

Beton ist nicht gleich Gold: Was an der vermeintlich sichersten Geldanlage wirklich dran ist

Stand: Juni 2026 · Lesezeit: rund 12 Minuten

Das Wichtigste in Kürze

- „Betongold“ genießt in Deutschland ein fast blindes Sicherheitsvertrauen. Doch eine einzelne Immobilie ist das Gegenteil eines gestreuten Depots: ein großer Klumpen an einem einzigen Standort.
- Die zwei verdrängten Risiken heißen Klumpenbildung und Illiquidität. Eine Immobilie lässt sich nicht mit einem Klick verkaufen, und ihre Kauf- und Verkaufskosten summieren sich schnell auf zweistellige Prozentbeträge.
- Wahrheit vor Höflichkeit: Die Immobilie ist deshalb nicht schlecht. Sie kann Sachwert, Inflationsschutz und einen Steuervorteil bieten — nur ist sie kein Synonym für Sicherheit, sondern eine Anlage mit eigenem Risikoprofil.
- Wer das Risiko kennt, kann es tragen. Entscheidend ist der Blick auf das Gesamtvermögen: Wie groß ist der Immobilienanteil, und was bliebe, wenn ein einzelner Standort schwächelt? [11]

Fun-Fact 1: „Betongold“ ist ein Marketingbegriff, kein ökonomischer. Er verbindet die Greifbarkeit von Stein mit der Aura von Gold — und verdeckt, dass Beton weder schnell handelbar noch breit gestreut ist.

Fun-Fact 2: Allein die Kaufnebenkosten einer Immobilie übersteigen oft eine ganze Jahresmiete: Grunderwerbsteuer, Notar, Grundbuch und ggf. Makler summieren sich meist auf rund 10 bis 15 Prozent des Kaufpreises. [9]

Berg Finance — unsere Sicht

Kaum eine Überzeugung sitzt in Deutschland so tief wie die von der sicheren Immobilie. Wir bei Berg Finance teilen die Wertschätzung für Sachwerte — und widersprechen dennoch der Gleichung „Immobilie gleich Sicherheit“. Denn Sicherheit ist kein Material, sondern eine Frage von Streuung, Liquidität und Verhältnismäßigkeit. Eine Immobilie kann ein sinnvoller Baustein sein; zum Klumpen wird sie, wenn sie das halbe oder ganze Vermögen bindet und man dieses Ungleichgewicht für Solidität hält.

Unsere Haltung in drei Sätzen.

Erstens: Nicht die Immobilie ist das Problem, sondern der unhinterfragte Sicherheitsglaube, der Klumpenrisiko und Illiquidität ausblendet.

Zweitens: Vertrautheit ist nicht Sicherheit — dass man ein Objekt anfassen und besichtigen kann, macht es nicht risikoärmer, sondern nur greifbarer.

Drittens: Der ehrliche Blick gilt dem Gesamtvermögen, nicht dem Einzelobjekt; erst das Verhältnis von Immobilie zu übrigem Vermögen zeigt, ob aus einem Baustein ein Risiko geworden ist.

Was wir bewusst nicht tun: Ihnen von der Immobilie abraten oder sie schlechtreden. Diese Seite ersetzt weder die Steuer- noch die Rechtsberatung und kein individuelles Gespräch. Sie ordnet die Anlageklasse seriös ein, mit ihren Stärken und ihren verdrängten Risiken, damit Sie aus Ihren eigenen Erfahrungen eine bewusste Entscheidung ableiten — statt Vertrautheit mit Sicherheit zu verwechseln.

Stand: Juni 2026

Warum „Betongold“ so viel Vertrauen genießt

Das Vertrauen in die Immobilie hat gute psychologische Gründe. Sie ist greifbar: Man kann sie betreten, besichtigen, anfassen — anders als ein Wertpapier, das nur als Zahl im Depot existiert. Sie ist vertraut: Fast jeder ist in Gebäuden aufgewachsen und hat ein Gefühl für Lagen und Preise. Und sie hat in Deutschland eine kulturelle Aufladung, die bis zu den Erfahrungen mit Geldentwertung zurückreicht — der Sachwert galt und gilt vielen als Bollwerk gegen die Unsicherheit des Papiergelds [2].

