

Immobilien, oder der Charme der Old Economy, von Michael Mühlhaus

Unzählige Anlageformen konkurrieren miteinander. Hierbei den Überblick zu bewahren fällt schwer und lässt so manche altbewährte Anlageform in Vergessenheit geraten. Zum Beispiel die Immobilie. Der Wirtschaftssoziologe Michael Mühlhaus beschreibt die Vorzüge des Unbeweglichen in einer schnelllebigen Zeit.

Das Image des Immobilienmarktes

Das Engagement im Immobilienmarkt

Ökonomische Eigenschaften des Immobilienmarktes

Das Image des Immobilienmarktes

Um das Image des Immobilienmarktes ist es nicht sonderlich gut bestellt. Die gängigen Assoziationen sind Bauskandale, mafiöse Verstrickungen und zwielichtige Maklerfiguren. In einer Zeit, in der alle Welt von der New Economy schwärmt, kommt der Immobilienmarkt zudem verdächtig altmodisch daher: die Bindung des Eigentümers an das Objekt, eher moderate Renditen und eine vorherrschende langfristige Orientierung lassen ein Engagement in dieser Branche auf den ersten Blick nicht gerade als "sexy" erscheinen. Andererseits: diejenigen, die im letzten Jahr mit dem Absturz des Neuen Marktes ein Vermögen verloren haben, hätten es wohl im Nachhinein lieber etwas gemächlicher angehen lassen.

Diversifikation, die Streuung von Risiken über unterschiedliche Anlageformen, ist die Formel der Stunde, und aus dieser Perspektive erscheint der Immobilienmarkt, eines der Paradedepferde der Old Economy, in einem ganz anderen Licht. Auch der Zeitpunkt für eine Beschäftigung mit dem Immobilienmarkt ist günstig, denn er hat seine Schwächephase, die einen guten Teil der 90er Jahre andauerte, nun wohl überwunden.

Das Engagement im Immobilienmarkt ist natürlich eine Frage der Kalkulation, aber, vielleicht mehr als in anderen Branchen, auch eine Frage des Charakters und des Stils. Einige der schillerndsten Figuren des modernen Kapitalismus haben ihr Vermögen in Immobilien gemacht, und der Schriftsteller Tom Wolfe hat ihnen in seinem Roman "A Man in Full" in der Figur des Charles Croker ein Denkmal gesetzt. Der klassische Immobilieneigentümer ist ein pragmatischer, zupackender Typ, der sich auch laufend um sein Eigentum kümmert. Anders als bei vielen anderen Investitionen, hat er direkte Kontrolle über seinen Vermögensgegenstand, er kann unmittelbar Einfluss auf die Wertentwicklung nehmen, muss sich

aber auch um so handgreifliche Dinge wie Reparaturen und Probleme mit Mietern kümmern.

Das Engagement in Immobilien ist in der Regel langfristig orientiert, es geht den Investoren nicht darum, eine schnelle Mark zu machen, sondern eher um eine perspektivische Steigerung des Werts der Immobilie.

Ausserdem ist eine Investition in Immobilien weniger liquide als in vielen anderen Anlageformen: während man etwa eine Standardaktie binnen Minuten verkaufen kann, will der Verkauf von Liegenschaften sorgfältig und ohne Hast durchgeführt werden, was sich ggf. über Monate hinziehen kann. Generell ist das Investieren in Immobilien also sicher nicht für jeden das Richtige, aber diejenigen, die sich zu einem solchen Schritt entschliessen, bereuen es selten.

Ökonomische Eigenschaften des Immobilienmarktes

Ökonomisch gesprochen steht das Immobilieneigentum von der Papierform her schon mal sehr gut da: im Unterschied zu industriell produzierten Waren ist das Angebot an Grund und Boden absolut begrenzt: das aus dem Grundeigentum entstehende Einkommen ist letztlich eine Form von Monopolrente. Damit sind die allgemeinen Voraussetzungen für eine langfristige Wertsteigerung bei Immobilien sehr gut. Darüber hinaus gibt es noch andere ökonomische Eigenschaften des Immobilienmarktes, die ihn gegenüber anderen Anlageformen attraktiv machen:

- Steuervorteile: Der Staat subventioniert Investitionen in Immobilien
- Die Investition finanziert sich teilweise selbst: Wenn der Investor es so arrangiert, dass die laufenden Mieteinnahmen die Ausgaben für Hypotheken und Instandhaltung übersteigen, dann bekommt er schon einen positiven Cashflow, während er den Vermögensgegenstand noch finanziert.
- Die "Hebelwirkung" der Darlehensfinanzierung: eine Wertsteigerung bezieht sich auf den Gesamtwert des Objekts, auch wenn der Investor es noch nicht komplett bezahlt hat. Die Investitionsrendite bezieht sich nur auf die geleisteten Zahlungen, und ist daher höher als wenn das gesamte Objekt auf einmal gekauft worden wäre.
- Die relative Sicherheit der Investition: Immobilienmärkte haben sich historisch auf lange Sicht als überdurchschnittlich stabil und krisenresistent erwiesen. Immobilien sind eine Anlageform für den sicherheitsbewussten Investor.

Die entscheidende Frage bleibt natürlich, wie bei allen Investitionen, die Einschätzung der langfristigen Wertentwicklung des Vermögensobjektes. Um diese vornehmen zu können, ist ein sorgfältiges Studium der abzusehenden ökonomischen, geographischen und demoskopischen Entwicklung der zu kaufenden Immobilie unerlässlich.

Anmerkung der Redaktion: Auch die Wahl der richtigen Immobilie ist angesichts der großen Auswahl nicht einfach. Hier hilft Immoseek, die mittlerweile größte virtuelle Immobiliensuchmaschine im deutschsprachigen Raum. Wer sich dazu entschließt, selber zu bauen, der bekommt mit dem Immopass ein neutrales Qualitätsgutachten für den zukunftsfähigen Hausbau.

Michael Mühlhaus

Michael Mühlhaus ist wissenschaftlicher Mitarbeiter am soziologischen Institut der FU Berlin mit den Arbeitsschwerpunkten soziologische Theorie und Wirtschaftsssoziologie.