

# Portfolio Professionelle Vermögensplanung & Asset Allocation Journal

## Sonderausgabe

in Zusammenarbeit  
mit dem FinanzBuch Verlag

# FBV



CASH-MANAGEMENT:  
VON »EISERNEN UND  
STRATEGISCHEN RESERVEN«



ALTERSVORSORGE FÜR  
SELBSTÄNDIGE 9 TIPPS, WIE SIE  
ALTERSARMUT VERMEIDEN

# LIEBE ANLEGERINNEN, LIEBE ANLEGER,

wie legt man das Fundament für einen soliden Vermögensaufbau? Welche Wege führen zu finanziellem Wohlstand? Welche Erfolgsfaktoren gibt es? Aktien oder Immobilien?

In dieser Sonderausgabe des Portfolio Journals, wurde dem FinanzBuch Verlag die Gelegenheit gegeben, Ihnen zu diesen spannenden Fragen Tipps und Empfehlungen zu liefern.

Wir haben uns zu diesem Zweck mit Antonio Sommese, einem unserer Autoren und ein ausgewiesener Finanzexperte, unterhalten, um Antworten von Profis aus der Praxis zu erhalten.

Wir hoffen, dass wir uns auf einer der nächsten großen Finanz-Veranstaltungen vielleicht auch persönlich zu diesen Themen unterhalten können. Nutzen Sie gern die Möglichkeit Antonio Sommese und mich auf der Invest oder auf dem Börsentag München zu treffen.

Ihr  
Georg Hodolitsch  
Programmleiter FinanzBuch Verlag



---

## INHALT

1. Interview mit dem Finanzexperten Antonio Sommese .....	3
2. Die vier größten Finanzgeheimnisse und Erfolgsfaktoren .....	5
3. Step by Step: So legen Sie die Fundamente für einen soliden Vermögensaufbau .....	7
4. Sind Sie Sparer oder Anleger? Wo liegen Ihre Prioritäten? .....	9
5. Rendite mit Edeltickern: Machen Uhren als Geldanlage wirklich Sinn?	12
6. Cash-Management: Von »Eisernen und Strategischen Reserven« ...	15
7. Altersvorsorge für Selbständige 9 Tipps, wie Sie Altersarmut vermeiden .....	18
8. Aktien oder Immobilien? Das Beste aus zwei Welten kombinieren ..	21
9. Immobilienanlage, aber wie? Interview mit Immobilienexperten Michael Kolb .....	23

# INTERVIEW MIT DEM FINANZ- EXPERTEN ANTONIO SOMMESE

## ANTONIO SOMMESE

*erlernte das Bankgeschäft von der Pike auf. Im Jahre 2003 machte er sich als Finanzstrategie und Finanzcoach selbstständig und veröffentlichte vier Bücher zum Thema Finanzplanung. Zudem ist er ein gefragter Experte in Finanzmedien wie Handelsblatt, Die Welt, Wirtschaftswoche, aber auch im Radio und Fernsehen z. B. bei Markus Lanz.*



Herr Sommesse, für viele Sparer, die Geld anlegen wollen, beginnt das zuweilen eher unfreiwillig, wenn sich der Berater/Banker immer mal wieder meldet. Ist die Bank dann die richtige Adresse, um das Thema Vermögensaufbau anzufangen?

Grundsätzlich ist erst mal jede Beratung sinnvoll, die die Bedürfnisse des Kunden in den Mittelpunkt stellt. Als Sparer sollte ich mich deshalb immer fragen, vertritt der Berater/Banker auch wirklich meine Interessen oder verfolgt er seine eigenen. Den Banken geht es wirtschaftlich aktuell nicht gut, daher versuchen viele hohe Provisionen zu verdienen. Wer heute beispielsweise noch 5 % Agio für den Kauf eines Fonds zahlt, vernichtet sein Kapital. Freie Berater sind schon für eine 1 % Servicegebühr im Jahr zu haben.

**Nehmen wir an, dass mich dieses Interview überzeugt hat, endlich loszulegen. Und nehmen wir an,**

**ich bin Berufseinsteiger im ersten richtigen Job mit Mitte 20 und ohne große Rücklagen. Wie lege ich am besten los?**

Als Einsteiger sollte im ersten Schritt immer eine eiserne Reserve von 3 bis 5 Nettogehältern aufgebaut werden, denn wenn die Waschmaschine mal kaputt geht oder der Wagen in die Werkstatt muss, sollte nicht das Depot angegriffen werden. Sobald dieses Geld auf einem Tages- oder Festgeld-Konto liegt, sollte mit monatlichen Sparraten angefangen werden. Der Versuch mit einer Einmalzahlung den besten Starttag des Jahres zu treffen ist unmöglich und mit 12 Monatsraten schafft man sich geschickt schon einen Durchschnitt von 12 Tagen.

**In Ihrem Buch »Was Ihnen Ihr Berater nicht erzählt. Die besten Tricks für Ihren finanziellen Erfolg« brechen Sie eine Lanze für aktiv gemanagte Fonds. Warum kann das in Zeiten von günstigeren Alternativen (wie ETFs) und der zuweilen dürftigen Performance vieler Fondsmanager trotzdem eine Alternative sein?**

Ein aktiver Fondsmanager kann jederzeit die Aktienquoten verändern und gerade für Neuanleger kann daher ein gemanagter Mischfonds, der in Aktien- und Rentenpapiere anlegt, sinnvoll sein. In meinem neuen Vermögensaufbau-Masterkurs, einem digitalen Webinar, zeige ich für fortgeschrittene Sparer auch die perfekte Anlage in ETFs auf. Im Grunde gibt es auch hier den Grundsatz »das eine tun ohne das andere zu lassen«, d.h. das Beste aus der aktiven und der passiven Welt zu kombinieren. Wir haben mit der interaktiven Seite geldan-

lageshop.de sehr gute Erfahrungen gemacht und unsere Mandanten haben mittlerweile mehrere Depots mit unterschiedlichen Schwerpunkten.

**In Ihrem Buch kommen Sie auch immer wieder auf das Thema Immobilien als sinnvollen Baustein für die Vermögensallokation zu sprechen. Nun können sich sogar viele Menschen aus der Mittelschicht eine Immobilie überhaupt nicht mehr leisten, weil sie in den großen und gleichsam teuren Städten wie Hamburg, Frankfurt oder München leben. Was wäre Ihr Rat? Fernab der Heimat in günstigeren Gebieten kaufen oder besser in Immobilienaktien investieren?**

Sie sprechen ein echtes Dilemma an. Die Preise sind stark gestiegen, aber auch die Mieten. Wer eine sehr hohe Miete zahlt, kann dennoch prüfen, ob er hierfür auch Eigentum bilden kann. Ansonsten bleibt nur, eine kleinere Wohnung in der Stadt oder aus dem Umland zu pendeln. Wer sich für die Immobilie als Kapitalanlage interessiert, der kann auf Immobilienfonds oder auch Immobilienaktien setzen. Auch letztere gilt es in Ruhe in mehreren Schritten aufzubauen, da Aktien bekanntlich mehr schwanken.

**Staats- und Unternehmensanleihen waren einmal ein sehr wichtiger Bestandteil eines vernünftigen Portfolios. Nun haben wir mittlerweile Null- bis Negativzinsen bei den sichereren Staatsanleihen und selbst bei risikoreichen Unternehmensanleihen kaum mehr eine adäquate Verzinsung. Fallen Anleihen damit komplett aus?**

Nein, die Anlageklasse »Renten« gehört immer noch dazu. Wer im Jahr 2018 in deutschen Aktien investiert war, hat ein Minus von 18 % eingefahren. Wer allerdings längerfristige Deutsche Anleihen besaß, hat sogar Renditen von plus 2 % erzielt. Als Risikoausgleich bleiben Renten interessant und sollten die Zinsen noch mehr in den negativen Bereich gehen, können sogar noch Kursge-

winne erzielt werden. Auch sind meiner Meinung nach aufgrund der unsicheren Inflationserwartung immer Inflationsanleihen beizumischen.

