



Herausforderungen & Chancen am Kapitalmarkt

Herausforderungen am Kapitalmarkt

Lohnt sich das Investment in Immobilien noch?

ZEIT  ONLINE

Inflation erreicht höchsten Stand seit fast 50 Jahren

Im Mai lag die Inflationsrate in Deutschland bei 7,9 Prozent, so hoch wie zuletzt in der Ölkrise. Energie- und Lebensmittelpreise machen mehr als die Hälfte davon aus.

14. Juni 2022, 8:44 Uhr

 VERMÖGENSERHALT 
Schützen Immobilien wirklich vor Inflation?

von Martin Gerth
11. Februar 2022

Capital

Bleibt der Immobilienmarkt trotz Inflation stabil?

Im vergangenen Jahrzehnt hat sich der Immobilienmarkt für Investoren exzellent entwickelt. Die Preise sind nahezu konstant gestiegen und die hohen Renditen haben die Nachfrage immer weiter gesteigert. Auch die Coronapandemie hatte bisher keine negativen Auswirkungen auf die Immobilienpreise. Seit Monaten steigt allerdings die Inflationsrate und verunsichert Verbraucher und Anleger.

Quelle: Zeit.de | tagesschau.de | Capital.de | immowelt.de | wiwo.de | RP-Online.de

Steigende Bauzinsen  tagesschau

Der Traum vom Eigenheim wird teurer

Stand: 19.01.2022 14:44 Uhr

Noch ist Baugeld günstig. Doch die Hypothekenzinsen dürften 2022 kräftig steigen. Das zeigt auch ein Blick auf die Rendite der zehnjährigen Bundesanleihe, die erstmals seit drei Jahren wieder positiv ist.

 immowelt

Immobilienblase 2022: Platzt sie in Deutschland?

Wieder anziehende Bauzinsen und weiterhin steigende Kaufpreise nähren die Spekulationen, dass es in Deutschland eine Immobilienblase gibt. Es häufen sich Warnungen vor dem Platzen. Welche Auswirkungen hätte das auf Eigentümer und Kaufinteressenten?

 WirtschaftsWoche

Ukraine-Krieg kostet deutsche Wirtschaft bis zu 200 Milliarden Euro

24. August 2022

Nach Angaben des DIW-Präsidenten kostet der Krieg in der Ukraine die deutsche Wirtschaft mehrere Milliarden Euro – die wirtschaftliche Belastung wird noch für Jahre zu spüren sein.

Statistisches Bundesamt  tagesschau

Inflationsrate steigt auf 10,4 Prozent

Stand: 28.10.2022 14:45 Uhr

Die Verbraucherpreise sind im Oktober schneller gestiegen als jemals zuvor im vereinigten Deutschland. Laut der vorläufigen Schätzung des Statistischen Bundesamts lag die Inflationsrate im laufenden Monat bei 10,4 Prozent.

11.03.2025

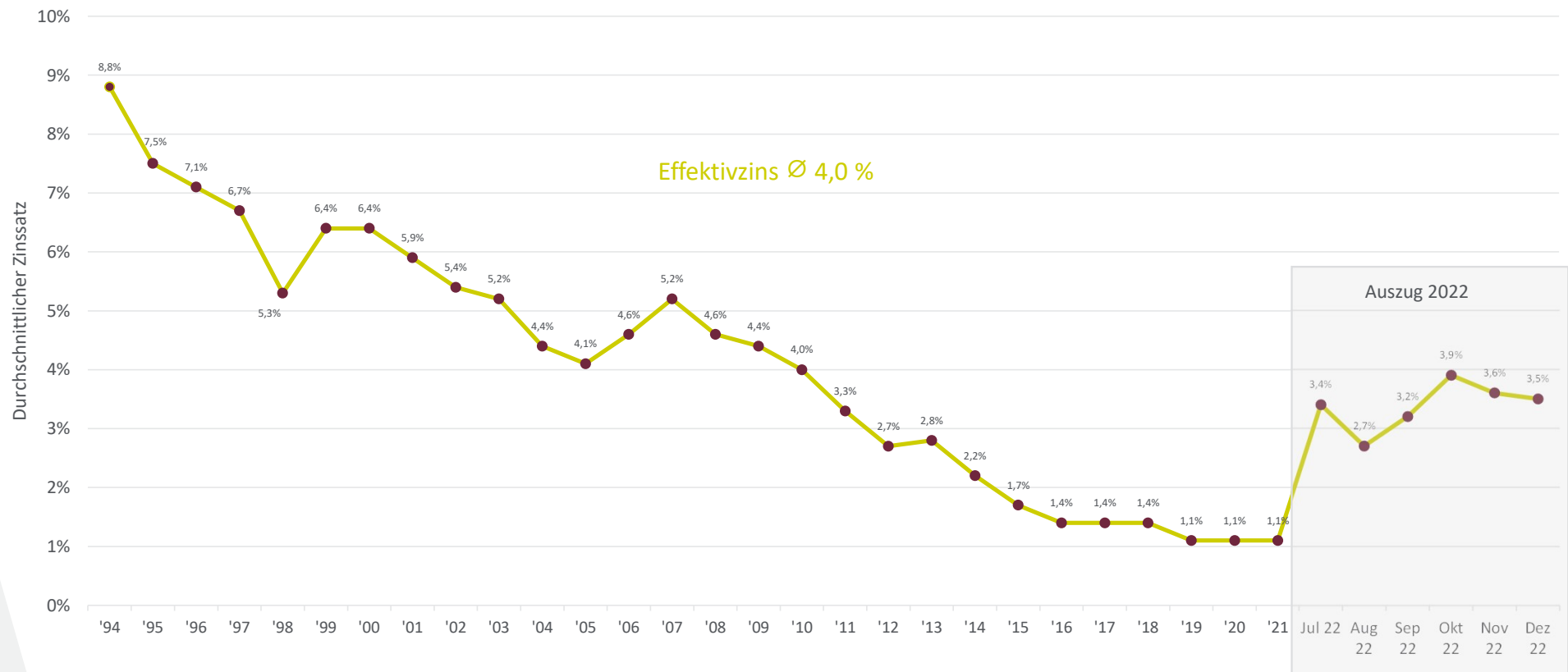
Bestandsimmobilien als Kapitalanlage

Geldanlagen bieten aktuell einige Herausforderungen.

