

10 GUTE GRÜNDE FÜR DIE INVESTITION IN IMMOBILIEN!

Laut einer renommierten Studie einer Commerzbank Tochter haben 9 von 10 Millionären ihr Vermögen durch die Investition in Immobilien gebildet.

Dies bestätigt ein Zitat des Frankfurter Bankiers Freiherr von Bethmann, der anmerkte:

"Die einzige Möglichkeit Vermögen aufzubauen, ist die Verschuldung in Sachwerten."

Das Prinzip ist denkbar einfach: Man erwirbt mit Hilfe von Fremdkapital einen Sachwert (Immobilie) und führt Zins und Tilgung des Fremdkapitals durch die Einnahme von Steuervorteilen und Mieteinnahmen zurück.

Nachfolgend haben wir, ohne Anspruch auf Vollständigkeit, **10 Gründe oder Argumente** für den **Immobilienkauf** aufgezählt:

1. Aus der Vergangenheit lernen

Viele Vermögen nach dem Krieg sind durch Immobilienbesitz entstanden. Wer 1960 in München ein Haus oder eine Wohnung erworben hat, hat sein Vermögen bis heute vervielfacht. Immobilienbesitz ist immer eine Möglichkeit, Vermögen günstig zu schaffen und es ohne Inflationsrisiko zu vermehren. Auch die Entwicklung der Wohnnutzung spricht für die Immobilien. Die Quadratmeter-Zahl pro Kopf und Wohnung ist kontinuierlich am Steigen. Auch die Zahl der Single-Haushalte wächst an. Die Nachfrage nach Wohnraum wird also weiter steigen.

2. Sachwerte schaffen

Der Immobilienbesitz ist in Deutschland eine große Säule der Vermögensanlage. Nach dem Eigenheim sind vermietete Immobilien eine hervorragende Kapitalanlage. Sie bieten hohe Sicherheit, Inflationsschutz, Steuervorteile, Rendite und Einkommensquelle im Alter. Sie sind weniger stark von Konjunkturzyklen abhängig als z. B. eine Aktie. Wenn es heißt: "Essen und Trinken müssen die Menschen immer" gilt dies noch viel mehr für "das Dach über dem Kopf".

3. Inflation = Vernichtung von Vermögen

Auch wenn wir in Deutschland vergleichsweise niedrige Inflationsraten vorweisen können, die schleichende Geldentwertung frisst jedes Jahr etliches Vermögen auf. So manches Sparbuch oder Sparvertrag verbucht nach Abzug von Steuern und Inflation oft sogar eine negative Rendite. Besitzer von Immobilien treten dieser Situation entgegen. Die Miete kann dem Inflationsverlauf angepasst werden. Bei einer Finanzierung mit Fremdmitteln verringert die Inflation sogar die Rückzahlung der Darlehen.

4. Steuern optimal gestalten

Durch gezielte Steuervergünstigungen versucht der Staat Investitionen in seinem Sinne zu lenken. Dadurch entstehen für den Anleger - abhängig von seiner steuerlichen Situation - Möglichkeiten, den Staat an seinem Vermögensaufbau zu beteiligen.

5. Im Alter aus Vermögen leben

Das gesetzliche Rentensystem wird im Regelfall nicht ausreichen, um den Lebensstandard im Alter zu halten. Private Vorsorge tut not. Immobilienbesitz und Mieteinnahmen sichern das Einkommen über das Berufsleben hinaus. Ist die Immobilienfinanzierung so konzipiert, dass die Immobilie spätestens mit Eintritt ins Rentenalter schuldfrei wird, stehen die gesamten Mieteinnahmen als Einkommensquelle zur Verfügung.

6. Portfolio und Renditen

Zu einer ausgewogenen Vermögensplanung gehören viele Bausteine. Die Immobilie gehört neben der fondsgebundenen Lebensversicherung und den langfristigen Aktienfondsanlagen zu den gängigen Instrumenten der Kapitalanlage. Sie bietet Mietrendite, Wertsteigerung, Inflationsschutz und steuerliche Vorteile. Die Kombination der Immobilien mit einem Wertpapierdepot senkt das Gesamtrisiko für Marktzyklen und stabilisiert die Rendite.

7. Immobilienkauf mit gesundem Menschenverstand

Die wesentlichen Kriterien für den Kauf einer Immobilie sind schon lange nicht mehr : Lage, Lage, Lage sondern genauso die Konzentration auf antizyklische Standorte, die nachhaltige Bewirtschaftung sowie die perfekte Sanierung des Objektes mit höchsten Qualitätsansprüchen. Jedem Käufer ist es einfach möglich, sich ein persönliches Bild von einer Wohnung und dem näheren Umfeld zu machen. Von eigenen Erfahrungen und Einschätzungen kann bei der Auswahl so einfach profitiert werden.

8. Langfristig anlegen schafft Wertzuwachs

Untersuchungen zeigen, dass häufiges Umschichten von Kapitalanlagen zu einer verminderten Rendite führt. Dies liegt einmal an den Transaktionskosten, zum anderen an der Schwierigkeit, den richtigen Zeitpunkt für den Ein- und Ausstieg in einen Markt zu treffen. Eine Kapitalanlagenimmobilie sollte immer langfristig betrachtet werden, so dass solche Probleme nicht auftreten können.

9. Bezahlte Immobilie als Sicherheit zur Darlehensaufnahme

Eine Immobilie als Sicherheit ist bei Banken sehr beliebt. So kann eine bereits bezahlte Eigentumswohnung z.B. als Sicherheit für einen Kredit dienen.

10. Vermögen weitergeben

Für so manchen Anleger ist auch dies ein wichtiger Grund: Immobilienvermögen an die Kinder weitergeben zu können und so einen Beitrag zur künftigen Vermögenssituation zu leisten.