

Ersparthes schnell in eine Immobilie stecken?

Der Kauf von Wohneigentum ist eine Investition auf längere Zeit und kein vorübergehender Schutz fürs Vermögen

Erstmals in der Geschichte der Bundesrepublik haben die Deutschen Angst um ihr Geld. Trotz Staatsgarantie für die Spareinlagen, trotz Rettungspakets fürchten als Folge der weltweiten Finanzkrise Millionen um ihre Kontoguthaben. Kopfkissen, Bundeswertpapiere, Gold – an den Stammtischen werden viele Strategien diskutiert. Auch die Möglichkeit, schnell eine Immobilie zu kaufen, weil das Geld angeblich bald nichts mehr wert sei.

Keine Frage, die selbstbewohnte oder vermietete Immobilie zählt zu den Sachwerten: Während das Geld auf dem Konto oder unter dem Kopfkissen vollkommen wertlos werden kann, behält der Eigentümer das Recht an seiner Immobilie, unabhängig davon, ob eine einzelne Bank pleitegeht oder das gesamte Finanzsystem zusammenbricht. Anders als Geld, das beliebig gedruckt werden kann, ist Grund und Boden außerdem nicht vermehrbar.

Für Schwarzseher könnte es daher nahelegend sein, das Geld auf dem Konto nun in eine Immobilie zu stecken und so jedenfalls einen Teil des Vermögens in Sicherheit zu bringen. Es gibt einiges, das was dafür, aber auch manches, was dagegen spricht.

Das spricht dafür:

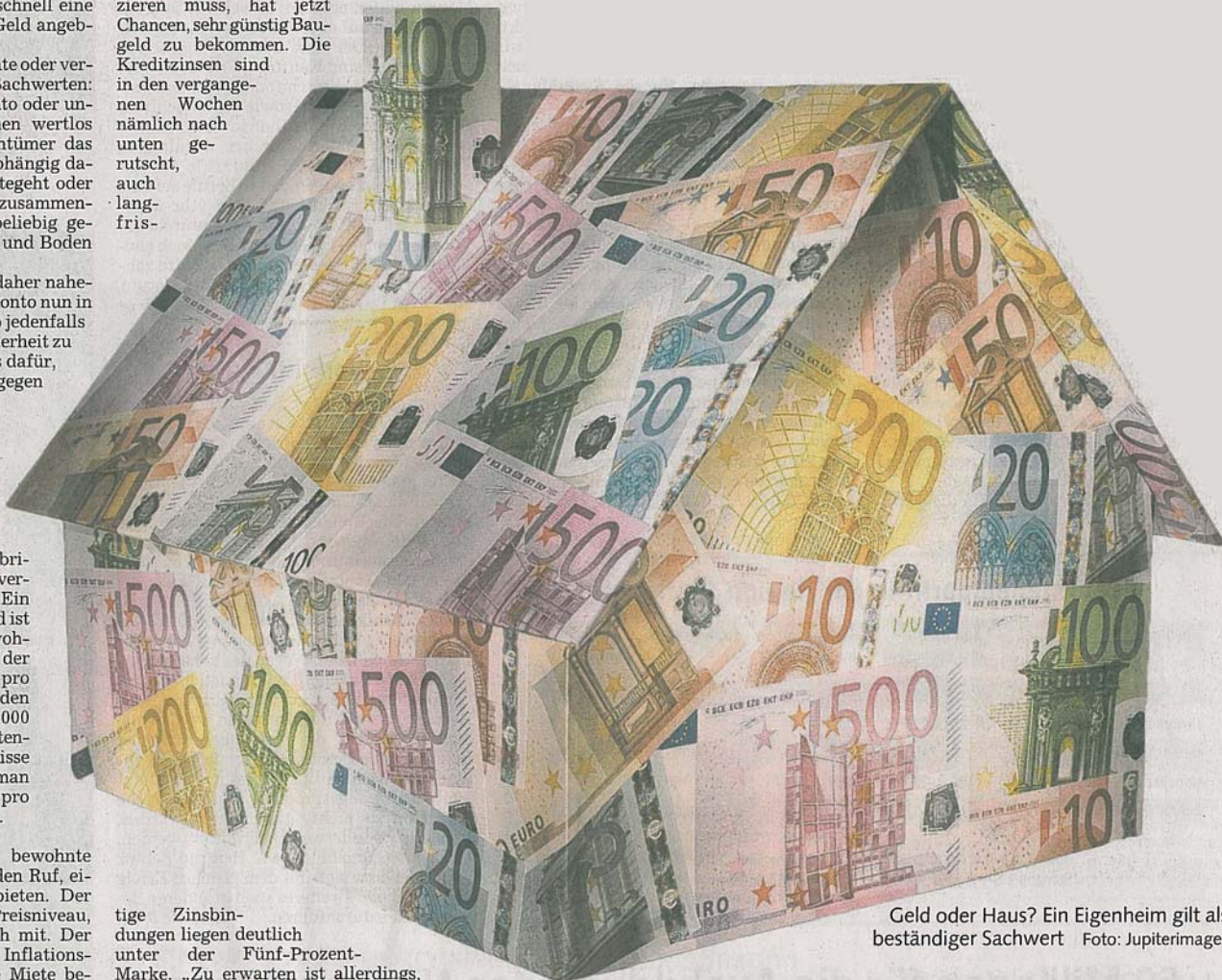
■ **Günstige Preise:** Die deutschen Immobilienpreise sind im europäischen Vergleich eher niedrig, wüste Spekulationen wie etwa in Großbritannien oder Spanien sind in den vergangenen Jahren ausgeblieben. Ein Beispiel: Im Zentrum von Madrid ist eine gebrauchte Eigentumswohnung trotz Wertverfalls im Zuge der Krise kaum unter 5000 Euro pro Quadratmeter zu bekommen, in den Topbezirken sind 8000 oder 10 000 Euro pro Quadratmeter keine Seltenheit. Im für deutsche Verhältnisse teuren Stuttgart hingegen kann man schon für 2500 bis 3000 Euro pro Quadratmeter ein Objekt finden.