- ZINSEN
- INFLATION
- VOLATILITÄT
- STEUERN

Entwicklung der Zinsen in Deutschland

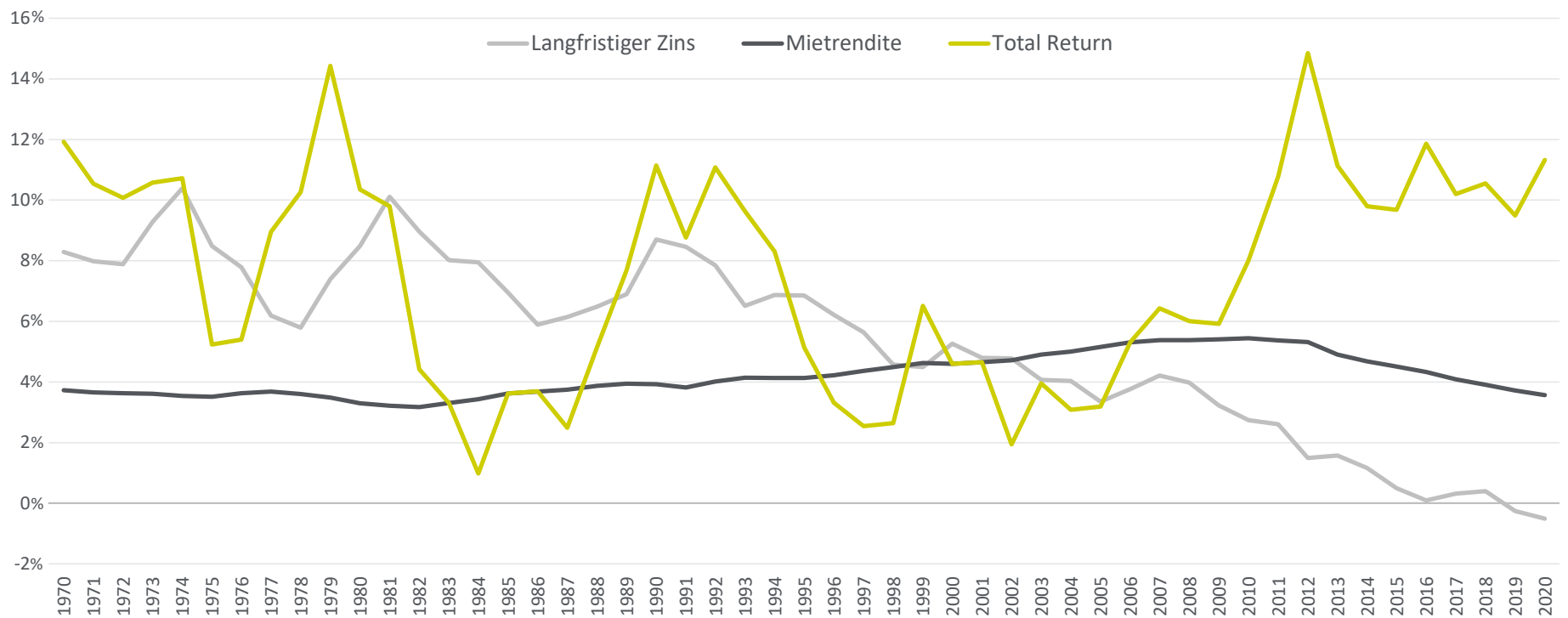
Effektivzins für Hypothekendarlehen bei zehnjähriger Zinsfestschreibung



Quelle: <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/155740/umfrage/entwicklung-der-hypothekenzinsen-seit-1996/> | <https://www.interhyp.de/ratgeber/was-muss-ich-wissen/zinsen/zins-charts/>

Langfristige Renditen im deutschen Wohnungsmarkt

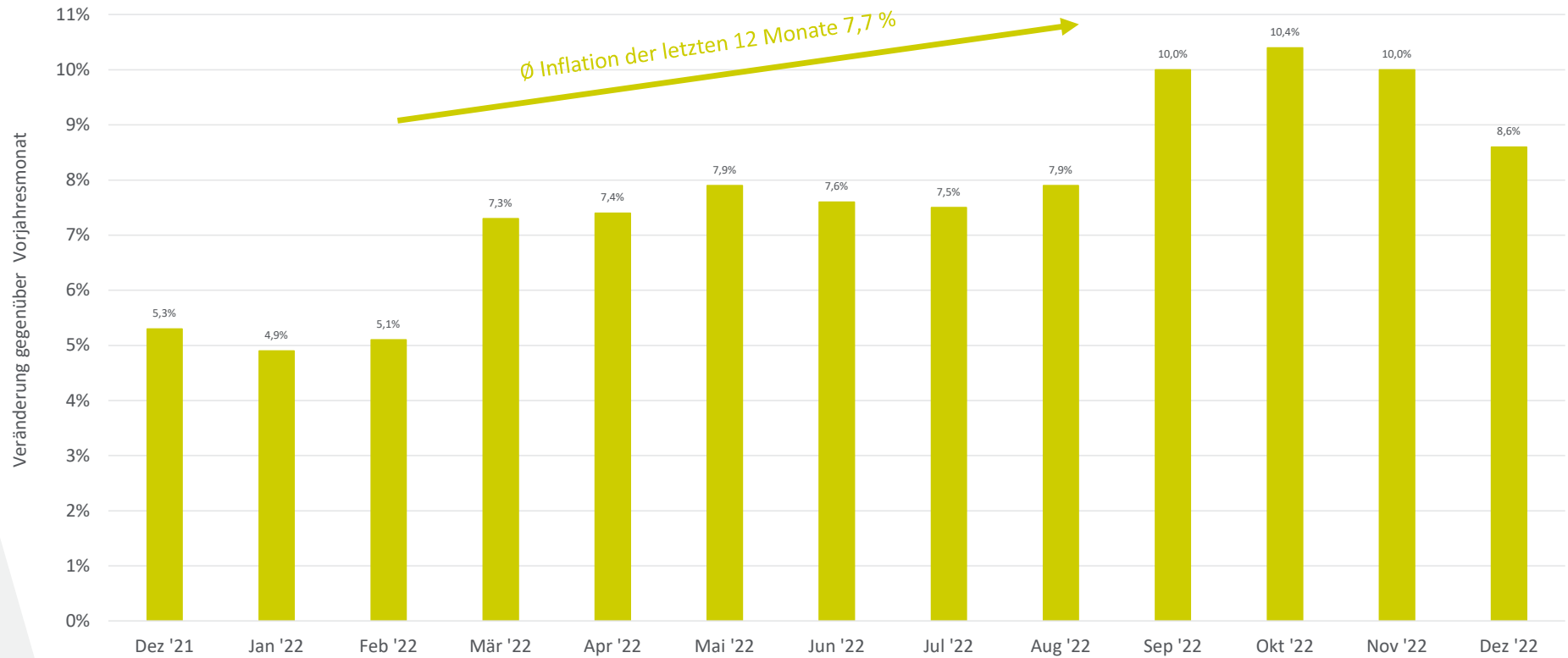
Total Return = Mietrendite + Wertsteigerung



