

Geldanlage kompakt



Zusammenstellung

Bernhard Gründken
LUB NRW GmbH
Nevinghoff 40

48147 Münster

Telefon: 0251/2376-321

Mail: bernhard.gruendken@lwk.nrw.de

Inhaltsverzeichnis

Langfristig Vermögen aufbauen – persönliche Situation	Seite 02
Langfristig Vermögen aufbauen – Grundsätze der Fondsanlage	Seite 02
Geld langfristig anlegen	Seite 03
Vermögen aufbauen – ETF`s bieten viele Vorteile	Seite 04
Den ETF selber kaufen und Kosten sparen	Seite 05
Immobilien als Kapitalanlage	Seite 05
Die vermietete Wohnimmobilie als Geldanlage – Rentabilität des Objektes	Seite 06
Die vermietete Wohnimmobilie als Geldanlage – Liquidität und Kapitalrendite	Seite 07
Der offene Immobilienfonds als Geldanlage	Seite 08
Finger weg von geschlossenen Beteiligungen	Seite 09
Rentenpolicen praktisch ohne Rendite	Seite 10
Mit Bausparverträgen das niedrige Zinsniveau langfristig sichern?	Seite 11
Wie sicher sind meine Einlagen bei der Bank?	Seite 12

Langfristig Vermögen aufbauen – persönliche Situation

Die landwirtschaftlichen Unternehmen sind in den letzten Jahren stark gewachsen und haben sich insbesondere mit zusätzlichen Investitionen in erneuerbare Energien auch breiter aufgestellt. Solange die Fremdkapitalbelastung hoch ist, ist jeder Euro in der Tilgung gut aufgehoben. Die Rückführung der Kredite bringt in Abhängigkeit vom Fremdkapitalzinssatz eine Rendite von 1,0 % bis 4,0 %. Des Weiteren kommen spezialisierte Betriebe ohne eine kurzfristig verfügbare Kapitaldienstreserve bei den extremen Marktschwankungen kaum zurecht. Diese Gelder sind auf dem Tagesgeldkonto bzw. in Festgeldern mit kurzer Laufzeit sicher aufgehoben, auch wenn es keine Zinsen mehr gibt.

Darüber hinausgehende verfügbare Liquidität kann zum Aufbau einer Altersversorgung genutzt werden. Viele haben das Ziel, auch im Alter finanziell auf eigenen Beinen zu stehen und den Nachfolger (Hof) nicht allzu sehr zu belasten. Die Renten aus der Alterskasse werden neben dem kostenfreien Wohnen dazu bei weitem nicht ausreichen. Ziel sollte es also sein, sich ein kleines Vermögen aufzubauen, um davon im Alter zu profitieren. Doch wie soll das gehen, wo es doch praktisch keine Zinsen für's Guthaben mehr gibt. Darauf wollen wir in diesem kompakten Überblick zum Thema Vermögensaufbau näher eingehen.

Verdeutlichen Sie sich zuerst die Konflikte zwischen den verschiedenen Anlagezielen. Zu nennen sind hier die Sicherheit, die Verfügbarkeit und die Rendite der Anlage. Wichtig: Die Geldanlage, die bei minimalem Risiko einen maximalen Ertrag liefert und jederzeit ohne Verlust verfügbar ist, gibt es nicht. Höhere Rendite gibt es nur bei höherem Risiko und Anlagehorizont. Sie müssen sich also selber fragen, wo Ihre persönlichen Prioritäten liegen. Was sind Ihre Wünsche und Ziele, gibt es eventuell Kompromisse zwischen dem Wunsch nach Sicherheit und dem Streben nach Anlageerträgen?

Streuen Sie also Ihr Vermögen und gewichten Sie einzelne Anlageklassen so, wie es zu Ihrer persönlichen Lebenssituation passt. Man könnte auch sagen: „Legen Sie nicht alle Eier in einen Korb“. Weitere Grundsätze zur Geldanlage in der nächsten Folge.

Langfristig Vermögen aufbauen – Grundsätze der Fondsanlage

Die Geldanlage in Investmentfonds ist relativ einfach. Trotzdem sollten Sie einige Grundsätze beachten:

Streuung

Mit Investmentfonds können Sie in Anleihen (Rentenpapiere), Aktien, Immobilien oder Rohstoffe sowie nach Regionen und Währungen investieren. Dadurch wird das Anlagekapital breit gestreut. Die Risiken, die mit dieser Anlageform verbunden sind, verringern sich dadurch.

Kosten

Neben den geringen, manchmal auch keinen jährlichen Kosten für das Wertpapierdepot schlägt vor allem der Ausgabeaufschlag von bis zu 5 % zu Buche. Bei Direktbanken gibt es Vergünstigungen oder auch komplette Rabatte. Die jährlichen Gebühren für die Verwaltung und das Fondsmanagement bei aktiv geführten Fonds erreicht schnell 1,5 % bis 2,0 %. Diese Kosten (Total Expense Ratio – TER) müssen erst einmal zusätzlich erwirtschaftet werden. Bei passiven Fonds, den so genannten Indexfonds (ETF's), entstehen meist nur Kosten in Höhe von 0,1 % bis 0,3 %. Der Ausgabeaufschlag entfällt.

