



# „Die Immobilie ist die beste Altersvorsorge“

Branchenexperte Roland Reinhart über die Angst vor einer Inflation und den Wert von Sacheigentum

Das Gespräch führte  
MICHAEL DEPPISCH

Die Nachfrage nach Immobilien in Deutschland ist zuletzt deutlich gestiegen. Wir sprachen mit dem Würzburger Immobilienexperten Roland Reinhart über die Gründe für den Boom am Wohnungsmarkt.

**FRAGE:** Wie wirkt sich die Debatte um eine steigende Inflation auf den Immobilienmarkt aus?

**ROLAND REINHART:** Die Menschen fühlen sich verunsichert, sie befürchten, dass ihr Geld immer mehr an Wert verlieren könnte und wenden sich vermehrt Sachwerten zu, was den Immobilienmarkt kräftig belebt und die Nachfrage spürbar anwachsen lassen hat. Grund und Boden haben bislang jeder Krise getrotzt und sich als langfristig sichere Kapitalanlage erwiesen. Insbesondere was die Altersvorsorge anbetrifft besteht der Wunsch nach Sicherheit – und Wohneigentum ist zweifelsohne ein Garant für einen finanziell sorgenfreien Lebensabend.

**Welche Objekte suchen die Anleger?**

**REINHART:** Im unteren Preissegment gute gebrauchte Eigentumswohnungen bis 100 000 Euro, im mittleren Preissegment Neubau-Eigentumswohnungen bis 300 000 Euro und im oberen Preissegment, bei entsprechend größerem Budget, Gewerbeeinheiten und Mietshäuser bis zu 1,5 Millionen Euro. Durch den kontinuierlichen Anstieg der Mieten sind solide Renditen zu erwarten.

**Wo müssen Immobilien liegen, die als Geldanlage taugen sollen?**

**REINHART:** Es lässt sich eindeutig ein Trend zum Wohnen in der Stadt konstatieren. Gute Stadtlagen sind sehr begehrt, aber auch Stadtrandlagen erleben eine gesteigerte Nachfrage. Investieren in einer Stadt wie Würzburg lohnt sich generell, dank Universität und gesunder, mittelstandsgeprägter Wirtschaftsstruktur hat die Stadt beste Perspektiven für die Zukunft. Ab einem Radius von 25 Kilometern um den urbanen Kern wird es hingegen schwierig, hier kehrt sich die Entwicklung eher um. Für den ländlichen Raum sehen die Prognosen stellenweise düster aus. Die Jungen ziehen weg, die Dörfer werden zunehmend entvölkert, Leerstand und Preisverfall drohen.



Vier Wände begehrt: Ob eigengenutzt oder als Anlageobjekt – Immobilien erfreuen sich hoher Nachfrage. FOTO: DPA

**Warum wollen alle in die Stadt?**

**REINHART:** Der urbane Raum bietet seinen Bewohnern einfach mehr Chancen und Möglichkeiten. Kurze Wege, eine bestens ausgebaute soziale Infrastruktur, sowie ein breites Spektrum an Bildungseinrichtungen, kulturellen Angeboten und Varianten der Freizeitgestaltung versprechen eine höhere Lebensqualität. Überdies wird in Zeiten stetig steigender Benzinpreise das Pendeln zum Arbeitsplatz über längere Distanzen schlichtweg zu teuer, abgesehen davon trägt arbeitsnahes Wohnen dazu bei, den verkehrsbedingten CO<sub>2</sub>-Ausstoß zu reduzieren und kommt so der Umwelt zugute.

**Noch vor nicht einmal zwei Jahren hatten wir in Deutschland die schwerste Krise seit der Nachkriegszeit. Wie stark hat das die Preise gedrückt?**

**REINHART:** Die Preise für Immobilien erwiesen sich, trotz der Krise, als erstaunlich stabil, allenfalls in weniger attraktiven Wohnlagen war kurzzeitig ein leichter Einbruch zu verzeichnen. Mit einer Verzögerung von sechs Monaten hingegen wirkte sich die Krise erkennbar preissteigernd aus. Viele Anleger hatten schlechte

Erfahrungen mit Aktien und Investmentfonds gemacht. Solide, stabile Sachwerte waren als Kapitalanlage plötzlich wieder „in“ und die Nachfrage nach Immobilien stieg kräftig an, bis heute ungebrochen. 2010 war ein Umsatzplus von 11 Prozent zu verzeichnen, für 2011 sehen die Erwartungen ähnlich aus. In Würzburg liegen die Quadratmeterpreise für Eigentumswohnungen in Top-Lage mittlerweile bei bis zu 3200 Euro.

**Warum hatten wir in Deutschland keine Immobilienblase wie in den USA?**

**REINHART:** Im Gegensatz zu den USA, wo die Kreditvergabe sehr lax und, wie sich gezeigt hat, viel zu optimistisch gehandhabt wurde, verfolgten die deutschen Banken eine konservative Politik. Kreditnehmer werden hierzulande einer strengen Bonitätsprüfung unterzogen, die Kriterien sind strikt reglementiert. So konnte die Zahl der Kreditausfälle in engen Grenzen gehalten werden.

**Sollte der Staat den Kauf einer Immobilie nicht wieder stärker fördern?**

**REINHART:** Eindeutig ja. Betrachtet man die Wohneigentumsquote innerhalb der Europäischen Union, so

liegt Deutschland im Vergleich im unteren Drittel, hier besteht also noch erheblicher Ausbaubedarf. Der Wegfall von Baukindergeld und Eigenheimzulage hat es weniger gut situierten Personen erschwert, sich den Wunsch vom Wohnen in den eigenen vier Wänden zu erfüllen. Dabei kann eine staatliche Förderung des Kaufs von Immobilien als indirektes sozialpolitisches Instrument betrachtet werden. Die Wiedereinführung der Eigenheimzulage oder der degressiven AfA wäre daher dringend zu erwägen.

**Die Zinsen steigen langsam wieder. Damit wird die Finanzierung teurer. Wird das die Nachfrage dämpfen?**

**REINHART:** Es sieht nicht danach aus, die Nachfrage wird mittel- bis langfristig weiter steigen, ungeachtet der Zinshöhe. Der Erwerb von Wohneigentum zählt nach wie vor zu den elementaren Zielen im Leben, daran vermag auch ein etwas höherer Zinssatz wenig zu ändern.

**Wie wird sich die Bevölkerungsentwicklung in Deutschland auf den Immobilienmarkt auswirken?**

**REINHART:** Das Angebot muss auf die

prognostizierte Alterung der Gesellschaft reagieren und neue Wohnkonzepte entwickeln, die den Bedürfnissen älterer Menschen gerecht werden und ihnen bis ins hohe Alter ein Höchstmaß an Lebensqualität ermöglichen. Seniorenwohngemeinschaften oder Mehrgenerationenhäuser sind in diesem Zusammenhang erst der Anfang. Zudem wächst die Zahl der Personen, die allein leben; in Würzburg beträgt der Anteil an Ein-Personen-Haushalten bereits 52,6 Prozent, Tendenz steigend. Auch auf diese gesellschaftliche Entwicklung muss der Markt eine adäquate Antwort liefern.

Roland Reinhart



Roland Reinhart ist Gründer und Geschäftsführer der Firma Reinhart Immobilien Marketing in Würzburg. Er lehrt als Dozent an der FH Würzburg-Schweinfurt und ist Mitglied im Gutachterausschuss der Stadt Würzburg.

FOTO: PRIVAT