**Aktien und Fonds von Schwellenländern können einen sinnvollen Beitrag zur Rendite leisten, sind aber mitunter risikoreicher. Wie wirkt sich z. B. eine neue Finanzkrise auf diese Märkte aus? Muss man fürchten noch stärker betroffen zu sein, als wenn man z. B. in den amerikanischen oder europäischen Aktienmarkt investiert hätte?**

Ihre Erkenntnis ist richtig. Wenn die Kurse der etablierten Märkte fallen, dann fallen die der Schwellenländer noch stärker. Dieser Mechanismus gilt jedoch auch in die andere Richtung. Meiner Ansicht nach sollte man ca. 5 bis 10 % Schwellenländer im Depot beimischen. Und wenn die Kurse mal fallen, kauf ich nach.

**Momentan macht das Wort »Crash« wieder zunehmend die Runde. Nehmen wir an, ich bin überzeugt, dass es in den nächsten 12–24 Monaten kracht. Wie stelle ich mich für diesen Fall am besten auf?**

Anfang des Jahres wurde ich dies in einem Interview schon mal gefragt und meine Antwort ist heute immer noch die Gleiche. Wir hatten im DAX mit -18 % schon im Jahr 2018 einen Crash. Sicherlich wird es auch in Zukunft starke Schwankungen geben. Als Anleger habe ich verschiedene Möglichkeiten mich vorzubereiten. Die beste Strategie besteht in einer breiten Vermögensstreuung über alle Anlageklassen: Zinspapiere, Aktien, Immobilien und Gold. Je nach Anlegertyp habe ich dann als defensiver Sparer nur 30 % Aktienquote im Portfolio. Profis können sich die Frage stellen, ob eine Depotabsicherung mit Shortpapieren eine sinnvolle Ergänzung ist.

**Lieber Herr Sommesse, vielen Dank für Ihre Zeit und das Interview!**

# DIE VIER GRÖSSTEN FINANZGEHEIMNISSE UND ERFOLGSFAKTOREN

*Auch wenn Sie keine einzige Aktie in Ihrem Depot haben, nutzen Sie im Alltag doch ständig die Produkte und Dienstleistungen von Aktiengesellschaften. Und zwar von morgens bis abends.*



Der Wecker, der Sie um 6.30 Uhr aus Morpheus Armen reißt, kommt vielleicht von der Firma Philips. Männer rasieren sich anschließend mit Produkten von Gillette. Die Zahnreinigung erfolgt möglicherweise mit Zahnbürsten von Dr. Best (GlaxoSchmithKline), der Toaster, der beim Frühstück zum Einsatz kommt, ist von Siemens, ihre Armbanduhr von Omega (Swatch Group). Sie setzen sich in Ihren VW oder BMW und fahren zur Arbeit. Mittags nehmen Sie einen Snack von Nestlé zu sich. Gibt es etwas zu feiern, stoßen Sie nach Feierabend mit einem Gläschen Champagner vom Luxusgüterkonzern LVMH an, und später am Abend schalten Sie Ihren Fernseher von Samsung ein. Zwischendurch nutzen Sie Ihr iPhone von Apple.

Die Hersteller all dieser Produkte sind börsennotiert. Sie können deren Aktien kaufen und an der Unternehmensentwicklung teilhaben.

Weshalb erzähle ich Ihnen diese kurze Geschichte? Ich erzähle sie Ihnen, weil sie direkt zum ersten der vier großen Finanzgeheimnisse und Erfolgsfaktoren führt. Wir alle leben mit der Wirtschaft – und die Wirtschaft lebt von uns. Was also liegt näher, als in die Wirtschaft zu investieren und Aktien oder Aktienfonds zu erwerben?

Aktien sind – ebenso wie Immobilien – Sachwerte. Dahinter steht also Substanz. Hinter Geldwerten (Papiergeld) steht hingegen nur ein diffuses Vertrauen in die betreffende Notenbank.

## Erfolgsfaktor Nummer 1 lautet daher: Sachwerte sind langfristig stabiler und sicherer als Geldwerte

»Ja, aber kommt es an den Börsen nicht immer wieder mal zu einem Crash, bei dem ich viel Geld verlieren kann?«, mögen Sie vielleicht an dieser Stelle fragen.

Bei einem kurzfristigen Anlagehorizont besteht diese Gefahr. Deshalb empfehle ich: Planen Sie Ihre Aktienanlage mindestens für einen Zeitraum von zehn Jahren. Dann können Sie Schwächeperioden an der Börsen in aller Ruhe aussitzen. Je länger Sie Ihr Geld in Aktien anlegen, desto größer die Chance, eine überdurchschnittliche Rendite einzufahren.

Und lassen Sie sich von der Schwarzmalerei in den Medien nicht irritieren. Für Journalisten gilt: Schlechte Nachrichten sind gute Nachrichten.

## Erfolgsfaktor Nummer 2: Der Markt wächst. Immer. Sogar in Krisen

Es mag zynisch klingen, aber es ist ebenso: Der Markt wächst auch in Krisen und bei Kriegen. Das zeigt die historische Betrachtung. Natürlich können die Aktienkurse vorübergehend einbrechen. Doch das sind in der Regel günstige »Sommerschlussverkaufspreise«. Eine gute Gelegenheit, um einzusteigen, oder – wenn Sie bereits in einer bestimmten Aktie oder einem Fonds investiert sind – nun beherzt nachzukaufen. Nach ein paar Jahren werden Sie froh sein, so gehandelt zu haben, während die anderen wieder einmal seufzen: Ach, hätte ich doch damals nur...«.

## Erfolgsfaktor Nummer 3: Schalten Sie die Bank aus

Angenommen, Sie zahlen Ihr zur Verfügung stehendes Anlagekapital gegen einen Minizinsatz auf ein Sparkonto bei Ihrer Bank ein. Die Bank

vergibt unter anderem mit diesem Geld Kredite an Unternehmen. Die wiederum investieren und produzieren. Deren Waren und Dienstleistungen werden mit einer entsprechenden Gewinnmarge an uns Verbaucher verkauft. Aus den Gewinnen zahlt das Unternehmen die Zinsen an die Bank. Alle haben verdient. Das Unternehmen (Gewinnmarge) und die Bank (Zinseinnahmen). Nur Sie als Sparer, Sie haben verloren, weil die Minizinsen, die Sie von Ihrer Bank bekommen, weit unter der Inflationsrate liegen.

Deshalb: Schalten Sie die Bank doch einfach aus. Investieren Sie direkt in die Wirtschaft in Form von Aktien oder Aktienfonds.

## Erfolgsfaktor Nummer 4: Denken Sie immer an die 72er Regel

Nie gehört? Das Prinzip ist ganz einfach. Die 72er Regel verrät Ihnen, wie lange es dauert, bis Sie Ihr Kapital verdoppelt haben. Nehmen wir an, Sie erzielen eine jährliche Rendite von 6 Prozent. In diesem Fall dividieren Sie 72 durch 6. Ergibt 12. Das heißt, Sie haben Ihr ursprünglich eingesetztes Kapital nach 12 Jahren verdoppelt. Tatsächlich wird es etwas länger dauern, weil Sie noch Steuern und Inflationsrate berücksichtigen müssen, dennoch bleibt die Zeitspanne sehr überschaubar.

Erzielen Sie nur noch eine jährliche Rendite von rund 2 Prozent, dann dauert es schon 36 Jahre, bis sich Ihr Vermögen verdoppelt hat. Selbst viele Direktbanken zahlen heute aber nur noch 0,1 Prozent Zinsen (manche sogar noch weniger). Dann würde sich Ihr Kapital erst nach 720 Jahren verdoppeln (das entspricht etwa 24 Generationen). Und so lange wollen Sie doch nicht warten, oder?

Somit bleibt nur die Alternative, Ihr längerfristig zur Verfügung stehendes Geld in Aktien oder Aktienfonds zu investieren, um mit Dividenden und Kurssteigerungen Ihre Rendite zu optimieren.



# STEP BY STEP: SO LEGEN SIE DIE FUNDAMENTE FÜR EINEN SOLIDEN VERMÖGENSAUFBAU

Wer ein Haus bauen will, fängt mit dem Fundament an und nicht mit dem Dach. Eine Binsenweisheit, meinen Sie? Offensichtlich nicht, wenn es um den Vermögensaufbau geht. Viele Menschen machen den zweiten oder dritten Schritt vor dem ersten, obwohl es doch um ein wichtiges Thema geht – nämlich ums Geld. Damit Sie solide und realistisch planen können, sollten Sie sich zunächst ein paar einfache Fragen stellen.

