

# GELDANLAGE

## KINDERLEICHT GEMACHT



Ihr Ratgeber für  
Chancen und  
Risiken von  
Investments.

Kapitel 5

FINANCE  
SCOUT 24

## Kaufe nur, was Du verstehst

Was machen Sie, wenn Sie sich ein Auto, einen Fernseher oder eine Waschmaschine kaufen möchten? Gehen Sie in ein Geschäft und nehmen das nächstbeste Produkt, das Sie sehen? Wohl kaum. Gerade im Internet-Zeitalter ist es einfach und ohne großen Zeit- und Kostenaufwand möglich, sich einen ersten Eindruck zu verschaffen. Welche Produkte können was leisten und wer bietet sie zum günstigsten Preis an? Sich zu informieren und dann das Gewünschte herauszusuchen, ist keine Kunst – man muss es nur anpacken.

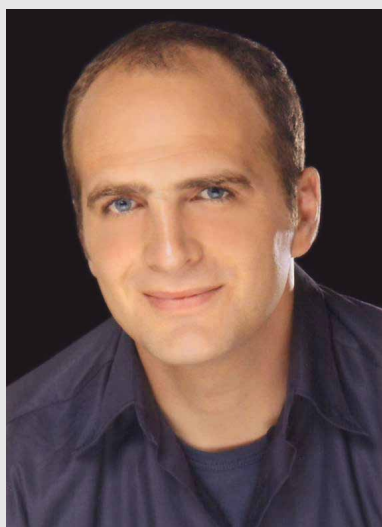
Das Gleiche gilt auch für die Geldanlage. Wer sich näher damit beschäftigt, ist auf dem richtigen Weg, das Passende zu finden. Dabei gelten im Prinzip die gleichen Regeln wie beim alltäglichen Einkauf. Nicht immer ist das, was einem der Verkäufer oder Bankberater erzählt, tatsächlich das Beste. Besser ist es, sich seine eigene Meinung zu bilden und dann zu entscheiden.

Dazu müssen Sie kein Finanzprofi sein und täglich die Börsen studieren. Es kann schon reichen, sich ein gewisses Grundverständnis anzueignen, um bei einem Finanzberatungsgespräch Ihrem Gegenüber die richtigen Fragen zu stellen. Zum Beispiel: „Wie viel Nebenkosten fallen eigentlich bei dem Produkt an, das Sie mir empfehlen? Gibt es günstigere Alternativen?“

Wer ein Gefühl dafür bekommen möchte, wie die Finanzwelt funktioniert, kommt nicht umhin, sich die „Basics“ der Geldanlage einmal genauer anzusehen. Welches Konto ist das Richtige? Lohnt sich ein Sparbuch? Was können Anleihen, Aktien, Fonds, Immobilien, Zertifikate und Rohstoffe bieten? Dies sind die ersten Schritte der Selbstbestimmung, wenn es um Ihre Finanzen geht.

Welche Entscheidung Sie auch immer bei der Geldanlage treffen: Wichtig ist zu wissen, was und warum Sie es tun. Und wenn Sie am Ende nur den einen Ratschlag der Investmentlegende Warren Buffett beherzigen, haben Sie schon viel gewonnen: „Kaufe nur, was Du verstehst.“

### Zum Autor: Gian Hessami



Gian Hessami ist freiberuflicher Finanzjournalist. Er schreibt unter anderem für „Börse Online“, „Euro am Sonntag“ und das „Handelsblatt“ rund um das Thema Geldanlage. Dabei stehen die Perspektive des Anlegers sowie die Chancen und Risiken der Investments im Vordergrund.