■ **Inflationsschutz:** Die selbst bewohnte oder vermietete Immobilie hat den Ruf, einen 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 wiederum hat den Inflationsschutz, weil er mehr Miete fordern kann. Mit dem höheren Mietertrag steigt automatisch der Wert der Immobilie, weil ein Investor einen höheren Preis zahlt, wenn er einen höheren Ertrag erzielt.

■ **Schonvermögen:** Wie kein anderes Vermögen ist die selbst genutzte Immobilie – bei angemessener Größe – in Notlagen geschützt. Wird der Eigentümer etwa wegen längerer Arbeitslosigkeit bedürftig, kann die Sozial-

behörde nicht verlangen, dass er die Wohnung verkauft und den Erlös verbraucht. Vielmehr besteht sogar ein Anspruch darauf, dass bei einer noch nicht abbezahlten Immobilie zumindest teilweise die Raten vom Staat weitergezahlt werden.

■ **Günstiger Kreditzins:** Wer einen Teil der Anschaffungskosten finanzieren muss, hat jetzt Chancen, sehr günstig Baugeld zu bekommen. Die Kreditzinsen sind in den vergangenen Wochen nämlich nach unten gerutscht, auch langfris-



tige Zinsbindungen liegen deutlich unter der Fünf-Prozent-Marke. „Zu erwarten ist allerdings, dass die klammen Banken ihre Bonitätsansprüche bei den Kunden nach oben schrauben und sehr selektiv vorgehen“, befürchtet der Düsseldorfer Finanzplaner Ralf Nomrosky.

Marc Lehmann

Geld oder Haus? Ein Eigenheim gilt als beständiger Sachwert Foto: Jupiterimages