

Geldanlage - Alternativen und Ideen

Beitrag von „MarcM“ vom 5. September 2016 15:12

Zitat von flowile

Die Immobilien sind die beste Geldanlage.

Das hat man in den USA, England und Spanien bis 2008 auch gedacht und dann haben sich vielerorts die Preise über Nacht halbiert. Möglicherweise wiederholt sich das Ganze in England nach dem Brexit gerade wieder. Die Nachfrage sinkt jedenfalls aktuell.

Auch steigt eine Immobilie selbst nicht im Wert, sondern unterliegt einer Abnutzung. Ein Neubau wird daher immer wertvoller sein als ein Haus das 30 Jahre alt ist, außer man hält es durch permanente Renovierungen instand.

Wenn überhaupt steigt der Wert des Grundstücks, aber auch das ist kein Naturgesetz. Ich habe im Bekanntenkreis selbst erlebt, wie ein Haus mit dazugehörigem Kleingewerbe, dessen Verkauf im Rentenalter eigentlich zur Altersabsicherung dienen sollte, plötzlich quasi unverkäuflich wurde, weil gegenüber ein Flüchtlingsheim gebaut wurde. Der Bekannte arbeitet jetzt noch mit über 70 in seiner Schreinerei weiter, weil es anders nicht geht.

Ähnliche Effekte kann es aus vielen Gründen geben. Da reicht es aus, wenn ein Flughafen eine neue Startbahn baut, eine Biogasanlage in der Nähe gebaut wird, ein großer Arbeitgeber in der Region Pleite geht (siehe Opel und Nokia in Bochum) oder oder oder.

Wenn ich mir die Preissteigerungen der letzten Jahre ansehe und die Tatsache, dass es Regionen gibt, in denen selbst ein Gutverdiener-Ehepaar große Probleme hat, eine 100qm Eigentumswohnung zu finanzieren, dann fühle ich mich an die Dotcom-Blase der 90er erinnert, wo plötzlich Unternehmen, die "irgendwas mit diesem neuen Internet" machen wollten und drei Mitarbeiter unter der Leitung eines Studenten hatten, an der Börse mehr wert waren als BMW, Lufthansa und Bayer zusammen. Damals hat man auch an unendliches Wachstum geglaubt und viele haben sich eine blutige Nase geholt.

Grundsätzlich muss man auch unterscheiden, ob man die Immobilie bar oder per Kredit kauft. Letzteres ist streng genommen keine "Geldanlage" sondern Spekulation. Mit Zinsen hat man am Ende zwei Immobilien bezahlt, aber nur eine erhalten. Die selbstgenutzte Immobilie ist meiner Meinung nach ein Luxusartikel. Es rechnet sich nicht wirklich, aber man fühlt sich einfach wohler. Von daher ist es ein Luxus, den ich mir gerne gönnen möchte, aber eine Geldanlage ist es letztlich nicht. Wenn ich mieten würde und die Differenz zwischen Miete und monatlicher Rate anlege, stehe ich am Ende des Berufslebens sicher besser da.

Und Vermieter möchte ich in einem Land, in dem der Mieter König ist und ich durch ständig neue Gesetze zu Investitionen gezwungen werde, auch nicht sein. Außerdem sind die Mieten in

den letzten Jahren nicht ansatzweise so massiv gestiegen, wie die Kaufpreise, so dass die Rendite effektiv gesunken ist. Ich meine einmal gelesen zu haben, dass 30% aller Vermieter überhaupt keine Rendite erwirtschaften und die durchschnittliche Rendite bei Mietwohnungen bei 2,4% vor Steuern liegt. Dazu kommt das Klumpenrisiko.