<b>Kapitel 1: Liquide Mittel</b> .....	Seite	04
Das magische Dreieck.....	Seite	04
Das Girokonto.....	Seite	05
Das Sparbuch.....	Seite	06
Tagesgeld .....	Seite	08
Fazit.....	Seite	10
Interview mit Ralf Scherfling.....	Seite	11
<b>Kapitel 2: Anleihen, Renten und festverzinsliche Anlagen</b> .....	Seite	13
Staatsanleihen.....	Seite	13
Bankschuldverschreibungen .....	Seite	14
Pfandbriefe .....	Seite	14
Unternehmensanleihen .....	Seite	14
Die Bonitätsbewertung der Emittenten .....	Seite	15
Institutionelle Investoren als Indikator.....	Seite	17
Deutsche Staatsanleihen.....	Seite	17
Ausländische Staatsanleihen .....	Seite	18
Unternehmensanleihen .....	Seite	18
Auf dem Weg zum passenden Produkt.....	Seite	19
Kursveränderungen während der Laufzeit.....	Seite	21
Verlust droht beim Verkauf vor Laufzeitende .....	Seite	22
Alternative: Festgeld .....	Seite	23
Grauer Kapitalmarkt: Handel ohne Überwachung .....	Seite	23
Interview mit Rüdiger Stumpf.....	Seite	24
<b>Kapitel 3: Aktien</b> .....	Seite	26
Warren Buffett liebt Coca Cola .....	Seite	27
Was sind eigentlich Aktien?.....	Seite	28
Der Aktienkurs.....	Seite	29
Wie man Aktien handelt .....	Seite	30
Börslicher und außerbörslicher Handel.....	Seite	31
Informationen zahlen sich aus .....	Seite	31
Bilanzkennzahlen sind wichtig.....	Seite	32
Frühindikatoren.....	Seite	33
Der Branchenansatz .....	Seite	33
Zyklische und antizyklische Aktien.....	Seite	33
Zykliker für den Aufschwung .....	Seite	34
Die Fundamentalanalyse.....	Seite	35
Die Dividendenrendite.....	Seite	36
Börsennotierte Unternehmen .....	Seite	37
Interview mit Edda Vogt .....	Seite	38
<b>Kapitel 4: Fonds</b> .....	Seite	40
Risiken breit streuen.....	Seite	40
Miteigentümer am Fondsvermögen.....	Seite	41
Der Rücknahmepreis .....	Seite	41
Geschlossene Fonds .....	Seite	44
Fondsvermögen ist Sondervermögen .....	Seite	45
Investiertes Rekordvermögen .....	Seite	46
Anbieter von Investmentfonds.....	Seite	47
Aktienfonds.....	Seite	47
Der Vergleichsindex: Die Benchmark .....	Seite	47
Die Produkte verstehen.....	Seite	48
Wichtige Fondsgattungen .....	Seite	49
Aktives versus passives Management .....	Seite	49
Indexfonds sind preiswerter.....	Seite	49

Auf ganze Märkte setzen .....	Seite	50
Interview mit Kerstin Becker-Eiselen .....	Seite	51
<b>Kapitel 5: Immobilien</b> .....	Seite	53
In Betongold investieren .....	Seite	53
Die größte Investition des Lebens.....	Seite	53
Kosten realistisch kalkulieren .....	Seite	54
Das Tilgungsparadox .....	Seite	55
Niedrigzins verlängert Abzahlungszeitraum.....	Seite	55
Tilgung erhöhen .....	Seite	56
Immobilien als klassische Anlageklasse .....	Seite	56
Immobilien als solide Anlage .....	Seite	56
Fondsrückgabe kann schwierig werden.....	Seite	57
Schließung von Fonds während der Finanzkrise.....	Seite	58
Interview mit Jörg Sahr .....	Seite	60
<b>Kapitel 6: Derivate</b> .....	Seite	62
Das erste Zertifikat.....	Seite	62
In verschiedene Märkte investieren.....	Seite	64
Zertifikate sind Inhaberschuldverschreibungen .....	Seite	64
Anleger wetten nicht gegen die Bank.....	Seite	65
Der Handel .....	Seite	65
Bank als Marketmaker.....	Seite	65
Die Nebenkosten.....	Seite	65
Teilschutz-Papiere .....	Seite	66
Bonus-Zertifikate .....	Seite	66
Der Sicherheitspuffer.....	Seite	68
Gold als Basiswert .....	Seite	68
Discount-Zertifikate .....	Seite	68
Discount-Zertifikate auf Edelmetalle .....	Seite	69
Aktienanleihen.....	Seite	70
Gewinne in Seitwärtsmärkten .....	Seite	71
Auf Nummer sicher gehen mit Kapitalschutz-Zertifikaten.....	Seite	72
Hebelprodukte für spekulative Anleger .....	Seite	72
Optionsscheine.....	Seite	73
Knock-out-Produkte.....	Seite	74
Fazit.....	Seite	75
Interview mit Holger Schleicher .....	Seite	76
<b>Kapitel 7: Rohstoffe</b> .....	Seite	78
Der Beginn des Rohstoffbooms .....	Seite	78
China und Indien .....	Seite	80
Rohstoffe sind Dollarmärkte.....	Seite	80
Produkte mit Währungsabsicherung.....	Seite	82
Metalle .....	Seite	82
Edelmetalle .....	Seite	82
Kassa- und Terminmärkte.....	Seite	83
Gold als sicherer Hafen .....	Seite	83
Angebot und Nachfrage .....	Seite	83
Produktionsländer .....	Seite	83
Bei Gold gibt es mehrere Faktoren, die den Preis beeinflussen .....	Seite	84
Globale Goldnachfrage.....	Seite	86
Industriemetalle .....	Seite	86
Agrarrohstoffe .....	Seite	88
Rohstoffindizes.....	Seite	89
Contango versus Backwardation .....	Seite	90
Interview mit Thorsten Proettel .....	Seite	92



# Immobilien

Neben Aktien und Anleihen gibt es noch weitere Anlageklassen wie Immobilien, die sehr beliebt sind. Sie stellen eine gute Ergänzung dar, weil sich diese Anlageklasse unabhängig von den anderen Anlageklassen entwickelt. Zudem kann der Erwerb einer eigenen Immobilie für viele eine wertbeständige Anschaffung sein. Und viele Immobilienbesitzer investieren lieber in das eigene Vermögen anstatt Miete zu bezahlen.