## 1. Wie hoch ist eigentlich Ihr längerfristiges Sparpotenzial?

Hierzu überdenken Sie zunächst Ihre ganz persönliche Situation. Sind Sie verheiratet oder geschieden? Haben Sie Unterhaltsverpflichtungen? Beziehen Sie als Angestellter ein festes Gehalt oder arbeiten Sie als Selbstständiger mit schwankendem Einkommen? Tragen Sie eventuell Verantwortung innerhalb der Familie (Pflegefall o.ä.)?

Wenn Sie sich darüber Klarheit verschafft haben, stellen Sie Ihre Einnahmen zusammen. Diese bestehen aus Ihrem Nettogehalt, gegebenenfalls Renten, Miete- oder Pachteinahmen sowie Zinserträgen.

Dem gegenüber stehen Miete - bzw. Hauskosten, sofern Sie in der eigenen Immobilie wohnen -, alle Nebenkosten des Wohnens (Strom, Heizung, Wasser, Telekommunikation) sowie die Lebenshaltungskosten. Gerade letztgenannter Kostenblock wird häufig unterschätzt.

Denken Sie auch an Ihren Urlaub und an Ihre Hobbys. Beides gehört zur Lebensqualität. Und schließlich addieren Sie Ihre Versicherungsbeiträge hinzu. Prüfen Sie bei dieser Gelegenheit, ob

Sie bestimmte Policen überhaupt noch brauchen. Unverzichtbar sind – neben der Auto-Haftpflichtversicherung, die Pflicht ist – eine private Haftpflichtversicherung, eine gute Krankenversicherung (sofern Sie nicht gesetzlich, also bei einer Krankenkasse versichert sind) und eine Berufsunfähigkeitsversicherung. Als Immobilien-Eigentümer brauchen Sie zudem eine Wohngebäudeversicherung.

Daraus ergibt sich eine einfache Rechnung:

$$\text{Einnahmen minus Ausgaben} = \text{freie Liquidität (Sparpotenzial)}.$$

*Doch aufgepasst: Bevor es ans Sparen geht, werfen Sie noch mal einen Blick auf Ihr Girokonto.*

Steht es im Minus (Stichwort: Dispo-Kredit), dann versuchen Sie, Ihr Konto auszugleichen. Sparen beginnt damit, dass Sie zunächst Schuldzinsen sparen. Sogar Hypothekendarlehen lassen sich bei manchen Banken mithilfe von Sondertilgungen reduzieren, ohne dass Gebühren anfallen. Schauen Sie einfach mal in Ihrem Darlehensvertrag nach.

### TIPP:

Checken Sie über einen längeren Zeitraum Ihre Kontoauszüge und Kreditkartenabrechnungen, um sich einen Überblick über Ihre Lebenshaltungskosten zu verschaffen.

## 2. Wie hoch ist eigentlich Ihr Nettovermögen?

Wieviel Bargeld haben Sie auf Ihrem Girokonto oder auf Ihren Sparkonten (Tagesgeld- oder Festgeldkonten)? Besitzen Sie Aktien, Immobilien oder Fondsanteile? Wie hoch ist deren aktueller Wert? Sie haben noch eine Lebensversicherung? Dann fließt auch deren sogenannter Rückkaufswert (ggf. beim Versicherer nachfragen) in die Rechnung mit ein, ebenso der aktuelle Wert eines Bausparvertrags. Selbstverständlich zählen auch Gold- und Silber-Barren oder –Münzen zu Ihren Vermögenswerten. Das größte Vermögen der meisten Menschen ist aber deren Arbeitskraft. Haben Sie mal ausgerechnet, was man selbst als Durchschnittsverdiener in 40 oder 45 Arbeitsjahren vereinnahmt? Da kommen schnell ein paar Millionen zusammen.

*Daher meine Empfehlung: Sichern Sie Ihr eigenes Humankapital mit einer Berufsunfähigkeitsversicherung ab. Gerade im jungen oder mittleren Alter, wenn man bis zur Rente noch viele Jahre arbeiten muss, ist eine solche Police wichtig.*

Den Vermögenswerten stehen Ihre Verbindlichkeiten gegenüber. Dazu zählen Hypothekendarlehen, Konsumkredite, eventuell auch Bürgschaften oder sonstige Verpflichtungen.

**Vermögen minus Verbindlichkeiten  
= Ihr Nettovermögen.**

## 3. Definieren Sie Ihre Sparziele

Die meisten sparen, um sich ein beruhigendes finanzielles Polster und eine solide Altersversorgung aufzubauen. Andere sparen, um das Geld in die Ausbildung ihrer Kinder zu investieren oder die eigene Immobilie schneller zu entschulden. Manche wählen auch Sparformen, mit deren Hilfe man Steuern sparen kann. Diese Frage können nur Sie ganz individuell beantworten: Was ist Ihr Sparziel? Mit der Antwort auf diese Frage haben Sie einen wichtigen Schritt in Richtung Vermögensaufbau gemacht.





# SIND SIE SPARER ODER ANLEGER? WO LIEGEN IHRE PRIORITÄTEN?

Haben Sie eigentlich schon einmal darüber nachgedacht, ob Sie eher Sparer oder Anleger sind? Für viele gibt es da kaum Unterschiede, manche verwenden beide Begriffe sogar synonym. Dabei gibt es einen erheblichen Unterschied zwischen Sparern und Anlegern. Das beginnt bereits bei den Motivationsfaktoren.

- Der Motivationsfaktor des Sparers ist die ANGST. Er fürchtet, einen Teil seiner Rücklagen zu verlieren. Zum Beispiel an der Börse bei einem Aktien-crash. Also legt er größten Wert auf Sicherheit. Er zahlt seine Ersparnisse vor allem auf Tages- und Festgeldkonten ein. Früher standen auch Kapitallebensversicherungen hoch im Kurs.
- Der Motivationsfaktor des Anlegers ist die GIER. Sein Ziel ist es, eine nach Möglichkeit überdurchschnittliche Rendite zu erwirtschaften und mehr aus seinem Geld zu machen. Rendite gibt's aber nur für den Preis des Risikos. Defensive Anleger mit geringer Risikobereitschaft entscheiden sich zum Beispiel für Anleihen oder Mischfonds (Aktien und Anleihen). Offensivere Anleger investieren in Aktienfonds, Einzelaktien oder – bei großer Risikobereitschaft – in spekulative Derivate (etwa Optionsscheine).

Ein Beispiel: Die Inflationsrate in Deutschland lag im Jahr 2019 bei rund 1,5 Prozent. Angenommen, Sie haben vor einem Jahr 10.000 Euro angelegt, dann haben Ihre Ersparnisse nach einem Jahr nur noch eine Kaufkraft von 9.850 Euro.

Bedenken Sie: Ohne Rendite können Sie keinen Vermögenszuwachs erzielen. Bei dem gegenwärtigen Zinsniveau verlieren Sie sogar Geld. Monat für Monat. Jahr für Jahr.

Das ist das Tückische an der Inflation: Sie bemerken gar nicht, wie Ihr Geld immer weniger wird. Auf Ihrem Konto stehen nach wie vor 10.000 Euro. Doch die Waren und Dienstleistungen, die Sie dafür kaufen können, sind entsprechend der Inflationsrate teurer geworden.

Ja, wird da mancher sagen, meine Bank zahlt mir aber doch Zinsen. Die liegen derzeit allenfalls zwischen 0,01 und 0,1 Prozent pro Jahr. Für 10.000 Euro bekommen Sie also zwischen 10 und 1 Euro. Manche Banken zahlen sogar überhaupt keine Zinsen mehr oder verlangen bei größeren Anlagesummen bereits Negativzinsen.

Sie sehen: In Zeiten extrem niedriger Zinsen verlieren Ihre Ersparnisse Jahr für Jahr an Wert. Anders ausgedrückt: Genau das, wovor Sie Angst haben – nämlich Geld zu verlieren – tritt ein.

Das heißt: Selbst wenn Sie gar nicht gierig auf Renditen sind, sondern nur die tatsächliche Kaufkraft Ihrer Ersparnisse sichern wollen, müssen Sie herauskommen aus der Sparer-Ecke und etwas mehr Risiko wagen.

Wieviel Risiko Sie eingehen möchten, entscheiden Sie allein – oder in einem Gespräch mit einem unabhängigen Finanzberater. Für jeden Risikograd gibt es entsprechende Anlageprodukte.

