



Der Bankenkrise trotzen

Noch Mitte des Jahres dachten viele, auch hochrangige Banker, dass das Schlimmste nun überstanden sei. Pustekuchen. Erst im September war der Höhepunkt der amerikanischen Finanzkrise. Dieser Big Bang setzt sich auch in Europa und eben auch in Deutschland fort. Wie sich gezeigt hat, haben Finanzmanager und Kundenberater nicht nur an das Wohl ihrer Kunden gedacht, sondern auch an ihr eigenes Einkommen. Die Folge: Viele Anleger sind verunsichert. Die Bundesregierung war gezwungen, ein Rettungspaket für Banken zu schnüren.

TEXT RALF ROBERT HUNDT

Noch bleibt in Deutschland der große Run auf die Finanzinstitute aus. Nicht zuletzt deshalb, weil die Bundesregierung bekräftigt hat, dass Gelder auf Konten sicher sind. Doch was geschieht mit der Altersversorgung und den Anlagen in Wertpapieren? Prognosen sind schwierig, da niemand sagen kann, ob wir den Tiefpunkt der Bankenkrise bereits erreicht haben und wie lange die schlimme Lage noch anhält. So stellt sich die Frage: Wie können Anleger auf Nummer Sicher gehen? Sicherlich ist von einem überstürzten Handeln abzuraten, aber richtig ist auch:

„Wer auf eine solide Geldanlage setzt, wird in Zukunft an Immobilien nicht vorbeikommen.“

Viele Anleger müssen ihre Finanzstrategie überprüfen. Eine Möglichkeit, vorhandenes Vermögen in einen sicheren Hafen zu bringen, besteht darin, in Immobilien zu investieren.

Wer auf eine solide Geldanlage setzt, wird in Zukunft an Immobilien nicht vorbeikommen. Anleger, die bislang noch kein selbst genutztes Eigentum erworben haben, sollten dies in Betracht ziehen, weil es die einzige Kapitalanlageform ist, bei der sie den Wert weitgehend selbst bestimmen können, ohne auf ein Bankenmanagement vertrauen zu müssen.

EIGENHEIMBESITZER SIND UNABHÄNGIG VON FINANZMÄRKTEN

Immobilienbesitzer haben einen großen Vorteil: Sie sind Herr über ihre Geldanlage. Sie selbst bestimmen, welche Maßnahmen sie ergreifen, um die Werthaltigkeit des Objektes zu sichern oder zu erhöhen. Das macht sie unabhängig vom Finanzmarkt. Der Wert einer Immobilie hängt zwar in vielen Fällen auch von der Lage ab, doch Häuser, die in Schuss sind, leiden in Krisensituationen kaum unter Wertverlust. Dies gilt eben sowohl für das selbst genutzte Eigentum als auch für die reine Kapitalanlage. Wer eine Immobilie zur Alters-

vorsorge erwerben möchte, sollte sich zuvor eine gute Beratung leisten, die sich vor allem auf die Werthaltigkeit von Objekten konzentriert.

Nur wertstabile Objekte eignen sich als Geldanlage. Entscheidend dabei sind die Wohnqualität und Ausstattung, wie beispielsweise eine moderne Heizung. Da sich aufgrund des zunehmenden Alters der Bevölkerung die Ansprüche an den Wohnraum ändern, kommt dabei vor allem der Barrierefreiheit eine besondere Bedeutung zu. Barrierefreie Domizile zeichnen sich durch großzügige Bäder, Fahrstühle sowie Türdurchgänge ohne Bodenschwellen aus und ermöglichen es somit auch älteren Bewohnern, sich ungehindert zu bewegen. Auch vom Wohnumfeld – gute Verkehrsanbindung, Einkaufsmöglichkeiten oder Schulen in der Nähe – hängt der Wert der Immobilie ab und darüber hinaus ist natürlich die Lage ein wichtiges Kriterium. Immobilien, die in zu großer Entfernung zu Metropolen oder Großstädten liegen, sind eher zu meiden, da sie aufgrund höherer Treibstoffpreise zunehmend an Attraktivität verlieren.