## In Betongold investieren

Während die Deutschen nicht gerade als Aktienerliebhaber bekannt sind, hat es ihnen eine andere Anlageklasse schon eher angetan: Immobilien. Nicht umsonst werden Wohnungen und Häuser oft auch als Betongold bezeichnet: Ein Vermögenswert, der – ähnlich wie Gold – auch in Zukunft beständig bleibt.

Viele Menschen stecken ihr Geld jedoch nicht in Immobilien, weil sie ihr Vermögen anlegen und mehren wollen. Nein, hinter dem Kauf einer Wohnung oder eines Hauses verbirgt sich nicht selten der Wunsch nach den eigenen vier Wänden. Für mehr als jeden vierten Haushalt

in Deutschland hat sich den Angaben des Statistischen Bundesamtes zufolge der Traum vom Eigenheim erfüllt. 28 Prozent der rund 40 Millionen Privathaushalte lebten am Jahresanfang 2013 im eigenen Einfamilienhaus. Zusammen mit den Wohneigentümern von Eigentumswohnungen und Mehrfamilienhäusern lebten insgesamt 43 Prozent aller Haushalte in den eigenen vier Wänden.

## Die größte Investition des Lebens

Für die meisten Menschen stellt der Kauf einer Immobilie die größte Investition ihres Lebens dar. Wie bei anderen Anlagen auch, steht von

vornherein noch nicht fest, ob es eine „gute“ oder „schlechte“ Anlage ist. Bei einem Immobilienkauf ist die vorausschauende Planung extrem wichtig. Dabei sollte man nichts dem Zufall überlassen.

Die Kritiker des Eigenheims sagen: Eine Immobilie macht immobil. Man solle abschätzen, was in den kommenden 30 Jahren passieren könnte und dann überlegen, ob man sich immer noch über die eigene Immobilie freue. Ein wichtiger Faktor ist die Entwicklung der Region, deren Wirtschaftskraft und die soziale Struktur der Wohnumgebung. Mit anderen Worten: Wie wahrscheinlich ist es, dass man in Zukunft Käufer für die Immobilie findet, die bereit sind, einen angemessenen Preis zu bezahlen?

Beim Kauf eines Grundstücks oder eines Hauses ist die Wertermittlung ein wichtiger Aspekt bei der persönlichen Kaufentscheidung. Bevor man sich auf die konkrete Suche begibt, empfiehlt es sich, die Beleihungswertermittlung der Banken zu kennen. Liegt der durch einen Sachverständigen ermittelte Verkehrswert einer Immobilie vor, so ziehen die Banken in ihrer Berechnung davon einen Sicherheitsabschlag von zehn Prozent ab und beleihen dann maximal 80 Prozent des ermittelten Werts bei der Kreditvergabe.

Ein nicht zu vernachlässigender Faktor sind auch die Vollkosten, die man als Immobilienbesitzer zu tragen hat. Diese setzen sich aus Investitionskosten und Betriebskosten über den gesamten Lebenszyklus einer Immobilie zusammen. Weiterhin steigen mit dem Alter der Immobilie auch die Kosten für die Erhaltungsaufwände.

## Kosten realistisch kalkulieren

Als Grundregel bei der Finanzierung einer Immobilie gilt ein Eigenkapitalanteil von 20 bis 30



## Info

### Finanzierungskosten überschlagen

Neben dem Kaufpreis einer Immobilie muss der Käufer mindestens zehn Prozent Nebenkosten einkalkulieren – unter anderem für Makler, Notar und Grundbucheintrag. Aus dem dann errechneten Bruttokaufpreis ergeben sich nach Abzug des Eigenkapitals die notwendige Kreditaufnahme und damit die Höhe der künftig zu zahlenden Raten für die Tilgung der Schulden und der Zinsen. Bei anfangs drei Prozent Zinstilgung und zwei Prozent Kredittilgung beträgt also die Jahresrate fünf Prozent der Darlehenssumme.

Prozent. Dieser sollte umso höher sein, je geringer das Einkommen ist. Das vorhandene Vermögen muss frei verfügbar sein. Davon sollte noch eine stille Reserve von rund fünf Prozent abgezogen werden. Für Eigenleistungen, etwa für die Anschaffung von Möbeln oder Kücheneinrichtung, sollte man 10 bis 15 Prozent des liquiden Vermögens einplanen.

