

Eine Immobilie ist, wie ihr Name schon sagt, unbeweglich, **immobil** eben. Sie bleibt an Ort und Stelle. Man kann sie also nicht einpacken und mitnehmen, sie bleibt, wo sie steht. Deshalb ist die **Lage** so unglaublich wichtig, eine Immobilie ist mehr wert, wenn sie in einer Lage steht wo, alle hinwollen, auf Sylt, in Hamburg-Blankenese, in Braunschweig auf dem Wall oder im Östlichen Ringgebiet. Mal so eben aufladen und wieder abkippen geht da nicht, so ist das eben, das ist Fakt!

Man kann eine Immobilie selbst nutzen, indem man sie bewohnt, oder an Fremde **vermieten** oder **verpachten** und Mieten oder „Früchte ziehen“, wie man das beim Verpachten sagt.

Eine Immobilie kann also eine **Geldanlage** sein, die einem **Sicherheit** gibt, einen eben absichert, im Alter, beim **Einkommen** schaffen, beim **Vermögen** bilden.

Nun gibt es **Phasen**, da kosten Immobilien mehr, das ist immer dann der Fall, wenn der Leitzins „unten“ ist. Wenn alternative Geldanlagen viel erwirtschaften, Zinsen, Gewinne, Ausschüttungen, Renditen, kosten Immobilien dann weniger.

Im Allgemeinen braucht man mit Immobilien im Durchschnitt 15 Jahre, um das gebundene Kapital einmal durch Mietzahlungen umzusetzen. Ob man dann schon das Kapital zurückverdient hat, ist nicht sicher, das hängt von den **Bewirtschaftungskosten** ab, vor allem an den **Instandhaltungen** und den **Instandsetzungen** und den **Reparaturen**, aber auch das **Leerstandrisiko**, wenn Mietnomaden eingezogen sind, als Mieter, oder wenn tatsächlich kein Mieter zu finden ist, oder die **Verwaltungskosten**, das bedeutet für den Eigentümer einer Immobilie ein Risiko, eine Ungewissheit, ob er erfolgreich investiert hat in Immobilien oder nicht. Mal so eben eine Immobilie mit irgendeiner Lage, in irgendeinem Zustand, einer nicht begutachten Ausstattung aus einem bunten Prospektblatt kaufen, nein, das sollte man nicht tun. Man sollte die Immobilie genau studieren.

Es gibt **Sachverständige** für die Bewertung von Immobilien, die können einem helfen, die besichtigen mit dem Kaufinteressenten die Immobilie und nennen **Problempunkte, Risiken und Reparaturstaus**.

Sie lassen sich ja auch nicht von einem Friseur den Blinddarm herausnehmen. Aber nichts gegen den Berufsstand der Friseure, die können auch etwas, keine Frage.

Das war nur ein Beispiel, zum Nachdenken.

C Henning Schaper im September 2018