

Beton GOLD

Die sicherste Rente der Welt
Deine Immobilie als Kapitalanlage



Michael Haake

Inhalt

Gute Gründe für eine Immobilie als Kapitalanlage.....	3
• Altersvorsorge – so erhältst Du die sicherste Rente der Welt.....	4
• Die beste Sicherheit für Darlehen.....	4
Die Arten der Immobilienanlage	5
Auswahl der geeigneten Immobilie – Finde die Kapitalanlage, die wirklich zu Dir passt	7
• Denkmalschutzimmobilie – eine gute Alternative	9
Gibt es Risiken bei dieser Art der Kapitalanlage?	10
Deine persönliche Checkliste – so hast Du alles im Blick.....	11

Gute Gründe für eine Immobilie als Kapitalanlage

Es gibt viele verschiedene Arten von Kapitalanlagen. Doch oft stellt sich die Frage, welche denn die Beste ist. Eine Immobilie bietet hierbei die besten Möglichkeiten und stellt eine Sicherheit dar. Die Immobilie ist eine materielle Anlage, welche einen bestimmten Wert besitzt.

Schon damals haben Immobilien ihren Wert behalten, während zu mancher Zeit das Geld selber nichts mehr wert war. Dies hat sich bis heute nicht verändert. Weshalb auch heute noch viele Menschen eine Immobilie als Kapitalanlage besitzen.

Hinzu kommt, dass sich der Wert einer Immobilie in den vergangenen Jahren vervielfacht hat. Auch die Nachfrage nach Wohnraum steigt weiter an. Somit stellt die Immobilie eine Sicherheit für Kapitalverlust da. In eine Immobilie zu investieren ist eine kluge Entscheidung und bringt viele Vorteile wie z.B.



- Stetig wachsendes Einkommen
- Echtes passives Einkommen
- Wertsteigerung und Werterhalt
- Sichere Rente über die Mietzahlungen
- Jederzeit Veräußerbar
- Vererben jederzeit möglich

Altersvorsorge – so erhältst Du die sicherste Rente der Welt



Welt

Bereits jetzt sollte sich jeder Gedanken über seine Altersvorsorge machen. Wie viel Rente man erhält und ob man davon leben kann, ist leider nicht immer sichergestellt. Jeder ist davon betroffen und auch Du solltest überlegen, wie Du deine Versorgung im Alter sicherst. Eine Immobilie als Kapitalanlage ist hierbei ideal.

Egal ob eine Mietimmobilie oder das Eigenheim – es ist der perfekte Rententräger. Jedoch gilt als Grundlage, dass die Finanzierung der Immobilie bis zum Rentenalter abgeschlossen ist.

Die beste Sicherheit für Darlehen

Wenn man einmal in die Situation kommen sollte und ein Darlehen benötigt, ist es natürlich wichtig, der Bank eine Sicherheit vorweisen zu können. Und was würde sich besser eignen als eine eigene Immobilie? Die Banken werden die Vorteile einer solchen Kapitalanlage erkennen und Du wirst das benötigte Darlehen oftmals erhalten.



Die Arten der Immobilienanlage

Bei Immobilien als Kapitalanlage gibt es natürlich verschiedene Arten. Zum einen das Eigenheim als Anlage. Dies ist die meist verbreitete Form. Dann gibt es aber auch noch die Immobilie zur Miete. Dies kann eine einzelne Einheit wie beispielsweise eine Wohnung sein, welche vermietet wird oder aber auch ein ganzes Objekt mit mehreren einzelnen Einheiten. Dabei muss natürlich immer sichergestellt werden, dass die Objekte oder die Einheiten in Takt sind und damit Gewinn erzielt werden kann. Der Eigentümer hat die Möglichkeit durch einen Verkauf Gewinn zu erzielen oder aber auch Renditen durch Mieteinnahmen zu erhalten. Dies ist meist die direkteste Form der Immobilienanlage.

Jedoch gibt es darüber hinaus auch noch weitere Arten der Immobilienanlage. Diese werden in zwei Arten eingeteilt:

- **Immobilienfond**
- **Immobilienaktie**

Immobilienfond

Ein **Immobilienfond** eignet sich vor allem für diejenigen, die nicht auf Anhieb eine große Summe Geld investieren möchten oder können. Bei Immobilienfonds wird zwischen dem offenen und dem geschlossenen Fond unterschieden.