Unrealistisch ist es bei der Kostenkalkulation, das Familieneinkommen und die Ausgaben einfach gegenüber zu stellen. So sollte auch der Lebensstandard und gegebenenfalls der Kinderwunsch berücksichtigt werden. Um von den monatlichen Ausgaben eine realitätsnahe Vorstellung zu bekommen, empfehlen Verbraucherzentralen, eine Zeit lang Haushaltsbuch zu führen, bei denen auch Konsumausgaben für Dinge wie Shoppen und Essen sowie Hobbys be-

rücksichtigt werden. Sonderausgaben wie Reparaturen für das Auto, die Waschmaschine sowie Urlaubskosten sind ebenfalls einzubeziehen. Weitere Informationen finden Sie im kostenlosen FinanceScout24 *Haushaltsrechner*.

Geht es um die Finanzierung der Immobilie, sollte die Monatsbelastung nicht 30 Prozent des Einkommens überschreiten. Ein wichtiger Aspekt ist natürlich die aktuelle Marktzinssituation. Das schwache Zinsniveau der vergangenen Jahre und die Leitzinspolitik der Europäischen Zentralbank (EZB), die Banken quasi zum Nulltarif Geld leiht, haben die Kosten für die Finanzierung deutlich nach unten gedrückt. Die Baugeldzinsen sind aufgrund der historisch niedrigen Kapitalmarktzinsen (Stand 2014) extrem niedrig. Vor zehn Jahren mussten Häuslebauer ihrer Bank noch rund fünf Prozent Zinsen für die Finanzierung zahlen. Inzwischen werden Immobilienkredite zu einem Zinssatz von weniger als zwei Prozent angeboten.

## Das Tilgungsparadox

Doch Vorsicht: Niedrige Zinsen in Kombination mit einer kleinen Tilgungsrate können die Finanzierung im Endeffekt wieder teurer machen. Bevor man übereilt einen Darlehensvertrag bei einer Bank unterschreibt, sollte man zunächst verschiedene Rückzahlungsvarianten durchspielen.

Es klingt verblüffend, ist aber wahr: Je niedriger der Zinssatz, desto länger zahlen Immobilienkäufer ein Darlehen ab. Dazu muss man verstehen, wie das Finanzierungsprinzip funktioniert. Die übliche Finanzierungsform ist das Annuitätendarlehen. Dabei zahlt man über die gesamte Laufzeit – zumeist monatlich – eine feste Kreditrate zurück. Diese Rate setzt sich aus Zinsen und Tilgung zusammen, wobei der Zins über die

komplette Laufzeit gleich bleibt. Der Tilgungssatz ändert sich jedoch.

Angenommen der Zinssatz beträgt zwei Prozent und der anfängliche Tilgungssatz ein Prozent, insgesamt also drei Prozent: Bei einem Kredit von 200.000 Euro ergeben sich somit 4.000 Euro Zinsen plus 2.000 Euro Tilgung. Das macht zusammen 6.000 Euro pro Jahr, die der Kunde dann monatlich mit 500 Euro abzahlt.

## Niedrigzins verlängert Abzahlungszeitraum

Während der Laufzeit verringert sich der Zinsanteil in der Rate, da die Restschuld des Darlehens immer kleiner wird. Zugleich steigt der Tilgungsanteil. Die monatliche Rate bleibt dabei gleich. Nach einem Jahr sind beispielsweise von den 200.000 Euro Schulden erst 2.000 Euro getilgt. Es bleiben also noch 198.000 Euro übrig, für die im nächsten Jahr insgesamt 3.960 Euro fällig werden (zwei Prozent von 198.000 Euro). Der Kreditnehmer braucht insgesamt sage und schreibe 55 Jahre, um seinen Kredit vollständig abzubezahlen. Die Zinskosten würden insgesamt rund 130.000 Euro betragen.



Das Problem: Bei einem niedrigen Zinssatz reduziert sich der Zinsanteil langsamer. Würde in dem obigen Beispiel der Zinssatz fünf Prozent und der anfängliche Tilgungsanteil ein Prozent betragen, wären nach einem Jahr bereits 10.000 Euro Zinsen abbezahlt und die Restschuld würde nur noch 190.000 Euro betragen. Hierbei müsste der Käufer „nur“ 35 Jahre und elf Monate den Kredit abbezahlen. Allerdings würde hier die monatliche Rate 1.000 Euro betragen.

