



# Immobilien-Tipp



## Immobilienkauf – ein paar gute Gründe in 2024

Eine eigene Immobilie ist für die meisten Menschen ein Synonym für Sicherheit und Wertzuwachs, denn Immobilien verlieren in der Regel nicht an Wert, im Gegensatz zu Geld, welches der Inflation unterliegt. Zudem wird der Kauf in Deutschland durch überregionale und regionale Zuschüsse vom Staat gefördert und eine aktuelle Untersuchung zur Entwicklung der Altersarmut bis 2036 vom Deutschen Institut für Wirtschaftsforschung sieht den Besitz von Immobilien als hilfreichen Faktor im Vermeiden von Altersarmut an.



Doch welche **Gründe** gibt es, abseits von diesen allgemein bekannten, in eine eigene Immobilie zu investieren?

Wir haben **auf der nächsten Seite** die besten Gründe für Sie zusammengefasst:



---

# Immobilienkauf – ein paar gute Gründe in 2024

---



- ✓ Anders als bei spekulativen Geldanlagen droht bei Immobilien kein Totalausfall. Es handelt sich um ein kalkulierbares Investment und den Bestandteil einer jeden soliden Geldanlagestrategie.
- ✓ Die Erlöse aus dem Verkauf unterliegen nicht der Abgeltungssteuer von 25 % wie bei Zins-, Dividenden- und Kursgewinnen. Wertzuwächse beim Immobilienverkauf sind nach 10 Jahren steuerfrei.
- ✓ Die im historischen Vergleich niedrigen Zinsen verringern den Finanzierungsaufwand um 20 - 30 %, wenn auf die Zinsbindung geachtet wird. Im Zweifelsfall hilft ein Forward-Darlehen die derzeit günstigen Konditionen auch nach dem Ablauf der Zinsbindung des Immobiliendarlehens für die Anschlussfinanzierung zu sichern.
- ✓ Sie müssen nicht reich sein. Der Erwerb von Immobilien ist – je nach Bonität – schon mit geringem Eigenkapital möglich. Oft genügt es, nur die Erwerbsnebenkosten aus dem Eigenkapital zu bezahlen.
- ✓ Eigentümer haben Steuervorteile aus der AfA (Absetzung für Abnutzung; Begriff aus dem Steuerrecht) und dem Absetzen von Zinsen einer Fremdfinanzierung. Dafür gibt es die Anlage V "Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung" zur Einkommensteuererklärung.



---

# Immobilienkauf – ein paar gute Gründe in 2024

---



Mein Finanzpartner

- ✓ Immobilien bieten seit Jahrzehnten einen sicheren, stetigen Wertzuwachs – auch wenn oft keine Spitzenrenditen erzielt werden. Nicht umsonst setzen viele Fonds auf die Investition in Immobilien. Sie bieten Steuervorteile und einen Schutz vor Inflation. In Verbindung mit Wertpapieren verringern sie das Verlustrisiko bei Marktschwankungen durch Risikostreuung.
- ✓ Eine Wohnimmobilie erzielt eine doppelte Rendite.  
Was ist damit gemeint?  
Eine Rendite sind die monatlichen Mieteinnahmen. Zusätzlich gibt es noch die langfristige Rendite durch die Wertsteigerung. Wenn Sie heute eine Immobilie erwerben, wird sich der Wert der Immobilie im Laufe der Jahre erhöhen. Davon können Sie auf zwei Arten profitieren: Zum einen können Sie entsprechend teurer verkaufen und damit einen steuerfreien Gewinn erzielen. Zum anderen können Sie die Mietpreise an die Wertsteigerung knüpfen und entsprechend mit der Zeit erhöhen.
- ✓ Der Wohnungsbedarf ist weitaus höher als er in den nächsten Jahren befriedigt werden kann. Das führt, bei für die Masse der Menschen bezahlbarem Wohnraum, zu Mietsteigerungen und damit zu Wertsteigerungen bei den Eigentümern.



# Immobilienkauf – ein paar gute Gründe in 2024



✓ Im Vergleich zu anderen großen Industrienationen sind die Immobilienpreise in Deutschland noch relativ moderat, besonders in Ostdeutschland. Auch wenn die Kaufpreise in einigen Großstädten von den Höchstständen etwas nachgegeben hatten, ist ein Ende des Preissteigerungstrends auch in der Breite nicht in Sicht.



✓ Dennoch gilt: Immobilieneigentum ist nicht jedem zugänglich. Eigentümer genießen daher ein gutes Ansehen, auch bei Banken, die dies mit besonders günstigen Konditionen bei der Vergabe von Krediten belohnen.

✓ Zudem bietet Ihnen ihr eigenes Haus oder Eigentumswohnung die Möglichkeit der Vermietung innerhalb der Familie, z.B. an studierende Kinder, oder auch die spätere Selbstnutzung als Haupt- bzw. Zweitwohnsitz.

✓ Und zu guter Letzt: Ihr Eigentum kann an nachfolgende Generationen weitergegeben werden und bietet auch noch Ihren Kindern und Kindeskindern Sicherheit und Rendite, wenn Sie es richtig anstellen.