Ein weiterer Aspekt unterscheidet Sparer von Anlegern. Während der Sparer auf Geldwerte setzt (Spareinlagen bei seiner Bank), investiert der Anleger vor allem in inflationsgeschützte Sachwerte, zum Beispiel Aktien, Aktienfonds oder Immobilien.

Als Sparer vertrauen Sie allein Ihrer Bank, bei der Sie Ihre Sparkonten unterhalten. Als Investor vertrauen Sie auf die Wirtschaft. Mit einem breit streuenden Aktienfonds können Sie zum Beispiel auf die ersten Adressen der internationalen Unternehmen setzen und von deren Wertentwicklung und Dividendenzahlungen profitieren.

Das klingt eigentlich überzeugend, sagen mir meine Kunden an dieser Stelle oft. Doch dann ist sie wieder da – die Angst vor fallenden Aktienkursen. Denken Sie immer daran: Nach jedem Absturz geht es wieder aufwärts. Und nach einer Weile stehen die Aktien wieder besser da als vor der Korrektur.

Deshalb denkt der Anleger auch mittel- bis längerfristig (das unterscheidet ihn von Spekulanten, die nur kurzfristig planen). Geld für die Steuerrückstellung oder die demnächst anstehende Modernisierung Ihrer Wohnung legen Sie nicht langfristig an. Das »parken« Sie auf einem Tagesgeldkonto. Da Sie ohnehin kaum Zinsen bekommen, könn-

ten Sie diese Rücklagen eigentlich auch auf Ihrem Girokonto belassen. Dann aber besteht das Risiko, dass dieses Geld oder Teile davon bewusst oder unbewusst in Ihre täglichen Geschäfte einfließen. Mit anderen Worten: Sie fühlen sich »reicher« als Sie sind. Deshalb macht es Sinn, kurzfristige Rücklagen auf einem gesonderten Konto zu »parken«.

Und jetzt sind Sie an der Reihe: Überlegen Sie, wo Sie derzeit stehen. Sind Sie Sparer oder Anleger? Und falls Sie zum größten Teil Sparer sind, dann fragen Sie sich, wieviel Risiko einzugehen Sie bereit sind, um mit Ihrem Geld wieder echt Geld (Rendite) zu verdienen.

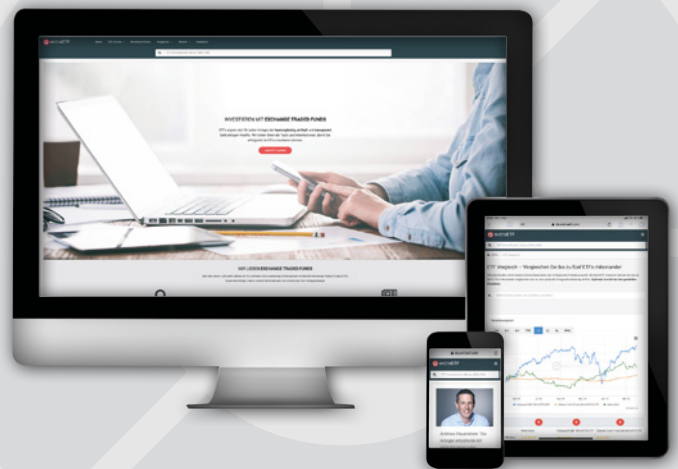
Anzeige



## ANLEGERPORTAL INVESTIEREN MIT ETFS

- Online-Ratgeber zum Thema ETFs
- Innovative Tools & Funktionen
- Aktuelle News, Interviews & Berichte
- Ausführlicher Wissensbereich

[de.extraETF.com](https://de.extraETF.com)



# DIE BESTEN TRICKS FÜR IHREN FINANZIELLEN ERFOLG

Antonio Sommese  
**Was Ihnen Ihr Berater nicht erzählt**  
Die besten Tricks für Ihren finanziellen Erfolg –  
Mit Insider-Tipps  
ISBN 978-3-89879-977-5  
208 Seiten | 24,99 €  
Auch als E-Book erhältlich

Antonio Sommese, selbstständiger Finanzstrategie und Finanzcoach, stellt Ihnen die besten Berater-Tricks für den finanziellen Erfolg zusammen. Mit seiner mehr als 20-jährigen Erfahrung als Finanzcoach gibt er die besten und praktikabelsten Antworten auf die drängendsten Fragen zum Thema Geldanlage.

Egal, ob in Aktien oder in die selbst genutzte Immobilie investiert werden soll, ob Geld gespart wurde oder der Anlagebedarf nach einer Erbschaft entsteht, Sommese zeigt mit praktischen Beispielen aus seiner Beraterpraxis, wie ein maßgefertigter Vermögensaufbau ohne viel Aufwand für jeden funktioniert. Er gibt aber nicht nur lukrative Tipps für die richtigen Anlagestrategien in Niedrigzinsperioden, sondern verrät auch, was Berater oft nicht erzählen.

- Die besten Anlagestrategien für die Niedrigzinsphase
- Was Ihnen Ihr Berater nicht erzählt
- Alles über die Anlage in Aktien, Immobilien und Fonds



**Das Vertrauen in Banken und windige Vermögensverwalter ist weg. Höchste Zeit also, die Zügel selbst in die Hand zu nehmen.** Antonio Sommese hat es sich zur Aufgabe gemacht, den Anleger aus der Unmündigkeit und damit aus der Abhängigkeit von anderen zu führen. In diesem Buch ist das Wissen zusammengefasst, mit dem jeder den ersten Schritt in Richtung selbstständige Finanzplanung gehen kann.

Lernen Sie, wie Sie Ihr Vermögen gerade auch in wirtschaftlich schwierigen Zeiten gegen Kursabstürze sichern. Das Buch ist ein mit praktischen Beispielen angereicherter solider Ratgeber, der Sie bei der Anwendung der theoretischen Grundlagen nicht alleinlässt. Er gibt zu allen wichtigen Gebieten der Geldanlage wertvolle Tipps – vor allem auch in wirtschaftlichen Krisenzeiten uneingeschränkt nutzbar.

Antonio Sommese  
**So werden Sie Ihr eigener Finanzcoach**  
Finden Sie die Erfolgsstrategie, die zu Ihnen passt  
ISBN 978-3-89879-566-1  
240 Seiten | 4,99 €  
Auch als E-Book erhältlich



FinanzBuch Verlag

[www.finanzbuchverlag.de](http://www.finanzbuchverlag.de)

**JETZT PORTOFREI  
BESTELLEN**  
Ab 19,90 € innerhalb  
Deutschlands

# RENDITE MIT EDELTICKERN: MACHEN UHREN ALS GELDANLAGE WIRKLICH SINN?

*Was für viele Frauen teure Designerschuhe, sind für Männer wertvolle Armbanduhren aus der Schweiz und dem sächsischen Glashütte. Und weil sie dafür mitunter reichlich Geld ausgeben, ist oft zu hören, Luxusuhren seien eben nicht nur Zeitmesser, sondern eine alternative Geldanlage mit Wertsteigerungspotenzial. Manche sagen, das sei ein Alibi-Argument, um das latent schlechte Gewissen nach dem Kauf eines teuren Chronometers zu beruhigen.*

Sicher haben Sie auch schon von atemberaubenden Wertsteigerungen von Patek Philippe- und Rolex-Uhren gelesen. Eine Patek Philippe Referenz 1518 in Edelstahl wurde in den 1940er Jahren für umgerechnet rund 2000 Euro verkauft. Auf einer Auktion im November 2016 wechselte dieser Zeitmesser dann erst bei 9,9 Millionen Euro den Besitzer.

Und vielleicht kennen Sie auch die legendäre Rolex Daytona Paul Newman. Ein solches Modell wurde im Oktober 2017 für rund 15,3 Millionen Euro versteigert. Ihr Wiederverkaufswert hatte Anfang der 1980er Jahre bei ungefähr 200 US-Dollar gelegen.

Also raus aus Aktien und Gold, rein in Luxusarmbanduhren? »Auf gar keinen Fall«, warnt der Wirtschaftsjournalist Michael Brückner. Uhren seien keine Alternativen zu klassischen Sachwerten, sondern »Sweatheart-Investments«, wie Brückner sie nennt. Im Klartext: Man muss eine Affinität zu Uhren haben und in vielen Fällen bereit sein, sich mit einer emotionalen Rendite zu begnügen, wenn man sich Luxusticker ins Portfolio holt. Michael Brückner sollte es wissen. Er ist selbst langjähriger Uhrensammler und Verfasser des Buches »Uhren als Kapitalanlage«.