## Tilgung erhöhen

Anstatt sich aber mit den langen Laufzeiten abzufinden, kann man sich mit einem ganz einfachen „Trick“ helfen: Die Kreditnehmer erhöhen den anfänglichen Tilgungsanteil. Mindestens zwei Prozent sollten es schon sein, aber am besten noch mehr. Dadurch steigt aber auch die monatliche Kreditrate. Die Szenarien kann man durchspielen, indem man die gewünschte Kreditrate in einen Tilgungsrechner eingibt. Hierfür können Sie den kostenlosen *Tilgungsrechner* von FinanceScout24 nutzen.

Gibt man dort beispielsweise als Darlehenshöhe 200.000 Euro, eine Sollzinsbindung von 15 Jahren, einen Nominalzins von zwei Prozent, eine anfängliche Tilgung von drei Prozent sowie eine Monatsrate von 900 Euro ein, so ergibt sich eine Restschuld zum Laufzeitende von 81.162,60 Euro. Wird die Baufinanzierung anschließend zum gleich bleibenden Zins verlängert, so kommt man auf eine Gesamtlaufzeit des Darlehens von 23,2 Jahren

Weiterhin ist zu beachten, dass die Tilgungsverträge in der Regel 10 oder 15 Jahre lang laufen. Die dann noch zu begleichende Restschuld muss durch einen neuen Vertrag beglichen werden. Bis dahin können sich die Kreditzinsen aber wieder deutlich erhöht haben. Wer dann

noch viel abbezahlen muss, könnte ein ernsthaftes Problem bekommen und ist im schlechtesten Fall nicht mehr in der Lage, die Immobilie abzubezahlen.

## Immobilien als klassische Anlageklasse

Wem es bei der Anlage in Betongold nicht um die eigenen vier Wände, sondern mehr um die Rendite geht, der hat die Möglichkeit, über einen Immobilienfonds zu investieren. Dabei bleiben einem die hohen Finanzierungskosten sowie die Festlegung auf einen Standort des Wertobjekts erspart. So ist es bereits möglich, für ein paar Hundert Euro mehrere Fondsanteile zu kaufen – zum Beispiel bei der Bank oder an der Börse. Mit Immobilienfonds können sich Anleger an Grundstücken und Gebäuden beteiligen – und zwar auch dann, wenn ihnen das notwendige Kapital für den direkten Erwerb einer Immobilie fehlt.

## Immobilien als solide Anlage

Offene Immobilienfonds investieren vorwiegend in hochwertige Innenstadtlagen und konzentrieren sich auf gewerbliche Immobilien wie Bürogebäude und Einkaufszentren. Privat vermietete Wohnungen oder Häuser spielen hingegen keine Rolle. Immobilienfonds gelten als solide Anlagen, die häufig zur Depotbeimischung zu Aktien und Anleihen genutzt werden. Die Fondsmanager verfolgen zumeist eine sicherheitsorientierte Strategie.

Die Fonds erwirtschaften Erträge aus Mieten, Pachtzahlungen und Verkäufen von Immobilien. Steigt der Wert, der im Fonds enthaltenen Immobilien, so erhöht sich auch der Wert der einzelnen Fondsanteile.



### Laufzeit des Hauskredits bei einer Darlehenssumme von 200.000 Euro

Zinssatz	Anfängliche Tilgung	Fixe Monatsrate	Dauer bis zur Tilgung (in Jahren)
2%	1%	500 €	55
2%	3%	833 €	25,6
2%	4%	1.000 €	20,4
4%	1%	833 €	40,3
4%	3%	1.166 €	21,2
6%	1%	1.166 €	32,5
6%	2%	1.333 €	23,2
8%	1%	1.500 €	27,6
8%	2%	1.666 €	20,2

Quelle: F.A.Z.

Nach Angaben des deutschen Fondsverbands BVI erzielten offene Immobilienfonds in den vergangenen 30 Jahren im Schnitt jedes Jahr 5,1 Prozent. In den vergangenen zehn Jahren lag die durchschnittliche Rendite bei 3,2 Prozent und in den vergangenen fünf Jahren bei 1,9 Prozent. (Stand: 30.11.2014)



Da Anleger in der Regel ihre Fondsanteile – zumindest theoretisch – wieder verkaufen können (außer bei geschlossenen Immobilienfonds, siehe Folgeseite) bleiben sie liquide und haben stets Zugang zu ihrem Kapital – dies ist bei Immobilienkäufern nicht der Fall.