Anteilsklassen

Man unterscheidet ausschüttende Fonds, bei denen die erwirtschafteten Erträge (z.B. Dividenden) regelmäßig an die Anleger ausbezahlt werden. Bei thesaurierenden Fonds bleiben die Erträge im Fonds, werden also gleich wieder im Fonds angelegt.

Informationsprospekt

Gute Informationen erhalten Sie über das zum Fonds gehörende Key Investor Information Document (KIID). Hier sind Kosten, Ziel der Anlagepolitik, Risiko- und Ertragsprofil sowie die bisherige Wertentwicklung aufgeführt. Auch die Investitionsschwerpunkte finden sich hier.

Steuern

Von den Gewinnen bzw. Ausschüttungen, die über den Freibetrag von 801 € (Ledige) bzw. 1602 € (für Verheiratete) hinausgehen, führt die Bank die Abgeltungssteuer (Kapitalertragssteuer) und die Kirchensteuer automatisch an das Finanzamt ab.

Mit Null Prozent Zinsen für das Sparbuch oder Festgeldern lässt sich kaum ein Vermögen aufbauen. Es fehlt der Zinseszinsseffekt. Mit Anleihen, Aktien oder anderen Investments lässt sich häufig eine bessere Rendite erzielen. Mit Hilfe von ETF-Fonds können Anleger hier einfach, kostengünstig und breit gestreut investieren.

Geld langfristig anlegen

Ohne den Aufbau einer kurzfristig verfügbaren Kapitaldienstreserve kommen spezialisierte Betriebe bei den im wiederkehrenden Schwankungen kaum zurecht. Diese Gelder sind auf dem Tagesgeldkonto bzw. in Festgeldern mit kurzer Laufzeit sicher aufgehoben. Die Verzinsung bewegt sich derzeit zwischen Null und maximal 1 Prozent.

Wer darüber hinaus Geld langfristig z.B. für die Altersvorsorge anlegen will, dem bleiben in erster Linie der Kauf von Staats- und Unternehmensanleihen oder Aktien. Das Thema, der eigenen Investition in Immobilien oder den Kauf von offenen Immobilienfonds werden wir später aufgreifen.

Bei der Geldanlage konkurrieren die Ziele Sicherheit, Rendite und Verfügbarkeit miteinander. Letztlich hängt die Anlageform auch von Ihren Einstellungen ab. Agieren Sie sehr sicherheitsbewusst oder mehr chancenorientiert oder sogar risikobereit?

Rentenfonds

Ein Rentenfonds ist ein Fonds, der Anleihen (= Wertpapier mit fester Laufzeit und fester Verzinsung) kauft. Anleihen heißen auch Rentenpapiere. Der Kauf von Staats- wie auch Unternehmensanleihen mit guter Bonität erfordert einen Anlagehorizont von 5 Jahren und mehr. Diese langfristige Vermögensanlage lässt kleine stabile Zuwächse erwarten. Die Kursrückschläge, die in der Vergangenheit aufgetreten sind, waren überschaubar und lagen jeweils im einstelligen Bereich. Rentenfonds sind eine relativ sichere und flexible Geldanlage und schneiden meist geringfügig besser ab als Tages- oder Festgeld. Wie immer gilt, nicht alle Eier in einen Korb legen. Die Streuung macht's. Diese Grundregel lässt sich über den Kauf von Fonds erfüllen. Die Zeitschrift Finanztest veröffentlicht regelmäßig empfehlenswerte Fonds. Kostengünstig können Sie in passive Indexzertifikate (ETF), die einen Referenzfonds abbilden oder in teurere aktiv gemanagte Fonds investieren. Bei Nullzins-Niveau schaffen

aber auch die Rentenfonds nach Kosten kaum eine positive Rendite. Wenn das Zinsniveau steigen sollte, könnten sinkende Kurse bei Langläufern auch zu einer negativen Rendite führen.

Aktienfonds

Bei Aktien muss man mit stärkeren Schwankungen und evt. zwischenzeitlichen (Buch-)Verlusten rechnen. Dafür bieten Sie unter dem Strich über einen längeren Zeitraum eine höhere Rendite. Der Anlagehorizont sollte mindestens 10 Jahre betragen.

Mit dem Kauf von Aktien beteiligen Sie sich direkt an Unternehmen. Wegen der größeren Risiken sollte bei der Geldanlage in Aktien breit gestreut werden. Am besten und kostengünstigsten geht das mit sogenannten ETF-Fonds (Exchange Traded Funds bzw. börsengehandelten Fonds), die einen bestimmten Index nachbilden. Zum Beispiel den MSCI World, der rund 1.600 Aktien aus 23 Ländern umfasst. Sie können sich aber auch nur auf Europa oder Deutschland beschränken. Sie investieren so jeweils in einen marktbreiten Index. Viele Unternehmen schütten jährlich eine Dividende aus, die zu den Kursveränderungen hinzugerechnet werden muss.