Auch Stefan Muser, Inhaber des Mannheimer Uhren-Auktionshauses Dr. Crott, warnt vor allzu viel Euphorie: »Rund 80 Prozent der Luxus-Uhren sind leider nicht werthaltig«. Bleiben immerhin noch 20 Prozent. Doch wie finden Sie diese tickenden

Blue chips und was sollten Sie bei einem Uhren-Investment bedenken?

*Hier die sieben wichtigsten Tipps für Uhren-Investments:*

1. Wer in Uhren investieren will, muss sich auskennen. Es gilt die 3-I-Formel: Erst interessieren, dann informieren, dann erst investieren.
2. Starke Marken haben die besten Chancen auf Werthaltigkeit oder sogar Wertsteigerung. Die klassischen Blue chips unter den Uhrenmarken sind Patek Philippe und Rolex, zunehmend auch A. Lange & Söhne. Alle anderen großen Marken gleichen sozusagen »Nebenwerten«. Kann sein, dass ihr Wert deutlich steigt, vielleicht handelt es sich aber auch einfach nur um schöne Uhren, deren Wert im Auge des Betrachters liegt.
3. Der Wert und das Wertsteigerungspotenzial wachsen in der Regel mit der Zahl der uhrmacherischen Raffinessen (Komplikationen). Dazu zählen etwa Jahreskalender, Ewiger Kalender, Repetition, Schleppzeiger-Chronographen und Tourbillons. Ausnahme: Rolex-Uhren. Manche Modelle dieser Marke steigen auch ohne zusätzliche Komplikationen. Ebenfalls stark preissteigernd wirken sich eigene Manufakturwerke des Herstellers aus.



4. Je rarer eine Uhr, desto größer ihr Wertsteigerungspotenzial. Vor allem dann, wenn es sich um ein »Kultmodell« handelt, wie die Rolex Daytona oder die Moonwatch von Omega.
5. Manche Sammler konzentrieren sich auf Vintage-Uhren, zum Beispiel alte Modelle von Patek Calatrava, Fliegeruhren von IWC oder alte Navitimer von Breitling. Hierbei kommt es jedoch entscheidend auf die Authentizität an (wurden bei Reparaturen Original-Ersatzteile verwendet?).
6. Gute Preise bei einem Verkauf auf dem Sekundärmarkt werden nur dann erzielt, wenn die Uhr nachweisbar regelmäßig gewartet (revisioniert) wurde und alle Papiere (Rechnungen, Echtheitszertifikat, Gebrauchsanleitung usw.) sowie die Originalbox vorliegen.
7. Prominente Vorbesitzer können den Wert einer Uhr ebenfalls erheblich steigern. Ende 2008 wurde zum Beispiel eine Longines von Albert Einstein für knapp 600.000 US-Dollar und somit fast zum 20fachen des Schätzpreises verkauft.

Uhren aus 18-Karat-Gold oder Platin sind zwar ungleich teurer als Modelle aus Edelstahl oder Titan, doch ist das Wertsteigerungspotenzial nicht unbedingt höher. Richard Habring, der gemeinsam mit seiner Frau die einzige österreichische Uhrenmanufaktur Habring<sup>2</sup> führt, ging einmal sogar soweit, seinen Kunden, die sich goldene Modelle wünschten, eine Edelstahl-Uhr anzubieten und für den Aufpreis, der für eine goldene Uhr hätte bezahlt werden müssen, eine Goldmünze 1 Unze Wiener Philharmoniker beizulegen. Das – so die Begründung – sei unter dem Aspekt der Geldanlage sinnvoller.





DER PODCAST #1 FÜR UNTERNEHMER UND FÜHRUNGSKRÄFTE  
**DEINE FINANZ REVOLUTION**

Erfahre echte Erfolgsanleitungen für mehr Rendite und mehr Sicherheit mit deiner Geldanlage – Live aus der Praxis.



ANTONIO SOMMESE

Anzeige

Trading-Experten  
**live** erleben –  
Fragen stellen

**Es erwarten Sie:**

- Strategien aus der Praxis für die Praxis
- intensiver Austausch mit den Experten
- umfangreiche Seminarunterlagen
- direkt umsetzbares Börsenwissen
- und vieles mehr ...

Mehr Informationen unter  
[www.kursplus.de](http://www.kursplus.de)

Abonnieren Sie unseren **Newsletter** und erfahren Sie alles über unsere **kostenlosen Veranstaltungen**, Kongresse und Seminare!

**kurs**<sup>+</sup>  
[www.kursplus.de](http://www.kursplus.de)



# CASH-MANAGEMENT: VON »EISERNEN UND STRATEGISCHEN RESERVEN«



*Jeder Haushalt ist ein kleines Unternehmen. Ganz gleich, ob Sie eine vierköpfige Familie haben oder als Single leben. Und deshalb sollten auch Sie als Privatperson unternehmerisch handeln. Dazu gehört an vorderster Stelle das Cash-Management. Das ist die Vorstufe zum Investieren. Dabei unterscheiden Sie zwischen der »Eisernen Reserve« und der »Strategischen Reserve«.*

1. Die **»Eisernen Reserven«** sind die Rücklagen für nicht vorhersehbare Notfälle. Mal gibt die Waschmaschine ihren Geist auf, mal steht eine teure Reparatur Ihres Autos an, oder Sie müssen sich ein neues Notebook anschaffen. Dann ist es beruhigend zu wissen, dass Sie über ausreichende Rücklagen verfügen und keinen vergleichsweise teuren Dispo-Kredit in Anspruch nehmen müssen.

#### TIPP:

Überweisen Sie diese Reserve auf ein Tagesgeldkonto, auch wenn Sie derzeit so gut wie keine Zinsen mehr bekommen. Sie nehmen die Rücklagen dadurch aus Ihren täglichen Geldgeschäften heraus und kommen nicht in Versuchung, sie anderweitig auszugeben.

Diese »Eisernen Reserven« sollten drei bis fünf Nettogehälter umfassen. Angenommen, Sie verdienen 3000 Euro netto pro Monat, dann läge der Mindestbetrag also bei 9000 Euro. Selbstständige sollten eine Rücklage von sechs durchschnittlichen Monatseinnahmen haben. Müssen Sie für eine aufwändige Reparatur einen größeren Teil dieser Reserve aufbrauchen, dann versuchen Sie in den folgenden Monaten, zum Beispiel durch regelmäßige kleine Sparraten, die ursprüngliche Summe wieder zu erreichen.

Doch wo »parken« Sie diese Reserven? Es gibt Zeitgenossen, die bewahren dieses Geld irgendwo in einem vermeintlich sicheren Versteck zu Hause auf. Das ist angesichts des Einbruchsrisikos allerdings nur etwas für Menschen mit starken Nerven.

2. Die »Strategische Reserve« dient späteren Investitionen. Es handelt sich somit um Ihre Cash-Positionen, die zwischen 10 und 30 Prozent Ihres Vermögens ausmachen können. Mit dieser Reserve haben Sie zum Beispiel die Möglichkeit, in schwächeren Börsenphasen Anteile an einem vielversprechenden Aktienfonds zu kaufen, vorhandene Bestände aufzustocken oder in günstigen Phasen Gold zu kaufen. Keine gute Idee!

Die »Strategischen Reserven« speisen sich nicht nur aus Ihren Rücklagen für Investments, sondern auch aus gezielten Gewinnmitnahmen. Ist die Börse über längere Zeit gut gelaufen, spricht nichts dagegen, Aktien oder Anteile an Aktienfonds zu verkaufen und Gewinne zu realisieren.

#### TIPP:

Auch mit Ihren »Strategischen Reserven« sollten Sie versuchen, eine Rendite zu erwirtschaften, die über der Inflationsrate liegt, um keinen Kaufkraftverlust hinnehmen zu müssen. Dafür sind zum Beispiel defensive Wertpapiere geeignet, wie zum Beispiel Investmentfonds mit einem kleinen Aktienanteil.

Wichtig: Trennen Sie immer Ihre »Eiserne Reserve« von Ihrer »Strategischen Reserve«. Sollten Sie nämlich Ihre Notfallreserven in Aktien investieren, weil die Kurse gerade so günstig erscheinen, und ein paar Wochen später steht eine teure Reparatur Ihres Autos an, dann müssen Sie ohne »Eiserne Reserve« entweder einen teuren »Dispo« in Anspruch nehmen, oder einen Teil Ihrer Aktien zu einem dann vielleicht schlechteren Kurs unterhalb des Einstandspreises verkaufen.

