

## Das Wort zum Bau

### Granit der Altersvorsorge

Weder Geld noch Aktien, Wertpapiere oder Sparbuch können der Wohnimmobilie das Wasser reichen. Keine andere Wertanlage war in den letzten 50 Jahren so sicher, Wert bringend, stabil und mündelsicher. Es gab Jahre mit Steigerungen bis zu 20 Prozent und Jahre mit gleichbleibender Tendenz. Auf Dauer jedoch lag die Zuwachsrate bei fünf bis acht Prozent und dies über Jahre.

Zudem ist der Verkauf der Immobilie nach zehn Jahren steuerfrei und im Erbfall profitieren die Nachkommen von einem niedrigen Einheitswert.

Seit 1950 die ersten Eigentumswohnungen gebaut wurden, gingen die Preise rasant nach oben. Wohnungen in Bestlagen kosteten 1952 pro Quadratmeter zum Beispiel in Bogenhausen noch 400 bis 450 €, in Schwabing 300 bis 350 €, in Neuhausen 220 bis 280 €. Heute liegen die Preise in Bogenhausen für Neubauten bei 8500 bis 12 500 €, Gebrauchtimmobilien bei 4500 bis 6000 €. In Schwabing liegen die Baupreise für Wohnungen ab den Baujahren 1952 von 2500 bis 3500 €. Neubauten im Herzen Schwabings liegen heute bei 5000 bis 7000 €. Auch der Stadtteil Neuhausen hat kräftig angezogen. Gebrauchtwohnungen der Baujahre 1952 und später erzielen heute in ruhigen Lagen 2200 bis 2500 € pro Quadratmeter, Neubauten in diesem Stadtteil sind kaum unter 3000 bis 3700 € zu haben.

Immobilien sind der Granit der Altersvorsorge. Frei von Mietsteigerungen im Alter, Sicherheit durch kurzfristige Beleihung im Krankheitsfall sind zwei wichtige Pluspunkte.

Bei der Immobilie gilt: "Reich wird man durch behalten". Je länger eine Immobilie im Besitz bleibt, umso mehr erfreut sich der Eigentümer am Wertzuwachs. Die Mieten haben sich in den letzten 30 Jahren verzehnfacht, zum Beispiel von Mieten im Jahr 1970 bis 1.50 € pro Quadratmeter im Jahr 1970 auf heute bis zu 15 €.

Natürlich ist die Lage, Pflege, Ausstattung des Hauses sowie eine gute Hausverwaltung wichtig, das Erscheinungsbild des Hauses, die Pflege der Treppenhäuser und Gartenanlagen bestimmen am Ende den Preis.

Die Wohnung als Kapitalanlage ist und bleibt der Eckpfeiler der privaten Vorsorge. Aktien steigen und fallen, der Aktienmarkt vernichtete innerhalb eines Jahres ein Volksvermögen von sage und schreibe 400 Milliarden Euro in Europa. Der letzte Häuserkrach, genannt der Heppsche Häuserkrach, in München war 1928. Pannen wie damals sind durch striktes Schließen der Gesetze heute nicht mehr möglich. Fertigstellungsgarantien der Banken, Abwicklung durch die "Makler- und Bauträgerverordnung" schließen heute den Kapitalverlust aus. Wenn diese Gesetzesstrenge auch am Aktienmarkt gegolten hätte, wäre viel Geld erhalten geblieben.

***Rolf Rossius ist Sprecher der Arbeitsgemeinschaft freier Wohnbauträger***