Neben den passiven Indexfonds können auch aktiv gemanagte Aktienfonds erworben werden. Hier übernimmt ein Fondsmanager die Auswahl. Beim Kauf werden entsprechende Ausgabeaufschläge und jährliche Gebühren berechnet. Die müssen erst einmal wieder hereingeholt werden. Im Rückblick haben viele Fonds häufig mehr versprochen als gehalten. Der Kauf von passiven ETF-Fonds (Indexfonds) ist daher vielfach der bessere Weg.

Vermögen aufbauen – ETF's bieten viele Vorteile

Jeden Monat einen kleinen Geldbetrag zur Seite legen und so ein „Vermögen“ aufbauen. Geht das? Mit so genannten ETF-Sparplänen (Exchange Traded Funds) können Sie regelmäßig in Aktien- oder Anleihemärkte (Rentenmärkte) investieren. Die Indexfonds bilden die Entwicklung der entsprechenden Indizes einfach nach. Wenn der Dax um 1 % steigt, steigt auch der ETF um 1 %. Die Vorteile liegen auf der Hand:

- mit einem ETF setzen Sie nicht auf eine Aktie, sondern auf eine Vielzahl von Papieren, die sich in einem Index befinden. Ein herber Kursverlust eines Unternehmens, z.B. wie bei EON oder Volkswagen, fällt dann kaum ins Gewicht. Das Risiko wird durch die Streuung erheblich verringert.
- Anlage von kleinen Geldbeträgen ab 25 € bis 50 € je Monat möglich, aber auch Einmalbeträge
- Änderung des Anlagebetrages oder auch komplette Einstellung der Zahlung ist jederzeit möglich
- Es gibt keinen Ausgabeaufschlag (Abzugsbetrag vom Anteilswert bei Kauf). Die laufenden Nebenkosten sind mit ca. 0,10 % bis 0,40 % gering. Aktive Fonds kosten häufig das 3 bis 5-fache. Rentenpolicen haben sogar noch deutlich höhere Kosten.
- Mit einer kontinuierlichen Einzahlung relativiert sich der Einstiegszeitpunkt. Kurseinbrüche werden als nicht so schlimm empfunden
- Bei wiederanlegenden Fonds (thesaurierender Fonds) werden Einnahmen, wie z.B. Dividenden automatisch wieder angelegt
- ETF's werden fortlaufend an der Börse gehandelt und lassen sich jederzeit kaufen und verkaufen
- ETF's gibt es für die unterschiedlichsten Anlageklassen (Anleihen, Aktien, Rohstoffe, Regionen, Länder, Branchen, usw.)

- ETF's wie auch andere Investmentfonds befinden sich im Sondervermögen der Fondgesellschaft. Sie sind also vor Insolvenz des Anbieters geschützt. Das Fondvermögen verändert sich täglich entsprechend der Kursveränderungen am Markt.

Als Nachteile lassen sich nennen:

- die meisten Volksbanken und Sparkassen bieten keine ETF-Sparpläne an. Ein zusätzliches Konto bei einer Direktbank schafft Abhilfe
- Sowohl Aktien- als auch Anleihenmärkte können schwanken. Wer zu einem bestimmten Zeitpunkt den angesparten Betrag benötigt, muss sich nach einer anderen Alternative umsehen. Der Anlagehorizont sollte schon 10 bis 15 Jahre umfassen.

Fazit:

Mit ETF-Sparplänen können Sie sich mit kleinen monatlichen Beträgen am Aktien- und/oder Anleihenmarkt beteiligen. Das Risiko ist bei entsprechendem Anlagehorizont überschaubar. Der ETF bildet einen marktbreiten Index aus Hunderten von Aktien oder Anleihen ab.

Den ETF selber kaufen und Kosten sparen

Die Vorteile der Geldanlage über den Kauf eines ETF wurden in der letzten Ausgabe beschrieben. Fehlt nur noch ein Depot. Dieses können Sie kostengünstig bei Direktbanken einrichten. Antragsformulare finden Sie auf der Internetseite der jeweiligen Direktbank. Die Einrichtung erfolgt über das Postident-Verfahren (mit Ausweis zur Postfiliale). Mit den Zugangsdaten können Sie sich dann bei der Direktbank anmelden.

ETF auswählen und kaufen

Eine empfehlenswerte Auswahl von ETF's, die den Weltindex (MSCI world) oder Europäischen Markt (MSCI europe) abbilden, finden Sie in der Zeitschrift Finanztest. Vor dem Kauf werden Sie auf die Risiken hingewiesen. Wählen Sie den passenden ETF über die Wertpapierkennnummer Isin in der gewünschten Stückzahl (Anlagebetrag durch den Kurs) aus.