Exklusiver Premium Online Kurs enthüllt:

## WIE DU DEIN VERMÖGEN SCHÜTZT UND PROFITABEL MIT BIS ZU 12% RENDITE ANLEGST OHNE ANGST VOR VERLUSTEN

Für alle Sparer und Anleger die endlich mehr Sicherheit, mehr Rendite und mehr Transparenz für ihre Geldanlage suchen, präsentieren wir:



- ✓ 100% praxiserprobte Erfolgsstrategien wie Geldanlage heute wirklich funktioniert
- ✓ Warum über 90% der Sparer scheitern und Anleger jährlich bis zu 12% Rendite erzielen
- ✓ Wie du deinen Wohlstand auch im Alter sicherst und das mit deutlich mehr Spaß
- ✓ Wie du mehr finanzielle Sicherheit auch in unsicheren Zeiten erzielst
- ✓ Erfahre die Geheimnisse, die uns Banken und Versicherungen verschweigen
- ✓ Über 5 Stunden Lehrvideos mit Schritt für Schritt Anleitungen zum sicheren Portfolio
- ✓ Liste der weltbesten Wertanlagen und Depots einfach zum Nachbauen
- ✓ Für Anfänger und Fortgeschrittene geeignet mit den besten Insider-Techniken
- ✓ Einfach und verständlich erklärt vom Top Finanzexperten und Buchautor Antonio Sommese

**JETZT 300€ PORTFOLIO JOURNAL LESER BONUS SICHERN!**  
[www.sommese.de/geldanlage-geheimnis](http://www.sommese.de/geldanlage-geheimnis)

# ALTERSVORSORGE FÜR SELBSTÄNDIGE 9 TIPPS, WIE SIE ALTERSARMUT VERMEIDEN

*Sie sind selbstständig, haben also unter anderem die Freiheiten Ihren Auftraggeber selbst zu wählen? Gleichzeitig tragen Sie das unternehmerische Risiko und stehen früher oder später vor der Frage: Wie sieht es im Alter aus, sollte ich mich womöglich absichern und welche Vorsorge ist die beste für mich? Wir geben Ihnen den Überblick.*

Für viele ist es die Selbständigkeit die Verwirklichung eines lang gehegten Wunsches: Sie starten in die Selbständigkeit, sind fortan ihr eigener Chef. Wer unternehmerisch denkt, hat gute Chancen, wirtschaftlich erfolgreich zu sein. Mit der Selbständigkeit verbunden: die Absicherung aller Lebenslagen. Was tun, wenn Krankheit, Arbeitslosigkeit oder ein Pflegefall in der Familie droht.

Und welche Maßnahmen sind zu treffen, wenn irgendwann das Unausweichliche bevor steht: das Alter? Sprechen wir ganz offen darüber: Irgendwann kommt die Zeit, da Sie alters- oder gesundheitsbedingt nicht mehr erwerbstätig sein können oder wollen.

Selbstständige in Deutschland müssen sich um ihre Altersvorsorge selbst kümmern. Einige Personen, wie Handwerker oder Hebammen, sind pflichtversichert in der gesetzlichen Rentenversicherung.

Für die anderen kann sich eine freiwillige Mitgliedschaft lohnen.

Angst vor geringer Rente als Selbständiger oder gar vor Altersarmut?

Sprechen wir ganz offen darüber: Das Thema Altersarmut in Deutschland ist real.

Eine vor kurzem im Auftrag der Quirin Privatbank erstellte Studie des Forschungsinstituts YouGov förderte diese Erkenntnis zutage: Rund 62 Prozent der befragten Selbstständigen und Freiberufler haben Angst vor Altersarmut.

Nach Jahrzehnten harter Arbeit kann es dann plötzlich heißen, jeden Euro zweimal umzudrehen. Sie werden uns recht geben: Das ist eine bedrückende Perspektive für die Rente als Selbstständiger.

Was Sie für die Rente als Selbständiger jetzt tun können





Als Unternehmer und Freiberufler müssen Sie rechtzeitig und umfassend vorsorgen, damit es nicht eines Tages heißt »Altersarmut: Was tun?«. Doch das ist in Zeiten von Null- und Negativzinsen leichter gesagt als getan.

### Kapitalanlageformen für die Rente als Selbstständiger

- Kapitallebensversicherungen können kaum noch den Garantiezins erwirtschaften. Von Überschussbeteiligungen ganz zu schweigen.
- Niedrige Zinsen – magere Rente für Selbstständige: Eine Private Rentenversicherung garantiert zwar eine lebenslange Rentenzahlung. Doch die Verzinsung liegt in vielen Fällen unter der Inflationsrate. Ihre Rente als Selbstständiger wird mithin äußerst mager ausfallen.

Und machen wir uns nichts vor: Inzwischen gehen fast alle Kapitalmarkt-Experten davon aus, dass die Phase der Null- und Negativzinsen noch sehr lange andauern wird. Der renommierte Harvard-Ökonom Kenneth Rogoff sagte unlängst: »Ich glaube, dass jede große Notenbank innerhalb der kommenden zehn Jahre Negativzinsen einführen wird«.

*Unser Tipp:* Risikovorsorge und Vermögensaufbau trennen

Was also tun? Trennen Sie die Risikovorsorge von der Kapitalanlage.

## 1. Risikovorsorge: Zu den größten Risiken im Leben eines Selbstständigen gehört die Berufsunfähigkeit.

Was passiert, wenn Sie aus gesundheitlichen Gründen kein Geld mehr verdienen können? Was wird dann aus Ihren laufenden Zahlungsverpflichtungen, was aus Ihrer Familie?

- Bevor Sie also in Aktien, Gold oder Immobilien investieren, sichern Sie dieses existenzbedrohende Risiko durch eine leistungsstarke Berufsunfähigkeits-(BU) Versicherung ab.
- Mit einer zusätzlichen Risikolebensversicherung sorgen Sie für Ihre Familie für den Fall Ihres Todes vor. Mit den Leistungen aus dieser Police können zum Beispiel Kredite und die Restschuld eines Immobiliendarlehens zurückgezahlt werden.
- Und schließlich: Als Selbstständiger sind Sie nicht automatisch gesetzlich unfallversichert. Sie sollten sich mit einer privaten Unfallversicherung auch gegen dieses Risiko wappnen.

## 2. Kapitalanlage: Für die Rente als Selbstständiger auf Sachwerte setzen!

Wenn die genannten Risiken abgesichert sind, denken Sie über Ihre Kapitalanlage für die Rente nach. Wie gesagt: Zinsprodukte bringen keine nennenswerten Renditen mehr; im Gegenteil, mitunter müssen Sie sogar noch Negativzinsen (»Verwahrentgelt«) zahlen.

Und wo es keine Zinsen gibt, gibt es auch keine Zinseszinsen. Ein gezielter Vermögensaufbau für die Rente ist durch Zinsen jetzt und vermutlich auch in den kommenden Jahren nicht mehr möglich.

Die Alternative lautet: Investieren Sie in Sachwerte. Und zwar in die »Klassiker«: Aktien(fonds), Gold und Immobilien. Nur damit lassen sich längerfristig noch Renditen für die Rente erzielen.

Der Kauf von Einzelaktien macht bei einer kleineren oder mittleren Summe wenig Sinn, da eine ausreichende »Streuung« auf viele verschiedene Titel aus unterschiedlichen Branchen dadurch schwer möglich ist. Doch nur mit einer solchen »Streuung« reduzieren Sie Ihre Risiken.

Zusammensetzung der Rente für Selbstständige aus Kapitalanlagen:

- Kaufen Sie bewährte Aktienfonds oder ETFs (Exchanged Traded Funds), diese bilden einen kompletten Index ab (etwa den MSCI World).
- Gold ist der Stabilitätsanker in Ihrem Depot. Als natürlicher Rohstoff ist das Angebot an diesem Edelmetall nicht beliebig ausdehnbar. Auch in schweren Krisen wird Gold niemals wertlos sein – im Gegenteil: Gold ist die »Krisenwährung« schlechthin!
- Vorsorgen mit Immobilien: Und trotz der deutlichen Preissteigerungen in den vergangenen Jahren bleiben Immobilien in guter bis sehr guter Lage in Mittel- und Oberzentren, nicht

zuletzt angesichts der günstigen Finanzierungsmöglichkeiten und der hohen Nachfrage nach Wohnraum, als Anlageform attraktiv. Die selbstgenutzte Immobilie ermöglicht im Alter mietfreies Wohnen. Oder aber, Sie verkaufen die Immobilie. Wertsteigerungen sind nach Ablauf von zehn Jahren sogar steuerfrei.

