Inflationssichere Anlage

Die Renaissance der Immobilie

| Francesco Fedele

Die Vorteile einer Immobilie sind bekannt: Sie gilt als wertstabile Anlage mit integriertem Inflationsschutz. Vor allem im Hinblick auf die aktuell hohe Liquidität am deutschen Finanzmarkt und den damit verbundenen Inflationsrisiken erlebt die Anlageklasse der Immobilie jetzt eine Renaissance.

Starke Schwankungen an den Börsen und ein erhöhtes Inflationsrisiko für die kommenden Jahre sorgen aktuell für eine Wiederbelebung der Immobilie. Denn die Wohnimmobilie ist als krisensichere und überschaubare Anlageform bekannt, die – anders als Aktien, Fonds und Zertifikate – eine stabile Verzinsung, geringe Preisschwankungen und Inflationsschutz bietet. Hinzu kommt: Die Preise für deutsche Wohnimmobilien sind aktuell niedrig und werden in den kommenden Jahren voraussichtlich stärker als die Inflationsrate steigen. Wer als gut verdienender Selbstständiger eine größere Geldsumme anlegen möchte, sollte daher die Immobilie als Kapitalanlage in Erwägung ziehen. Allein auf den Schutz vor Geldentwertung und die günstigen Immobilienpreise sollten sich Anleger allerdings nicht verlassen. Ebenso wichtig ist die richtige Auswahl der Immobilie und deren Weiterentwicklung. Denn der Wert einer Immobilie steigt nicht von alleine. Voraussetzung für eine langfristig stabile Wertsteigerung ist die Weiterentwicklung des Objekts. Augenmerk sollten Anleger auf die Modernisierung und die Anpassung an die demografische Entwicklung legen. Denn bei der Weiterentwicklung einer Wohnimmobilie geht es längst nicht mehr nur um das äußere Erscheinungsbild. Es geht um deutlich steigende Mieteinnahmen. Sanierungsleistungen wie moderne Heizungsanlagen, Wärmedämmung und die Investition in nachhaltige Energien senken langfristig die Nebenkosten und erhöhen somit die Mieterträge. Auch gilt es, die demografische Veränderung der Bevölkerung zu berücksichtigen: Aufgrund der steigenden Zahl kleinerer Familien und älterer Menschen wächst die Nachfrage nach Ein- bis Zwei-Zimmer-Wohnungen und zum Beispiel auch nach Fahrstühlen. Vorhandener Wohnraum muss entsprechend angepasst und marktfähig gemacht werden. Denn nur eine marktgerechte, modernisierte Wohnung bringt auch in den nächsten Jahren noch die gewünschten Mieteinnahmen. Ratsam ist es daher, die monatlichen Mieterträge so zu verwenden, dass ein Anteil für die Instandhaltung der Immobilie zurückgelegt wird, um langfristig eine gute Vermietbarkeit zu gewährleisten. Denn nur eine inflationsgeschützte, dauerhaft vermietbare Immobilie bringt dem Anleger auf lange Sicht eine gute Rendite. Vor dem Kauf empfiehlt es sich, die Immobilie persönlich und vor Ort zu besichtigen. Gemeinsam mit einem professionellen Berater sollten Faktoren wie Standort, Gebäudesubstanz und demografische Entwicklung geprüft werden.

Ein weiterer Aspekt, der aktuell für die Immobilie als Anlageklasse spricht: Die Finanzierungsbedingungen in Deutschland sind günstig. Als Folge der Finanzmarktkrise ist Baugeld derzeit so preiswert wie seit Jahren nicht mehr. Ein Privatanleger, der jetzt eine Immobilie kauft, bekommt ein Darlehen zu sehr guten Konditionen. So können Bauherren und Wohnungskäufer derzeit Kredite mit zehn Jahren Laufzeit zu einem Effektivzins von vier Prozent erhalten. Von einer Kreditklemme für private Investoren kann aktuell also keine Rede sein. Etwas schwieriger gestaltet sich die Kreditvergabe für institutionelle Investoren. Kredite für größere Transaktionen werden weniger schnell vergeben. Gespräche mit den Banken müssen entsprechend professionell vorbereitet werden.

