

Flucht in Betongold – welcher Weg ist der Richtige?

Negativzinsen sind ja schon länger ein Thema und werden nach Aussagen der Europäischen Zentralbank (EZB) auch noch länger vorherrschen. Bisher haben vor allem kleinere Banken oder Sparkassen diese negativen Zinsen in Form von Verwahrtgelten oder ähnlichem an die Sparer weitergegeben, wie die nachfolgende Grafik zeigt:



Dem Nachrichtenportal Bloomberg sagte der Finanzvorstand der Deutschen Bank, James von Moltke, diese Woche, dass auch die Deutsche Bank konkret prüft, negative Zinsen an die Kunden weiterzugeben, um die schwachen Ergebnisse der Bank zu verbessern.¹

Wenn also Tagesgelder und ähnliches keinen und sogar einen negativen Zins erzielen, sollte man vermuten, dass deutsche Sparer hieraus Konsequenzen ziehen. Weit gefehlt! Trotz Zinsflaute, weist die Deutsche Bundesbank in den Statistiken für 2019 bereits wieder einen Zuwachs der Einlagen privater Anleger um 76 Milliarden Euro (von 1,43 Billionen Euro im Dezember auf 1,51 Billionen Euro im August) aus. Damit hat jeder Bundesbürger bereits fast 20.000 Euro ohne Ertrag angelegt, was nach Berechnungen der DZ Bank allein in diesem Jahr zu einem „Zinsschaden“ von 54 Milliarden Euro führen wird.

Eine Option, dieser Minusverzinsung zu entgehen, sind höher rentierliche Anlageklassen. Wir wollen uns heute auf den Bereich der Immobilienanlagen fokussieren, da diese aktuell besonders stark nachgefragt werden. Oftmals fällt hier auch der Begriff „Betongold“.

Viele Investoren nutzen hierzu offene Immobilienfonds (OIF), die in diesem Jahr bereits über 7,3 Milliarden Euro Mittelzufluss erhalten haben. Angesichts der Gesamtanlagen im Tagesgeldbereich ist dies nur ein kleiner Tropfen, aber trotzdem einer der größten Zuflüsse von Privatanlegern. Die Vorteile dieses Investments liegen für viele Anleger vor allem in der Einfachheit. Die Fondsanteile können kleinteilig als Einmalanlage oder Sparplan über ein Bankdepot erworben werden und versprechen ein hohes Maß an Flexibilität. Auch wenn

¹ Vgl. u.a. <https://www.sueddeutsche.de/wirtschaft/deutsche-bank-verluste-negativzinsen-1.4662153>

aufgrund der Finanzkrise gesetzliche Mindesthaltefristen von 24 Monaten und eine Kündigungsfrist von 12 Monaten eingeführt worden sind, ist es auch weiterhin grundsätzlich unkompliziert möglich, Anteile auch wieder zu veräußern. Zudem gibt es neben den klassischen Büroimmobilien vermehrt neue Konzepte, die auch in andere Immobilienklassen wie Einzelhandel oder Wohnimmobilien investieren. Durch vorgeschriebene Liquiditätsquoten die vorgehalten werden müssen und mittlerweile erhöhte Einkaufspreise für neue Immobilien, rentieren die meisten OIF zwischen 2% und 3% pro Jahr. Dies reicht nach Steuern und Inflation für einen Kapitalerhalt oder einen minimalen Gewinn.

Anleger, die höhere Ausschüttungen von 4% und mehr pro Jahr wünschen, konzentrieren sich oftmals auf sogenannte Alternative Investmentfonds (AIF). Genauso wie offene Fonds werden diese seit 2012 im Kapitalanlagegesetz (KAGB) umfassend reguliert und unterliegen damit einer sehr strikten Aufsicht.

Den Vorteilen einer höheren Ausschüttung im Bereich von 4% bis 6% pro Jahr steht ein aufwändiger Beitrittsprozess und eine eingeschränkte Verfügbarkeit gegenüber. So sind diese AIF in der Regel auf eine bestimmte Laufzeit ausgelegt, die aktuell meist mindestens 5 Jahre beträgt. In dieser Zeit ist ein Verkauf nur direkt an einen anderen Investor möglich, ähnlich beim Verkauf einer Eigentumswohnung. Auch wenn die Anbieter hier unterstützen, sollte das Investment grundsätzlich für die geplante Investitionszeit auch verfügbar sein. Wer allerdings über verschiedene Anbieter und Konzepte sein Kapital breiter streut, sollte regelmäßige Rückflüsse und zudem Renditen von bis über 6% verzeichnen können, die den Wert des Vermögens nicht nur erhalten, sondern sogar nach Steuern und Inflation mehren.

Fazit:

Die Zinspolitik der Europäischen Zentralbank (EZB) wird voraussichtlich noch einige Jahre sehr expansiv bleiben, was die Zinsen im niedrigen Bereich hält. Wer hier nicht weiter einen Zinsschaden erleiden möchte, sollte über Alternativen nachdenken. Immobilien bieten sich hier als ein Baustein mit positiver Rendite und überschaubaren Wertschwankungen an. Welches Modell dabei individuell geeignet ist, hängt natürlich immer von den persönlichen Umständen ab.

Ihr



Dr. Michael König

Die Einschätzungen, die in diesem Dokument vertreten werden, basieren auf Informationen Stand November 2019. Die Einschätzungen sollen dabei nicht als auf die individuellen Verhältnisse des Lesers abgestimmte Handlungsempfehlungen verstanden werden und können eine persönliche Beratung nicht ersetzen. Alle Informationen basieren auf Quellen, die wir als verlässlich erachten. Garantien können wir für die Richtigkeit nicht übernehmen.