Doch Greifbarkeit ist nicht Sicherheit, sondern nur Sichtbarkeit. Genau hier liegt der Denkfehler: Weil eine Immobilie so konkret erscheint, wird ihr Risiko unterschätzt, während das abstrakte Wertpapier als riskanter empfunden wird, obwohl es breit gestreut oft das robustere Konstrukt ist. Die immobilienökonomische Forschung — etwa am IREBS-Institut um Tobias Just — betont, dass eine Immobilie kein homogenes Gut ist, sondern in Wert und Entwicklung stark von Lage, Zustand und lokalem Markt abhängt [11].

Kein Objekt gleicht dem anderen, und genau das macht das Einzelrisiko so schwer greifbar.

Ein Klumpenrisiko aus Stein

Der Kern des Problems ist die Konzentration. Ein breit gestreutes Depot verteilt Kapital über tausende Unternehmen, Branchen, Regionen und Währungen. Eine einzelne Immobilie tut das Gegenteil: Sie bündelt einen großen Betrag in einem einzigen Objekt, an einem einzigen Standort, in einer einzigen Nutzungsart. Fällt der lokale Markt, verändert sich die Nachbarschaft, kommt es zu Leerstand, Schäden oder Sonderabgaben, trifft es nicht einen kleinen Teil des Vermögens, sondern einen sehr großen [3][11].

Verschärft wird das durch eine Kopplung, die viele übersehen. Wer in derselben Region wohnt und arbeitet, in der auch seine Immobilie steht, verbindet Einkommen, Wohnsituation und Vermögen mit ein und derselben lokalen Wirtschaft — eine besondere Form des Klumpenrisikos. Gerät die Region unter Druck, geraten alle drei zugleich ins Wanken. Die

Immobilie fühlt sich sicher an, weil sie vertraut ist; tatsächlich verstärkt gerade diese Vertrautheit die Konzentration, statt sie aufzulösen.

Das verdrängte Risiko: Illiquidität

Das zweite verdrängte Risiko ist die Illiquidität. Ein Wertpapier lässt sich börsentäglich in Sekunden und zu geringen Kosten verkaufen. Eine Immobilie nicht: Ihr Verkauf dauert Wochen bis Monate, hängt von der Marktlage ab und ist mit erheblichen Kosten und Aufwand verbunden. Wer kurzfristig an sein Geld muss — für einen Notfall, eine Chance, den Ruhestand —, stellt fest, dass das vermeintlich sichere Vermögen im ungünstigsten Moment gar nicht verfügbar ist, oder nur mit deutlichem Preisabschlag [3].

Hinzu kommen die Transaktionskosten, die beim Ein- und Ausstieg anfallen. Beim Kauf summieren sich Grunderwerbsteuer, Notar, Grundbuch und gegebenenfalls Maklercourtage meist auf rund 10 bis 15 Prozent des Kaufpreises — Geld, das sofort verloren ist und erst über Jahre wieder erwirtschaftet werden muss [9]. Beim Verkauf entstehen erneut Kosten und Zeit. Diese Reibung ist der Preis der Illiquidität: Sie macht die Immobilie zu einer Anlage, die man nicht eben umschichtet, sondern nur mit Bedacht und Vorlauf.

Wahrheit vor Höflichkeit: Was für die Immobilie spricht

Es wäre unseriös, aus der Risikobetrachtung eine pauschale Absage zu machen. Die Immobilie hat reale Stärken, die man ihr nicht absprechen darf. Als Sachwert kann sie einen gewissen Schutz gegen Inflation bieten, weil Mieten und Baukosten tendenziell mit dem Preisniveau steigen. Sie erlaubt den Einsatz von Fremdkapital in einem Maß, das bei Wertpapieren unüblich ist — ein Hebel, der Chancen wie Risiken vergrößert. Und sie kann über Mieteinnahmen einen laufenden Zahlungsstrom liefern [2].

Zwei Punkte verdienen besondere Fairness.

Erstens der steuerliche Vorteil: Ein Veräußerungsgewinn aus einer privat gehaltenen Immobilie ist nach zehn Jahren Haltedauer in der Regel steuerfrei — anders als bei Wertpapieren, deren Gewinne der Abgeltungsteuer unterliegen [8].