In einen breit gestreuten Index (aus Aktien oder Rentenpapieren) können Sie laufend (z.B. monatlich) über einen Sparplan kleine Summen oder auch einmalig, je nach Ihrer Liquiditätssituation im Betrieb, einzahlen. Bei regelmäßigen konstanten Einzahlungen über einen Sparplan kaufen Sie in crash-Phasen viele Anteile sowie in Zeiten des Börsenbooms wenig Anteile. Die beste Streuung im Aktienbereich erreichen Sie über eine Anlage in den Weltindex. Im MSCI world sind gut 1.600 Unternehmen aus 23 Industrieländern gelistet. Das senkt das Risiko eines Ausfalls eines Unternehmens, da es nur mit minimalem Anteil im Index enthalten ist. Mit dieser breiten Anlage deckt man alle Branchen (z.B. Software, Gesundheit, ...) und viele Länder ab, die allein in Deutschland oder Europa nur unzureichend vorhanden sind.

Immobilien als Kapitalanlage

Bei der Anlage von Kapital in Immobilien gibt es in der Regel drei Möglichkeiten. Man kann eine Immobilie (Eigentumswohnung, Haus) direkt kaufen. Man kann in geschlossene Immobilienfonds einsteigen oder Anteile an offenen Immobilienfonds erwerben.

Die vermietete Wohnimmobilie als Geldanlage – Auswahl des Objektes

Die Investition in eine vermietete Wohnimmobilie wird als solide und langfristige Kapitalanlage angesehen und mit einem hohen Maß an Sicherheit verknüpft. Zwar steigt die Anzahl an

Neubauwohnungen bei sinkender Bevölkerungszahl seit dem Jahr 2010 wieder an. Doch der Bedarf nach bezahlbarem Wohnraum ist aufgrund höherer Ansprüche weitergegeben.

Besonderes Augenmerk ist auf die Objektauswahl zu richten. Eigentumswohnungen mit einer Wohnfläche von ca. 80 m² bieten im Vergleich zu Doppelhaushälften oder Reihenhäusern die besseren Renditechancen. Vor dem Kauf sollte das Objekt unbedingt besichtigt werden. Größere Wohnanlagen haben ein negatives Image. Vorteilhaft ist es, wenn auch Eigentümer in der Wohnanlage leben. Folgende Anforderungen werden gestellt:

- L: Landschaft, Umfeld
- I: Infrastruktur (Verkehrsanbindung, Geschäfte, Kindergärten, Schulen, Vereinsleben,
- Lebensqualität (Kultur, Gasthöfe, Theater, Konzert, aber auch Sonnenausrichtung der Wohnung, ...)
- A: Arbeit (kurze Wege zur Arbeitsstätte)

Zentrale Lage, evt. ein Aufzug, Dachterrasse oder Balkon, großzügiges Bad (evt. barrierefreie Ausstattung), Stellplätze bzw. Tiefgarage sprechen für gute Chancen bei der Vermietung. Der Markt beginnt, sich auf den demographischen Wandel einzustellen. Unter www.wegweiserkommune.de kann man sich ein gutes Bild von der Entwicklung in vielen Städten verschaffen. Vorteilhaft ist es, wenn sich die Immobilie in der Nähe des Wohnsitzes befindet, der der Vermieter die Wohnung häufiger aufsuchen wird.

Bei gebrauchten, älteren Immobilien darf der aufgelaufene Reparaturstau bzw. die ausstehende energetische Sanierung nicht unterschätzt werden. Die Nebenkosten, insbesondere die Energiekosten, werden mehr und mehr zur zweiten Miete und verringern somit das Potential der eigentlichen Miete.

Im folgenden Abschnitt geht es um die Rentabilität der Kapitalanlage.

Die vermietete Wohnimmobilie als Geldanlage – Rentabilität des Objektes

Die komplette Kaufsumme umfasst neben den Grundstücks- und Gebäudekosten zusätzliche Nebenkosten von etwa 10 % für die Grunderwerbssteuer (6,50 % in NRW), evt. Courtage, Notar- und Grundbuchkosten. Die Rentabilität der Kapitalanlage soll anhand eines Beispiels kalkuliert werden. Bei einem Kaufpreis von 2.420 €/m² Wohnfläche kann hier eine Nettokaltmiete von 7,50 €/m² und Monat erzielt werden. Es wird damit kalkuliert, dass die Miete jährlich um 1 % angehoben werden kann.

Zur ersten Einschätzung, wie preiswürdig ein Objekt ist, wird häufig die Preis-Mietrelation (Bruttokaufpreis je Quadratmeter in Beziehung zum Mietreinertrag je Jahr) herangezogen. Für das Beispiel errechnet sich ein Wert von knapp 27. Das heißt, nach den Preissteigerungen der letzten Jahre von bis zu 25 % im Neubaubereich muss heute etwa das 27-fache der Nettokaltmiete als Kaufwert je Quadratmeter bezahlt werden. Bei gebrauchten Wohnimmobilien wird mit dem 15-20-fachen gerechnet, bei Büroimmobilien ca. mit dem 16-fachen Wert. Ist der Faktor jeweils deutlich höher, lässt sich das Projekt kaum noch wirtschaftlich darstellen.

