

Finanzierungstipp für Bauherren

Steine statt Scheine

Schutzgemeinschaft für Baufinanzierende: Wohneigentum bietet Schutz vor Inflation

Die Geldschwemme der Europäischen Zentralbank (EZB) zur Linderung der Staatsschuldenkrise schürt bei Sparern Inflationsängste. Insbesondere dem Geldvermögen drohen erhebliche Kaufkraftverluste. Als typischer Sachwert bietet das Eigenheim einen ausgezeichneten Inflationsschutz.

Mit der Inflation verhält es sich wie mit der Medizin oder dem Alkohol. „Nur in der richtigen Dosis bzw. in Maßen genossen haben beide eine heilsame oder anregende Wirkung“, sagt Florian Haas, Vorsitzender der „Schutzgemeinschaft für Baufinanzierende e. V.“ in München. Knapp zwei Prozent Inflation jährlich strebt die EZB an. Doch seit Längerem liegt die Rate wegen der deutlich gestiegenen Energiepreise auch in Deutschland einige Zehntel Prozentpunkte höher. „Das könnte noch mehr werden, sollten die Löhne in diesem und im kommenden Jahr überdurchschnittlich steigen“, warnt Florian Haas.

Verglichen mit den Verhältnissen in der Weimarer Republik ist die momentane Inflationsrate ein Klacks. So betrug die Teuerung zwischen Oktober 1922 und Dezember 1923 gigantische 50 Prozent – die Woche, nicht jährlich. Doch auch eine recht moderate Geldentwertung knabbert an der Kaufkraft von Einkommen und Vermögen. Heute ist 1 Euro aus dem Jahr 1999, als das europäische Einheitsgeld eingeführt wurde, in Deutschland noch gut 82 Cents wert. In Frankreich sind es knapp 81 Cents, in Italien 76 und in Spanien gerade mal 70 Cents. Folge: „Wer sein Geldvermögen in dieser Zeit nicht ordentlich verzinst angelegt hat, hat heute weniger auf der hohen Kante als damals“, erläutert Schutzgemeinschafts-Vorsitzender Haas.

Eine Zahlenspielerei: Angenommen, jährlich drei Prozent Inflationsrate würde sich verstetigen. Dann hätten 1.000 Euro von heute in fünf Jahren eine Kaufkraft von nur noch 880 Euro. In zwanzig Jahren läge der Wert bei 550 Euro (siehe Tabelle). Anders herum gerechnet: Bei einer jährlichen Inflationsrate von drei Prozent wären Ende 2016 knapp 1.160 nötig zum Kauf all jener Waren, die es heute für 1.000 Euro gibt.

Mit den Erträgen von – bisweilen nur vermeintlich – sicheren Anlageformen wie Staatsanleihen sind die drohenden Kaufkraftverluste des Geldvermögens nicht auszugleichen. „Insbesondere deutsche Staatsanleihen, die als einer der sicheren Häfen in Krisenzeiten gelten, bringen momentan eine historisch niedrige Rendite, die deutlich unter der aktuellen Inflationsrate liegt“, erläutert Florian Haas. Und fügt hinzu: „Wer die Kaufkraft seines Vermögens bewahren möchte, für den ist insbesondere selbstgenutztes Wohneigentum erste Wahl. Traditionell gelten Immobilien als Inflationsschutz schlechthin.“

Dies unterstreichen aktuelle Erkenntnisse des „Verband Deutscher Pfandbriefbanken“ (vdp). Danach ist selbst genutztes Wohneigentum in den vergangenen zwei Jahren bundesweit um 4,8 Prozent teurer geworden. „Im Schnitt, wohlgemerkt“, betont Schutzgemeinschafts-Vorsitzender Florian Haas. In den Metropolen und Ballungsräumen zwischen Flensburg und Füssen – etwa Hamburg, Frankfurt, Berlin und München – sind in der gleichen Zeit die Preise für selbstgenutztes Wohneigentum rund doppelt so stark gestiegen. Unter dem Strich haben die Eigentümer die Kaufkraft ihres Vermögens mindestens bewahren können, mancherorts sogar einen Vermögenszuwachs erreicht.

So verliert Geldvermögen an Kaufkraft

Wirtschaftsexperten halten es für denkbar, dass insbesondere die westlichen Industrieländer ihre teils enorme Verschuldung durch überdurchschnittlich hohe Inflationsraten abbauen werden. Eine erhebliche Gefahr für Sparer, weil durch hohe Geldentwertung die Kaufkraft des Geldvermögens deutlich geschmälert wird. Die folgende Tabelle zeigt, was dies bedeutet. Unterstellt wird der – theoretische – Fall, dass das eigene Geldvermögen auf Dauer keine Erträge wie Zinsen, Dividenden und/oder Wertzuwächse erzielt. Basis ist ein Geldvermögen von heute 1.000 Euro.

Inflationsrate	Kaufkraft in ... Jahren			heute benötigter Geldwert in ... Jahren		
	5	10	20	5	10	20
p. a.						
2,0	906	820	673	1104	1219	1486
2,5	884	781	610	1131	1280	1639
3,0	863	744	554	1159	1344	1806
4,0	822	676	456	1217	1480	2191
5,0	784	614	377	1276	1629	2653

Alle Angaben in €, Quelle: Schutzgemeinschaft für Baufinanzierende e.V.