Zweitens das selbstgenutzte Eigenheim: Es ist keine reine Kapitalanlage, sondern hat einen Nutzwert. Wer darin wohnt, spart Miete und gewinnt Sicherheit im Wortsinn — hier zählt die Rendite-Rechnung anders als bei der Anlagewohnung.

Die ehrliche Einordnung lautet deshalb nicht „Finger weg“, sondern „mit offenen Augen und im richtigen Verhältnis“.

Einzelimmobilie und gestreutes Depot im Vergleich

Die folgende Übersicht stellt die Eigenschaften einer einzelnen Anlageimmobilie und eines breit gestreuten Wertpapierdepots gegenüber — als nüchterne Landkarte, nicht als Empfehlung. Beide haben Stärken; entscheidend ist das Verhältnis im Gesamtvermögen.

Stand Juni 2026

Kriterium	Einzelne Immobilie	Breit gestreutes Depot
Streuung	Ein Objekt, ein Standort [3]	Tausende Titel weltweit

Kriterium	Einzelne Immobilie	Breit gestreutes Depot
Liquidität	Wochen bis Monate	Börsentäglich, geringe Kosten
Einstiegskosten	Rund 10–15 % Nebenkosten [9]	Ein Bruchteil davon
Laufender Aufwand	Verwaltung, Instandhaltung, Mieter	Gering
Steuer auf Gewinn	Nach 10 Jahren meist steuerfrei [8]	Abgeltungsteuer 26,375 % [7]
Fremdkapital-Hebel	Üblich und hoch	Begrenzt

Drei praktische Rechenbeispiele

Annahme 1 — wenn ein Objekt das Vermögen dominiert

Ein Vermögen von 800.000 Euro besteht zu 600.000 Euro aus einer einzigen Eigentumswohnung. Das sind 75 Prozent an einem Standort, in einem Objekt. Schwächelt der lokale Markt oder fällt Miete durch Leerstand aus, trifft es drei Viertel des Vermögens. Dasselbe Geld, breit gestreut, verteilt sich auf tausende Werte weltweit — dasselbe Kapital, ein völlig anderes Risikoprofil (Annahme zur Veranschaulichung) [3].

Annahme 2 — was der Ein- und Ausstieg kostet

Eine Anlagewohnung kostet 500.000 Euro. Grunderwerbsteuer (je nach Bundesland 3,5 bis 6,5 Prozent), Notar, Grundbuch und gegebenenfalls Makler summieren sich schnell auf rund 10 bis 15 Prozent — also 50.000 bis 75.000 Euro, die beim Kauf sofort verloren sind. Diese Summe muss erst über Jahre durch Miete und Wertzuwachs wieder hereingeholt werden, bevor überhaupt ein realer Gewinn beginnt. Beim Verkauf fallen erneut Kosten und Zeit an (Annahme) [9].

Annahme 3 — der faire Steuervorteil

Zur Ehrlichkeit gehört die andere Seite: Wer eine private Immobilie länger als zehn Jahre hält und dann verkauft, muss den Wertzuwachs in der Regel nicht versteuern — der Veräußerungsgewinn bleibt steuerfrei [8]. Bei Wertpapieren fällt auf den Gewinn dagegen Abgeltungsteuer von 26,375 Prozent an [7]. Über sehr lange Haltefristen kann dieser Unterschied erheblich sein und einen Teil der höheren Kosten und Mühen ausgleichen. Die individuelle Steuerlage entscheidet; dies ist keine Steuerberatung.

Was Anleger daraus machen — praktische Umsetzung

Aus der Einordnung folgen vier nüchterne Schritte.

Erstens: den Immobilienanteil am Gesamtvermögen ehrlich bestimmen. Erst diese Quote zeigt, ob aus einem Baustein ein Klumpen geworden ist — ein Objekt, das 70 oder 80 Prozent bindet, ist etwas anderes als eines, das 20 Prozent ausmacht.

Zweitens: das übrige Vermögen bewusst streuen, um das Übergewicht wenigstens auszugleichen, statt es durch weitere konzentrierte Käufe zu verstärken [3].

Drittens: einen Liquiditätspuffer außerhalb der Immobilie halten, damit man nie gezwungen ist, im ungünstigsten Moment zu verkaufen.

Viertens: die Immobilie wie jede andere Anlage an Alternativen messen — nach allen Kosten, Steuern und dem eigenen Aufwand, nicht nach dem Bauchgefühl der Vertrautheit.

