

Immobilien als Kapitalanlage



6 Kriterien für die Vermögensbildung

- Sicherheit
- Rendite
- Liquidität
- Steuervorteile
- Inflation
- Altersvorsorge

Wohnimmobilien als Inflationsschutz

„Wer in Zukunft mit einer jährlichen Inflationsrate von drei Prozent rechnet und in 25 Jahren eine lebenslange Rente wünscht, die heute 1000 Euro wert ist, positioniert sich mit Immobilien besser als mit Aktien, Banksparkplänen und Kapitalversicherungen“.

(Volker Looman in: Focus Money vom 6.5.2009)

Bei einer Finanzierung mit Fremdkapital verringert die Inflation sogar die Rückzahlung der Darlehen, das heißt, die Inflation wirkt sich sogar positiv für den Immobilienbesitzer aus.

Experten rechnen mit fünf Prozent Inflation infolge von Bankenkrise, Staatsverschuldung und Kreditusage an Griechenland. Der Commerzbank Anlagespezialist Chris-Oliver Schickentanz rechnet in den nächsten drei bis fünf Jahren mit einer Inflation von bis zu 5 Prozent.

(Thüringer Zeitung, 3.5.2010)

Steigende Mieten in Metropolregionen

Der Deutsche Mieterbund – Landesverband Hessen e.V. erwartet für ds Rhein-Main-Gebiet in den nächsten Jahren steigende Mieten. Insbesondere in den Städten müsse man damit rechnen, dass die Mieten im Durchschnitt um 5% pro Jahr steigen werden. (Thomas Daily 25.3.2009)

Wohnungsbedarf in Deutschland

Bedarf an neuen Wohnungen rd. 330.000 p.a.

Neubauniveau aktuell rd. 174.000 p.a.

Differenz rd. 156.000 p.a.

(Quelle: Studie der Bundesgeschäftsstelle Landesbausparkassen Berlin, 2008)

Steuervergünstigungen beim Vermögensaufbau mit Immobilien

Der Staat fördert den Wohnungsbau, indem er dem Eigentümer einer Immobilie, sofern dieser sie nicht selbst nutzt, steuerliche Vergünstigungen gewährt.

Der Steuerberater kann die Steuerersparnis individuell berechnen.

Immobilien als Altersvorsorge

Die gesetzlichen Rahmenbedingungen der Altersvorsorge haben sich erheblich verändert:

- Einführung der Abgeltungssteuer
- Allgemeine Rentenbesteuerung: Versorgungslücke wird größer
- Niedriges Zinsniveau. Manches Sparbuch/Sparvertrag verbucht nach Abzug von Steuern und Inflation sogar eine negative Rendite. Mieten können dem Inflationsverlauf angepasst werden.
- Stark schwankende Aktienmärkte, die Konjunkturzyklen unterliegen
- Lebensversicherungen wurden früher mit 7 bis 8% Rendite kalkuliert, heute nur mit ca. 3%!

Eine zusätzliche private Altersvorsorge ist aber nicht nur Voraussetzung für einen angenehmen Lebensstand im Alter. Sie ist auch eine Notwendigkeit im Hinblick auf die private Vorsorge im Pflegefall. Der Pflegeversicherungsexperte des Bundesverbands der Verbraucherzentralen, Dieter Lang, prognostiziert Leistungskürzungen der gesetzlichen Pflegeversicherungen, da immer mehr Leistungsempfängern immer weniger Beitragszahler gegenüberstünden. Derzeit gibt es rund 2,2 Millionen Pflegebedürftige in Deutschland, im Jahr 2030 werden es ca. 4 Millionen sein. (Ulrich Reitz in: ZDF online, 5.5.2010)

Vermögensaufbau für die nächste Generation

Immobilienvermögen an die Kinder weiterzugeben ist für viele ein wichtiges Kriterium. Als Vermögenswert, um die Ausbildung der Kinder abzusichern, eignet sich die Immobilie, wenn die Tilgung zum Zeitpunkt des Studiums beendet wurde und die Mieteinnahmen fließen.

Immobilienvermögen kann auch geschenkt oder vererbt werden. Hier müssen steuerliche Aspekte berücksichtigt werden.

Kriterien für den Immobilienkauf

Die Immobilie, die nicht zur Eigennutzung, sondern zur Kapitalanlage erworben wird, sollte unter Berücksichtigung verschiedener Aspekte begutachtet werden:

- Erstklassige Lage in der Nähe von Wirtschaftszentren
- Hohe Rate an Top-Verdienern
- Vorhandene Wohnungsknappheit
- Hohe Beschäftigungsquote
- Sehr gute Infrastruktur mit guten Verkehrsanbindungen
- Gepflegte Umgebung
- Hochwertige Bausubstanz und Ausstattungsqualität, um bonitätsstarke Mieter zu gewinnen
- Geringe Instandhaltungskosten
- Hoher Wiederverkaufswert
- Als Sicherheit für die Darlehensaufnahme können eine Lebensversicherung oder eine bezahlte Immobilie dienen

Weitere Informationen zu diesem Thema erhalten Sie in einem persönlichen Gespräch. Bitte wenden Sie sich an Uwe Bierhenkel oder Dr. Marion Felbel, WVD des Marburger Bundes, Tel 069-7167960