

NULLZINSEN, wie investieren in diesen Zeiten?

Mit diesem Newsletter führen wir den Bogen vom letzten fort, Sie angemessen über Investitionsmöglichkeiten bei Niedrig- bis Nullzinsen zu informieren. Wir denken hierbei allerdings nicht nur an Sie selbst, sondern auch an die Generation Anfang 20 - 30, also an die eigenen Kinder, Enkel oder Neffen. Im letzten Newsletter hatten wir bereits diskutiert dass Staatsanleihen, Festverzinsliche und Lebensversicherungen nicht mehr zeitgemäß sind, um rentabel anzulegen. Somit ist es gerade für diese Generationen interessant, welche Kapitalanlagen zukünftig Rendite bringen werden. Letzte Woche ging es um „Geldanlagen“, heute um „Sachwertanlagen“

Wie schaut es mit Immobilien zur Altersvorsorge aus? Billige Zinsen für Kredite gibt es zwar, jedoch ist der günstigste Zeitpunkt für den Kauf einer Immobilie u.E. fast vorbei. Denn die Preise in den letzten zehn Jahren, gerade in den Großstädten, sind drastisch gestiegen. Außerdem unterschätzen viele Leute die reinen Anschaffungskosten für eine Immobilie. Bis das Wunschobjekt auch tatsächlich unser eigen ist, müssen erstmal 3,5% Grunderwerbssteuer (dabei ist Bayern noch günstig, Berlin 6,5%), ca. 3.5% Maklergebühren, Grundbuch und der Notar mit etwa 1,5% bezahlt werden; das entspricht summiert ca. 9% des Kaufpreises. Ringt man sich durch, eine Immobilie für 600.000 € zu erwerben, so fallen noch vor dem Einzug garantierte Zusatzkosten von 54.000 € an. Kein Anleger würde diese Eintrittspreise für Aktien oder Versicherungen oder Edelmetalle akzeptieren.

An dieser Stelle beachten Sie bitte, dass wir fein trennen zwischen der Immobilie zur Eigennutzung und der Immobilie zur Wertanlage. Bei der eigenen Immobilie denken wir in Wohlfühlkategorien und teilweise immateriellen Werten: Familiensitz, Kinderzeit, „zuhause“. Da sind Renditeaspekte meistens außen vor. Bei der Sachwertanlage denkt man strikt in Ertrags- und Werterhaltungsstrategien. Unsere Betrachtung gilt natürlich der letzteren. Daher glauben wir den Gipfel dieser Preissteigerungswelle bereits erreicht zu haben. Sicherlich können Lagen wie München, Stuttgart, Berlin und Hamburg noch weiter klettern. Unser Netzwerk von Gutachtern sieht jedoch eher kleinere Zuwächse in den Toplagen, wenn nicht lediglich Stagnation. Die Rendite liegt aktuell bei etwa 1 – 1,5% für Wohnimmobilien. Das heißt, ich muss ca. 70 – 100 Jahre vermieten um den Kaufpreis wieder zu sehen (ohne Einstiegskosten). In der Zwischenzeit muss renoviert und saniert werden. Die 1,5 % Rendite werden fast nie erreicht. Natürlich ist die Wohnung dann noch etwas wert, aber das dürfte der Inflationsausgleich sein. Trotzdem ist die Wohnimmobilie die liebste Anlageform der Deutschen.

Ein Satz noch zur Eigenimmobilie. Grundsätzlich wäre es wünschenswert, wenn es gelänge, bis zum Rentenstart eine bezahlte Immobilie zu besitzen. Ob aber jetzt der richtige Zeitpunkt dafür noch ist, oder ob man eventuell auf das nächste Konjunkturtief wartet, in dem die Preise eventuell 10-15% fallen, bleibt offen. Aber gerade wer vermieten will, sollte genau auswählen und den Markt beobachten. Im ländlichen Raum sind Neubauten bereits wieder leicht verhandelbar. Ein Panikkauf ist jetzt schlecht beraten. Die Miete soll ja im Ruhestand zur Rente dienen und nicht noch weiter 20 Jahre an die Bank zur Bedienung der Annuität dienen. (90% der Hypothek sollte dann bereits getilgt sein.)

Bei genauer Beleuchtung der Immobilie als Wertanlage stellen sich durchaus Problemfelder heraus, die vor der Entscheidung zu beachten sind. Andererseits kann man die Immobilie auch nicht ganz verwerfen. Bei der Abwägung all dieser Aspekte bedarf es einer ergebnisoffenen Beratung.

Der nächste Newsletter beleuchtet wieder einen Sachwert: Edelmetalle.

Ihr JRS Team