Und die wichtigste Unterscheidung bleibt: Das selbstgenutzte Eigenheim folgt einer anderen Logik als die reine Kapitalanlage. Welche Aufteilung und welche Schritte im Einzelfall sinnvoll sind, hängt von Zielen, Risikotragfähigkeit und Steuerlage ab — hier beginnt das individuelle Gespräch.

Steuer und ESG — der nüchterne Rahmen

Steuer.

Immobilien folgen einem eigenen Steuerregime, das sich deutlich von dem der Wertpapiere unterscheidet. Mieteinnahmen werden mit dem persönlichen Einkommensteuersatz versteuert, nicht mit der Abgeltungsteuer; im Gegenzug lassen sich Kosten und die Gebäudeabschreibung (AfA) geltend machen. Der Veräußerungsgewinn einer privat gehaltenen Immobilie ist nach zehn Jahren Haltedauer in der Regel steuerfrei, bei durchgehender Selbstnutzung sogar früher [8]. Beim Kauf fällt Grunderwerbsteuer an, deren Satz je nach Bundesland zwischen 3,5 und 6,5 Prozent liegt [9]. Diese Regeln sind komplex und einzelfallabhängig — die konkrete Gestaltung gehört in die Hand steuerberatender Berufe.

ESG.

Bei Immobilien ist Nachhaltigkeit längst ein handfester Wertfaktor. Energetische Qualität entscheidet zunehmend über Betriebskosten, Vermietbarkeit und Wert; energetisch schwache Gebäude tragen ein Sanierungs- und Abwertungsrisiko, das im Zuge strengerer europäischer Effizienzanforderungen weiterwächst. Ein Objekt mit hohem Energieverbrauch kann zum Sanierungsfall werden, dessen Kosten die vermeintliche Sicherheit relativieren. Wer eine Immobilie hält oder kauft, sollte ihre energetische Perspektive deshalb nicht als Nebenaspekt, sondern als Teil des Risikoprofils behandeln.

Wann ist die Immobilie für Sie sinnvoll — und wann nicht?

Wenn Ihr Immobilienanteil einen großen Teil Ihres Vermögens ausmacht und Sie ihn bisher pauschal für sicher hielten, dann ist die Klumpen- und Liquiditätsfrage genau Ihr Thema — nicht, um zu verkaufen, sondern um das Verhältnis bewusst zu steuern und den Rest zu streuen.

Wenn Sie eine Immobilie als Kapitalanlage erwägen, dann prüfen Sie sie wie jede andere Anlage: nach Rendite nach allen Kosten und Steuern, nach Aufwand und nach ihrem Beitrag zur Streuung Ihres Gesamtvermögens. Und wenn Sie ein selbstgenutztes Eigenheim

planen, dann gelten andere Maßstäbe — hier zählen Nutzwert, Lebensplanung und ersparte Miete mindestens so viel wie die reine Rendite.

Wenn Sie hingegen kurzfristig auf Liquidität angewiesen sein könnten, dann gehört ein entsprechender Puffer außerhalb der Immobilie. Eine seriöse Antwort lautet nie „Immobilie immer“ oder „Immobilie nie“, sondern fragt nach dem Anteil, dem Zweck und dem Verhältnis zum übrigen Vermögen.

Fazit

„Betongold“ ist ein schönes Wort und ein trügerisches Versprechen. Die Immobilie ist weder der sichere Hafen, als der sie gilt, noch die schlechte Anlage, als die man sie im Gegenzug gern darstellt. Sie ist ein Baustein mit realen Stärken und zwei verdrängten Risiken — Klumpenbildung und Illiquidität —, die man kennen muss, um sie tragen zu können. Aus unseren Erfahrungen entscheidet nicht das Material über die Sicherheit, sondern das Verhältnis: Wer seinen Immobilienanteil kennt, das übrige Vermögen breit streut und Liquidität einplant, steht trittsicher da. Vertrautheit ersetzt keine Streuung — und Stein ist kein Synonym für Sicherheit.

Wissenswertes — vier Fun-Facts

„Betongold“ ist Marketing, keine Ökonomie.

Der Begriff verbindet die Greifbarkeit von Stein mit der Aura von Gold und suggeriert eine Sicherheit, die die Anlageklasse so nicht hat. Beton ist weder schnell handelbar noch breit gestreut.