Für beide Seiten, Privatanleger und institutionelle Investoren, ist es daher sinnvoll, einen Finanzierungspartner zur Seite zu haben, der sowohl über Expertise im Immobilienmarkt als auch bei der Vermittlung von Investorenfinanzierungen verfügt.

autor.

Francesco Fedele ist Gründer und Vorstandsvorsitzender der BF.direkt AG. Von Stuttgart aus verantwortet er die Aktivitäten des Baufinanzierers.

kontakt.

BF.direkt AG
Tel.: 07 11/22 55 44-1 40
www.bf-direkt.de

Für Ihr Wertvollstes das Beste!
TÖCHTER und SÖHNE der Ärzte/-innen und Zahnärzte/-innen studieren an der

Danube Private University (DPU)

FAKULTÄT MEDIZIN/ZAHNMEDIZIN

• *Diplom-Studium Zahnmedizin zum Dr. med. dent.*

Master of Science Fachgebiet (M.Sc.)

• *Bachelor/Master of Arts Medizinjournalismus und Öffentlichkeitsarbeit*

(BA/MA)

Die erste Studiengruppe der DPU startete am 21. September 2009.

Das Dental Excellence-Studium ist vom Österreichischen Akkreditierungsrat (ÖAR) akkreditiert, europaweit anerkannt, entspricht voll in allen Punkten den europäischen Bildungsrichtlinien. Mit besonders praxisorientierter Betreuung durch hoch angesehene Wissenschaftler, von 2.000 universitär weitergebildeten praktizierenden Zahnärzten/-innen evaluiert, wird höchster Bildungsanspruch erfüllt. Die Danube Private University (DPU) bildet junge Studierende zu exzellenten Zahnärzten/-innen aus, deren Praxen sich mit „State of the Art" bei den Patienten auszeichnen. Außerdem bieten wir mit dem Bachelor/Master of Arts Medizinjournalismus und Öffentlichkeitsarbeit (BA/MA) einen weltweit neuen und einzigartigen Studiengang an, der im Bereich des Gesundheitswesens Spezialisten im Fachgebiet hervorbringt. In landschaftlicher Schönheit der UNESCO Weltkulturerberegion „Wachau", vor den Toren der Metropole Wiens, bietet das Studieren in kleinen Gruppen Geborgenheit und Sicherheit, erfüllt es kulturelle Ansprüche, junge Menschen aus vielen Ländern Europas und der Welt finden an der Danube Private University (DPU) interkulturellen Austausch.

Mit unseren Professoren/-innen auf dem Weg zur internationalen Spitze.
Interessenten wenden sich bitte an die **Danube Private University (DPU)**
Campus West • Dr.-Karl-Dorrek-Straße 23 • A-3500 Krems an der Donau • www.DP-Uni.ac.at
oder für eine persönliche Beratung an Stefanie Wagner, M. A., Tel.: +43-(0) 27 32/7 04 78.

FAXANTWORT
+43-(0) 27 32/7 04 78-70 60

oder per Post an

Danube Private University (DPU)
Campus West
Dr.-Karl-Dorrek-Straße 23
A-3500 Krems an der Donau

Bitte übersenden Sie mir die Infobroschüre der Danube Private University (DPU) zum: (Zutreffendes bitte ankreuzen bzw. ausfüllen).

❒ Diplom-Studium Zahnmedizin zum Dr. med. dent.
❒ Studiengang Bachelor/Master of Arts Medizinjournalismus und Öffentlichkeitsarbeit (BA/MA)

Name, Vorname

Straße, Hausnummer PLZ, Ort

Telefon Fax Unterschrift