

Investieren in der Niedrigzinsphase

Seit der Präsident der Europäischen Zentralbank (EZB) angekündigt hat, die EZB werde alles tun, um den Euro zu retten, leiden die Anleger unter der Nullzinspolitik der EZB. Sichere Anlagen wie das beliebte Tagesgeld oder Anleihen des Bundes bieten keine akzeptable Verzinsung mehr. Gleichzeitig erklimmen die Aktienbörsen neue Höchststände, ohne dass private Anleger in Deutschland nennenswert davon profitieren. Verantwortlich für diese Entwicklung sind die Zentralbanken, die infolge der Finanzkrise rund um den Globus die Zinsen immer weiter gesenkt haben. Durch diese Nullzinspolitik erhalten die Banken ausreichend Zentralbankgeld und sind nicht mehr auf die Einlagen der Sparer angewiesen.

In diesem Umfeld suchen nicht nur institutionelle Investoren wie die großen Versicherungen nach rentablen Anlagemöglichkeiten für die ihnen anvertrauten Gelder. Jeder einzelne Privatanleger muss sich fragen, wie er sein Geld in Zukunft anlegen will. Als Sparer erhält er auf Tagesgeldkonten und Sparbücher weniger als 1 % Zinsen. Zwar ist die Inflationsrate nur moderat höher, Sparguthaben verlieren aber dadurch real an Wert und Kaufkraft. Selbst Bundesanleihen bieten für 10 Jahre Laufzeit zu wenig Rendite, um sich so lange an die Anlage zu binden, zumal sich der Bund aus Kostengründen von den privaten Sparern verabschiedet hat. Konnte man bis vor wenigen Jahren Bundeswertpapiere über die Finanzagentur des Bundes (vormals Bundesschuldenverwaltung) kostenlos erwerben und verwahren lassen, ist dies heute nicht mehr möglich. Von der Bruttorendite gehen daher noch Bankgebühren für den Kauf sowie jährlich Depotgebühren ab. Berücksichtigt man zusätzlich 25 % Abgeltungssteuer, Solidaritätszuschlag und Kirchensteuer, bleibt unter dem Strich so wenig Nettorendite übrig, dass man sich die Anlage im wahrsten Sinne des Wortes sparen kann. In der Presse ist angesichts dieser Entwicklung regelmäßig von der „Enteignung“ der Sparer zu lesen. Und seit die EZB angekündigt hat, die Zinsen noch längere Zeit auf niedrigstem Niveau zu belassen¹, müssen sich die Anleger umorientieren. In den vermeintlich sicheren Währungen US-Dollar, Schweizer Franken & Co. fahren die Notenbanken eine ähnliche Zinspolitik wie die EZB. Zinsen auf Währungsguthaben gibt es im Inland praktisch bei keiner Bank mehr. Fremdwährungen eignen sich somit nur noch als Beimischung oder zum reinen Spekulieren. Als Anlagealternative sind sie nur bedingt zu empfehlen. Gold ist vor allem in schlechten Zeiten gefragt, weil es nicht wertlos werden kann und daher einen gewissen Vermögensschutz bietet. Es eignet sich jedoch nicht zum Spekulieren. Professionelle Investoren haben dies während der

¹ Mallien, Jan: „Die Zinsen werden niedrig bleiben“ im Handelsblatt vom 24.09.2014

Eurokrise versucht, doch die Macht der EZB konnte nicht gebrochen werden. Weil es Goldanlagen an laufenden Erträgen fehlt, sollte Gold nur einen kleinen Teil des Vermögens ausmachen. Insbesondere da der Goldkurs in US-Dollar notiert und damit zusätzlich vom Wechselkurs Euro/Dollar abhängt.

Die Zeiten mit risikolosen Renditen von 4 oder 5 % sind auf Jahre vorbei. Wenn jemand etwas anderes verspricht, ist höchste Vorsicht geboten. 5 % Zinsen sind ohne Risiko seriös nicht mehr möglich. Eine solche Verzinsung ist auf nicht absehbare Zeit mit Risiken verbunden, weil der einzige Ausweg in unternehmerischen Beteiligungen liegt. Dies kann beispielsweise durch den Erwerb von Aktien über die Börse geschehen, was nach mehreren guten Börsenjahren zumindest fragwürdig erscheint. Die Börse folgt langfristig dem Sprichwort, demzufolge auf Sonne Regen und auf Regen wieder Sonne folgt. Mit Blick auf die historischen Höchststände bei DAX und Dow Jones ist die Frage nach dem nächsten Regen zumindest berechtigt. Zwar gibt es unzählige weitere Anlageformen am sogenannten Grauen Kapitalmarkt (vereinfacht sind alle Beteiligungsformen gemeint, die nicht börsennotiert sind), die sicherlich für einzelne Anleger interessant sind. Die überwiegende Mehrheit dieser Produkte ist aber für Privatanleger nicht geeignet. Oft fallen hohe Provisionen für die Vermittler und die Initiatoren des Projektes an, die erst wieder verdient werden müssen. Genauso tauchen regelmäßig windige Anlagen auf, die zum Totalverlust führen, und das brauchen nicht einmal Genusscheine von einem Windkraftparkbetreiber wie Prokon sein.

Der Wert von Immobilien ist dagegen unabhängig von der Entwicklung der Kapitalmärkte. Außerdem haben Immobilien ebenso wie Gold den Vorteil, dass sie nicht komplett wertlos werden können. Gleichzeitig sind Immobilien die letzte verbliebene Anlageklasse, die eine attraktive Rendite bei einem gesunden Verhältnis von Rendite zu Risiko bietet. Trotzdem darf man nicht unterschätzen, dass Vermieten eine unternehmerische Tätigkeit ist, die sowohl mit Rechten als auch mit Pflichten verbunden ist. Darüber hinaus ist das Kapital über einen langen Zeitraum gebunden und werterhaltende Maßnahmen sind turnusmäßig nötig, selbst wenn prognostizierte Mieteinnahmen nicht erzielt werden. Insofern unterscheiden sich Immobilien von den anderen Beteiligungsformen, da der Eigentümer den Erfolg der Anlage maßgeblich beeinflussen kann.

Stand beim Erwerb von vermieteten Objekten früher oft die Steuerersparnis im Mittelpunkt der Überlegungen, haben die niedrigen Zinsen die Spielregeln für Immobilien wesentlich verändert. Steuerspargedanken spielen heute bei Zinsen unter 3 % keine Rolle mehr. Tatsächlich müssen Sie davon ausgehen, von

Anfang an Steuern auf Gewinne aus Vermietung und Verpachtung zu zahlen. Die steuerlichen Vorteile der Vergangenheit entstanden neben bestimmten Abschreibungsmöglichkeiten, die der Gesetzgeber inzwischen abgeschafft hat, in erster Linie durch hohe Sollzinsen. Für weite Teile der Gesellschaft war es daher unerreichbar, Vermieter zu werden. Immerhin musste man in der Lage sein, mehrere Tausend Euro Zinsen pro Jahr bezahlen zu können, um einige Hundert Euro Steuern zu sparen. Dieser Fehlanreiz ist durch das niedrige Zinsniveau egalisiert worden, sodass die Immobilie als Kapitalanlage für eine deutlich größere Bevölkerungsgruppe interessant geworden ist.