Tabelle 1: Wirtschaftlichkeit einer vermieteten Eigentumswohnung

Wohnfläche	m ²	80,0
Kosten der Wohnung	€	176.000
davon anteilige Gebäudekosten	€	146.000
davon anteilige Grundstückskosten	€	30.000
Kaufnebenkosten in Prozent	%	10,0
Kaufnebenkosten	€	17.600
Gesamtkosten	€	193.600
Bruttokaufpreis je m ²	€	2.420
Nettokaltmiete je m ²	€	7,5
Mietertrag je Jahr und m ²	€	90
Nettomiettertrag je Jahr (Mietreinertrag)	€	7.200
jährliche Mietsteigerung, Rücklage für Instandsetzung	%	1,0
Steigerung Grundstückswert	%	2,0
Wertsteigerung der Immobilie je Jahr	€	0,0
Preis-Miet-Relation (Bruttopreis/m ² zu Mietreinertrag)		26,9
Anfängliche Mietrendite vor Steuern (Reinertrag/Gesamtk.)	%	3,72
Instandsetzungsrücklage in Prozent der Kosten der Wohnung	%	0,5
Mietausfall-, Verwaltungskosten in Prozent der Kost. d. Whg.	%	1,0
Instandsetzungsrücklage	€	880
Mietausfallpauschale	€	1.760
Steuersatz	%	30,0
Steuern Mittelwert	€	592
Ertrag des Objektes nach Steuern	€	3.968
Mietrendite nach Steuern (Ertrag nach Steuern/Gesamtkost.)	%	2,05

Aus den Daten errechnet sich eine anfängliche Mietrendite vor Steuern in Höhe von 3,72 %. Aufgrund von notwendigen Rücklagen für die laufende Instandsetzung der Wohnung sowie für Verwaltungs- und Absicherung möglicher Mietausfallkosten sind jedoch Abzüge vorzunehmen. Es verbleibt eine „Mietrendite“ nach Steuern in Höhe von etwa 2 %.

Die vermietete Wohnimmobilie als Geldanlage – Liquidität und Kapitalrendite

Eine exakte Berechnung der Kapitalrendite (interner Zinsfuß) kann nur anhand von Zahlungsplänen erfolgen. Zu Anfang steht die Ausgabe in Höhe der Kaufsumme inklusive der Nebenkosten (193.600 €) mit Eigenkapital. Das Objekt soll 15 Jahre, mit jährlicher Mietsteigerung von 1 %, vermietet und dann verkauft werden. Im selben Zeitraum hat der Anleger auch Ausgaben wie Rücklagen und Instandsetzungen zu tragen. Auch diese Kosten sollen jährlich um 0,5 % bis 1,0 % steigen. Die Abschreibung beträgt 2 % auf die anteiligen Gebäudekosten (= 2.920 €).

Der heikelste Punkt ist der Endwert der Wohnung in 15 Jahren. Die Nebenkosten wird man wahrscheinlich nicht wiedersehen. Wertsteigerungen gibt es in der Regel nur beim Grundstück. Es möge jährlich um 2 % im Wert steigen. Die Gebäude sind dem Verschleiß ausgeliefert, so dass wahrscheinlich nur Wertstabilität angesetzt werden kann. Nach 15 Jahren kann die Wohnung also zum Preis von 185.584 € wiederverkauft werden. Das mag auf den ersten

Blick wie ein Verlust aussehen. Aber die Immobilie wirft regelmäßig Erträge ab (Saldo). Die Daten sind in nachfolgendem Zahlungsplan festgehalten.

Tabelle 2: Zahlungsplan für den Kauf einer Eigentumswohnung mit Eigenkapital (Beispiel aus dem letzten Fax)

Jahr	Immobilie	Immobilie	Grundstück	Nettomiete	Rücklage	Instandsetz.	Steuern	Saldo
0	-193.600							-193.600
1		146.000	30.000	7.200	1.760	880	492	4.068
2		146.000	30.600	7.272	1.778	889	506	4.100
3		146.000	31.212	7.345	1.795	898	519	4.132
4		146.000	31.836	7.418	1.813	907	533	4.165
5		146.000	32.473	7.492	1.831	916	548	4.198
6		146.000	33.122	7.567	1.850	925	562	4.231
7		146.000	33.785	7.643	1.868	934	576	4.264
8		146.000	34.461	7.719	1.887	943	591	4.298
9		146.000	35.150	7.797	1.906	953	605	4.332
10		146.000	35.853	7.875	1.925	962	620	4.367
11		146.000	36.570	7.953	1.944	972	635	4.402
12		146.000	37.301	8.033	1.964	982	650	4.437
13		146.000	38.047	8.113	1.983	992	665	4.473
14		146.000	38.808	8.194	2.003	1.002	681	4.509
15	185.584	146.000	39.584	8.276	2.023	1.012	696	190.129
Interner Zinsfuss, Kapitalrendite								1,98

Demnach errechnet sich eine effektive Verzinsung von etwa 2 %. Der Wert hängt im Wesentlichen von der Lage und vom Mietvertrag ab und damit davon wie sich der Wert der eigentlichen Immobilie entwickeln wird. Auch in 15 Jahren werden Angebot und Nachfrage den Preis bestimmen. Statistiken über die Wertentwicklung von Immobilien sind nur von geringer Aussagekraft für das Einzelobjekt. Im Beispielfall wurde Wertstabilität unterstellt. Wonach Anleger in der Praxis weniger schauen, ist die Streuung der Risiken. Hinter der Wohnung steckt jeweils nur eine Liegenschaft. Von Streuung kann also keine Rede sein. Eher von einem Klumpenrisiko.