WIE DER IMMOBILIENMARKT TICKT

Der Immobilienmarkt unterliegt gewissen Schwankungen, auch wenn diese meist nicht so schwerwiegend wie im Aktienmarkt ausfallen. Die Wahrheit dabei ist recht einfach, der Wohnungsmarkt hängt am Tropf der Konjunktur. In den Boomphasen mit sicheren Einkom-

men und weniger Arbeitslosen werden relativ viele Wohnungen gebaut, während schwacher Konjunkturphasen wenig. Dies geschieht allerdings aufgrund langfristiger Bauentscheidungen leicht zeitversetzt. Das heißt: Trotz sinkendem Wirtschaftswachstum werden zunächst noch weiter munter Wohnungen fertiggestellt, ohne dass der Bedarf weiter wächst. Ein Stagnieren der Immobilienpreise ist die Folge. Der Markt für diese Wohnungen ist recht schwerfällig und intransparent. Gerade zum Ausklang einer Rezession sind private Wohnungs- oder Hauskäufer noch zurückhaltend und warten darauf, dass sich positive Nach-

richten in Statistiken niederschlagen. Doch das dauert noch Monate und wenn die Konjunktur nun wieder anzieht, steht dem wachsenden Bedarf an gutem Wohnraum ein zu geringes Angebot gegenüber – das treibt die Preise besonders in den beliebten Lagen der Region. Die Wirtschaft wächst wieder, staatliche Steuergeschenke wie höheres Kindergeld und ein Absinken des Steuersatzes schaffen ein gesichertes und besseres Einkommen und nicht zuletzt gehen auch die Arbeitslosenzahlen wieder zurück, so dass nun wieder mehr Geld für Wohneigentum zur Verfügung steht. Deswegen ist Deutschland für Wohninvestments trotz aller Unkenrufe interessant. Das wird nicht zuletzt dadurch deutlich, dass sich in den letzten Jahren gerade viele ausländische Investoren mit Wohnungen in Deutschland eingedeckt haben. Am deutschen Immobilienmarkt werden die Stabilität und die vergleichsweise günstigen Preise geschätzt.

„Der Wohnungsmarkt hängt am Tropf der Konjunktur“

WELCHE IMMOBILIEN SIND NICHT ZUR GELDANLAGE GEEIGNET?

Alle Immobilien mit sehr individueller Ausrichtung sind als Anlageobjekt nicht geeignet. Meistens hat hier der Eigentümer seine Ideen und Vorstellungen verwirklicht. Dazu zählen eine ausgefallene Konstruktion des Wohngebäudes beispielsweise aus Glas und Stahl, ein ungewöhnlicher Grundriss oder eine sehr abgechiedene Lage oder ausgefallene Immobilien wie beispielsweise Wassertürme. Zwar lassen sich auch für solche Objekte Liebhaber finden, jedoch muss der Eigentümer damit rechnen,



erhebliche Abschläge beim Verkauf hinzunehmen. Als ausgefallene Objekte gelten auch historische Häuser. Vielfach unterliegen bauliche Änderungen starken Einschränkungen. Allerdings lohnt ein Blick auf denkmalgeschützte Häuser, wenn sie gut in Schuss sind. Diese Häuser haben dann einen entsprechenden Preis, aber häufig auch eine einzigartige Lage. Im Einzelfall kann sich die Kapitalanlage durchaus lohnen. Außerdem sind Investments in soziale Brennpunkte schwierig. Hier sind sehr gute örtliche Kenntnisse nötig, um noch interessante Objekte zu finden. In diesen Fällen Bedarf es den Rat eines ausgewiesenen Spezialisten, um eine gute Immobilie zu finden. Auch Auslandsimmobilien eignen sich nur bedingt als Geldanlage. Wie sich gerade im Moment zeigt, fallen die Häuserpreise in den USA, aber auch in Europa wie Großbritannien oder Spanien.

RENDITEVERGLEICH MIT ANDEREN ANLAGEFORMEN SCHWIERIG

Der Vergleich mit anderen Anlageformen ist schwierig, da erfahrungsgemäß die Immobilie eine eigene Säule der Altersversorgung bildet, die neben anderen privaten Investments wie beispielsweise Fonds, Wertpapieren oder betrieblicher Altersversorgung existiert. Außerdem können für Immobilien unterschiedliche staatliche Förderungen, beispielsweise für den energetischen Umbau, beansprucht werden und es gibt steuerliche Vergünstigungen, die sich indirekt auf die Rendite niederschlagen. Aus diesem Grund ist es auch nicht sinnvoll, Immobilien mit anderen Formen der Geldanlage zu vergleichen. ■