Der **geschlossene Immobilienfond** grenzt meist an die direkte Investition. Das Risiko ist hierbei ebenso hoch wie die Gewinnsteigerung. Dieser Art des Immobilienfonds bezieht sich immer auf bestimmte Objekte, für welche der Investor das Geld sammelt. Dadurch ist diese Anlageform vor allem für erfahrene Investoren mit Kapital interessant.

Der zweite Fond ist **der offene Immobilienfond**. Hierbei investiert der Investor in mehrere verschiedene Objekte, mit dem klaren Ziel der Gewinnsteigerung. Dieser Fond ist meist schon ab einer geringe Menge Kapital möglich. Aus dem Erwerb und dem Verkauf bzw. Vermietung der Immobilie generiert sich letztendlich der Gewinn. Anders als beim geschlossenen Fond ist das Risiko hierbei vergleichsweise gering, dadurch aber natürlich auch die Gewinnsteigerung.

Immobilienaktie

Eine weitere Form der Immobilienanlage ist die **Immobilienaktie**. Diese Aktien werden von Immobiliengesellschaften vergeben und der Erfolg hängt von dessen Abwicklung der Geschäfte ab. Diese Anlageform hat natürlich die gleichen Risiken und Gewinne, wie eine normale Aktie.



Auswahl der geeigneten Immobilie – Finde die Kapitalanlage, die wirklich zu Dir passt

Bevor man in eine Immobilie investiert, muss man sich Gedanken darüber machen, welche Immobilie am besten dafür geeignet ist. Du musst die Immobilie finden, die wirklich zu Dir passt. Für manche ist ein Haus besser geeignet, für andere vielleicht eine Wohnung.



Um dies auszuwählen sind einige Faktoren wichtig. Zum einen natürlich das Kapital, welches man zur Verfügung hat oder ob man ein Darlehen von der Bank bekommt. Zusätzlich muss man sich darüber Gedanken machen, wie lange man die Immobilie finanzieren möchte, bis eine Rendite abfällt oder die Immobilie mit Gewinn verkauft werden kann. Dies sind die beiden grundlegenden Faktoren für die Entscheidung der passenden Immobilie.

Ein weiterer Faktor ist aber auch die Lage der Immobilie. Für eine Wohnung bedeutet dies, ob diese schnell vermietet werden kann und einen entsprechenden Mietgewinn mit sich bringt. Bei einem Haus ist zusätzlich der Zustand des Hauses wichtig. Muss noch viel renoviert werden, birgt dies zusätzliche Kosten? Wie viel muss ich investieren um die Immobilie rentabel zu machen? All dies sind Grundlage um erkennen zu können, wann man mit einem „Break Even“ rechnen kann, das bedeutet wann man Gewinn erzielt.

Das wichtigste Kriterium bei der Auswahl der Immobilie ist jedoch die Wirtschaftlichkeit. Wirf immer einen genauen Blick auf die Zahlen. Immobilien welche einfach aus dem Bauch heraus gekauft werden, bringen die Käufer meist in Schwierigkeiten, da sie nicht so funktionieren, wie man sich vorgestellt hat. Stelle somit Einnahmen und Kosten gegenüber, um beurteilen zu können, ob die Immobilie Dir einen Mehrwert bietet. Die Immobilie muss sich inklusive der Rückzahlung des Darlehens selber tragen, nur dann bringt sie die Gewinne.

„Eine Immobilie sollte man immer als ein eigenständiges Unternehmen betrachten!“

All diese Faktoren sind zu beachten, um die geeignete Immobilie für eine Kapitalanlage zu finden. Die verschiedenen Immobilienarten müssen verglichen werden und Du musst die Immobilie finden, die zu Dir passt.



Denkmalschutzimmobilie – eine gute Alternative

Viele Immobilien in Deutschland stehen unter Denkmalschutz. In einem solchen Gebäude zu leben oder es zu besitzen ist etwas Besonderes.

