

2. August 2008, 04:00 Uhr

VON MARC LEHMANN

Hauskauf schützt vor Inflation

Teuerung macht den Eigenheimerwerb interessant

Mit der Inflationsangst kommen wieder öfter Immobilien als Geldanlage ins Gespräch. Der Sachwert Immobilie gilt als der klassische Inflationsschutz. Wer aber langfristig damit Rendite erzielen will, sollte schon jetzt an die Trends der Zukunft denken, etwa alternde Gesellschaft oder Landflucht.

Die selbst bewohnte oder vermietete Immobilie hat den Ruf, einen guten Schutz vor Inflation zu bieten. Der Grund: Steigt das allgemeine Preisniveau, ziehen die Mieten grundsätzlich mit. Der Selbstnutzer hat dann einen Inflationsschutz, weil er keine steigende Miete befürchten muss. Der Vermieter hat den Inflationsschutz, weil er mehr Miete fordern kann, vor allem bei einer Neuvermietung. Mit höherem Mietertrag steigt der Wert der Immobilie, da ein Investor eben einen höheren Preis zahlt, wenn er einen höheren Ertrag erzielt.

Auf Jahr für Jahr verlässliche Wertsteigerungen bei Immobilien, wie es manche Immobilienmakler mitunter suggerieren, sollte man allerdings nicht unbedingt setzen. In den vergangenen Jahren haben Immobilienbesitzer teilweise sogar Verluste hinnehmen müssen. Ein Grund dafür dürfte sein, dass in der Euphorie der Wiedervereinigung das Preisniveau in spekulative Höhen gestiegen war, was ab Mitte der 90er-Jahre zu Preisstillstand oder - vor allem in Ostdeutschland - zu Preisrückgängen führte.

Das ist bitter für die, die teuer eingestiegen sind - eine gute Ausgangslage kann es für jene sein, die jetzt ihr Geld in Immobilien neu anlegen wollen: "Die deutschen Immobilienpreise sind im europäischen Vergleich eher niedrig, hinzu kommt ein historisch gesehen immer noch günstiges Zinsniveau beim Baugeld", sagt der Düsseldorfer Finanzberater Ralf Nomrosky.

Für die Immobilie sprechen neben dem Inflationsschutz außerdem Steuervorteile wie etwa die laufende Abschreibung (bei Vermietung) oder die steuerfreie Veräußerung nach zehn Jahren. Bei Eigennutzung ist zudem der ausgeprägte Schutz des Vermögens bei Bezug von Sozialleistungen wie Hartz IV erwähnenswert. Noch mehr als in der Vergangenheit sollte der Immobilien-Investor aber auf die Qualität des Objekts und seine Umgebung achten. Folgende Trends sind zu erwarten.

Mehr Raum: Die Einwohnerzahl Deutschlands wird sinken, was eher schlecht ist für die Nachfrage. Andererseits nimmt aber die Zahl von Singles sowie der persönliche Bedarf an Wohnraum zu. Wohnungen mit Mini-Zimmern dürften es schwer haben auf dem Markt. Statt 70 Quadratmeter mit familientauglichen vier Zimmern werden eher 70 Quadratmeter mit zwei Zimmern gefragt sein.

Mehr Rentner: Die Mieter der Zukunft werden immer öfter als Einkommensnachweis einen Rentenbescheid vorlegen. Bereits 2020 wird, so Prognosen des Statistischen Bundesamtes, jeder dritte Bundesbürger 60 Jahre und älter sein. Ältere Menschen achten meist besonders auf gute Infrastruktur (z.B. Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel, Ärzte, sowie Kontaktmöglichkeiten wie Parks und Freizeitzentren).

Mehr Stadt: Das eigentlich günstige Häuschen im Grünen wird durch die dramatisch steigenden Spritkosten immer unattraktiver. "Die Folge dürfte sein, dass zentrales Wohnen in der Stadt, zumindest jedoch nahe der Arbeitsplätze wieder beliebter wird - und damit teurer", so Experte Nomrosky.