Quelle: Óscar Jordà, Moritz Schularick, and Alan M. Taylor. 2017. "Macroeconomic History and the New Business Cycle Facts." in NBER Macroeconomics Annual 2016, volume 31, edited by Martin Eichenbaum and Jonathan A. Parker. Chicago: University of Chicago Press.

Inflation in Deutschland

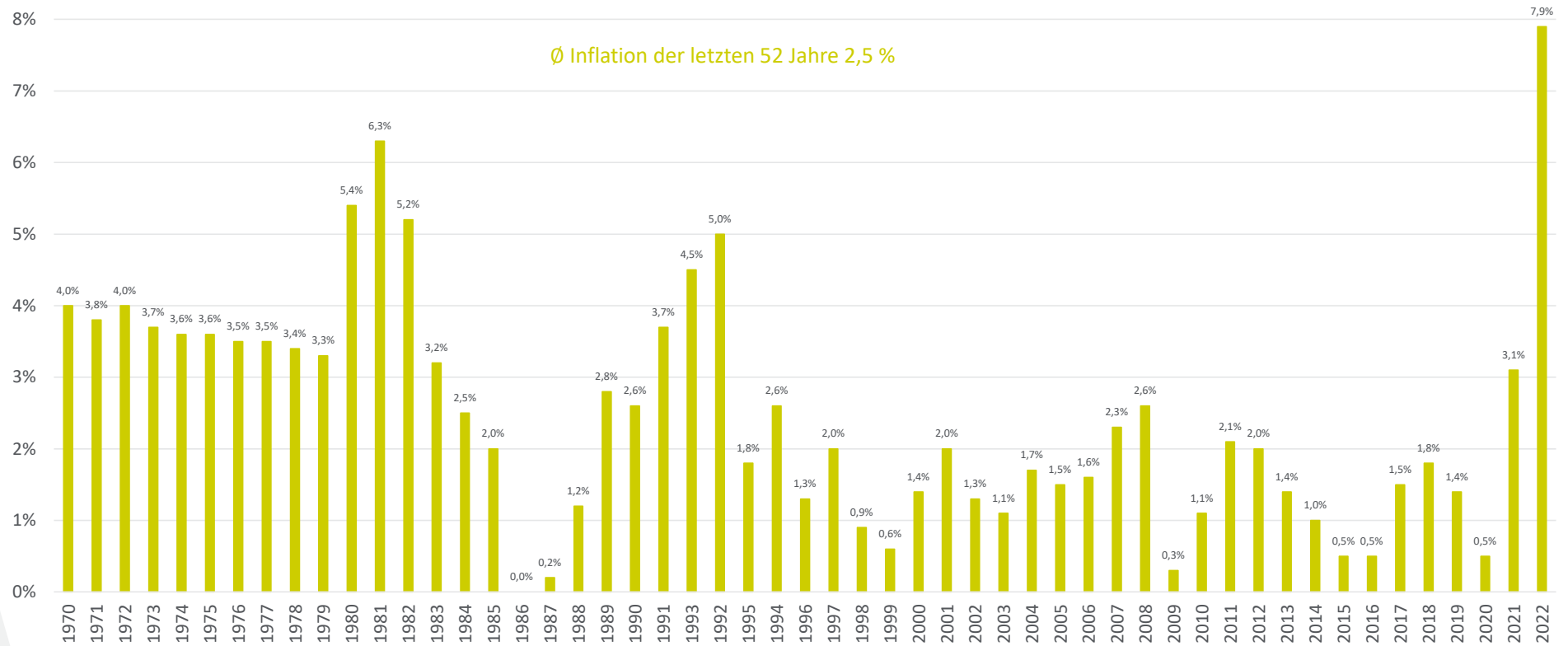
Rückschau auf die letzten Monate



Quelle: <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/1045/umfrage/inflationsrate-in-deutschland-veraenderung-des-verbraucherpreisindexes-zum-vorjahresmonat/>

Inflation in Deutschland

Jahresdurchschnitt seit 1970



Quelle: <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/4917/umfrage/inflationsrate-in-deutschland-seit-1948/>

