bitte schreiben Sie einen informativen und erklärenden Text für: Webseite Immobilienmakler.  
Der Text wird auf der folgenden Website veröffentlicht: www.bellereve.de

Webseiten-Text: Investment

570 Wörter

<h1>Warum <strong>Immobilien</strong> immer noch das sicherste <strong>Investment</strong> überhaupt darstellen</h1>

<p>Gerade in wirtschaftlichen schwierigen Zeiten erweisen sich <strong>Immobilien</strong> immer noch als eine der sichersten und krisenbeständigsten Geldanlagen überhaupt. Nicht umsonst sprich man auch vom sogenannten <strong>Betongold</strong>. Nicht immer nur werden Immobilien daher zur <strong>Eigennutzung</strong> gekauft, sondern oft auch als <strong>Kapitalanlage</strong>. Realisiert werden können Einnahmen über eine <strong>Immobilie</strong> vor allem durch die <strong>Vermietung</strong>. Aber auch der <strong>Handel</strong> mit Immobilien erweist sich für potentielle <strong>Immobilieneigentümer</strong> als überaus einträglich. Aktuell steigen die <strong>durchschnittlichen Immobilienpreise</strong> in Deutschland um <strong>3 bis 9 Prozent</strong> pro Jahr. Vor allem in den Ballungsgebieten herrscht großer Bedarf nach <strong>Wohnraum</strong>. Dieser Sachverhalt stellt sich für <strong>Immobilienbesitzer</strong> daher besonders vorteilhaft dar. Vor allem <strong>Eigentumswohnungen</strong>, <strong>Mehrfamilienhäuser</strong> oder <strong>Wohnhäuser</strong> können in lukrativen Lagen aktuell besonders gut als Immobilieninvestment genutzt werden. In den nun folgenden Abschnitten erfahren Sie daher sämtliche Informationen rund um die Themen <strong>Immobilien</strong>, <strong>Investment</strong> und <strong>Erträge</strong> aus Immobilieneigentum.</p>

<h2>Immobilieninvestments <strong>vermieten</strong> und rentable Mietrenditen erfahren</h2>

<p>Eine der besten Möglichkeiten, Immobilieninvestments lukrativ für sich zu nutzen, ist die <strong>Vermietung</strong>. Infrage kommt hierfür zum einen die Vermietung von <strong>privaten</strong>, als auch von <strong>gewerblichen Objekten</strong>. Besonders steuerlich bietet die Vermietung von Immobilien für Sie als potentiellen <strong>Vermieter</strong> einige Vorteile. Unter anderem können hier <strong>Kreditzinsen</strong> im Rahmen der Vermietung geltend gemacht werden. Weiterhin kann die entsprechende Immobilie mit einem festgelegten Prozentsatz abgeschrieben werden – pro Kalenderjahr können Immobilien, die nach 1925 errichtet wurden, mit <strong>2,00 Prozent</strong> abgeschrieben werden (beziehungsweise mit <strong>2,50 Prozent</strong> bei Baujahren vor 1925). Ebenfalls geltend gemacht werden können noch weitere Kostenblöcke für Sie als Vermieter: Zum Beispiel die <strong>Wohngebäudeversicherung</strong>, die <strong>Grundsteuer</strong>, <strong>Maklerkosten</strong>, <strong>Kaufnebenkosten</strong> und viele, weitere Posten. Für Sie als potentiellen Vermieter ergeben sich so einige Vorteile, durch die Sie die <strong>Steuerlast</strong> auf Ihre <strong>Mieteinnahmen</strong> deutlich reduzieren können und damit Ihre individuelle <strong>Mietrendite</strong> und damit die <strong>Rentabilität</strong> Ihrer Immobilieninvestition steigern können. Wir bieten Ihnen diesbezüglich nicht nur die <strong>Akquise</strong> passender Mieter für Ihre Immobilienanlagen, sondern beraten Sie überdies gern auch in <strong>steuerlichen Angelegenheiten</strong>.</p>

