

Immobilien - die bessere Geldanlage?

Von der Redaktion - 29.06.2010

Ging es zuletzt um das Thema Immobilienerwerb und -finanzierung, war vor allem davon die Rede, dass Verbraucher durch den Kauf einer Eigentumswohnung oder eines Hauses aktiv etwas für die eigene [Altersvorsorge](#) tun können. Die historisch niedrigen Zinsen in diesem Bereich könnten dafür sorgen, dass die Baufinanzierung so günstig wie seit Jahrzehnten nicht auf die Beine gestellt werden könnten.

So wäre die [Finanzierung](#) sogar für solche Verbraucher möglich geworden, die das Risiko aufgrund hoher Tilgungskosten bisher fürchteten, so der Tenor von Seiten der Experten. Jedoch raten Finanzierungsspezialisten davon, dass die Finanzierung der eigenen vier Wände nur dann sinnvoll ist, wenn die Tilgungen pro Jahr Finanzierungslaufzeit wenigstens vier Prozent oder mehr der Finanzierungssumme betragen. Kommen solche Raten im Vorfeld bereits nicht in Frage, hält mancher Branchenkenner die Darlehen für zu kostspielig.

Ein Punkt wurde in den vergangenen Monaten aber vielfach gänzlich übersehen im Zusammenhang mit dem Kauf von Wohneigentum. Immobilien können vielfach weiterhin auch eine dienliche [Geldanlage](#) sein. Denn während bei vielen Anlageformen in der Vergangenheit Zinssenkungen zu beobachten waren, die eine Anlage eher zur Geldvernichtung als zur Gewinnmaximierung werden lassen vor dem Hintergrund der steigenden Inflationsrate, können Haus und Wohnung vergleichsweise resistent sein gegen derlei Risiken und Anlegern/Käufern ein sicherer Investitionshafen sein.

Berechnung langfristiger Ausgaben und Einsparungen mitunter kompliziert

Problematisch hierbei ist jedoch die Tatsache, dass sich Kosten und Nutzen des Wohneigentums als Geldanlage nicht gerade leicht kalkulieren lassen. Wer seine [Immobilie](#) selbst nutzt, muss beim Erwerb bereits an zu erwartende Kosten denken. So kommen zum Kaufpreis auf lange Sicht auch weitere Kosten für Reparaturen und Instandhaltung. Auf der anderen Seite sparen Eigentümer die monatlichen Mieten. Im Normalfall ergibt sich aus dieser Rechnung ein zumindest geringes Plus bei optimaler Finanzierung, denn die durchschnittlichen Einsparungen durch den Wegfall der Mietzahlungen liegen meist über den zu erwartenden Kosten für die Punkte aus der Ausgabenseite. Doch schon hier kann der Ernstfall den Kreditnehmern zeigen, dass Erfahrungswerte nicht immer wirklich zutreffend sind.

Wer die Rentabilität einer Immobilienfinanzierung prüfen will, muss – und hier liegt der Knackpunkt für viele, die sich die Erfüllung ihres Eigenheimtraums vorstellen können –, muss eine Rechnung mit verschiedenen Unbekannten aufstellen. Die wichtigste Größe hierbei ist wohl der Faktor der Wertentwicklung. Längst sind die Zeiten vorbei, in denen deutsche Hausherren mit dem Ziel bauten, dass noch Kinder und Kindeskind im Haus wohnen werden. Rund 25 Jahre verweilen Deutsche inzwischen im Eigenheim. Vielfach ist der Auszug der Kinder der Moment, in dem auch die Eltern nochmals an anderer Stelle einen Neustart wagen, weil das Eigenheim für zwei Personen einfach zu groß ist.

Entwicklungen von Miete und Immobilienpreisen entscheidend

Ob sich der Hausbau als Geldanlage rechnet, hängt entsprechend auch davon ab, wie die Lage auf dem Immobilienmarkt zum Zeitpunkt eines möglichen Verkaufs ist. Sollen Haus oder Wohnung indes irgendwann vermietet werden, sind die Mietentwicklungen entscheidend. Beide Faktoren sind derzeit eher schwierig zu prognostizieren. Schon jetzt befürchtet mancher Experte, dass die niedrigen Zinssätze bei der [Baufinanzierung](#) einen deutlichen negativen Einfluss auf die Immobilienpreise haben könnte.

Währenddessen könnte der Bevölkerungsrückgang die Mieten in einigen Jahren zu Lasten der Vermieter verändern. In beiden Fällen aber sind die Aussichten rein spekulativ.

Und so ist auch der Kauf einer Immobilie als zukunftssträchtige Geldanlage in gewisser Weise ein Glücksspiel, bei dem Verbraucher selbst entscheiden müssen, welches Risiko sie bereit sind einzugehen. Denn das Risiko kann ihnen niemand abnehmen.