Geldwertanlagen und Sachwertanlagen

Wie wirkt sich die Inflation auf Vermögenswerte aus

Geldwert- konto



im Jahr 2022

100.000,- EUR

10 Jahre

im Jahr 2032

78.119,- EUR

10 Jahre

im Jahr 2042

61.027,- EUR

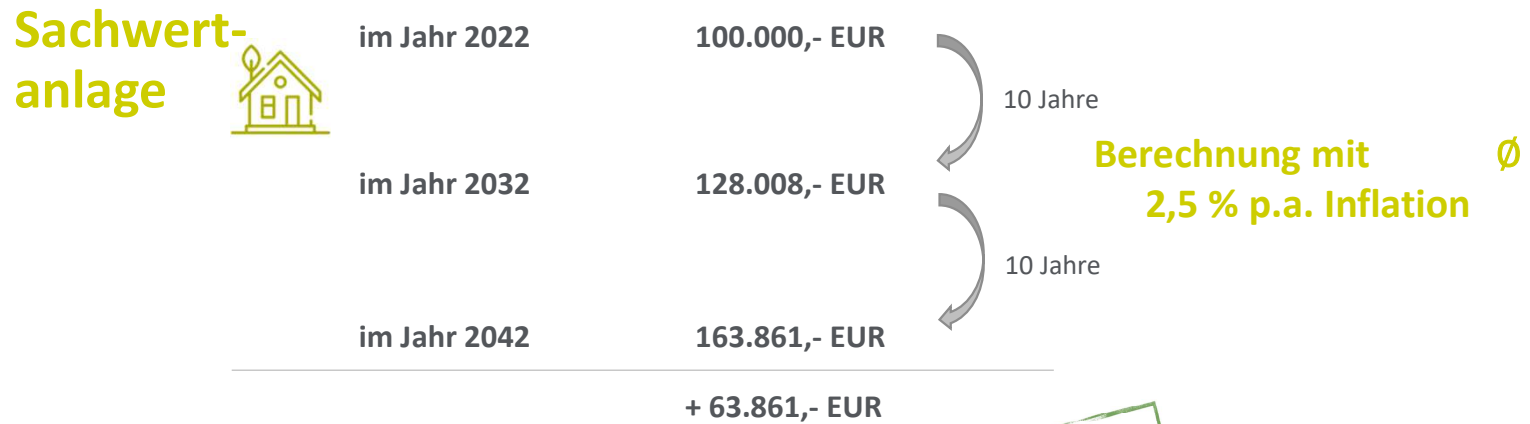
- 38.973,- EUR

Berechnung mit \emptyset
2,5 % p.a. Inflation

Kaufkraftverlust
nach 20 Jahren:
38 %

Geldwertanlagen und Sachwertanlagen

Wie wirkt sich die Inflation auf Vermögenswerte aus



63 % Wertzuwachs
nach 20 Jahren allein
durch Inflation!

Geldwertanlagen und Sachwertanlagen

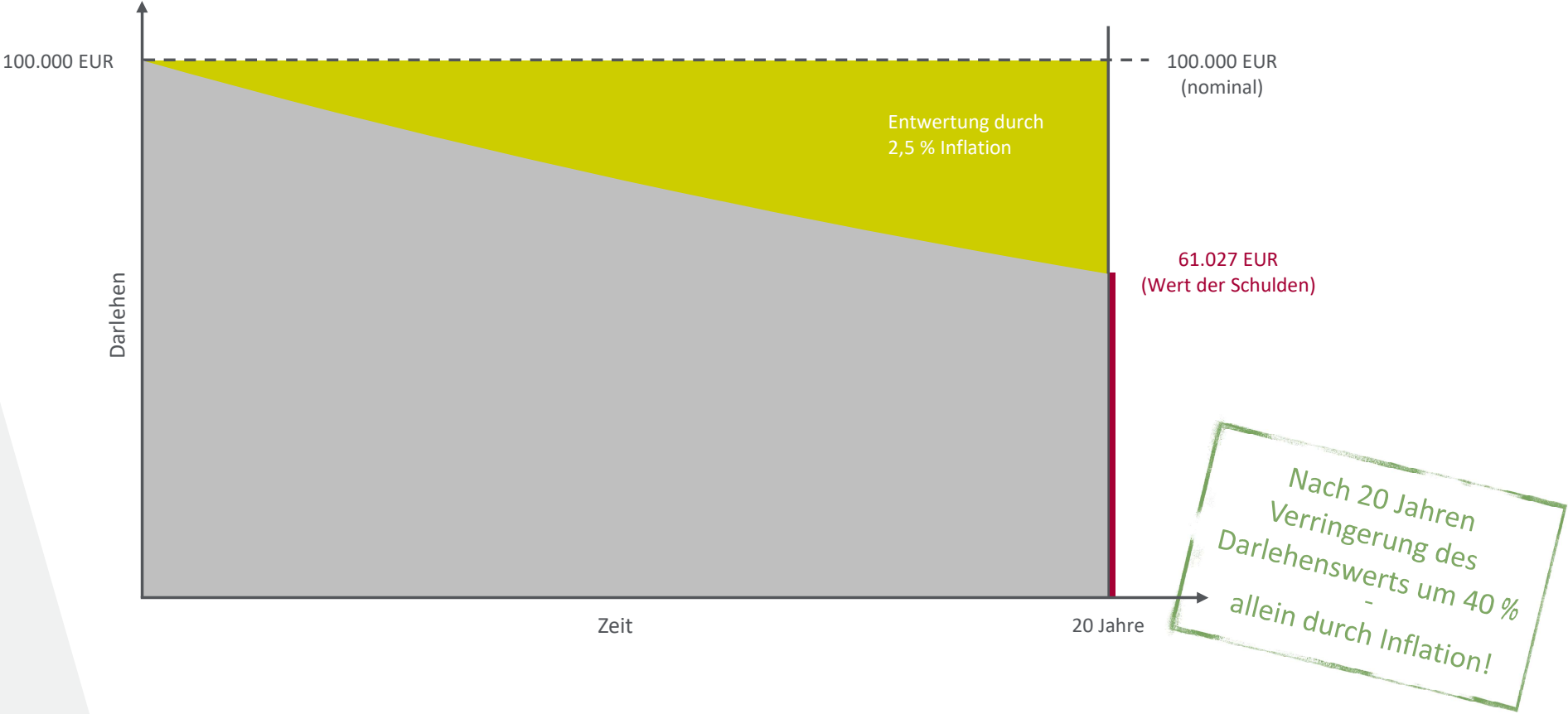
Wie wirkt sich die Inflation auf Vermögenswerte aus

Gegenüberstellung:
Wirkung der Inflation mit 2,5 % p.a. bei Geldwert vs. Sachwert



Auswirkungen der Inflation auf den Wert des Darlehens

Entschuldung durch Kaufkraftverlust



Warum sollte auch Ihr Kunde in Immobilien investieren?

