

Was ist eine Immobilie wert? Teil 2

von Edwin Tafelmeier

Eine Leserreaktion auf den Artikel „Was ist eine Immobilie wert?“, der momentan auf den Seiten des Hartgeld Club Wien gehostet ist, veranlasst mich zu dieser Ergänzung. In diesem Artikel lege ich dar, dass es in Deutschland durchaus möglich ist, eine Immobilie im Bereich der Herstellungskosten zu erwerben. Damit unterscheidet sich der Immobilienmarkt bei uns deutlich von dem in anderen Ländern, wo Häuserpreise aufgrund spekulativer Fantasien massiv in die Höhe getrieben wurden...

Aus der Zuschrift:

„Vorerst danke ich Ihnen für die Infos, die Sie laufend zur Verfügung stellen. Darf ich Sie darauf hinweisen, dass sich die Ansicht von Tafelmeier - wonach der Wert eines Dings, in diesem Fall einer Immobilie, sich niemals an den Herstellungskosten orientiert, sondern immer an Angebot und Nachfrage - ad absurdum führt. Das lässt sich leicht beweisen: Jeder könnte sonst einen arbeitsintensiven Unsinn herstellen und ihn zum aus dem Arbeitsaufwand berechneten Wert verkaufen. Dass das Unsinn ist, liegt auf der Hand. Wenn niemand Geld hat, Jobs rar sind, Kredite schwer zu bekommen, dann fällt halt der Wert einer Liegenschaft weit unter die Herstellungskosten.

Aus gewissen Gründen möchte ich anonym bleiben und danke für Ihr Verständnis. Ich hoffe, Ihnen mit diesem Hinweis zu dienen.

Mit freundlichem Gruss“

Vielen Dank für die Kritik, ermöglicht eine kontroverse Diskussion uns doch, sich in philosophischer Weise weiter zu entwickeln. Schade, dass sich die Kritik an mich nicht direkt an mich und in anonymer Form richtet. Es sei jedem seine freie und eigene Meinung gegönnt. Wenn wir jedoch versuchen, eigene Standpunkte mit Argumenten zu untermauern, so können diese Argumente nicht ausschließlich auf bestimmte Sachverhalte bezogen werden, nur weil sie ins eigene Weltbild passen.

Zunächst möchte ich die Begriffe „Wert“ und „Preis“ voneinander trennen, denn das ist nicht das gleiche, obwohl diese Begriffe oft synonym zueinander verwendet werden. In der Tat bestimmen Angebot und Nachfrage den Preis, unabhängig davon, ob das Objekt diesen „Preis“ auch „wert“ ist. In Notsituationen haben Menschen von jeher skrupellose Geschäfte mit Leuten gemacht, die sich in einer Zwangslage befinden. Wenn eine Sache für eine Person mehr oder minder lebensnotwendig erscheint, dann ist er unter Umständen bereit, jedweden Preis (sofern er ihn bezahlen kann) zu entrichten. Wert hingegen ist ein Attribut, der unter einer Einschätzung ohne einer Zwangssituation zustande kommt.

Der Wert einer Sache ist durchaus auch (jedoch nicht ausschließlich) mit dem Aufwand zur Erstellung derselbigen Sache beizumessen. Bleiben wir bei einer Immobilie. Solange ein Bedarf für Wohnen besteht, solange wird auch eine Wohnung nachgefragt. Sobald sich die Herstellungskosten am Markt nicht mehr einbringen lassen, werden diese Objekte auch nicht mehr hergestellt. Dies führt allmählich zu einer Knappheit und lässt ergo die Preise wieder steigen. Wenn ein Objekt zum Spielball der Spekulation wird, dann werden diese Objekte auch u.U. weit über den eigentlichen Bedarf, sprich: eigentliche Nachfrage hergestellt. Die preistreibende Nachfrage wird hier jedoch durch die Gier von Spekulanten ausgelöst, ohne dass ein tatsächlicher Bedarf besteht.

Wohnen ist, wie Nahrung auch, immerhin ein elementares Grundbedürfnis des Menschen. Um die Argumente meines Kritikers auf Nahrungsmittel anzuwenden würde das auch bedeuten, dass in Zeiten, wo niemand Geld hat, auch Nahrungsmittel weit unter den Herstellungskosten angeboten werden würden.

Dass die Herstellungskosten durchaus eine Wirkung auf den Preis haben, beweist nicht zuletzt auch die Entwicklung auf dem Goldmarkt. Als die Preise für Gold im Keller waren, lohnte es sich auch nicht mehr, in Exploration und Förderung zu investieren. Mittlerweile hat sich das ja wieder geändert. Warum sollte das für den Immobilienmarkt nicht auch gelten?