

IMMER EINE GUTE GELDANLAGE



Foto: ddp

Besonders in Deutschland gelten Immobilien als beliebte und attraktive Kapitalanlage. Diese Beliebtheit ist im Grunde auf zwei Ursachen zurückzuführen. Erstens sind viele Kapitalanleger der Meinung, dass sie eine vermietete Immobilie in schlechteren Zeiten immer noch zur Eigennutzung heranziehen können. Sie betrachten ihr Investment auch als „Notgroschen“ oder Altersvorsorge. Der andere Hauptgrund für Investitionen bei privaten Anlegern ist die Tatsache, dass aus ihnen auch steuerliche Vorteile hervorgehen können.

Hauptgrund für den Erwerb einer Wohnung oder eines Hauses ist tatsächlich die Altersvorsorge. Dies wird von Eigennutzern und Kapitalanlegern ähnlich bewertet. Den Betrag, den man spart, wenn man keine Miete mehr zahlen muss, kann man durchaus als zusätzliche Rente ansehen. Wer sein Haus in jüngeren Jahren oder auch dauerhaft vermietet oder verpachtet, muss beim Ertrag nur wenig auf die Konjunktur achten – hier besteht eine geringe oder sogar gar keine Abhängigkeit. Besonders attraktiv sind Immobilien als Kapitalanlage ferner aus steuerlicher Sicht. Werden sie vermietet, sind viele Kosten als Werbungskosten absetzbar. Zudem kann man den Vorteil von Abschreibungsmöglichkeiten nutzen. Einzelheiten sind hier von einem Steuerberater zu klären.

Preis kann sinken

Die Immobilie ist eigentlich immer etwas wert, die Anlage wird in der Regel als langfristiges Investment mit hohem Sicherheitsfaktor angesehen. Dennoch sollte man bedenken, dass ihr Preis auch sinken kann. Gerade Häuser in schlechter Lage oder schlechtem Zustand lassen sich kaum mehr teuer verkaufen.

Als Besitzer sollte man also unbedingt auf die Instandhaltung und genauso auch die Modernisierung achten. Ein weiterer Punkt: Vor allem Privatinvestoren, die vermieten wollen und in der Kapitalanlage noch unerfahren sind, sollten eher nach Immobilien Ausschau halten, die im näheren Umfeld des eigenen Wohnortes liegen. So lässt sich der Markt viel leichter einschätzen.

Die Grundregel „Keine Investition ohne vorherige Renditenkalkulation“ gilt ebenfalls. Doch Vorsicht, wenn die Versprechungen allzu vollmundig sind. Werden etwa Renditen von acht Prozent und mehr versprochen, sollten beim Immobilienanleger die Alarmglocken schrillen. Hohe Rendite stehen für hohes Risiko, dessen sollte man sich bewusst sein.

Statt auf die Höhe der Rendite zu schießen, sollte man besser prüfen, worauf die Berechnungen basieren und ob die Annahmen auch langfristig gelten.

Kaufen ist nicht gleich Kaufen. Direktinvestitionen sehen bei unterschiedlichen Immobilienarten auch unterschiedlich aus – zu bedenken sind nicht nur „reine Geldfragen“. Das Einfamilien- oder Reihenhaus im Grünen ist meist teurer als eine gleich große Eigentumswohnung, auch weil mehr Geld ins Grundstück fließt. Die Renditen sind deshalb oft geringer. Allerdings: Grundstücke gelten als werthaltige Anlage, was sich vorteilhaft beim Wiederverkauf auswirkt. Wichtig ist hier auch die Lage des Hauses.

Haus oder Wohnung

Im Dutzend billiger: Bei großen Mehrfamilienhäusern ist die Rendite oft höher als bei einzelnen Eigentumswohnungen. Vorsicht: Wohnblöcke in schlechter Lage sind für Mieter wenig attraktiv und könnten Probleme mit Leerständen machen. Wer nicht gleich ein (Mehrfamilien-) Haus kaufen möchte, greift auf die Eigentumswohnung zurück. Hier ist auch die Zusammenarbeit zwischen Hausverwaltung und Eigentümern wichtig, etwa wenn es um Renovierungen geht. Für Gewerbeimmobilien wie Büros gilt: höhere Renditechancen, höheres Risiko. Die Marktschwankungen sind hier deutlich größer.

Fazit: Es gibt keine „beste“ Geldanlage. Angesichts der immer schlimmeren Schuldenkrise wollen immer mehr Menschen ihr Geld in Immobilien retten. Der Anteil von Kapitalanlegern im Vergleich zu Selbstnutzern ist deutlich gestiegen.

INFO Abwechselnd geben Experten Tipps zu Garten, Finanzierung, Immobilienrecht, Einrichtung und Energie – heute Finanzexperte Rainer F. Kaspar.

ZUR PERSON:



Rainer F. Kaspar ist Geschäftsführer der Volksbank-Immobilien-GmbH, einer 100-prozentigen Tochter der Volksbank Marl-Recklinghausen. Daher hat er die Entwicklungen am Vestischen Immobilienmarkt im Blick. Außerdem ist er anerkannter Immobiliengutachter und verfügt über das CIS Hyp-Zertifikat.