Kurzberechnung Eigentumswohnung in Bremen – Oyten

Beispielberechnung:

Kunde kauft für EUR 197.900,- eine Wohnung mit 62,08 m² inkl. Stellplatz

Eigenkapital = Kaufnebenkosten + 10 % vom Kaufpreis = ca. EUR 33.800,-

Einnahmen in EUR		Ausgaben in EUR	
Miete	480,-	Zins 4 %	593,-
Steuer	222,-*	Tilgung 1,5 %	222,-
		Verwaltung/ Rücklage	110,-
	702,-		925,-

* Unter Berücksichtigung eines Gebäudeanteils von 70 % (Änderungen vorbehalten)

Ca. € 223,-
monatlicher
Aufwand

ZVE € 100.000,-, ledig, inkl. Kirche

Antrag auf Lohnsteuer-Ermäßigung

Der Steuervorteil muss nicht vorfinanziert werden!

Nutzen Sie hierfür den Antrag auf Lohnsteuer-Ermäßigung

Antrag auf Lohnsteuer-Ermäßigung

Folgende Anzahl der Anlagen sind beigelegt:

1 Anlage Werbungskosten Anlage Kinder

2 Anlage Sonderausgaben / außergewöhnliche Belastung Anlage Haushaltsnahe Aufwendungen / Energetische Maßnahmen

3 Steuernummer

4 An das Finanzamt Erläuterungen entnehmen Sie bitte der Anleitung zum Antrag.

Bei Wohnstzweckwechsel: bisheriges Finanzamt Ausdruck der ELSIAM gewünscht

Angaben zur Person

Telefonische Rücksprache unter Nummer

11 Geburtsdatum

12 Name

13 Vorname

14 Straße, Hausnummer

15 PLZ Wohnort

Lohnsteuer-Ermäßigung im vereinfachten Verfahren

Die Verhältnisse haben sich gegenüber 2021 nicht wesentlich geändert. Es wird beantragt, folgende ELSIAM zu berücksichtigen:

18 Anzahl der Kinderfreibeträge* wie 2021 wie 2021

19 steuerfreier Jahresbetrag wie 2021 weniger als 2021 und zwar nur wie 2021 weniger als 2021 und zwar nur

20 Hinzurechnungs-betrag wie 2021 weniger als 2021 und zwar nur wie 2021 weniger als 2021 und zwar nur

*Bei Änderungen bitte Anlage Kinder ausfüllen und Anleitung beachten.

Zweijährige Gültigkeit des Freibetrags

Die zweijährige Gültigkeit betrifft nicht Freibeträge für Menschen mit Behinderung und Hinterbliebene sowie für Kinder, für die ein Anspruch Kindergeld besteht. Eine mehrjährige Gültigkeit dieser Freibeträge ist mit der Anlage Sonderausgaben / außergewöhnliche Belastungen oder mit der Anlage Kinder zu beantragen.

21 Ich beantrage als antragstellende Person den Freibetrag bis zum 31.12.2023 zu berücksichtigen.

22 Ich beantrage als Ehegatte/Lebenspartner(in) den Freibetrag bis zum 31.12.2023 zu berücksichtigen.

Angaben zu Einkünften

Voraussichtlicher Bruttoarbeitslohn 2022 (erstes Dienstverhältnis)

31 Antragstellende Person EHEGATTE / Lebenspartner(in)

32 Einkunftsart(en) Einkunftsart(en)

33 Höhe - EUR Höhe - EUR

Verluste aus anderen Einkunftsarten / Verlustvortrag / Förderung des Wohneigentums

34 wie im Vorjahr €

35 Erstmaler Antrag oder Änderung gegenüber dem Vorjahr (Ermittlung bitte auf gesondertem Blatt erläutern) €

36 Freibetrag aufgrund Hinzurechnungsbetrag für antragstellende Person Ehegatte / Lebenspartner(in)

37 Der Jahresarbeitslohn* aus meinem ersten Dienstverhältnis beträgt voraussichtlich nicht mehr als (bei sozialversicherungspflichtigen Arbeitnehmern) mit

Steuerklasse I oder IV: 13.816 € Steuerklasse II: 18.445 € Steuerklasse III: 26.161 € Steuerklasse V: 1.308 €

(bei Empfängern von Betriebsrenten und Versorgungsempfängern) mit

38 Steuerklasse I oder IV: 15.929 € Steuerklasse II: 19.937 € Steuerklasse III: 27.021 € Steuerklasse V: 2.179 € EUR

39 Bitte berücksichtigen Sie in meinen ELSIAM für mein zweites Dienstverhältnis oder meine weiteren Dienstverhältnisse einen Freibetrag und einen entsprechenden Hinzurechnungsbetrag für das erste Dienstverhältnis in Höhe von EUR

(Hinweis für den Antragsteller: Der Freibetrag kann von Ihrem zweiten oder weiteren Arbeitgeber nur berücksichtigt werden, wenn Sie ihm die Höhe des Freibetrags mitteilen.)

Verteilung / Übertragung der Freibeträge

40 Werbungskosten können nur bei der Person berücksichtigt werden, bei der sie entstanden sind. Wenn der Freibetrag im Übrigen anders als je zur Hälfte auf die Ehegatten / Lebenspartner(innen) aufgeteilt werden soll, dann geben Sie bitte das Aufteilungsverhältnis an (%).

41 Der dem anderen Ehegatten / Lebenspartner(in) / Kind zustehende Pauschbetrag für Menschen mit Behinderung und Hinterbliebene soll

beim Antragsteller in voller Höhe oder zu % berücksichtigt werden.

42 beim Ehegatten/ Lebenspartner(in) in voller Höhe oder zu % berücksichtigt werden. EUR

43 Bitte berücksichtigen Sie in meinen ELSIAM von dem Gesamtbetrag für mein zweites Dienstverhältnis (bei mehr als zwei Dienstverhältnissen bitte gesondertes Blatt beifügen) einen anteiligen Freibetrag in Höhe von EUR


44

Datum Unterschrift antragstellende Person Unterschrift Ehegatte / Lebenspartner(in)

Warum sollte auch Ihr Kunde in Immobilien investieren?