Die Nebenkosten übersteigen oft eine Jahresmiete.

Grunderwerbsteuer, Notar, Grundbuch und ggf. Makler summieren sich beim Kauf meist auf rund 10 bis 15 Prozent des Preises — Geld, das sofort weg ist und erst wieder verdient werden muss. [9]

Vertrautheit ist die Falle.

Wer im eigenen Anlageobjekt wohnt oder in derselben Region arbeitet, koppelt Einkommen, Wohnung und Vermögen an eine einzige lokale Wirtschaft — ein verstärktes Klumpenrisiko, das sich sicher anfühlt. [3]

Zehn Jahre bringen einen Steuervorteil.

Anders als bei Wertpapieren ist der Gewinn aus dem Verkauf einer privaten Immobilie nach zehn Jahren Haltedauer in der Regel steuerfrei — ein fairer Pluspunkt, der zur ehrlichen Bilanz gehört. [8]

In 15 Minuten zur Klarheit — Schritt für Schritt

Schritt	Aktion	Zeit
1	Immobilienquote bestimmen: Welchen Anteil am Gesamtvermögen machen Immobilien aus?	3 Min
2	Standort-Kopplung prüfen: Hängen Wohnen, Einkommen und Vermögen an derselben Region? [3]	3 Min
3	Liquidität prüfen: Wie schnell und zu welchem Preis käme ich im Notfall an das Geld?	3 Min

Schritt	Aktion	Zeit
4	Rendite ehrlich rechnen: Was bleibt nach Nebenkosten, Instandhaltung und Steuer real übrig? [9]	3 Min
5	Puffer sichern: Liquiditätsreserve außerhalb der Immobilie, um Zwangsverkäufe zu vermeiden.	3 Min

Häufige Fragen (FAQ)

Ist eine Immobilie eine sichere Geldanlage?

Sie ist sicherer im Gefühl als in der Sache. Eine einzelne Immobilie ist ein Klumpen an einem Standort und illiquide. Sie kann ein sinnvoller Baustein sein, ist aber kein Synonym für Sicherheit — entscheidend ist ihr Anteil am Gesamtvermögen und die Streuung darum herum. [3][11]

Was ist das Risiko bei „Betongold“?

Vor allem zwei Dinge: Klumpenbildung, weil ein großer Betrag in einem Objekt an einem Ort steckt, und Illiquidität, weil sich eine Immobilie nicht schnell und günstig verkaufen lässt. Beide Risiken werden vom Sicherheitsgefühl oft verdeckt. [3]

Ist eine Immobilie als Kapitalanlage sinnvoll?

Das hängt vom Einzelfall ab. Sinnvoll wird sie, wenn man sie wie jede Anlage nach Rendite, Kosten, Aufwand und Streuungsbeitrag prüft — und nicht nach dem Bauchgefühl. Als Beimischung in einem gestreuten Vermögen kann sie passen, als dominierender Klumpen selten.

Warum gilt eine Immobilie als illiquide?

Weil ihr Verkauf Wochen bis Monate dauert, von der Marktlage abhängt und mit hohen Kosten verbunden ist. Wer kurzfristig Geld braucht, kommt nicht ohne Weiteres oder nur mit Preisabschlag heran — das ist der Preis der fehlenden Handelbarkeit. [3]

Welche Nebenkosten fallen beim Immobilienkauf an?

Grunderwerbsteuer (je nach Bundesland 3,5 bis 6,5 Prozent), Notar- und Grundbuchkosten sowie gegebenenfalls Maklercourtage. Zusammen sind das meist rund 10 bis 15 Prozent des Kaufpreises, die sofort anfallen und erst wieder erwirtschaftet werden müssen. [9]

Hat die Immobilie steuerliche Vorteile?

Ja. Der Gewinn aus dem Verkauf einer privaten Immobilie ist nach zehn Jahren Haltedauer in der Regel steuerfrei, anders als bei Wertpapieren. Mieteinnahmen unterliegen dem persönlichen Steuersatz, dafür sind Abschreibung und Kosten absetzbar. Die individuelle Lage entscheidet. [8]

Kostenloser Kurz-Check / Erstgespräch

Wenn Sie einmal nüchtern prüfen möchten, wie groß Ihr Immobilienanteil ist und ob aus einem Baustein ein Klumpen geworden ist — samt Liquiditäts- und Streuungsfrage:

Kostenloser Kurz-Check / Erstgespräch bei Berg Finance. Kein Produktverkauf, keine pauschalen Urteile, sondern eine seriöse Einordnung auf Augenhöhe.

