

Wohnimmobilien sind Gewinner der Finanzkrise



Auch eine Folge der Finanzkrise: die Renditehatz früherer Jahre ist erst einmal vorbei. Wer noch Geld hat, will es gut angelegt wissen. Bei Spar- und Anlagebemühungen steht der Sicherheitsaspekt heute deutlich stärker im Mittelpunkt als noch vor einem Jahr. Riskante und im Wert stark schwankende Anlagen werden skeptischer betrachtet als vor der Krise.

Wohnimmobilien in Deutschland sind Gewinner der Entwicklung, denn sie sind eine äußerst wertstabile Anlage, bei der niemand – fachgerechte Beratung vorausgesetzt – einen plötzlichen Wertverlust fürchten muss.

Eine Preisblase wie in anderen Ländern hat es in Deutschland nie gegeben. „Gerade jetzt ist eine gute Gelegenheit, den Traum von der eigenen Immobilie wahr werden zu lassen“, sagt Christoph Schnake, Mitglied der Immobilien-Börse-Bremerhaven e.V. „Langfristig ist in vielen Gegenden Deutschlands, und ganz besonders in der Region in und um Bremerhaven mit Preissteigerungen zu rechnen.“ Gründe hierfür seien die immer weiter zurückgehenden Neubauaktivitäten – das Angebot verknappe. Ein weiterer Grund für die verstärkte Nachfrage zeichnet sich auch dadurch ab, dass nun endlich positive Impulse von dem Arbeitsmarkt kommen, der durch jahrelange Investitionen in die „Wirtschaft“ belebt wird.

Attraktiv seien Immobilien auch, weil sie als Sachwert wie Gold als Inflationsschutz gelten. Nach Ansicht der Immobilien-Börse-Bremerhaven e.V. gibt es viele gute Gründe für den Erwerb von Immobilien:

Niedrige Zinsen, Flexibilität im Alter

Ebenso wie die Immobilienpreise sind auch die Hypothekenzinsen in den vergangenen Jahren gefallen und befinden sich auf einem Niveau, das deutlich unter dem langjährigen Durchschnitt von rund acht Prozent liegt. Zehnjährige Darlehen sind heute zu einem Zinssatz von etwa 4,5 Prozent zu bekommen. Betragen die Zinszahlungen bei einem zehnjährigen Darlehen von 100.000 Euro mit einem Zinssatz von acht Prozent monatlich 670 Euro, sind bei einem Zinssatz von 4,5 Prozent lediglich noch 375 Euro aufzubringen.

Unabhängig davon, wie schnell Immobilienkäufer ihren Kredit tilgen, gibt es keine bessere Altersvorsorge als Wohneigentum. Denn die Mietfreiheit im Alter ist eine entscheidende Kostenersparnis bei den stetig sinkenden staatlichen Rentenleistungen.

In den Genuss einer spürbaren finanziellen Entlastung kommen diejenigen, die im Alter keine Miete mehr zahlen müssen und somit deutlich mehr Geld für ihren Lebensunterhalt zur Verfügung haben.

Höhere Renditen und Inflationsschutz

Im Vergleich zu anderen Kapitalanlagen bietet die eigene, vermietete Immobilie deutlich attraktivere Renditen. Durchschnittlich liegt die Renditeerwartung hier zwischen 4,5% und 6% pro Jahr. Die direkt gehaltene Immobilie bietet sehr gute Chancen für den Vermögensaufbau. Auch wenn die Inflationsrate momentan sehr niedrig ist, wird sie in den kommenden

Jahrzehnten aller Voraussicht nach wieder deutlich steigen. Und schon bei einer Inflation von zwei Prozent nimmt die Kaufkraft des Vermögens über die Jahre deutlich ab: 20.000 Euro haben bei einer Inflation von zwei Prozent nach zehn Jahren nur noch einen Wert von heute 16.407 Euro. Immobilien bieten einen guten Schutz vor der Geldentwertung, denn Sachwerte steigen tendenziell mit der Inflation, während Geldvermögen in vollem Umfang vom Wertverlust betroffen ist.


Flexibilität mit Vermögen

Immobilieigentümer verfügen im Alter über ein wesentlich höheres Vermögen als Mieter. Und auch wenn Eigentümer ihre Immobilie aus bestimmten Gründen nicht mehr selbst bewohnen können, ist ein Verkauf nicht zwingend erforderlich. Die Immobilie kann künftig als Kapitalanlage genutzt und vermietet werden und so weiterhin Bestandteil des Vermögensaufbaus bleiben.

Um hier die Flexibilität zu wahren, sollten Käufer auf eine gute Vermietbarkeit von Haus oder Wohnung achten. „Beim Immobilienkauf sollte man jedoch

einige Regeln beachten, um später keine böse Überraschung zu erleben“, rät Christoph Schnake. Niemals sollte man eine Immobilie überstürzt kaufen.

Wichtig sei es auch, einen professionellen Immobilienmakler zu beauftragen. Diesen erkenne man unter anderem daran, dass er Käufer und Verkäufer mit transparenten Informationen rund um das Grundstücksgeschäft versorge und Interessenten nicht unter Zeitdruck setze. Seriöse Makler vermitteln laut Schnake niemals eine Immobilie ohne Besichtigungstermin. Auch gegen die Einbeziehung externer Hilfe, beispielsweise eines Sachverständigen oder Rechtsanwalts, habe ein solcher Makler üblicherweise nichts einzuwenden.

Wer die genannten Regeln beherzigt und den Kaufvertrag nach reiflicher Überlegung abgeschlossen hat, kann sich beruhigt zurücklehnen: Von Schwankungen des Aktienmarktes ist er nicht mehr betroffen, und auch der finanziellen Sicherheit im Alter ist er ein großes Stück näher gekommen. 

Christoph Schnake, Inhaber der Fa. Der Wurster Küstenmakler