<h2><strong>Bestandsimmobilien</strong> verkaufen und von den aktuellen <strong>hohen Immobilienpreisen</strong> profitieren</h2>

<p>Nicht nur an der Vermietung von Bestandsimmobilien können Sie profitieren, sondern auch am <strong>Verkauf</strong> von Immobilien in <strong>Lagen</strong>, die innerhalb der vergangenen Jahre eine <strong>hohe Wertsteigerung</strong> erfahren haben. Aus steuerlichen Gründen eignen sich hierfür vor allem Immobilien, die mindestens <strong>10 Jahre</strong> in Ihrem Besitz waren. Diese können <strong>spekulationssteuerfrei</strong> veräußert werden. Jene Thematik betrifft aber auch <strong>Erbschaftsimmobilien</strong> oder <strong>Scheidungsimmobilien</strong>. Gern klärt Sie unser erfahrenes und freundliches Team an <strong>Immobilienmaklern</strong> daher über die verschiedenen Investmentmöglichkeiten Ihrer <strong>Immobilien</strong> auf. In unserem Team beschäftigen wir zum einem Experten für die <strong>Vermietung</strong>, als auch für den <strong>Verkauf</strong> von Immobilien im <strong>Großraum Hamburg</strong> sowie in dessen unmittelbaren Umgebung.</p>

<h2>Immobilieninvestments <strong>vermieten</strong> und rentable Mietrenditen erfahren</h2>

## **IMMOBILIENINVESTMENTS IM ÜBERBLICK**

Eine Immobilie gilt als sichere und rentable Geldanlage. Sie sollte in keinem Portfolio fehlen, wenn man Vermögen ansparen will. Häufig hört man bei Immobilien sogar den Begriff des [**„Betongolds“**](https://exporo.de/blog/betongold/). Er macht deutlich, wie beliebt der Erwerb von Wohneigentum in Deutschland ist. Doch wie kann man in Häuser oder Wohnungen anlegen? Nicht immer ist es nötig, eine eigene Immobilie zu kaufen. Es gibt interessante Alternativen, die ebenso sicher und rentabel sind.

## **DIESE FÜNF IMMOBILIENINVESTMENTS SOLLTEN ANLEGER KENNEN**

Bevor man sich für eine Investition in Häuser oder Wohnungen entscheidet, steht ein Vergleich der Alternativen an. Im Prinzip gibt es fünf unterschiedliche Wege für eine Geldanlage in Betongold. Zur Auswahl stehen der Kauf von:

