

## Kapitalanlage

# Mit Immobilieninvestitionen von der Inflation profitieren

Martin Kühn und Andreas Weber

**Ist in Immobilien investiertes Kapital vor den Folgen der Inflation geschützt? Die Autoren antworten darauf mit einem eindeutigen Ja und rechnen dies an Beispielen auch ausführlich vor. Trotzdem bleibt die Antwort eine Glaubensfrage. So bleibt von den Verfassern unberücksichtigt, dass selbstverständlich auch Immobilienwerte sinken können. Diese Wertminderungen können vielfältige Ursachen haben, doch gehört die Inflation nicht dazu. Insofern stimmt das Fazit der Autoren, dass der Immobilieninvestor nicht nur durch die Geldentwertung gewinnt, aber zumindest an ihr profitiert. (Red.)**

Allgemein stellt sich jedem die Frage, wie er eine vernünftige Altersvorsorge und Absicherung seines Vermögens auf lange Sicht erreichen kann. Lange bekannt ist, dass die alleinige Altersvorsorge durch Renteneinzahlungen nicht mehr dazu geeignet ist, den gewohnten Lebensstandard, auch im Rentenalter zu erhalten. So wurde die Riester-Rente – und mit ihr mehr Eigeninitiative bei der Altersvorsorge – allgemeiner Standard. Finanzberater haben seither einen höheren Stellenwert, denn nun ist die Absicherung im Alter ein Thema geworden was jedermann angeht. Wer weiß bei der Vielfalt des Angebotes noch, wie er sein Geld vernünftig und sicher anlegen kann? Wer weiß schon, welchen Einfluss die Inflation auf heutige Geldanlagen hat, und wer kann abschätzen, wie sich die Inflation entwickeln wird?

So kompliziert, wie es einem bezogen auf die allgemein wirtschaftliche Lage und die verschiedensten Geld-Anlagemöglichkeiten vorkommt, ist es für Immobilien-Investoren nicht. Außer dem Know-how über die Bestlagen für die Assetklasse Immobilien oder über die Städte mit gesichertem Mietwachstum und erhöhtem Bedarf an Mietwohnungen braucht der Immobilien-Investor im Allgemeinen nur ein wenig Rechenverständnis, um die Vorteile des Immobilienerwerbs zu verstehen. Die Variable „Inflation“ wird hier zur Konstanten mit der man sich bei einem geschickten Immobilienerwerb auf jeden Fall auf der sicheren Seite befindet.

Für selbst genutzte Immobilien rechnen sich die Faktoren „erhöhte Lebensqualität“ und „erhöhtes Sicherheitsgefühl“ sowieso als stärkstes Plus. Außerdem bieten immer mehr Kreditgeber die Wahl

eines variablen Tilgungssatzes an, der einem erlaubt, die Tilgungsraten während der Zinsbindungsfrist, zwei bis drei Mal zu verändern. Eine optimale Abzahlungsanpassung für wechselnde privatwirtschaftliche Verhältnisse wird möglich und ein Unsicherheitsfaktor für langjährige Hypothekenverpflichtungen wird damit eliminiert.

## Wie profitiert man nun als Immobilien-Investor an der Inflation?

Die Inflation betrug in den letzten 50 Jahren im Schnitt rund 2,5 Prozent. Angenommen sie bleibt auf diesem Niveau, dann verliert, wer heute 50 000 Euro zu 2,0 Prozent Zinsen bei der Bank anlegt, pro Jahr 0,5 Prozent Kaufkraft. In 20 Jahren wären die 50 000 Euro auf 74 297,37 Euro angewachsen und hätten einen Zinsertrag von 24 297,37 Euro erwirtschaftet. Geht man davon aus, dass in 20 Jahren das Bargeld von 74 297,37 Euro durch die Inflationsrate von 2,5 Prozent einen Wertverlust von 28 955,84 Euro erfährt, dann bleibt eine Kaufkraft von 45 341,53 Euro übrig. Werden jedoch die 50 000 Euro in den Erwerb einer Immobilie für 200 000 Euro investiert, dann ergibt sich bei einer angenommenen Durchschnitts-Inflationsrate

### Die Autoren

**Martin Kühn** ist Key Account Manager für den Bereich Immobilienakquisition bei der MG International Group GmbH & Co. KG am Standort Hamburg.