**Nutzen Sie diesen günstigen Zeitpunkt und machen  
Sie jetzt einen Termin mit einem unserer Experten!**



# Immobilienkauf – ein paar gute Gründe in 2024



Mein Finanzpartner

Quadratmeterpreis je Region  
selbst gute Regionen in Ostdeutschland noch verhältnismäßig günstig

## Quadratmeterpreise in den Top 7 größten Städten (in Euro, gerundet)\*

München	8.909
Hamburg	6.230
Frankfurt am Main	6.179
Berlin	5.807
Düsseldorf	5.008
Stuttgart	4.868
Köln	4.862

\*inflationbereinigt

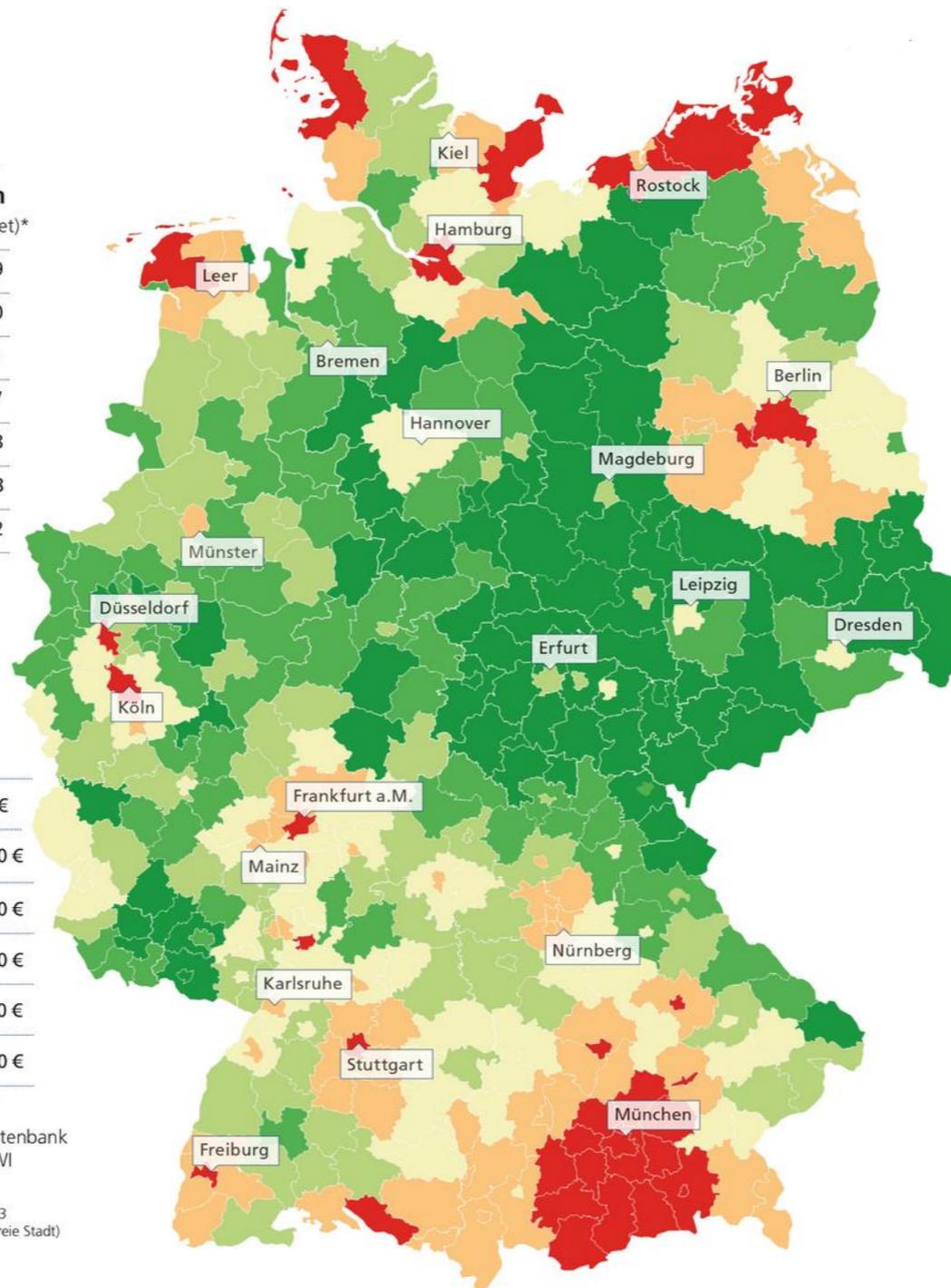
## Legende

Kaufpreis 2023  
pro Quadratmeter

900 bis kleiner 2.000 €
2.000 bis kleiner 2.500 €
2.500 bis kleiner 3.000 €
3.000 bis kleiner 3.500 €
3.500 bis kleiner 4.500 €
4.500 bis kleiner 9.000 €

Datenbasis: VALUE Marktdatenbank  
(2024); Berechnungen HWWI

Durchschnittlicher Kaufpreis für  
Eigentumswohnungen (Bestand) 2023  
auf Kreisebene (Landkreis bzw. kreisfreie Stadt)



Höhere Mieten  
im Verhältnis zum  
Kaufpreis erzielbar!