### Fondsrückgabe kann schwierig werden

In der Praxis kann es jedoch sein, dass die Anteile eines Immobilienfonds nicht so einfach zurückgegeben werden können. Der Hintergrund: Grundsätzlich benötigen Immobilienfonds höhere Liquiditätsreserven als Wertpapierfonds, um die Rückgabe der Fondsanteile an die

Anleger zu sichern. Sollten diese Reserven nicht mehr reichen – zum Beispiel, weil zu viele Anleger gleichzeitig ihre Anteile zurückgeben – ist es den Fondsmanagern möglich, Kredite aufzunehmen. Die Zinsen dafür schmälern allerdings die Renditen. Außerdem darf ein offener Immobilienfonds – im Gegensatz zu anderen Fonds – vorübergehend geschlossen werden, um alle Anleger, die ihre Anteile zurückgeben wollen, auszuzahlen. Bei einer Schließung dürfen Fondsanteile weder ge- noch verkauft werden, bis die nötige Liquidität wieder hergestellt ist.

## Schließung von Fonds während der Finanzkrise

Nach dem Ausbruch der weltweiten Finanzkrise mussten viele offene Immobilienfonds ge-



Info

### Geschlossene Immobilienfonds

Geschlossene Immobilienfonds investieren im Gegensatz zu offenen Immobilienfonds häufig nur in ein einziges Objekt. Dazu gründet sich eine Zweckgesellschaft, deren Anteile an Anleger verkauft werden. Sind alle Anteile veräußert, wird der Fonds geschlossen und es können keine Anteile mehr erworben werden. Die Beteiligung dauert in der Regel 15 bis 20 Jahre. Rechtlich gesehen werden Anleger durch den Erwerb der Gesellschaftsanteile zu Mitunternehmern.

schlossen werden, weil zu viele Anleger ihr Geld zu schnell zurückhaben wollten. Der Grund: Die meisten Fonds hatten institutionelle Investoren an Bord. Als die Krise ausbrach, zogen sie umgehend große Summen ab, um sich mit Liquidität zu versorgen. Die Folge: Die Fonds hatten nicht genug Geld, um alle Anteile auszuzahlen. Im Gegensatz zu Aktien lassen sich Immobilien nicht so schnell verkaufen. Viele Betroffene warten Jahre nach der Schließung immer noch auf ihr Geld.

Mittlerweile gibt es neue gesetzliche Regelungen, die solche Liquiditätsengpässe verhindern sollen. Neueinsteiger dürfen Fondsanteile frühestens nach zwei Jahren verkaufen, die Veräußerungsabsichten müssen bereits ein Jahr vorher angekündigt werden. Erleichterungen, etwa eine vorzeitige Rückgabe von Fondsanteilen, gelten nur für Anleger, die vor der Neuregelung investiert hatten. Wer vor dem Stichtag der gesetzlichen Änderung am 22. Juli 2013 Anteile gekauft hat, darf weiterhin ohne Mindesthaltedauer und Kündigungsfrist Fondsanteile bis 30.000 Euro pro Halbjahr abziehen.



Offene Immobilienfonds	
Offen sind (Open are)	Vermögen in Mio. Euro (Assets in Mio. Euro)
Deka-ImmobilienEuropa	12.700
Unilmmo: Deutschland	9.998
Unilmmo: Europa	9.703
hausInvest	9.574
WestInvest InterSelect	5.171
grundbesitz europa	4.141
Deka-ImmobilienGlobal	3.482
grundbesitz-global	2.232
UnilInstitutional European Real Estate	2.220
Unilmmo: Global	1.829
WestInvest ImmoValue	1.604
Aachener Grund-Fonds Nr. 1	1.425
UnilInstitutional German Real Estate	282
INTER ImmoProfil	201
Aachener Spar- und Stiftungs-Fonds	165
4 sonstige Immobilienfonds	139
ImmoWert	86
WARBURG-HENDERSON DEUTSCHLAND FONDS NR. 1	79
SEB Konzept Stiftungsfonds	14
CS-WV IMMOFONDS	4
<b>Summe</b>	<b>65.049</b>

Quelle: BVI (Stand 31.10.2014)

## Interview mit Jörg Sahr

„Solide Kapitalanlage, aber nicht risikolos“



Jörg Sahr ist seit 1989 Redakteur bei der Stiftung Warentest. Der studierte Soziologe gehört zum Team Geldanlage, Altersvorsorge Kredite und Steuern und betreut für die Zeitschrift Finanztest das Ressort Bauen + Wohnen.

Finanztest-Redakteur Jörg Sahr über die Chancen und Risiken beim Immobilienkauf und bei Immobilienfonds

*Herr Sahr, das Baugeld ist derzeit sehr günstig. Wovon hängt es ab, ob sich die Anlage in die eigenen vier Wände auch wirtschaftlich lohnt?*

Das hängt von vielen Faktoren ab: Vom Verhältnis des Kaufpreises zur Miete, von Lage und Ausstattung, natürlich und auch von den persönlichen Einkommens- und Vermögensverhältnissen. Wichtig ist außerdem die künftige Wert- und Mietentwicklung, über die sich heute

nur mehr oder weniger gut spekulieren lässt. Derzeit profitieren Anleger wie Selbstnutzer stark von den extrem niedrigen Zinsen. Die monatliche Belastung für die eigenen vier Wände ist heute oft nicht höher als für eine Mietwohnung – laufende Kosten für die Kredittilgung und die Instandhaltung schon mit eingerechnet. Ein Tipp: Ob und unter welchen Voraussetzungen sich ein Immobilienkauf lohnt, lässt sich mithilfe unserer kostenlosen Excel-Rechner im Internet berechnen ([Rechner 1](#), [Rechner 2](#)).