**Andreas Weber** ist selbstständiger Finanzberater für Immobilienfinanzierungen in Berlin.

von 2,5 Prozent ein Wertzuwachs von 127 723,29 Euro.

Ein wichtiger Faktor ist die Tatsache, dass Mieten und Kaufpreise ständig steigen und Immobilien im Allgemeinen nicht den gleichen Wertverlust erfahren wie Bargeld. Laut einer Langfriststudie von Bulwien-Gesa stiegen die Mieten und Kaufpreise seit 1975, vor allem in Westdeutschland, stärker als die Inflation. Allgemein sind die Preise für Wohnimmobilien seit 1975 um 3,1 Prozent gestiegen, in besseren Lagen sogar noch mehr.

Vorausgesetzt wird ein Hauskaufpreis von 200 000 Euro. Gerechnet wurde mit monatlichen Hypothekenbelastungen von 839 Euro für einen 130 000 Euro Kredit über 20 Jahre (siehe Tabelle 1). Die Hypothek rechnet sich mit einem Zins von 4,75 Prozent plus 3,0 Prozent Tilgung. Bei einer monatlichen Belastung von 839 Euro ist die Immobilie schon nach 20 Jahren komplett getilgt und hat einen Wert von 297 000 Euro bei einer angenommenen Wertsteigerung von zwei Prozent. Bei einer Wertsteigerung von drei Prozent wären es sogar 361 000 Euro.

Der monatliche Aufwand von 839 Euro entspricht einem Mietpreis von 7,60 Euro pro Quadratmeter, ohne jegliche Mietsteigerung. Immobilien zu diesem Preis-Leistungsverhältnis sind derzeit zu bekommen. Das hier veranschlagte Mietenniveau von 7,60 Euro pro Quadratmeter entspricht eher dem Durchschnitt und deutet darauf hin, dass durch den Erwerb von Immobilien in beliebten Wohnlagen, die Mietpreisgestaltung noch eine viel höherer Gewinnspanne ermöglicht.

Die wenigsten Kredite werden mit nur einer Zinsfestschreibung abgewickelt. Die gängigen Kreditverträge belaufen sich auf einen Zeitraum von fünf bis zehn Jahren. Entsprechend können sie bis zu drei unterschiedliche Festschreibungen abdecken. Dabei kann sogar eine tilgungsfreie Phase berücksichtigt werden, die beispielsweise bei Förderkrediten für selbst genutzte Immobilien gewährt wird.

Je geringer die Laufzeit eines Kredites ist, desto besser für den Investor. Wenn möglich, versucht man eine Hypothekenaufzeit von 20 Jahren einzuplanen. Die zurzeit niedrigen Festzinsangebote von 4,75 Prozent sind dafür schon mal eine gute Voraussetzung. Wichtig ist auf jeden Fall, dass die Mieterträge den Kapitaldienst decken.

Wer heute baut, hat es selber in der Hand über den Wertzuwachs seiner Im-

**Tabelle 1: Mehrstufige Annuitätenberechnung**

<b>Darlehensberechnung mit Zinsbindung</b>		
Kreditbetrag	130 000,00	Euro
Disagio	0,00	Prozent
Bearbeitungsgebühr	0,00	Prozent
Auszahlungsbetrag	130 000,00	Euro
Zinsbindung	20	Jahre
Zinssatz	4,75	Prozent
Tilgungssatz	3,00	Prozent
Anzahl der Raten	12	pro Jahr
Ratenhöhe (Zins und Tilgung)	839,58	Euro pro Monat
<b>Stand bei Ende der Zinsbindung</b>		
Restschuld	202,64	Euro
Effektivzins	4,85	Prozent
<b>Darlehensberechnung mit Zinsbindung</b>		
Kreditbetrag	202,64	Euro
Disagio	0,00	Prozent
Bearbeitungsgebühr	0,00	Prozent
Auszahlungsbetrag	202,64	Euro
Zinsbindung	5	Jahre
Zinssatz	3,00	Prozent
Tilgungssatz	4,00	Prozent
Anzahl der Raten	12	Pro Jahr
Ratenhöhe (Zins und Tilgung)	1,18	Euro
<b>Stand bei Ende der Zinsbindung</b>		
Restschuld	158,97	Euro
Effektivzins	3,04	Prozent

moblie, maßgeblich zu bestimmen. Der Standortfaktor ist nicht alleiniger Wertzuwachsgarant. Bei älteren Immobilien hat sich gezeigt: Wenn gute Bausubstanz und harmonisches Design zusammenkommen, haben diese Liegenschaften trotz Altersmerkmalen ihren