Annahme: Verkauf nach 10 Jahren

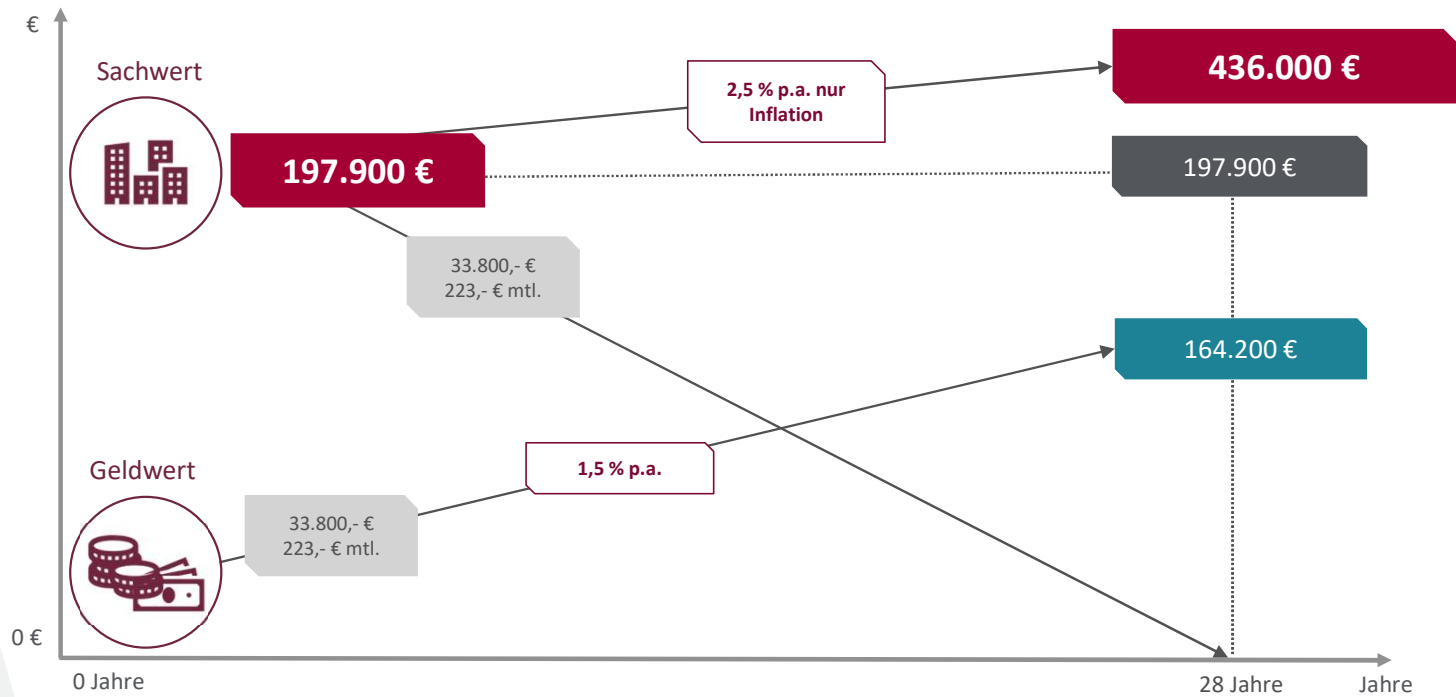
VERMÖGENSENTWICKLUNG		EINGESETZTES KAPITAL	
Immobilienwert nach Inflation 2,5 % p.a.	253.000 €	Nebenkosten + 10 % EK	33.800 €
Restdarlehen nach Tilgung 1,5 % p.a.	-145.000 €	Finanzieller monatlicher Aufwand: 223 € * 12 * 10	26.760 €
<hr/>		<hr/>	
Vermögen	108.000 €		60.560 €



7,59 % jährlicher Zins auf das investierte Kapital

Ungefähre Verdoppelung des eingesetzten Kapitals nach 10 Jahren!

Ansparen versus Absparen



Beim klassischen **ANSPAREN** wird das Geld meist in Geldwertanlagen zur Seite gelegt. Man ist ausschließlich von dem Guthabenzins abhängig, wobei dieser von der Inflation aufgezehrt wird, d.h. das Geld wird effektiv weniger wert.

Beim **ABSPARMODELL** hingegen nutzt man zur Tilgung des Darlehens noch die Mieteinnahmen und den Steuervorteil und ist somit nach der Laufzeit entschuldet. Man hat neben der monatlichen Mieteinnahme auch einen deutlich höheren Immobilienwert alleine durch die Inflation erreicht.

Was kostet mich meine Immobilie nach 32 Jahren?



Was kostet mich meine Immobilie nach 32 Jahren?

davon zahlt:

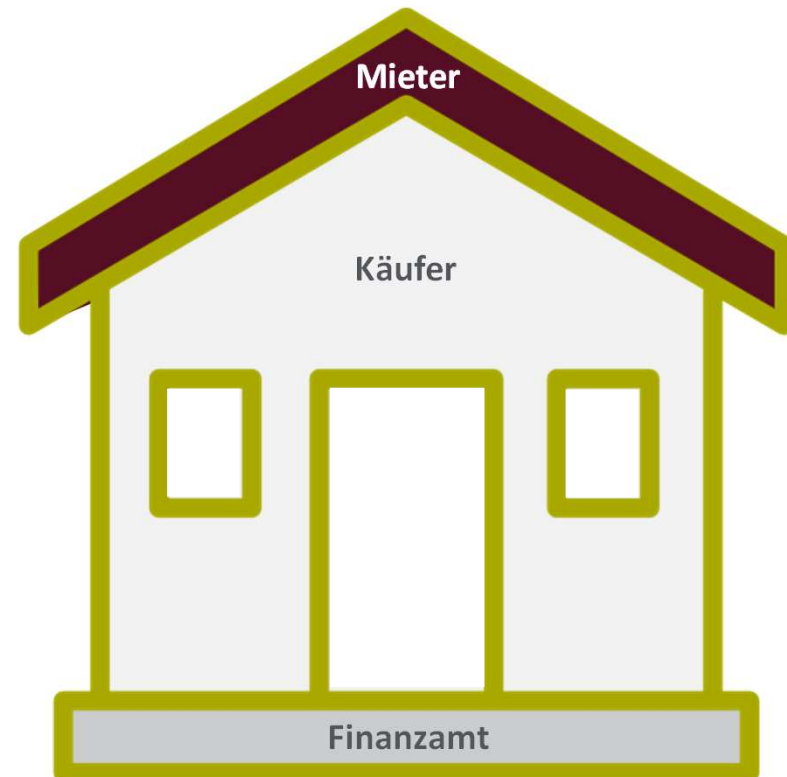
Mieter:
Finanzamt: } 78.486,- €

verbleiben:

Käufer: 119.432,- €

**Tatsächlich investiertes
Vermögen nach 32 Jahren!**

**KAUFPREIS IMMOBILIE
197.900,- €**



Geldanlagen bieten aktuell einige Herausforderungen.

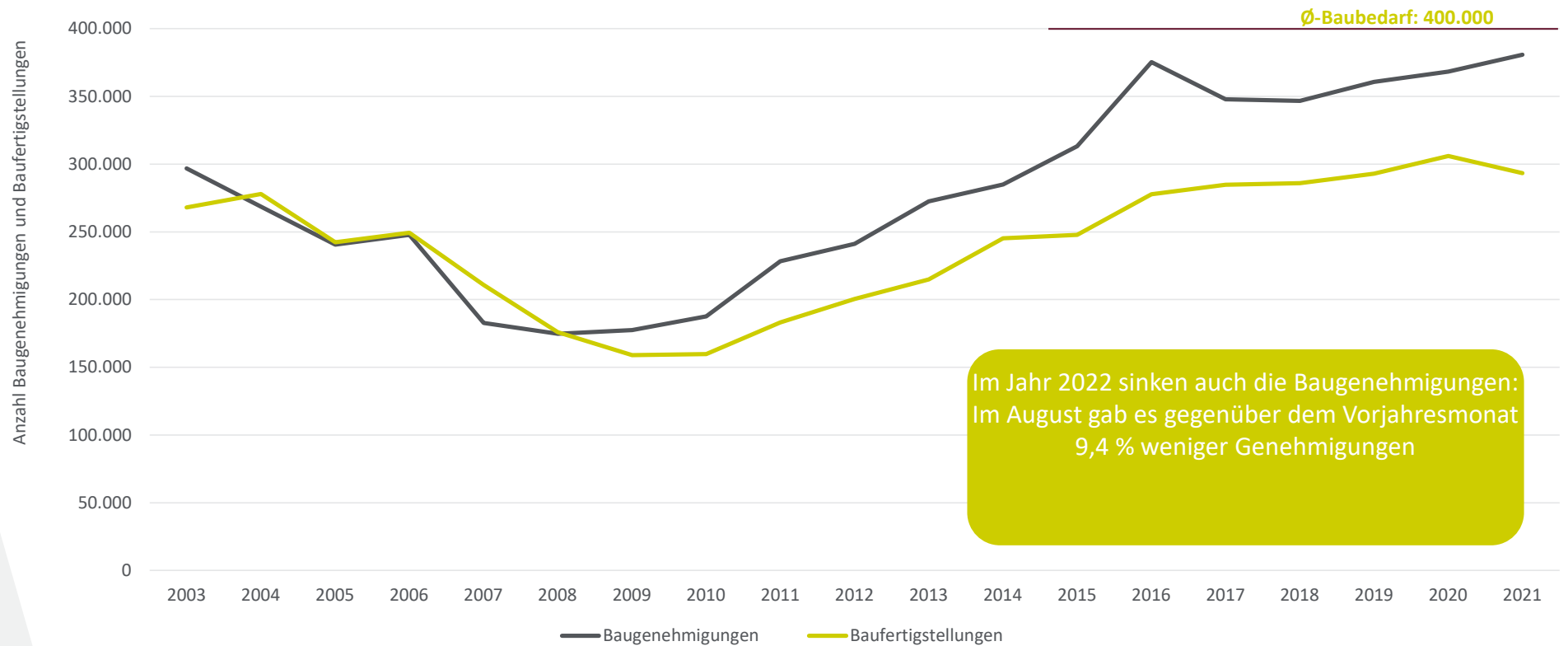
Warum sollten Sie in Immobilien investieren?

- + ZINSEN
- + INFLATION
- + VOLATILITÄT
- + STEUERN

Anlagen in Immobilien erfüllen alle Herausforderungen!

Es wird viel zu wenig gebaut

Baufertigstellungen und Baugenehmigungen 2003 bis 2021



Quelle: destatis.de | statista.de

Aktuelle Meldungen aus der Bau- und Immobilienbranche

Sozialer Wohnungsbau  tagesschau

Bündnis fordert Sondervermögen

Stand: 12.01.2023 13:05 Uhr

Laut dem Bündnis "Soziales Wohnen" - einem Zusammenschluss von Mieterbund, Baugewerkschaft sowie Sozial- und Branchenverbänden - **werden in Deutschland in diesem Jahr über 700.000 Wohnungen fehlen.** Die Initiative fordert nun ein Sondervermögen in Höhe von 50 Milliarden Euro für den sozialen Sektor. Ziel des Sonderfonds müsse es sein, "den zu erwartenden Kollaps auf dem sozialen Wohnungsmarkt abzuwenden", erklärte das Bündnis.



Comeback der Bestandsimmobilien Immobilien-Neubau in der Krise: „Wir werden einen heftigen Rückgang erleben“

Donnerstag, 02.06.2022, 09:14

Spätestens seit dem Ausbruch des Krieges in der Ukraine steckt der Neubau in der Krise. Materialmängel und der rasante Anstieg der Kosten machen neue Bauvorhaben unkalkulierbar. Jetzt glauben Experten an ein Comeback des Altbaus. Was bedeutet das für deren Preise?

ifo INSTITUT

Viele Bauprojekte werden storniert

Pressemitteilung - 15. Juli 2022

In der deutschen Baubranche werden im Moment ungewöhnlich viele Projekte storniert. Auf dem Hochbau betrug der Anteil der betroffenen Unternehmen im Juni 11,5 Prozent, im Mai waren es sogar 13,4 Prozent.

