

Immobilien: Genereller Schutz vor Inflation?

Immobilien bieten nach Auffassung vieler Deutscher per se einen perfekten Schutz vor Inflation. Immobilien seien demnach generell in der Lage, mindestens den Wert zu erhalten bzw. den Wert sogar zu steigern und eine stabile Rendite zu erzielen. Ist das aber wirklich so?

Die Verbraucherpreise stiegen in Deutschland seit 1975 kumuliert um 130 Prozent (vgl. Statistisches Bundesamt). Der Immobilienindex, der die Entwicklung von Mieten und der Gebäudepreise abbildet, legte dagegen im gleichen Zeitraum aber nur um 105 Prozent zu (vgl. Immobilienindex des Analysehauses Bulwien Gesa AG). Mithin lässt sich demnach langfristig ein genereller Inflationsschutz durch Immobilien nicht nachweisen! Wie kommt das?

Im theoretischen Ansatz müssten hohe Teuerungsraten doch die Wertentwicklung von Immobilien positiv beeinflussen. Denn steigt die Inflation, legten in der Idealwelt auch die Löhne zu. Dieser Umstand gäbe den Hauseigentümern dann wiederum Spielraum für Mieterhöhungen. Ferner führten die hohen Kosten für Neubauten dazu, dass die Nachfrage nach Bestandsimmobilien und somit –eine ordnungsgemäße Instandhaltung vorausgesetzt- deren Wert stiege.

So einfach ist es aber nicht. Vielmehr existieren in der Realität noch weitere Wert bestimmende Faktoren:

Insbesondere für Wohnimmobilien ist hier in erster Linie die demografische Entwicklung zu nennen. Die Nachfrage nach Immobilien wird durch die Zahl der Haushalte und deren Einkommen bestimmt. In prosperierenden Metropolen mit Bevölkerungswachstum sind die Mieten für Wohnraum und die Häuserpreise seit 1975 deutlich stärker gestiegen als die Inflationsrate! Das bedeutet, dass sie sich dort im umgekehrten Verhältnis zu den wirtschaftlich und strukturschwachen Regionen mit Bevölkerungsabwanderung entwickelt haben.

Für die Zukunft zeigen die Prognosen der künftigen Wohnimmobilienpreise ein stark differenziertes Bild. Einige Regionen, die sich vorwiegend in Süddeutschland befinden, wird die Zahl der Haushalte kräftig zunehmen, so dass hier bei mittleren Wohnlagen bis im Jahr 2020 Preissteigerungen von bis über 40 Prozent (Freiburg: um 27 %) gegenüber dem Jahr 2004 zu erwarten sind (vgl. Hamburgisches WeltWirtschaftsinstitut in einer Studie aus 2006).

Ein weiterer sehr wichtiger Faktor ist die Lage einer Immobilie. Der Inflationsschutz bei der Miet- und Preisentwicklung von Wohnimmobilien hängt sehr stark von der Lage ab. Im Durchschnitt sind seit 1975 die Preise für Wohnimmobilien im Durchschnitt um 3,1 Prozent jährlich gestiegen; an guten Standorten deutlich stärker (vgl. Manager Magazin 2004). So ergibt der Blick auf die einzelnen Städte ein sehr unterschiedliches Bild: Während beispielsweise in München die Preise für Wohnimmobilien seit 1975 deutlich über 3,1 Prozent pro Jahr zulegen, betrug der Anstieg in Bremen jährlich nur 1,9 Prozent. Die Lage entscheidet heute nicht mehr darüber, ob ein kleiner oder großer Gewinn, sondern ob überhaupt noch ein Gewinn erzielt wird.

Andererseits führt das hohe Preisniveau in den Boomstädten aber auch dazu, dass die Renditen geringer sind als in den Randgebieten. Dafür ist es aber auch weniger schwankungsanfällig.

Die Wertentwicklung einer Immobilie hängt auch noch von der Nutzungsart ab. Wohnimmobilien erweisen sich langfristig als stabiler als Gewerbeimmobilien. Während der Einzelindex für Wohnimmobilien seit 1975 um ca. 120 Prozent stieg, legte der für Gewerbeimmobilien um nur 80 Prozent zu. Dieses Ergebnis ist auf den ersten Blick verwunderlich, da die Mietverträge bei Gewerbeimmobilien in der Regel an die Inflationsrate gekoppelt sind. Der Grund dafür, dass Gewerbemieten langfristig unterhalb der Inflationsrate steigen, sei darin zu finden, dass die Mietpreise in diesem Segment stärker schwanken, da im Falle des Neuverhandelns von Mietverträgen oft Preisnachlässe gewährt würden (vgl. Studie des Analysehauses Bulwien Gesa AG 2009)

Fazit/Ausblick:

Beim Immobilienkauf muss somit auch im Hinblick auf den Inflationsschutz sehr stark differenziert und eine Pauschalaussage vermieden werden.

Generell lässt sich aber sagen, dass Wohnimmobilien in guten bis sehr guten Makro- und Mikrolagen auch weiterhin Inflationsschutz und sehr gute Chancen auf Wertsteigerungen bieten.

Jetzt kommt die gute Nachricht: Freiburg i. Br. als die Boomtown in Baden-Württemberg gehört auf jeden Fall zu diesen Topp-Wohnimmobilienstandorten in Deutschland und wird diesen Platz auch in der Zukunft innehaben. In Freiburg zählen jetzt und auch in Zukunft vor allem die Stadtteile wie die Innenstadt, Herdern, Neuburg, Wiehre, Oberau, Littenweiler und (Kern-)Stühlinger zu den Topp-Lagen, wobei aber auch hier noch mal innerhalb der Stadtteile differenziert werden muss.

In diesem Zusammenhang darf aber auch nicht die Ausstrahlungswirkung der Stadt Freiburg auf die unmittelbar angrenzenden ländlichen Nachbargemeinden vergessen werden, die natürlich vom Standort Freiburg auch in ihrem Wohnimmobilienbereich profitieren.