

# Die Immobilie ist eine sichere Anlage

Offener Anlagefonds aufgelöst Fünf Fragen an Ulrike Zobel

STEFFEN PREISSLER

**1.** *Hamburger Abendblatt: Ein großer offener Immobilienfonds wird aufgelöst, weil die Liquidität nicht ausreicht, alle Anleger auszuzahlen. Haben Immobilien als Anlage ausgedient?*

**Ulrike Zobel:** So generell kann man das nicht sagen. Im Gegenteil. Nur einige offene Immobilienfonds sind derzeit geschlossen, weil sie spezielle Probleme haben. Dabei geht es um große Gewerbeimmobilien, die sich nur schwer verkaufen lassen und teils hohe Leerstände haben. Ganz anders sieht es bei Wohnimmobilien aus, die derzeit vor allem in Hamburg gefragt sind. Denn die Bautätigkeit in den letzten Jahren war gering.

**2.** *Wegen drohender Inflation kaufen viele Anleger eine Immobilie. Was müssen sie beachten?*

**Zobel:** Die Immobilie ist langfristig eine inflationssichere Anlage, weil sie einen Sachwert darstellt. Dennoch sollte man sich nicht blind in einen Immobilienkauf stürzen, nur weil die Zinsen niedrig sind und in einigen Jahren vielleicht die Inflationsrate steigt. Neben der Lage und der wirtschaftlichen Dynamik des Standortes rückt wegen der energetischen Anforderungen stärker die Bausubstanz in den Fokus der Käufer. Der Energieausweis, der Käufern vorgelegt werden muss, liefert Hinweise, welche Investitionen noch drohen. Ein Sachverständiger hilft vor allem bei Bestandsobjekten zu beurteilen, ob der Kaufpreis angemessen ist. Keiner sollte eine Immobilie erwerben, die er vorher nicht gesehen hat.

**3.** *Welchen Risiken ist der Immobilienmarkt ausgesetzt?*

**Zobel:** Die Zahl der Einwohner



**Ulrike Zobel, 46,**  
Finanzexpertin der  
Hamburger  
Sparkasse  
Foto: Haspa

in Deutschland geht seit 2003 zurück. Das hat Einfluss auf die Vermarktung von Immobilien. Davon sind aber nicht alle Regionen gleich betroffen. Eine schwindende Bevölkerung verzeichnen vor allem das Ruhrgebiet und Mecklenburg-Vorpommern. Ganz anders sieht es in Metropolen wie Hamburg aus, die sich folglich auch besser für einen Immobilienerwerb eignen.

**4.** *Was spricht dafür, in Hamburg eine Immobilie zu erwerben?*

**Zobel:** Hamburg ist eine wachsende Stadt, bietet viele Arbeitsplätze und viel Lebensqualität. Das zieht Immobilienkäufer an, was sich in den steigenden Preisen etwa in Stadtteilen wie Eimsbüttel, Othmarschen oder Eppendorf abzeichnet.

**5.** *Beliebt ist die eigene Immobilie als Altersvorsorge. Können Hausbesitzer damit unbesorgt in die Zukunft blicken?*

**Zobel:** Finanziell sind sie meist besser gestellt als Mieter, denn sie profitieren von der ersparten Miete. In abgelegenen ländlichen Regionen kann es aber aufgrund der Bevölkerungsentwicklung Probleme geben, die Immobilie zu verkaufen, was sich auch auf ihren Wert auswirkt.