Baubranche schlägt Alarm 

"Wohnungsbau bricht mit Ansage ein"

30.11.2022, 10:12 Uhr

400.000 Wohnungen sollen jedes Jahr in Deutschland gebaut werden - das ist zumindest der Plan. Das Ziel rückt jedoch in weite Ferne. Die Bau- und Immobilienbranche will nach ntv-Informationen der Bundesregierung nun ordentlich Dampf machen.

Quelle: ifo.de | destatis.de | focus.de | n-tv.de | tagesschau

Aktuelle Meldungen aus der Bau- und Immobilienbranche



Sieben Gründe, warum Immobilienpreise weiter steigen dürften

Gastbeitrag von Gabor Steingart

Dienstag, 18.10.2022, 12:28

Nach der Immobilien-Rallye der vergangenen gut zehn Jahre hat sich das Klima auf dem Immobilienmarkt merklich abgekühlt. Wer jetzt auf fallende Preise setzt, könnte sich verspekulieren. Sieben Gründe, weshalb die Preise eher steigen werden.

Die Immobilienpreise in Deutschland reagieren auf eine historische Angebotsverknappung, die sich im Zuge der Krise nicht lockern und nicht lösen, sondern spürbar verschärfen wird. Schon bald dürfte man mit nostalgisch verklärtem Blick auf die Immobilienpreise von heute schauen. Die vermeintliche Blase wird im Rückblick wie die Zeit der Schnäppchen erscheinen. Der XXL-Wahnsinn nimmt eben erst seinen Anlauf.



Umland attraktiver

Lust der Deutschen auf Speckgürtel stellt Immobilienpreise auf den Kopf

Mittwoch, 21.12.2022, 16:00

Früher zogen die Großstädte Menschen in Scharen an. Doch in den vergangenen Jahren hat ein Trend zum Leben im Umland eingesetzt, der neue Investmentchancen bietet – vor allem für Immobilienkäufer.

Pressemitteilung Nr. 560 vom 22. Dezember 2022

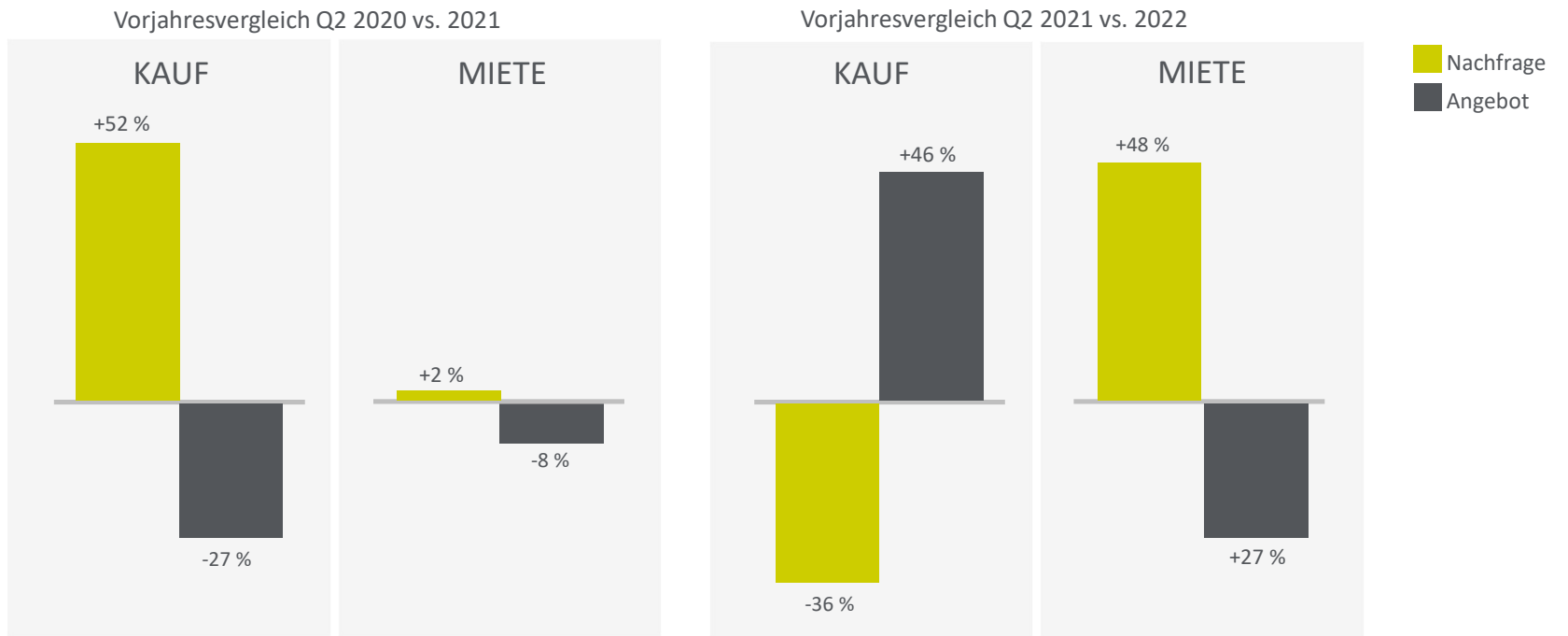
Preise für Wohnimmobilien im 3. Quartal 2022: +4,9 % zum Vorjahresquartal

Pressemitteilung Nr. 011 vom 10. Januar 2023

Baupreise für Wohngebäude im November 2022: +16,9 % gegenüber November 2021

Trendumkehr am Markt

Verschiebung von Angebot und Nachfrage



INFLATION UND ZINSENTWICKLUNG HABEN ZU EINER VERSCHIEBUNG DER NACHFRAGE VON IMMOBILIEN ZUM KAUF HIN ZUR MIETE GEFÜHRT!