- Noch selten genutzte Alternative: Immobilienrente für Selbstständige – der bisherige Eigentümer verkauft das Objekt und lässt sich ein Nießbrauchrecht eintragen. Somit bekommt er zum einen Geld aus dem Verkauf (natürlich nicht den vollen Wert der Immobilie) und kann zum anderen lebenslang mietfrei wohnen.

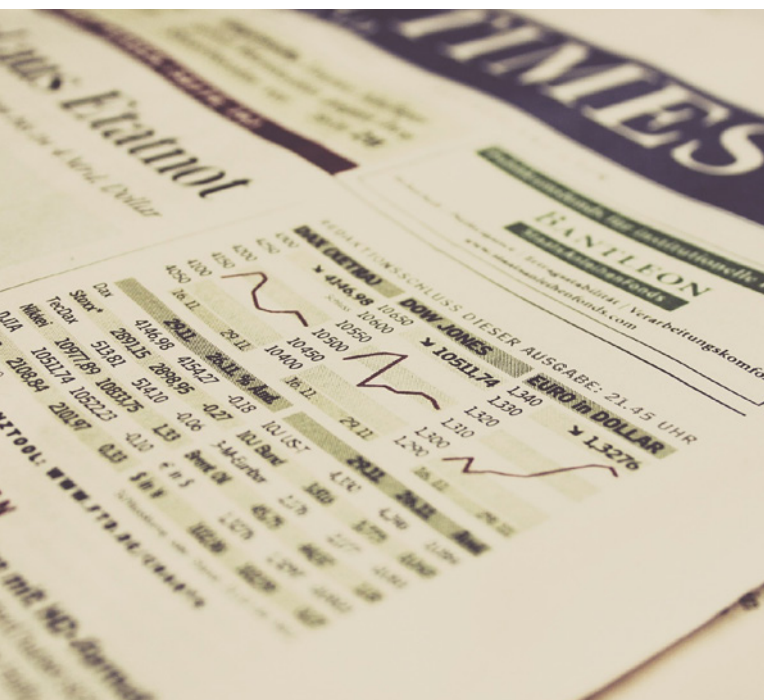
Wie sieht Ihre Rente als Selbstständiger dann aus? Haben Sie ausreichend vorgesorgt?





# AKTIEN ODER IMMOBILIEN? DAS BESTE AUS ZWEI WELTEN KOMBINIEREN

*Sie sind beide Klassiker unter den Sachwerten: Immobilien und Aktien. Doch welche Anlageform verspricht höhere Renditen, welche ein höheres Maß an Wertstabilität? Darüber gehen die Ansichten der Experten auseinander.*



**Dabei geht es nicht um ein »Entweder-oder«, sondern idealerweise um ein »Sowohl-als-auch«.**

Doch nehmen wir die Vor- und Nachteile beider Anlageformen etwas genauer unter die Lupe.

Eine Aktienanlage ist mit relativ kleinen Beträgen möglich, für eine Immobilie in guter Lage müssen Sie heute schon mit einem hohen sechsstelligen Betrag rechnen. Das heißt, Sie binden Ihr Kapital langfristig und/oder gehen langjährige Darlehensverpflichtungen ein.

## Aktienanlage ist sehr liquide

Ein weiterer Vorteil von Aktien oder Aktienfonds ist deren Fungibilität, wie es im Fachjargon heißt. Im Klartext: Aktien können Sie per Mausklick schnell wieder zu Geld machen. Schon nach Minuten wird Ihnen der Gegenwert auf Ihrem Konto gutgeschrieben und Sie können über Ihr Geld frei verfügen.

Im Vergleich dazu ist der Verkauf einer Immobilie ein langwieriger Prozess – jedenfalls dann, wenn Sie Ihr Objekt nicht zu einem »Schnäppchenpreis« veräußern möchten (und wer will das schon, sieht man von Notverkäufen einmal ab?).

## Starke Nachfrage nach Immobilien

Derzeit ist in vielen Regionen Deutschlands die Nachfrage nach Immobilien allerdings so groß, dass man in der Regel nicht lange suchen muss, um einen Käufer zu finden, der bereit ist, einen angemessenen Preis zu akzeptieren.

Viele Aktiengesellschaften wiederum zahlen Ihren Aktionären eine im Vergleich mit den kümmerlichen Sparzinsen attraktive Dividende. Manche Anleger suchen ganz gezielt nach Papieren von Unternehmen, die ihre Aktionäre mit hohen Dividenden belohnen (Dividendenstrategie). Als Aktionär setzen Sie also zum einen auf steigende Aktienkurse und zum anderen auf eine möglichst

hohe Dividende. Es sei denn, Sie entscheiden sich bewusst für Aktien von Wachstumsunternehmen und verzichten auf Dividendenzahlungen.

## Steuervorteile für Immobilien-Eigentümer

Als Immobilien-Eigentümer hoffen Sie auf steigende Objektpreise und angemessene Mieteinnahmen. Ist die Immobilie vermietet, dann können Sie die Schuldzinsen für das Darlehen und andere Kosten (zum Beispiel Reparatur- oder Sanierungsaufwand) steuerlich geltend machen.

Bewohnen Sie die Immobilie selbst, dann zahlen Sie zwar keine Mieten, müssen aber Ihr Darlehen mit Zinsen und Tilgung bedienen. Sie profitieren somit oft erst im Ruhestand, wenn das Haus oder die Wohnung entschuldet ist (»mietfreies Wohnen im Alter«). Bis dahin genießen Sie eine emotionale Rendite (»Besitzerstolz«). In erster Linie hofft der Immobilien-Eigentümer ebenso wie der Aktionär aber auf eine deutliche Wertsteigerung seines Investments.

Das kann bei Aktien sehr schnell geschehen. In fünf Jahren stieg zum Beispiel der Wert des Papiers des Münchner Zahlungsdienstleistungs-Unternehmens Wirecard um 429 Prozent. Im gleichen Zeitraum stürzte die Aktie der Deutschen Bank um fast 70 Prozent ab (Stand: August 2019). Ähnliche Sprünge sind bei Immobilien zumindest in Deutschland nicht zu erwarten.

## Totalverlust so gut wie ausgeschlossen

Die Gefahr, dass Sie mit einem Haus oder einer Wohnung einen Totalverlust erleiden, ist nahezu ausgeschlossen. Selbst wenn Ihre Immobilie ein Raub der Flammen werden sollte, springt die Wohngebäudeversicherung ein, sofern Sie eine solche Police vereinbart haben, was zumindest in der Finanzierungsphase obligatorisch ist.

Bleibt schließlich die Frage, welche Faktoren auf die Wertentwicklung von Aktien und Immobilien Einfluss nehmen. Im Fall von Aktien ist dies in erster Linie der unternehmerische Erfolg, die Situation in der betreffenden Branche und natürlich die Konjunkturlage. Bei Immobilien kann sich die Lage im Nachhinein verbessern oder verschlechtern. Entsteht rund um das Objekt zum Beispiel ein »grünes« Wohnumfeld mit intakter Infrastruktur, ergibt sich daraus ein Wertsteigerungspotenzial. Entwickelt sich die Lage hingegen zu einem »sozialen Brennpunkt«, kann der gegenteilige Effekt eintreten.

*Fazit:* Nach Möglichkeit sollten Sie sowohl Aktien wie auch Immobilien erwerben und gleichsam das Beste aus zwei Welten kombinieren. Bei einem Immobilien-Investment sollte das Haus oder die Wohnung zur Selbstnutzung Priorität haben. Denn von dieser Kapitalanlage profitieren Sie sofort (Wohnen in den »eigenen vier Wänden«). Für ein Aktien-Engagement empfehle ich aufgrund der breiten »Streuung« entweder Aktienfonds oder aber ETFs, die einen bestimmten Index abbilden.



