukalkulieren. In einem guten Gleichgewicht aus Ertragschancen und Risikobegrenzung können Immobilien weiter einen Schwerpunkt bilden. Wer zusätzlich auch noch auf andere Sachwerte wie Edelmetalle oder Unternehmensbeteiligungen in Form von Aktien setzt, könnte noch bessere Aussichten haben, um Vermögenswerte auch in Inflationszeiten langfristig zu erhalten.

Auf **www.freiburger-vm.de** finden Sie weitere Informationen oder können sich gerne unter **info@freiburger-vm.de** melden.

Claus Walter ist Vorsitzender der Geschäftsleitung der inhabergeführten Freiburger Vermögensmanagement GmbH. Seit über 20 Jahren werden hier Stiftungen, Unternehmen und vermögende Privatkunden unabhängig und erfolgreich zu Finanzthemen beraten.

Disclaimer: 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.

Immobilien besser verkaufen.
Mit Engel & Völkers.

ENGEL&VÖLKERS®
Freiburg & Lörrach

Telefon +49-(0)761 89 644 0 • freiburg@engelvoelkers.com
www.engelvoelkers.com/freiburg