Neben den Risiken einer voll kreditfinanzierten Immobilie sorgt auch deren mangelnde Liquidität während der Rückzahlphase für Probleme. Zudem sollten Sie sich als Investor fragen, ob Ihnen der Umgang mit Mietern (und deren Problemen) liegt. Vor diesem Hintergrund könnte alternativ evt. auch eine Investition in einen offenen Immobilienfonds in Frage kommen.

Der offenen Immobilienfonds als Geldanlage

Offene Immobilienfonds verwalten Gewerbeimmobilien, etwa Bürogebäude oder Shoppingcenter. Ihre Erträge stammen aus Mieteinnahmen und Gewinnen aus dem Verkauf von Immobilien. Zudem erhalten sie Zinsen für die Anlage ihrer Barmittel, die sie brauchen, um Anteile kurzfristig zurückzunehmen. Gefordert wird eine Liquiditätsquote von mindestens 5 %.

Der Vorteil der Fonds liegt darin, dass Anteile schon für wenig Geld zu haben sind. Zudem bieten offene Immobilienfonds einen guten Schutz vor Inflation. Die Mietverträge, welche das Fondsmanagement abschließt, sind an einen Preisindex gekoppelt. Steigt die Inflation, steigen die Mieten. Gleichzeitig liegen im Fonds so viele Immobilien, dass Mietausfälle oder Wertverluste einzelner Objekte den Schutz nicht aushebeln. Als Nachteil muss der relativ hohe Ausgabeaufschlag von etwa 5 % genannt werden. Man braucht also etwa schon 2 bis 3 Jahre, bis man wieder beim Einstiegswert angelangt ist. Die Corona-Pandemie könnte auch Spuren hinterlassen, da einige Mieter die Miete nicht mehr zahlen können bzw. auch Leerstand zu verzeichnen ist.

In der Vergangenheit hatten einige Fonds erhebliche Probleme, weil große Investoren im Zuge der Finanz- und Wirtschaftskrise kurzfristig ihr Kapital abgezogen haben. Vorübergehende Schließungen waren die Folge. Einige Fonds werden ganz abgewickelt. Nach dem gerade beschlossenen Kapitalanlagegesetzbuch können Anleger ab dem 21. Juli 2013 Anteile frühestens nach dem Ablauf von zwei Jahren zurückgeben und müssen zusätzlich eine Kündigungsfrist von einem Jahr einhalten.

Offene Immobilienfonds sind damit für Anleger geeignet, die mehrere Jahre Zeit mitbringen. Der Fondsprospekt gibt Auskunft darüber, in welche Immobilien der Fonds investiert (Bürogebäude, Einkaufszentren, Hotels) und wie alt die Immobilien sind. Weitere wichtige Kennzahlen sind die „Vermietungsquote“ (sollte möglichst über 90 % liegen), „Liquiditätsquote“ (Anteil Barmittel zwischen 15 % und 30 %) und die „Kreditquote“ (sollte unter 30 % liegen).

Eine Übersicht empfehlenswerter offener Immobilienfonds finden Sie in der Zeitschrift Finanztest.

Beteiligungen an geschlossenen Immobilienfonds sind mit Vorsicht zu genießen. Die Anlagen sind mit hohen Kosten verbunden. Die Provisionen für Beteiligungen bewegen sich zwischen 5 und 10 Prozent. Hinter der Offerte stecken in der Regel nur wenige Anlagen, in manchen Fällen sogar nur ein Objekt, so dass von Risikostreuung keine Rede sein kann. Hinzu kommt die Unbeweglichkeit. Wer in geschlossene Anlagen einsteigt, kommt in der Regel nicht wieder heraus.

Finger weg von geschlossenen Beteiligungen

Geldanleger sind angesichts der Lage am Kapitalmarkt der Verzweiflung nahe. Nennenswerte Renditen sind momentan nur schwer zu realisieren. Auf der Suche nach Alternativen stürzen sich einige in hochriskante (geschlossene) Beteiligungen. Bei versprochener Verzinsung von 7 % und mehr setzt der Verstand häufig aus. Doch die Erfahrung zeigt, Anlagebeträge in geschlossenen Fonds, die z.B. in Flugzeuge, Schiffe, Container, Wasserkraftwerke, Windenergie, Immobilien oder Pflegeheime investieren, werden nicht selten komplett verbrannt. Wer die Internas kennt, wird sich sein eigenes Bild machen:

Einstieg: Die ausgewiesenen Herstellungskosten des Objektes liegen meist deutlich unter den Gesamtkosten. Nicht selten gehen 10-20 % für Projektierung, Aufschläge, Spesen und Gebühren drauf. Mit anderen Worten, das Sahnehäubchen kassieren andere, nur nicht der Kapitalanleger.

