

Selbst genutzte Immobilien: weshalb ist sie so wichtig?

Warum Preis und Wert nicht dasselbe sind.

Bei selbst genutzten Immobilien verschwimmen Preis und Wert leicht miteinander. Steigt der Marktpreis eines Hauses über viele Jahre, entsteht schnell der Eindruck, auch sein wirtschaftlicher Wert müsse entsprechend gestiegen sein. Doch Preis und Wert folgen unterschiedlichen Regeln. Der Marktpreis wird durch Angebot, Nachfrage und äußere Rahmenbedingungen bestimmt. Die Substanz des Gebäudes verändert sich dagegen mit der Zeit. Hinzu kommt ein dritter Aspekt: der persönliche Wert des eigenen Zuhauses.

➔ **Eine Immobilie kann gleichzeitig einen Marktpreis, einen Substanzwert und einen persönlichen Wert besitzen.**



1. Das Gebäude wird jeden Tag älter

Während der Bauphase entsteht täglich neue Substanz. Aus Material und Arbeit wächst Schritt für Schritt ein bewohnbares Haus. Mit dem Einzug beginnt jedoch ein anderer Prozess: Von diesem Tag an wird das Gebäude jeden Tag genau einen Tag älter. Dach, Fenster, Heizung, Leitungen und Fassade nutzen sich ab. Ohne regelmäßige Pflege und Investitionen verliert ein Gebäude langfristig an Substanz. Nach fünfzig Jahren besitzen Sie deshalb nicht mehr das Gebäude, das fünfzig Jahre zuvor fertiggestellt wurde. Es wurde entweder gepflegt, modernisiert und erneuert – oder es besteht entsprechender Sanierungsbedarf. Investitionen können die Substanz erhalten oder verbessern. Sie verursachen jedoch wiederum Kosten.

➔ **Der Wert des Bauwerks nimmt langfristig grundsätzlich eher ab – sofern nicht fortlaufend in seinen Erhalt investiert wird.**



2. Warum steigen die Preise trotzdem?

Dass ein Gebäude älter wird, bedeutet nicht, dass sein Marktpreis fallen muss. Denn der Preis einer Immobilie entsteht durch Angebot und Nachfrage. Entscheidend ist nicht nur der Zustand des Hauses, sondern auch, welchen Preis Käufer zu einem bestimmten Zeitpunkt für die gesamte Immobilie zu zahlen bereit sind. Dabei spielen unter anderem Lage, Zinsniveau, Einkommen, Bevölkerungsentwicklung, verfügbares Bauland und Wohnraumnachfrage eine Rolle. Besonders wichtig ist die Unterscheidung zwischen Grundstück und Gebäude. In begehrten Lagen kann ein Grundstück erheblich an Marktwert gewinnen, während das darauf stehende Gebäude gleichzeitig altert. Beide Entwicklungen können zur selben Zeit stattfinden.

➔ **Der Preis folgt dem Markt. Der Wert des Gebäudes folgt seiner Substanz. Beides muss sich nicht in dieselbe Richtung entwickeln.**

Preissteigerung bedeutet nicht automatisch Wertschöpfung.

Eine Immobilie kann heute deutlich teurer sein als früher – obwohl das Gebäude älter geworden ist.

Gerade bei Immobilien ist diese Unterscheidung wichtig. Steigende Marktpreise können unterschiedliche Ursachen haben. Nicht jede Preissteigerung bedeutet, dass entsprechend zusätzlicher wirtschaftlicher Wert entstanden ist.



3. Inflation verändert die Wahrnehmung

Mit steigenden Preisen verteuern sich Grundstücke, Baumaterialien und Handwerkerleistungen. Ein Haus, das heute neu errichtet wird, kann deshalb erheblich mehr kosten als ein vergleichbares Gebäude vor zwanzig oder dreißig Jahren. Dadurch steigen auch Wiederbeschaffungs- und Neubaukosten. Das kann den Marktpreis bestehender Immobilien erhöhen – obwohl das Gebäude selbst älter geworden ist.

→ **Ein höherer Preis bedeutet nicht automatisch, dass entsprechend mehr Wert geschaffen wurde.**



4. Was bedeutet das für Eigentümer?

Eine selbst genutzte Immobilie erfüllt vor allem einen persönlichen Zweck. Sie bietet ein Zuhause und kann Sicherheit, Unabhängigkeit und Lebensqualität schaffen. Diese Vorteile sind real – auch wenn sie sich nicht vollständig in einer Renditeberechnung ausdrücken lassen. Deshalb sollte ein Eigenheim nicht ausschließlich unter Renditegesichtspunkten betrachtet werden.

→ **Wer sein Eigenheim genießt, muss nicht täglich seinen Marktwert berechnen. Entscheidend ist, welche Aufgabe die Immobilie innerhalb der eigenen Vermögensstruktur erfüllen soll.**



5. Unser Verständnis

Wir unterscheiden konsequent zwischen Preis und Wert. Ein steigender Marktpreis ist erfreulich. Für den langfristigen Vermögensaufbau ist jedoch entscheidend, welche Substanz dahintersteht und welcher Aufwand nötig ist, um sie zu erhalten. Bei einer selbst genutzten Immobilie kommt eine weitere Ebene hinzu: ihr persönlicher Wert. Das eigene Zuhause muss nicht jeden Tag eine möglichst hohe Rendite erwirtschaften. Es darf Sicherheit und Lebensqualität schaffen.

→ **Preissteigerungen sind schön. Wertentwicklung ist wichtiger.**



Das Wichtigste in einem Satz

Der Marktpreis einer Immobilie kann steigen, während der Wert des Gebäudes sinkt

**Preis folgt dem Markt –
Wert folgt der Substanz.**

Genießen Sie Ihr Zuhause!

Wenn Sie es sich leisten können und wollen, eine Immobilie zu besitzen, genießen Sie die Vorteile. Ein Eigenheim ist mehr als eine Zahl in der Vermögensaufstellung. Es kann Mittelpunkt des Lebens sein und einen Wert besitzen, den keine Renditekennzahl vollständig erfasst.

Die entscheidende Frage ist deshalb nicht, ob ein Eigenheim Aufgabe es für Sie erfüllen soll.