Reiz und sind mitunter begehrte Liebhaberobjekte. Vor dem Hintergrund steigender Energie- und Heizkosten gilt es aber trotzdem, ökologische, ökonomische und ästhetische Aspekte in einem Gesamtkonzept zu vereinen. Besonders Niedrigenergiehäuser und Immobilien,

die auf ökologische Bauweise Rücksicht nehmen, entsprechen dem Zeitgeist, der Ressourcen schonendes Bauen propagiert und der verantwortliches Verhalten auf lange Sicht einbezieht. Auf alle Fälle wächst der Wert der Immobilie allein unter dem Aspekt der Teuerungsrate. Alles andere ist eine zusätzliche Wertsteigerung, die man als umsichtiger Bauherr mit einbinden kann. Tabelle 2 veranschaulicht, welcher Wertzuwachs in welchem Zeitraum durch die Teuerungsrate erreicht werden kann.

**Weitere Faktoren**

Wer nach Ablauf der zehnjährigen Spekulationsfrist seine Immobilie mit Gewinn verkauft braucht dem Finanzamt keine Gewinnsteuer zahlen. Bei Aktiengewinnen zum Beispiel werden immer 25 Prozent vom Kursgewinn Abgeltungssteuer fällig. Eine weitere Gesetzesänderung wirkt sich positiv auf die Hypothekentilgung aus: Bei einem Riester-Spar-Vertrag kann man noch lange nach Vertragsabschluss entscheiden, ob man den Betrag für die Altersvorsorge verwenden möchte oder für den Bausparplan nutzt. Seit 2010 können Riester-Sparer ihr Kapital zu Beginn der Auszahlungsphase frei entnehmen, um Schulden für ihre selbst genutzte Immobilie zu tilgen. Der Höchstbetrag von 10 000 Euro entfällt.

Man gewinnt als Immobilieninvestor nicht nur durch die Inflation, aber man profitiert auf alle Fälle an der Inflation. ■

**Tabelle 2: Entwicklung eines Immobilienwertes unter Berücksichtigung der Teuerungsrate (Angaben in Euro)**

Jahr nach Anschaffung/ Teuerungsrate in Prozent	2,0	3,0	4,0	5,0	8,0	10,0
1	204 000,00	206 000,00	208 000,00	210 000,00	216 000,00	220 000,00
2	208 080,00	212 180,00	216 320,00	220 500,00	233 280,00	242 000,00
3	212 241,60	218 545,40	224 972,80	231 525,00	251 942,40	266 200,00
4	216 486,43	225 101,76	233 971,71	243 101,25	272 097,79	292 820,00
5	220 816,16	231 854,81	243 330,58	255 256,31	293 865,62	322 102,00
6	225 232,48	238 810,46	253 063,80	268 019,13	317 374,86	354 312,20
7	229 737,13	245 974,77	263 186,36	281 420,08	342 764,85	389 743,42
8	234 331,88	253 354,02	273 713,81	295 491,09	370 186,04	428 717,76
9	239 018,51	260 954,64	284 662,36	310 265,64	399 800,93	471 589,54
10	243 798,88	268 783,28	296 048,86	325 778,93	431 785,00	518 748,49
11	248 674,86	276 846,77	307 890,81	342 067,87	466 327,80	570 623,34
12	253 648,36	285 152,18	320 206,44	359 171,27	503 634,02	627 685,68
13	258 721,33	293 706,74	333 014,70	377 129,83	543 924,75	690 454,24
14	263 895,75	302 517,94	346 335,29	395 986,32	587 438,72	759 499,67
15	269 173,67	311 593,48	360 188,70	415 785,64	634 433,82	835 449,63
16	274 557,14	320 941,29	374 596,25	436 574,92	685 188,53	918 994,60
17	280 048,28	330 569,53	389 580,10	458 403,66	740 003,61	1 010 894,06
18	285 649,25	340 486,61	405 163,30	481 323,85	799 203,90	1 111 983,46
19	291 362,23	350 701,21	421 369,84	505 390,04	863 140,21	1 223 181,81
20	297 189,48	361 222,25	438 224,63	530 659,54	932 191,43	1 345 499,99

Angenommener Kaufpreis der Immobilie: 200 000 Euro