Laufzeit: Das eingebrachte Kapital ist meist für die ersten 10-15 Jahre komplett blockiert. Der Anleger hat keine Chance, zwischenzeitlich an sein Geld zu kommen, auch dann nicht, wenn die Beteiligung Verluste einfährt. Die Finanzierung des Objektes erfolgt auf Grundlage einer

Mischfinanzierung aus Beteiligungsgeldern und Krediten. Diese wirken sich meist ungünstig auf die Rendite aus:

- hohe Fremdkapitalzinssätze aufgrund schlechter Bonität und hoher Margen für die Bank
- hohe Beschaffungskosten (Gebühren)
- niedrige anfängliche Tilgung in den ersten Jahren, um die Ausschüttungen für das Beteiligungskapital gewährleisten zu können

Ausstieg: Nicht selten werden die Restwerte der jeweiligen Objekte nach Ende der Festlegungsfrist so hoch veranschlagt, dass sie über den Herstellungskosten liegen. Diese unseriöse Bewertung ist fernab jeglicher Realität.

Kaum ein Anleger wird den oft mehr als 100 Seiten starken Verkaufsprospekt so detailliert durchhackern. Wer die Fallstricke vermeiden will, verzichtet besser von vornherein auf geschlossene Beteiligungen.

Rentenpolicen praktisch ohne Rendite

Mit Abschluss einer klassischen Rentenversicherung zahlen Sie monatliche Beträge ein. Der Versicherer nimmt Ihnen während der Ansparphase das Risiko der Geldanlage ab. Im Idealfall vermehrt er Ihre Einzahlungen. Eventuell kommen Überschüsse oben drauf. Ab einem bestimmten Datum fließt dann eine lebenslange Rente. Auch eine Einmalauszahlung ist möglich.

Aufgrund der „Null-Zinspolitik“ der EZB ist der garantierte Zins der Versicherer auf unter 1 % gesunken. Nach Abzug der Kosten (Abschluss- und Verwaltungskosten, Hinterbliebenenschutz, integrierte Zusatzleistungen) bekommt der Kunde jedoch häufig später weniger raus, als er eingezahlt hat.

Bei der fondsgebundenen Rentenversicherung (Rentenpolice) investiert der Versicherer die Beiträge auch in Aktien. Die Rendite ist hier höher, der Anleger trägt jedoch das gesamte Risiko. Zudem sollten Sparer einen Anlagehorizont von 20 bis 30 Jahren mitbringen. Details:

- in der Ansparphase im Versicherungsmantel fallen keine Steuern auf die Erträge des Fonds an (Kapitalertragssteuer, Solidaritätszuschlag, Kirchensteuer)
- bei Kapitalauszahlung muss nur die Hälfte der Erträge zum persönlichen Steuersatz versteuert werden, wenn Auszahlung ab dem 62. Lebensjahr und Vertragslaufzeit mehr als 12 Jahren
- bei Verrentung wird der Ertragsanteil versteuert

Die Rendite, die im Schnitt der Jahre mit Aktien möglich ist, wird jedoch durch die Kosten fast wieder aufgeessen:

- Provision in Höhe von 10 % bis 20 % der eingezahlten Beträge
- Kosten der Fondsverwaltung in Höhe von 1,5 % bis 2,0 % jährlich

Bei diesen Vorzeichen bleibt aus einer durchschnittlichen Rendite bei Aktien jährlich nicht mehr viel übrig. Nehmen Sie daher Ihr Geld selbst in die Hand. Wie es geht, haben wir am Anfang des Ratgebers bereits erläutert. Wenn Sie Hilfe brauchen, schalten Sie einen unabhängigen Honorarberater ein. Lieber einmal 750 € investiert, als insgesamt tausende von Euro an den Versicherer abzudrücken.

Mit Bausparverträgen das niedrige Zinsniveau langfristig sichern ?

Bausparen ist und bleibt eine überlegenswerte Idee, wenn Sie in mittlerer Zukunft eine Immobilie bauen oder kaufen wollen oder einen dann fälligen Kredit ablösen möchten. Mit einem Bausparvertrag sichern Sie sich also jetzt das derzeit extrem niedrige Zinsniveau über einen Zeitraum von bis zu 10 Jahren.