* Immobilien
* Immobilienaktien
* [**Immobilienanleihen**](https://exporo.de/bestand/)
* Immobilienfonds ([**Offene**](https://exporo.de/wiki/offene-immobilienfonds/)/[**Geschlossene Immobilienfonds**](https://exporo.de/wiki/geschlossene-immobilienfonds/))
* [**Crowdinvesting in Immobilien**](https://exporo.de/blog/crowdinvesting-immobilien/)
* **Der Immobilienkauf:** Eine Immobilie zu kaufen, ist wohl die bekannteste Art, in Betongold zu investieren. Der Anleger kann sein Eigenheim selbst nutzen und muss nach einigen Jahren im Alter keine Miete zahlen. Er kann sie auch als Kapitalanlage an einen Mieter vermieten.
* **Die Immobilienaktie:** Wer sein Geld in [**Aktien**](https://exporo.de/wiki/aktien/) im Immobiliengeschäft investieren will, kauft Anteilsscheine von Aktiengesellschaften, die in der Immobilienbranche tätig sind. Solche Unternehmen entwickeln, bauen, bewirtschaften und vermarkten Häuser. Dabei handelt es sich meist um Mehrfamilienhäuser mit gewerblicher oder wohnwirtschaftlicher Nutzung.
* **Die Immobilienanleihe:** Bei Immobilienanleihen handelt es sich um fest verzinsliche [**Wertpapiere**](https://exporo.de/wiki/wertpapiere/). Sie sind meist durch ein Grundpfandrecht besichert. Eine Anleihe ist eine Schuldverschreibung. Eine Anleihe ist in der Regel nachrangig besichert. Das bedeutet, im Fall einer Insolvenz werden zuerst alle ausstehenden Forderungen der Gläubiger erstattet. Eine Anleihe ist deshalb ein Immobilien Investment mit einem gewissen Risiko. Sie eignet sich nicht für jeden [**Anleger**](https://exporo.de/wiki/anleger/).
* **Der Immobilienfonds:** Wer sein Geld zu überschaubaren [**Kosten**](https://exporo.de/blog/kosten-und-gebuehren-bei-investments/) in Immobilien investieren will, entscheidet sich vielleicht für einen Fonds. Bei einem Fonds sammelt ein Fondsmanager Geld ein, um dieses in verschiedene Objekte anzulegen. Dabei sucht er Objekte mit einer hohen [**Rendite**](https://exporo.de/wiki/rendite/) aus. Als Investor hat man die Wahl zwischen [**offenen**](https://exporo.de/wiki/offene-immobilienfonds/) und [**geschlossenen**](https://exporo.de/wiki/geschlossene-immobilienfonds/) Immobilienfonds. Bei einem offenen Immobilienfonds ist das Investitionsvolumen in der Regel unbegrenzt. Das Fondsvermögen wächst, wenn neue Anleger Geld investieren. Die Anteile können jederzeit gekauft und verkauft werden. Für den Investor sind die Kosten bei einem offenen Fonds meist überschaubar. Ein geschlossener Fonds ist durch ein begrenztes Volumen gekennzeichnet. Sind alle Anteile verkauft, wird er geschlossen. Der Anleger muss seinen Anteil bis zum Ende der Laufzeit halten. Bei geschlossenen Fonds ist in der Regel eine Mindestgeldanlage erforderlich. Dadurch ist das Investitionsvolumen pro Anleger höher.
* **Crowdinvesting in Immobilien:** Das [**Immobilien-Crowdinvesting**](https://exporo.de/wiki/crowdinvesting-immobilien/) ist in Deutschland noch eine eher unbekannte Form der Geldanlage. Bei dieser Anlageform muss nicht ein einzelner Investor eine hohe Summe aufbringen. Vielmehr schließen sich viele Anleger zur sogenannten „Crowd“ zusammen und investieren in größere Bauprojekte. Ein Immobilien Investment ist schon mit kleinen Beträgen möglich. Trotzdem ist die Rendite attraktiv. Das Immobilien-Crowdinvesting ist eine Form der Investition, die bisher institutionellen Anlegern vorbehalten war.

## **FÜNF KRITERIEN BESTIMMEN EINE GELDANLAGE**

Als Anleger sollte man sich folgende fünf Kriterien anschauen, um eine Kapitalanlage zu beurteilen.

* **Risikostreuung:** Kein Investor sollte sein gesamtes Geld in eine einzige Anlage einbringen. Um das Risiko von Verlusten zu reduzieren, ist es sinnvoll, die Beträge auf mehrere Anlagen zu verteilen. Setzt man alles auf eine Karte, vergrößert sich die Gefahr, das gesamte Geld zu verlieren.
* **Mindestanlage:** Die Mindestanlage legt fest, wie viel Geld man investieren muss. Wer 50 Euro monatlich anlegen kann, hat andere Investments zur Auswahl als ein Investor mit einem Volumen von 5.000 Euro oder 10.000 Euro. Für Kleinanleger bietet sich bei einem monatlichen Beitrag von 50 Euro ein offener Immobilienfonds oder ein Crowdinvesting an. Ist das Volumen höher, kauft man vielleicht eine eigene Immobilie oder einen geschlossenen Fondsanteil.
* **Kapitalbindung:** Ist das Geld investiert, kann man nicht mehr darauf zugreifen. Deshalb sollte man nur anlegen, was man nicht benötigt. Eine starke Kapitalbindung reduziert die Flexibilität. Daran sollte man denken, bevor man ein Investment wählt.
* **Kosten:** Jede Investition ist mit Kosten verbunden. Manchmal fallen Auslagen für die Vermittlung an, für den Makler, für die Verwaltung oder für die Instandhaltung und die Modernisierung. Vor dem Abschluss sollte man die Kosten vergleichen.
* **Mitbestimmung:** Bei einigen Investments haben Anleger das Recht der Mitbestimmung. Bei anderen Anlagen überlässt man die Entscheidungen einem professionellen Verwalter oder Manager. Welche Wahl richtig ist, hängt davon ab, wie sehr man als Investor selbst Einfluss nehmen will.