Wichtiger Hinweis: Dieser Artikel dient ausschließlich der allgemeinen Information und stellt keine Anlageberatung im Sinne § 2 Abs. 8 Nr. 10 WpHG / § 2 Abs. 2 Nr. 4 WpIG und keine Steuer- oder Rechtsberatung dar. Er ersetzt nicht das individuelle Beratungsgespräch und enthält keine Empfehlung zum Kauf, Verkauf oder Halten bestimmter Immobilien oder Finanzinstrumente. Angaben zu Steuern und Nebenkosten sind allgemeiner Natur und einzelfallabhängig; maßgeblich ist Ihre persönliche Situation. Beispielrechnungen sind als Annahme gekennzeichnet.

Stand: Juni 2026. © Berg Finance

Über den Autor

Berg Finance Redaktion — Fachredaktion Vermögensstruktur, Steuern und Vorsorge. Dieser Beitrag entstand in Abstimmung mit den Beraterinnen und Beratern von Berg Finance, die Privatkundinnen und Privatkunden mit größeren Vermögen begleiten. Für steuerliche und immobilienrechtliche Einzelfragen arbeiten wir mit steuerberatenden und rechtsberatenden Berufen zusammen.

Redaktion: marketing@bergfinance.de

Quellenverzeichnis

Stand der Abrufe: 14. Juni 2026. (P) = Primärquelle.

- [1] (P) **Deutsche Bundesbank** — Indikatoren zu Wohnimmobilienpreisen und Immobilienmarkt in Deutschland. <https://www.bundesbank.de>
- [2] (P) **Statistisches Bundesamt (Destatis)** — Häuserpreisindex, Baupreise und Vermögen privater Haushalte. <https://www.destatis.de>
- [3] **BaFin** — Verbraucherinformationen zu Anlagerisiken, Streuung und Liquidität. <https://www.bafin.de>
- [4] (P) **Deutsches Aktieninstitut (DAI)** — Diversifikation und Klumpenrisiko im Vermögensaufbau. <https://www.dai.de>
- [5] **Verbraucherzentrale** — Immobilie als Kapitalanlage — Nebenkosten, Rendite und Risiken. <https://www.verbraucherzentrale.de>
- [6] **OECD** — Recommendation on Financial Literacy — Risikoverständnis und Anlegerbildung. <https://www.oecd.org>
- [7] (P) **Gesetze im Internet** — Einkommensteuergesetz (EStG), § 32d (Abgeltungsteuer auf Kapitalerträge, 25 %). https://www.gesetze-im-internet.de/estg/_32d.html
- [8] (P) **Gesetze im Internet** — Einkommensteuergesetz (EStG), § 23 (private Veräußerungsgeschäfte, 10-Jahres-Frist). https://www.gesetze-im-internet.de/estg/_23.html
- [9] (P) **Gesetze im Internet** — Grunderwerbsteuergesetz (GrEStG); Ländersätze 3,5–6,5 % je Bundesland. https://www.gesetze-im-internet.de/grestg_1983/
- [10] (P) **Bundesministerium der Finanzen (BMF)** — Abschreibung (AfA) für Gebäude und steuerliche Behandlung von Vermietung. <https://www.bundesfinanzministerium.de>
- [11] **Just, T. / IREBS, Universität Regensburg** — Immobilienökonomie: Lage, Objektqualität und lokale Märkte; weiterführend: „Es sind nicht nur Gebäude“. <https://www.irebs.de>

[12] (P) **Statistisches Bundesamt (Destatis)** — Verbraucherpreisindex und Inflationsrate; Mai 2026: +2,6 %. <https://www.destatis.de>

[13] (P) **Verband deutscher Pfandbriefbanken (vdp)** — Immobilienpreisindex für Wohn- und Gewerbeimmobilien. <https://www.pfandbrief.de>

[14] (P) **Europäische Kommission** — Energieeffizienz von Gebäuden (EPBD) und Anforderungen an den Gebäudebestand. <https://energy.ec.europa.eu>