Die Instandhaltung dieser Gebäude sowie die Sanierung unterliegen den besonderen Bedingungen des Denkmalschutzes. Ohne die Zustimmung des zuständigen Amtes für Denkmalschutz können häufig keine Entscheidungen oder Änderungen vorgenommen werden. Das historische Ambiente und Aussehen dieser Gebäude sollen erhalten werden. Dies wirkt natürlich zunächst abschreckend für einen Eigentümer. Da der Staat diese Gebäude aber erhalten möchte, ergeben sich dadurch einige Vorteile eine denkmalgeschützte Immobilie zu erwerben.

Für Besitzer dieser Gebäude gibt es bundesweite und länderspezifische Förderungen. Hierbei handelt es sich meist um Steuervorteile. Auf die generelle „AfA“ kommen dabei noch einmal 2% - 10% „Denkmalschutz AfA“ hinzu. Außerdem können bis zu 100% der Sanierungskosten für das Objekt steuerlich wirksam gemacht werden.

Zusätzlich erhält man durch die KfW, die Kreditanstalt für Wiederaufbau, zinsbegünstigte und manchmal sogar zinslose Förderungen für denkmalgeschützte Objekte. Dies ist natürlich ein riesen Vorteil, bei den hohen Kosten für Darlehen.

All diese Aspekte machen es sehr interessant ein historisches Objekt zu erwerben und als Kapitalanlage zu nutzen.

Jedoch muss man sich auch bewusst sein, dass die gesamte Organisation eines Objektes dieser Art durch die vielen Förderungen zum Teil recht kompliziert ist. Dafür bietet es sich an, einen erfahrenen Berater zu suchen, welcher sich mit diesem Thema bestens auskennt.

Gibt es Risiken bei dieser Art der Kapitalanlage?

Bevor man sich eine Immobilie als Kapitalanlage zulegt, kommt bei vielen die Frage auf, ob dies auch Risiken birgt. Die Antwort ist ganz einfach: Jede Kapitalanlage bringt gewisse Risiken mit sich.

Das größte Risiko bei dieser Form der Kapitalanlage stellt sicherlich das Wegbleiben der Mieteinnahmen dar.

Darüber hinaus können die Einnahmen geringer oder die Ausgaben höher sein als kalkuliert.

Solche Umstände wie z.B ein Mietausfall sollte man auf jeden Fall mit einplanen, wenn man sich eine Immobilie kauft. Es muss immer darauf geachtet werden, dass das Objekt in einem guten Zustand ist und die Mieter keine negativen Aspekte haben, warum sie wieder ausziehen würden. Dies verhindert, dass die Mieteinnahmen wegfallen.

Ein weiteres Risiko, ist das Zinsrisiko. Wenn die Zinsbindung ausgelaufen ist, können die Zinsen höher sein als beim Abschluss des Vertrags. Dies kann sich negativ auswirken.

Man sollte somit immer das große Ganze im Blick haben und alle Risiken bzw. Vorteile abwägen. Eins ist jedoch sicher: Eine Immobilie ist und bleibt eine sichere und gute Kapitalanlage.



Deine persönliche Checkliste – so hast Du alles im Blick

<input type="checkbox"/>	Es liegt eine detaillierte Baubeschreibung vor
<input type="checkbox"/>	Eigentumsverhältnisse sind abgeklärt
<input type="checkbox"/>	Lage der Immobilie habe ich geprüft
<input type="checkbox"/>	Ich habe das Objekt besichtigt und die Informationen aus der Baubeschreibung abgeglichen
<input type="checkbox"/>	Zustand der Immobilie habe ich geprüft, Dach und Keller auf Schäden überprüft
<input type="checkbox"/>	Ich habe den Preis mit ähnlichen Immobilien in der Umgebung verglichen
<input type="checkbox"/>	Ich habe die Immobilie auf Denkmalschutz geprüft
<input type="checkbox"/>	Ich habe mir eine Gesamtübersicht der wirtschaftlichen Aufwendungen und Erträge gemacht
<input type="checkbox"/>	Ich habe eine Übersicht der Gesamtkosten erstellt
<input type="checkbox"/>	Es liegt ein ordentlicher Kaufvertrag vor, notariell beglaubigt