# IMMOBILIENANLAGE, ABER WIE? INTERVIEW MIT IMMOBILIEN- EXPERTEN MICHAEL KOLB

*Herr Kolb, wie wurden Sie »Immobilien-Profi«?*

*Der Begriff »Profi« wird mir persönlich zu inflationär eingesetzt, ich sehe mich eher als langjährig erfahrenen Immobilien-Berater, und da sind wir auch schon bei der Antwort auf Ihre Frage: es ist oftmals die Erfahrung, die den Unterschied ausmacht.*

*Und diese Erfahrung ist für unsere Immobilien-Interessenten sehr oft Gold wert, das zeigt die tägliche Praxis. Desweiteren habe ich vor langer Zeit auch eine Ausbildung zum Bankkaufmann absolviert, habe heute fast täglich mit Banken zu tun und kenne damals wie heute natürlich auch deren Abläufe und Interessen.*

*Wie sehen Sie denn die Preisentwicklung bei Immobilien – lohnt sich der Erwerb einer Wohnung oder eines Hauses überhaupt noch oder sind Immobilien inzwischen einfach zu teuer geworden?*

*Um diese Frage zu beantworten, muss man zwangsweise die passende Gegenfrage stellen, nämlich:*

*Im Verhältnis zu was sind Immobilien zu teuer? Im Verhältnis zu den Preisen von vor 5 oder sogar 10 Jahren sind Immobilien deutlich »zu teuer«! Immobilien werden aber meist finanziert, womit wir bei den Zinsen sind. Und die Zinsen wiederum sind seit Jahren derart niedrig, dass sich viele Menschen heute trotz wesentlich höherer Kaufpreise den Kauf einer Immobilie leisten können. Und genau das ist meiner Meinung nach entscheidend!*

*Und dabei zahlen sie an Zins und Tilgung unterm Strich meist weniger, als für eine Immobilie, die sie vor 10 Jahren zu deutlich günstigeren Preisen ge-*

*kauft hätten – damals lagen die Zinsen nämlich um mindestens 2%–3% höher! Und genau hier müssen Käufer eine ganz simple Überlegung anstellen:*

*Geht es wirklich um den vermeintlich zu hohen Preis, oder ist es nicht vielmehr entscheidend, wie hoch ist mein monatlicher Aufwand und kann ich mir das bequem leisten?*

*Als Makler verkaufen Sie ja auch Immobilien, was empfehlen Sie denn Menschen, die ihre Immobilie verkaufen wollen?*

*Der Verkauf einer Immobilie ist in der Regel mit viel mehr Aufwand und Hindernissen verbunden, als das private Verkäufer oftmals ahnen bzw. wahrhaben wollen. Das beginnt bei der realistischen Preiseinwertung der Immobilie, geht weiter mit der Gestaltung von Inseraten, der Planung von Besichtigungsterminen, Prüfung von Kaufinteressenten und deren Bonität, Beschaffung fehlender Unterlagen und und und.*

*Bei diesen Dingen kann man durchaus sehr viel falsch machen, es kann zu erheblichen Problemen kommen, was den Verkauf nur unnötig in die Länge zieht. Deshalb empfehle ich, einen guten Makler mit dem Verkauf zu beauftragen, denn ein erfahrener Makler ist »die halbe Miet«, um mal in der Immobiliensprache zu bleiben.*

*Würden Sie eine Immobilie auch als Kapitalanlage empfehlen?*

*Wenn die persönlichen Voraussetzungen stimmen – selbstverständlich! Wir haben ja seit Jahren quasi eine »0-Zins-Situation« für Geldanleger, eine ver-*



mietete Immobilie bringt aber auch heute noch ca. 2–3% Mietrendite, in bestimmten Fällen sogar deutlich mehr.

Eine deutlich höhere Anfangsrendite erzielen beispielsweise Denkmal-Immobilien bzw. zu sanierende Immobilien, die sich in ausgewiesenen Sanierungsgebieten befinden. Hier findet die Denkmalabschreibung ihre Anwendung, d.h. meine Abschreibung ist ca. 3-4x so hoch wie bei einer Bestands- oder Neubau-Immobilie. Das führt zu enormen Steuerersparnissen und wirkt sich natürlich deutlich auf die Rendite aus, abgesehen davon, dass Denkmal-Immobilien durch ihren Charme schon immer einen sehr großen Reiz auf Menschen ausgeübt haben.

*Herr Kolb, bleiben wir bei dem Kapitalanleger – sollte dieser denn Eigenkapital einsetzen, und wenn ja – wie viel?*

Im Regelfall sollte der Kapitalanleger – wie im übrigen auch der Eigennutzer – ein entsprechendes Eigenkapital einsetzen. Die finanzierenden Banken möchten hier zumindest mal sämtliche Nebenkosten wie z.B. die Grunderwerbsteuer, die Notar- und Gerichtskosten, evtl. anfallende Zwischenfinanzierungszinsen und ggfs. Maklerkosten bezahlt wissen,

das sind dann insgesamt ca. 10%–15% der Kaufsumme.

*Wonach sollte ein Kapitalanleger den Standort für seine Immobilie auswählen?*

Man sollte immer dort investieren, wo auch ein entsprechender Bedarf an Wohnungen herrscht. Und der ist seit langer Zeit prinzipiell in jedem Ballungsgebiet in Deutschland vorhanden. Sehr oft findet der Anleger aber bei sich vor Ort nicht das, was ihm vorschwebt. Und wenn man nicht zwingend standortgebunden kaufen muss, gibt es natürlich bundesweit hervorragende Möglichkeiten zu investieren.

Und wer sich schon einmal in Berlin, Leipzig oder Erfurt aufgehalten hat, der weiß, dass das hervorragende Standorte sind.

Bei Denkmal-Immobilien beispielsweise ist es nahezu ausgeschlossen, dass man bei sich vor Ort fündig wird. Denkmäler sind in Deutschland nur noch sehr begrenzt zu finden, so dass man i.d.R. zwangsweise überregional investieren muss.

Hier bietet sich dann eine Immobilie mit einem sogenannten »Full-Service« an.

*Herr Kolb, vielen Dank! ☺*



## Impressum & Haftungsausschuss PortfolioJournal

Dieses PortfolioJournal ist eine Sonderveröffentlichung der kurs plus GmbH in Zusammenarbeit mit dem FinanzBuch Verlag

Das PortfolioJournal ist ein Angebot der kurs plus GmbH.

Herausgeber

kurs plus GmbH

Nymphenburger Str. 86

80636 München

Telefon: +49 (0) 89 – 651285 – 299

Telefax: +49 (0) 89 – 652096

Internet: [www.kursplus.de](http://www.kursplus.de)

E-Mail: [info@kursplus.de](mailto:info@kursplus.de)

Geschäftsführer:

Till Oberle

USt-IdNr. DE 254744103

HRB 174 562

Die Redaktion bezieht Informationen aus Quellen, die sie als vertrauenswürdig erachtet. Eine Gewähr hinsichtlich Qualität und Wahrheitsgehalt dieser Informationen besteht jedoch nicht. Indirekte sowie direkte Regressinanspruchnahme und Gewährleistung wird für jegliche Inhalte kategorisch ausgeschlossen. Leser, die aufgrund der in diesem Newsletter veröffentlichten Inhalte Anlageentscheidungen treffen, handeln auf eigene Gefahr, die hier veröffentlichten oder anderweitig damit im Zusammenhang stehenden Informationen begründen keinerlei Haftungspflicht. Ausdrücklich weisen wir auf die im Wertpapiergeschäft erheblichen Risiken hoher Wertverluste hin.

Dieser Newsletter darf keinesfalls als Beratung aufgefasst werden, auch nicht stillschweigend, da wir mittels veröffentlichter Inhalte lediglich unsere subjektive Meinung reflektieren. Für alle Hyperlinks gilt: Die kurs plus GmbH erklärt ausdrücklich, keinerlei Einfluss auf die Gestaltung und die Inhalte der gelinkten Seiten zu haben. Daher distanziert sich die kurs plus GmbH von den Inhalten aller verlinkten Seiten und macht sich deren Inhalte ausdrücklich nicht zu Eigen. Diese Erklärung gilt für alle in den Seiten vorhandenen Hyperlinks, ob angezeigt oder verborgen, und für alle Inhalte der Seiten, zu denen diese Hyperlinks führen.

Bitte nutzen Sie folgenden Link, falls Sie keine weiteren Nachrichten dieser Art wünschen:

[http://presse.m-vg.de/unsub\\_ok.html](http://presse.m-vg.de/unsub_ok.html)

Bildernachweise: Bilder von Pixabay