*Was sollte man beachten, wenn man ein Haus oder eine Wohnung kaufen will?*

In erster Linie müssen Preis und Lage stimmen. Dabei sollte man sich nicht nur auf den Makler verlassen, sondern sich selbst einen möglichst guten Überblick über den örtlichen Immobilienmarkt verschaffen. Hilfreich sind zum Beispiel die Immobilienmarktberichte der kommunalen Gutachterausschüsse. Eine sorgfältige Besichtigung der Immobilie und der Umgebung ist absolutes Muss – am besten mehrfach und nicht nur an einem sonnigen Wochenende. Bestandsimmobilien sollte man auch von einem Bausachverständigen checken lassen. Bei Eigentumswohnungen ist es wichtig, die Teilungserklärung und die Gemeinschaftsordnung zu studieren und sich die Protokolle der Eigentümersammlungen, die Beschlussammlung und den Wirtschaftsplan aushändigen lassen. Sie kaufen ja nicht nur die Wohnung, sondern werden Miteigentümer der gesamten Wohnanlage – und sind somit auch an den Kosten fürs Gemeinschaftseigentum beteiligt.

*Wie hoch sollte man die monatliche Tilgungsrate ansetzen?*

Derzeit sollten sich Kreditnehmer mindestens eine Anfangstilgung von zwei bis drei Prozent pro Jahr leisten können und sich die niedrigen

Zinsen für mindestens 10, besser noch für 15 oder 20 Jahre sichern. Eine gute Richtschnur für die Tilgung ist die Zeit bis zur Rente: Weil die meisten danach mit einem niedrigeren Einkommen rechnen müssen, sollten die Kredite spätestens bis zum Rentenbeginn abgezahlt sein. Die von einigen Banken noch immer angebotene Tilgung von nur einem Prozent reicht für eine solide Finanzierung nicht aus. Sie führt zu einem extrem langsamen Schuldenabbau und einem hohen Zinserhöhungsrisiko zum Ablauf der Zinsbindung. Bei dieser Minitilgung dauert es mehr als 50 Jahre, bis der Kredit endlich abgezahlt ist.

*Was sind die Vor- und Nachteile von offenen Immobilienfonds?*

Mit offenen Immobilienfonds können Anleger auch mit wenig Geld in Immobilien investieren. Sie können dadurch ihr Geld breiter streuen, als wenn sie nur Zinsanlagen und Aktienfonds hätten. Gleichzeitig vermeiden sie ein Klumpenrisiko in ihrer Geldanlage, das entsteht, wenn das gesamte Vermögen in eine Immobilie fließt. Im Vergleich zu einer Immobilie ist ihr Geld in vielen Fällen auch schneller wieder verfügbar. Im Vergleich mit Tagesgeld oder anderen Investmentfonds sind offene Immobilienfonds allerdings weniger liquide.

*Anleger haben mit Immobilienfonds schlechte Erfahrungen gemacht. So mussten nach Ausbruch der Finanzkrise 2008 offene Immobilienfonds geschlossen werden. Sollte man deswegen diese Anlagemöglichkeit lieber meiden?*

Die Krise der Fonds wurde ausgelöst, weil Anleger ihr Geld sehr viel schneller abzogen, als die Fonds Immobilien verkaufen konnten. Als keine flüssigen Mittel mehr vorhanden waren, mussten sie die Anteilsrücknahme aussetzen. Um das künftig zu vermeiden, gibt es neue

Fristen für Anleger, die ihre Fondsanteile verkaufen wollen. Alle, die jetzt Anteile an offenen Immobilienfonds kaufen, müssen mindestens zwei Jahre warten, ehe sie es wieder abheben können. Die Kündigungsfrist für ihre Anteile beträgt zwölf Monate. Nur wer bis zum 21. Juli 2013 eingestiegen ist, kann sein Geld jederzeit abheben – er muss nur die Grenze von 30.000 Euro pro Kalenderhalbjahr einhalten. Es ist zwar nicht ausgeschlossen, dass alle Anleger ihr Geld auf einen Schlag abziehen, doch die Gefahr ist deutlich geringer.

