

inside B

Das Magazin für Wirtschaft & Leben in Baden



72-Seiten-Extra:
inside B
Sonderheft zum
2. Ortenauer
Marketingpreis

Nr. 12 | Dezember 2014 | 15. Jahrgang | EUR 4,50 | SFR 5,50 | 72251

EAN: 4 197228 104507 10

46 Schulfach Wirtschaft
Unternehmer als Lehrer
– Bildung oder Werbung?

50 Fusion historischer Gebäude
Außen Fachwerk, innen Firma:
Lösungen für alte Bausubstanz



Champion

(nicht hidden)

Dieter Schmid über Hopfen, Häme, Hochkonjunktur

Auf der Suche nach der besten Geldanlage (Teil 2/6)

> Immobilien.

Die ultimative Geldanlage?

Der Popularität nach zu urteilen handelt es sich bei Immobilien um die ultimative Kapitalanlage. Die Deutschen haben hier ganze 51% ihres Vermögens investiert. Aber ist dieses Vertrauen berechtigt? Welche Rendite wurde in der Vergangenheit tatsächlich erzielt? Und welche ist für die Zukunft zu erwarten?

Um die Attraktivität als Anlage zu beurteilen, müssen wir über den zweifellos hohen emotionalen Wert der eigenen vier Wände hinwegsehen und den harten Zahlen auf den Zahn fühlen:

Stellen Sie sich vor, Sie hätten 1975, also vor knapp vierzig Jahren, 100.000 Euro in deutsche Wohnimmobilien angelegt. Wie wäre es Ihnen mit dieser Anlage ergangen?

Laut den Zahlen der Deutschen Bundesbank und des BulwienGesa-Immobilienindex hätten Sie damit eine jährliche Rendite von +5,9% erzielt. Zieht man den in diesem Zeitraum bis 2013 entstandenen Kaufkraftverlust durch Inflation (2,6% pro Jahr) ab, steht unterm Strich ein ansehnlicher Kaufkraftzuwachs von jährlich +3,3%. Dies entspricht einem Zugewinn an Kaufkraft von 243.000 Euro.

Eine Anlage in Wohnimmobilien war also über die letzten knapp 40 Jahre eine gute Vermögensanlage. Da Immobilien die Tendenz haben, auf Basis der Wiederbeschaffungskosten bewertet zu werden, ist es auch zukünftig nicht unrealistisch, von einer Wertsteigerung auf Höhe der Inflation auszugehen. Die jährliche Nettomietrendite (Miete abzüglich Instandhaltungs-, Verwaltungs- und Betriebskosten sowie Leerstand) entspricht dann der real erzielten Rendite dieser Anlage bzw. dem Kaufkraftzuwachs. Diese wiederum ist maßgeblich abhängig vom Preis, den man für die Immobilie bezahlt.

Unser Fazit: Immobilien können eine gute Geldanlage sein. Der große Knackpunkt ist, dass sie im Vergleich zu alternativen Anlagen generell recht teuer bewertet sind. Teuer nicht im absoluten Sinne, sondern relativ zum gebotenen Ertrag. Auf die möglichen ertragsreicheren Alternativen gehen wir in den folgenden Teilen unserer Serie ein ...

Autoren: Phillip & Fritz Hauser,
Hauser & Friends AG