Wie funktioniert der Bausparvertrag:

1. Phase: Besparung

- monatliche Besparung über einen langen Zeitraum von z.B. 10 Jahren; eventuell flexibel
- Abschlussgebühr in Höhe von 1 % der Bausparsumme
- Zinssatz für Guthaben derzeit ca. 0 % bis 0,25 %

2. Phase: Kreditphase (z.B. nach Zuteilung ab dem 10. Jahr)

- Auszahlung der Bausparsumme bestehend aus Angespargtem und Kreditanteil
- fester niedriger Kreditzins von ca. 1,0 % bis 2,0 %
- Sondertilgungsmöglichkeiten

Ein detaillierte Spar- und Tilgungsplan sollte folgende Informationen liefern:

- ✓ Bausparsumme
- ✓ Höhe und Zeitdauer der Sparraten
- ✓ voraussichtliche Zuteilung
- ✓ Höhe des Guthabens
- ✓ Höhe des Darlehens
- ✓ Höhe der Kreditrate in der Kreditphase
- ✓ Länge der Kreditphase

Die Bausparsumme ist auf die Sparrate abgestimmt, so dass der Vertrag voraussichtlich ein paar Monate vor dem geplanten Darlehensbedarf ausgezahlt werden kann. Der Zuteilungstermin wird jedoch nicht garantiert. Achten Sie darauf, dass der Zuteilungstermin daher deutlich vor dem Termin des Kreditbedarfes liegt. Die Zuteilung sollte dann pünktlich sein.

Gegenüber der Alternative Anzahlung mit einem Banksparplan und spätere Finanzierung mit einem normalen Bankdarlehen rechnet sich der Bausparvertrag etwa ab einem Fremdkapitalzins von 2,0 bis 3,0 %. Liegt also das Zinsniveau in 10 Jahren höher, wäre der Bausparvertrag vorteilhaft, liegt das Zinsniveau darunter, ist die klassische Bankfinanzierung besser. Zur Auszahlung verlangen die Bausparkassen häufig eine erstrangige wohnwirtschaftliche Absicherung auf dem Grundstück mit einer Wohnimmobilie. Auf der Hofparzelle sind bei landwirtschaftlichen Betrieben häufig bereits Altenteilslasten grundbuchlich erstrangig abgesichert, so dass die Besicherung des Bauspardarlehens problematisch werden kann. Hierüber sollte vor Abschluss des Vertrages gesprochen und schriftliche Vereinbarungen getroffen werden. Sonst besteht nur ein Anspruch, eine Besicherung ist jedoch nicht möglich.

Bausparkassen bieten auch Sofortdarlehen ohne entsprechende Sparphase an. Lassen Sie die Finger davon. Eine Sofortfinanzierung ist über das „klassische“ Bankdarlehen derzeit wesentlich günstiger.

Wie sicher sind meine Einlagen bei der Bank?

Die Sicherungssysteme für Spareinlagen (Guthaben auf Girokonten, Sparbriefe, Festgeld, Tagesgeld) wurden in der Vergangenheit vereinheitlicht. Demnach sind innerhalb der EU Bankeinlagen bis zu 100.000 € pro Kunde und Bank gesetzlich geschützt. Bei Gemeinschaftskonten von Eheleuten beträgt die Summe 200.000 €. Das gilt für alle Banken, die ihren Sitz in der EU haben.

In Deutschland gibt es neben der gesetzlichen Einlagensicherung zusätzlich Sicherungssysteme, die gewährleisten sollen, dass bei einer Bankenpleite Kundengelder in weitaus größerem Umfang geschützt sind. Viele Institute sind freiwillig Mitglied im Bundesverband deutscher Banken (BdB) und können damit im Fall des Falles auf diesen Einlagensicherungsfonds zurückgreifen. Die meisten Volks- und Raiffeisenbanken, Sparkassen, öffentlichen Banken, Privatbanken, Bausparkassen und Lebensversicherer sind mit dabei. Die freiwillige Absicherung beträgt 15 % des haftenden Eigenkapitals, also mindestens 750.000 €. Eine Bank muss mindestens 5 Mio. € Eigenkapital aufweisen.

Tipp: Legen Sie Ihr Geld nur bei Instituten an, die ihren Sitz in Deutschland, bzw. zumindest in der EU haben und von den Ratingagenturen mit guter Bonität bewertet werden.

Bei einer (theoretisch auftretenden) weltweiten Finanz- und Wirtschaftskrise, die auch den gesamten Bankensektor erfasst, dürfte die Einlagensicherung in jedem EU-Land allerdings an ihre Grenzen stoßen. Zumindest die Summen für die freiwillige Absicherung dürften schnell verbraucht sein. Somit ist zu vermuten, dass Bankeinlagen nur im Rahmen des gesetzlich gewollten Umfangs von 100.000 € je Kontoinhaber sicher sind. Für Einlagen über 100.000 € sollten Sie daher bei einer zweiten Bank ein neues Konto eröffnen.

Übrigens fallen Wertpapiere und Fonds im Depot der Bank nicht unter die Einlagensicherung. Sie sind als Sondervermögen grundsätzlich vor einer Bankenpleite geschützt.

Zusammenstellung

Bernhard Gründken
LUB NRW GmbH
Nevinghoff 40

48147 Münster

Telefon: 0251/2376-321

Mail: bernhard.gruendken@lwk.nrw.de