*Immobilien werden im Volksmund auch Betongold genannt. Gelten Immobilien zu Recht als wertsichere Anlagen?*

Wohnimmobilien sind im Großen und Ganzen eine solide Kapitalanlage, aber bei weitem nicht risikolos. Garantien auf eine positive Wertentwicklung gibt es nicht. Vor dem aktuellen Immobilienboom gab es in Deutschland eine rund 15 Jahre anhaltende Phase stagnierender, vielerorts auch rückläufiger Immobilienpreise. Die Wertentwicklung hängt entscheidend von der Lage der Immobilie und der wirtschaftlichen und demografischen Entwicklung der Region ab, nicht zuletzt auch von der Zinsentwicklung. Steigende Zinsen können die Immobiliennachfrage ausbremsen, weil sich dann weniger Leute die Finanzierung leisten können und andere Geldanlagen wieder attraktiver werden. Das könnte die zuletzt vor allem in den Ballungsräumen stark gestiegenen Preise wieder nach unten ziehen. Es gibt viele Unbekannte in der Rechnung. Nicht zu vergessen: Wer den Wert seiner Immobilie erhalten will, muss dafür immer mal wieder Geld in die Hand nehmen.

## Herausgeber:

Scout24 Services GmbH

Dingolfinger Straße 1-15, 81673 München

Telefon: 0800 - 01 01 005, E-Mail: kontakt@financescout24.de

Sitz der Gesellschaft: München

Amtsgericht München / HRB-Nr. 148612

## Haftung für Links und Inhalte:

Alle Rechte liegen bei Scout24 Services GmbH. Die gesamten Inhalte wurden von FinanceScout24 mit großer Sorgfalt erstellt und geprüft. Da der Autor aber auch auf Quellen Dritter angewiesen ist und uns auch selbst Fehler unterlaufen können, kann für die Richtigkeit aller Angaben keine Garantie übernommen werden. FinanceScout24 will den Lesern die Möglichkeit bieten, sich eine unabhängige und eigenverantwortliche Meinung zu bilden, keinesfalls jedoch eine Aufforderung zum Kauf oder Verkauf von Wertpapieren oder Rechten abgeben. Die zur Verfügung gestellten Informationen sollen auch keine Beratung darstellen oder insbesondere ersetzen. Es wird dringend empfohlen, sich stets auch immer aus anderen Quellen zu informieren. Die veröffentlichten Inhalte erheben weder Anspruch auf Vollständigkeit noch auf alleinige Richtigkeit. Wir verweisen insbesondere auf § 675 II BGB, wonach die Scout24 Services GmbH, unbeschadet der sich aus einem (anderen) Vertragsverhältnis, einer unerlaubten Handlung oder einer sonstigen gesetzlichen Bestimmung ergebenden Verantwortlichkeit, zum Ersatz des aus der Befolgung des Rates oder der Empfehlung entstehenden Schadens nicht verpflichtet ist. Für alle Hyperlinks gilt: Die Scout24 Services GmbH erklärt ausdrücklich, keinerlei Einfluss auf die Gestaltung und die Inhalte der gelinkten Seiten zu haben. Daher distanziert sich die Scout24 Services GmbH von den Inhalten aller verlinkten Seiten und macht sich deren Inhalte ausdrücklich nicht zu Eigen.

## Bildnachweis:

© by: pinstock - istockphoto (Titel), gpointstudio - Fotolia (S. 4), Claudio Divizia - Shutterstock (S. 7), Rob Bouwman - Shutterstock (S. 9), Vladru - Shutterstock (S. 10), Pressmaster - Shutterstock (S. 13, S. 14, S. 40, S. 62, S. 64), Frontpage - Shutterstock (S. 17), Christopher Meder - Shutterstock (S. 18), Santiago Cornejo - Shutterstock (S. 20), Jakub Krechowicz - Shutterstock (S. 22), mikute - Shutterstock (S. 23), Minerva Studio - Shutterstock (S. 26), MicroWorks - Shutterstock (S. 29), ene - Shutterstock (S. 33), lassedesignen - Shutterstock (S. 36), Minerva Studio - Shutterstock (S. 42), Sergey Nivens - Shutterstock (S. 49), gpointstudio - Shutterstock (S. 53), stocker1970 - Shutterstock (S. 55), Shchipkova Elena - Shutterstock (S. 57), ArTono - Shutterstock (S. 58), Zadorozhnyi Viktor - Shutterstock (S. 66, S. 71), Gajus - Shutterstock (S. 69), Rido - Shutterstock (S. 73), Chepko Danil Vitalevich - Shutterstock (S. 74), StockLite - Shutterstock (S. 78), apops - Fotolia (S. 82), Peeradach Rattanakoses - Shutterstock (S. 84), Cardaf - Shutterstock (S. 88), Jenn Huls - Shutterstock (S. 89), James Steidl - Shutterstock (S. 90)