

Warum Immobilie als Kapitalanlage ?

Gerade heute, im Umfeld von Inflation, Geldentwertung und digitaler Transformation, ist das Thema Immobilien als Kapitalanlage wichtiger denn je.

1. Sachwert statt Papierwert – Schutz vor Geldentwertung

- Der Euro, Dollar oder Franken sind reine Papierwerte. Ihre Kaufkraft sinkt jedes Jahr.
- Eine Immobilie hingegen ist ein Sachwert mit innerem Nutzen: Wohnraum, der gebraucht wird, egal wie sich Währungen entwickeln.
- Während Sparguthaben oder Lebensversicherungen an Wert verlieren, steigen reale Werte wie Grund und Boden langfristig – allein durch Inflation und Bevölkerungswachstum.
- Beispiel: Eine 300.000 €-Wohnung, die 4 % pro Jahr inflationsbedingt steigt, hat nach 20 Jahren rechnerisch 657.000 € Wert – bei gleichzeitiger Geldentwertung von 2% ist nach 20 Jahren 1.- Euro noch ca. 0,673 Euro Wert.

2. Wertsteigerung & Mietrendite – zwei Ertragsquellen

- Immobilien sind die einzige Anlageform mit zwei parallel laufenden Erträgen:
 1. Wertsteigerung (Zuwachs des Objektwerts)
 2. laufender Cashflow (Mieteinnahmen)
- Dadurch ist das Risiko abgedeckt – selbst wenn die Preise stagnieren, fließt weiter Miete.
- Besonders in Regionen mit Zuzug (z. B. Süddeutschland, Ballungsräume, Unistädte) sind Mietrenditen von 4–6 % p. a. realistisch.

3. Hebelwirkung durch Fremdkapital

- Ein einmaliges Merkmal von Immobilien: Du kannst mit Fremdkapital investieren.
- Das bedeutet: Du kaufst ein Objekt z. B. zu 90 % finanziert durch die Bank, aber du profitierst zu 100 % von der Wertsteigerung.
- Beispiel:
 - Kaufpreis 300.000 €, Eigenkapital 30.000 €, Bank 270.000 €.
 - Steigt der Wert um 10 %, beträgt dein Gewinn 30.000 €, also 100 % auf dein eingesetztes Kapital.
 - Keine andere Anlageform bietet diesen sicheren Hebel mit realer Substanz.

4. Planbare Einnahmen – Miete ist das neue Gehalt

- Mieten steigen mit der Inflation, besonders in guten Lagen.
- Immobilien sind damit inflationsindexiert – deine Einnahmen wachsen, während deine Kreditrate oft fest bleibt.
- Damit schaffst du dir ein passives Einkommen – monatliche Stabilität

5. Steuerliche Vorteile & Vermögensschutz

- Du kannst Zinsen, Abschreibung, Instandhaltung und viele weitere Kosten steuerlich absetzen.
- Nach 10 Jahren Haltedauer ist der Verkauf in Deutschland steuerfrei (bei Privatbesitz).
- Zudem sind Immobilien oft vor Inflation, Enteignung und Bankpleiten geschützt, weil sie physisch, greifbar und registriert sind (Grundbuch).

6. Langfristiger Megatrend: Wohnraummangel & Urbanisierung

- In Deutschland fehlen laut Bundesbauministerium über 700.000 Wohnungen.
- Die Zinsen werden langfristig (nach Expertenlage) nicht dauerhaft hoch bleiben, weil Staaten hohe Schulden haben – die reale Inflation bleibt.
- Dadurch bleiben Immobilien die Stabilitätsanker des Vermögensaufbaus.
- Dazu kommt: Neue Energie- und Klimastandards erhöhen den Wert moderner, sanierter Objekte zusätzlich.

☒ Fazit

Heute gilt: „**Wer keine Immobilie hat, arbeitet für den, der eine hat.**“

Eine Wohnung als Kapitalanlage bedeutet:

- Du sicherst dein Geld real gegen Inflation,
- baust Eigenkapital mit fremdem Geld auf,
- profitierst von Wertsteigerung und Miete,
- und hast steuerliche Vorteile.

Ich freue mich, wenn meine Anregungen zum Thema Immobilie als Kapitalanlage für Sie hilfreich waren und Sie dadurch Ihrer Entscheidung ein Stück nähergekommen sind.

Sollten Sie noch Fragen oder weitere Informationen wünschen, stehe ich Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Pirker G.