## **FÜR JEDEN ANLEGER DIE PASSENDEN INVESTMENTS**

Die Vielfalt der Geldanlagen macht es möglich: Es gibt für jeden Anleger mindestens eine passende Variante, in Immobilien zu investieren.

* **Immobilienkauf:** Wer ein Haus oder eine Wohnung zur Eigennutzung oder als Kapitalanlage kauft, hat natürlich keine Risikostreuung. Der Käufer investiert das gesamte Geld in ein einziges Objekt. Wer im Alter mietfrei leben will, entscheidet sich für die Selbstnutzung. Wer seinen finanziellen Spielraum erweitern will, vermietet das Objekt. Allerdings ist ein einer Immobilie oft das gesamte Vermögen des Anlegers gebunden. Die Kosten fallen für den Kauf, für die Bewirtschaftung und für die Instandhaltung an. Ob eine Immobilie das geeignete Investment ist, will deshalb genau überlegt werden. Sie bietet sich für Anleger an, die langfristig investieren wollen.
* **Immobilienaktien:** Will man Immobilienaktien kaufen, sollte man auf eine breite Streuung der Wertpapiere achten. Zu überlegen ist auch, dass die Kurse in der Vergangenheit stark gestiegen sind. Niemand mag beurteilen, ob weitere Kurssteigerungen möglich sind. Trotzdem sind Aktien nach wie vor eine [**Investition**](https://exporo.de/wiki/investition/) mit einer langfristig attraktiven Rendite.
* **Immobilienanleihen:** Mit der Herausgabe einer Anleihe nimmt ein Unternehmen [**Fremdkapital**](https://exporo.de/wiki/fremdkapital/) auf. Es hängt von der Bonität des Emittenten ab, ob der Anleger das ausgeliehene Geld irgendwann zurückbekommt. Deshalb sind Anleihen mit einem gewissen Risiko verbunden. Viele Wertpapiere sind hinsichtlich der Vertragsgestaltung komplex und schwer zu durchschauen. Darum eignen sich Anleihen meist nicht für Einsteiger im Immobiliengeschäft.
* **Immobilienfonds:** Eine Anlage in offenen Fonds ist schon mit kleinen Beträgen möglich. Die Kapitalbindung bleibt überschaubar Durch die Aufnahme mehrerer Objekte im Fonds erzielt man eine gute Risikostreuung. Deshalb ist ein Immobilienfonds gut für Investoren geeignet, die mittel- bis langfristig mit soliden Renditen anlegen wollen. Geschlossene Fonds führen zu einer hohen und langen Kapitalbindung. Sie können risikoreich sein und kommen deshalb für Privatanleger selten in Frage.
* **Crowdinvesting in Immobilien:** Beim Crowdinvesting nimmt der Anleger schon bei kleinen Beträgen an attraktiven Renditechancen teil. Das gebundene Kapital ist überschaubar. Die Risikostreuung ist hoch, das Verlustrisiko ist eher gering. Deshalb bietet sich ein Crowdinvesting optimal für private Investoren an, die mittelfristig investieren wollen.