

Waltraud Seidel

2014

Die drei grossten Mythen am Kapitalmarkt

Adieu Liebes Geld !



**Die Märchen von sicheren
Geldanlagen**

E-BOOK

Inhalt

Die drei größten Mythen am Kapitalmarkt

| | | |
|--------------------------|--|-----------|
| 1 .Titelbild | | Deckblatt |
| 2. Inhaltsverzeichnis | | Seite 1 |
| 3. Vorwort und Impressum | | Seite 2 |
| 2. Mythos 1 : | Niedrige Zinsen = geringes Risiko Hohe Rendite = hohes Risiko | Seite 4 |
| 3. Mythos 2: | Die Anlagen bei einer Bank gelten als besonders sicher. | Seite 6 |
| 4. Mythos 3: | Immobilien grundsätzlich als Altersvorsorge geeignet. | Seite 9 |

Vorwort:

Copyright © Waltraud Seidel

Alle Rechte vorbehalten.

Sie können dieses E-Book gerne in seiner Gesamtheit an Freunde/Bekannte/Interessenten weitergeben.

Vervielfältigungen, auch auszugsweise sind nur mit schriftlicher Genehmigung der Verfasserin erlaubt.

Haftungsausschluss:

Die Inhalte dieser Publikation wurden sorgfältig recherchiert, aber dennoch haftet die Autorin nicht für die Folgen von Irrtümern, mit denen der vorliegende Text behaftet sein könnte.

Diese Ausführungen ersetzen keinesfalls ein individuelles, persönliches Gespräch durch einen qualifizierten Berater/-in, um ein genau auf die jeweiligen Bedürfnisse und Verhältnisse zugeschnittenes Konzept zu erarbeiten.

Mit diesem kleinen Ratgeber möchte ich Sie ermutigen, sich aktiv mit Ihren Finanzen zu beschäftigen.

Möchten Sie weitere Informationen, bestellen Sie meinen Newsletter | Rückmeldungen und Anregungen bitte an waltraudseidelws@t-online.de

Ich würde mich sehr freuen, Sie zu dem Kreis meiner Leser zu zählen.

Impressum

E-Book : Die drei größten Mythen am Kapitalmarkt

©Autorin: Waltraud Seidel, Texterin |
Ausgabe November 2014 |

Finanzplanung Seidel e.K.

Geschäftsadresse:

Rosenbergplatz 2

D-70193 Stuttgart

Geschäftsinhaberin: Waltraud Seidel (Bankkauffrau)

Telefon: +49 711 44 49 75

Mobil : +49 151 11 77 18 84

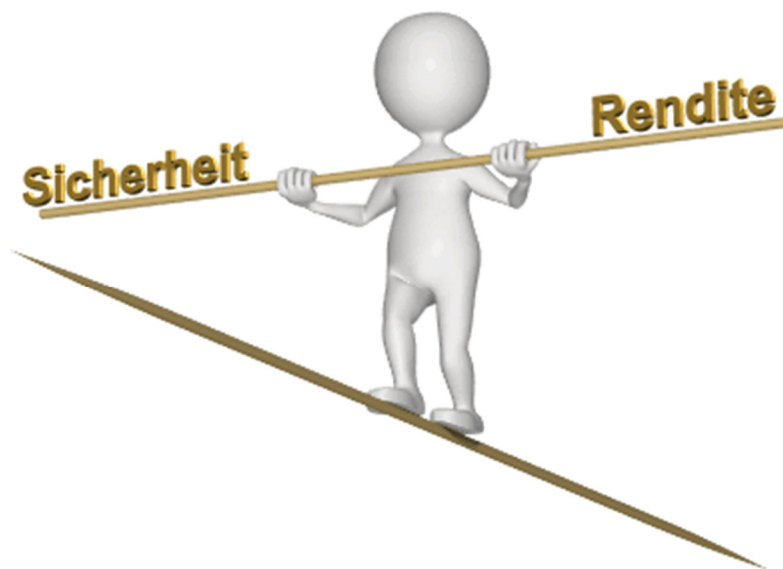
<mailto:info@finanzplanung-seidel.de>

<http://www.finanzplanung-seidel.de>

Mythos 1

Niedrige Zinsen = geringes Risiko

Hohe Rendite = hohes Risiko



Wie ist die aktuelle Situation ?

Die Schere zwischen niedrigen Zinsen und der Geldentwertung durch Inflation ist ein Ärgernis, das den deutschen Sparern jedes Jahr Milliarden kostet.

Davon sind auch Sie betroffen !

Natürlich reden wir nicht darüber, dass das Geld einfach so verschwindet.

Es ist aber so, dass Sie in Zukunft weniger Waren, Dienstleistungen etc. für Ihr Geld erhalten.

Nach einer Berechnung der Postbank ist hierdurch der Wert der Sparvermögen bei Banken in Deutschland allein im Jahr **2013** um real rund **14 Milliarden Euro geschwunden.**

Auch in den nächsten Jahren wird die Niedrigzinspolitik der Europäischen Zentralbank (EZB) immer größere Teile des Wertes der Ersparnisse aufzehren.

Allein in **2014 wird dieser Vermögensverlust sogar bei 21 Milliarden** liegen.

Das betrifft aber nicht alleine die von vielen deutschen Sparern bevorzugten Geldanlagen wie Sparbücher, Geldmarkt- oder Festgeldkonten, sondern auch Bausparverträge und Lebensversicherungen. Aber auch die betrieblichen Altersversorgungen, und Rentenversicherungen sind davon betroffen.

Diese Situation kann viele Menschen, die für das Alter Vorsorge treffen wollen, trotzdem in die Altersarmut treiben.

Vor diesem Hintergrund müssen Sie sich als Anleger bewusst sein, dass bei Anlagen in einem Niedrigzinsbereich auf jeden Fall ein **Wertverlust** bzw. **Kapitalverzehr** vorhanden sein wird.

Bitte unterschätzen Sie nicht diesen **„schleichenden“ Prozess.**

In dieser Situation macht es sehr wohl Sinn, darüber nachzudenken, ob es nicht besser ist in Kapitalanlagen zu investieren, die eine höhere Rendite erwirtschaften.

Hier gibt es gewisse Kriterien zu beachten.

Dann ist in diesen Bereichen auch höchstmögliche Sicherheit zu erreichen.

P.S.: genau diese Thematik werden wir in unseren nächsten Newslettern behandeln.

Und Sie erhalten auch konkrete Lösungs-Vorschläge.

Mythos 2

Die Anlagen bei einer Bank gelten als besonders sicher.



Banken gelten als absolut sicherer „Hort“ für Sparer und deren Sparguthaben. Leider wird diese Meinung allzu oft in der Öffentlichkeit vertreten.

Tatsache aber ist:

Die meisten Banken leiden unter „faulen“ Krediten. Was bedeutet, dass es viele Kredite gibt, die von den Kreditnehmern nicht mehr zurückbezahlt werden können.

Für jede Bank ist dies aber von einer höchst existenziellen Bedeutung.

Das ist ein Problem, das nur wenig bekannt ist, aber auch nur wenig kommuniziert wird.

Dieses auch vor dem Hintergrund, dass bei künftigen Banken Krisen, die durch Forderungsausfälle von Krediten entstehen können, es sich kein Staat mehr leisten kann, eine Bank vor einer Pleite zu retten, um damit Anlegergelder zu retten.

Schauen wir uns aber auch an, wer von dieser Entwicklung profitiert?

Gewinner von diesem Tiefst-Zins sind zunächst einmal indirekt die Steuerzahler. Nach Berechnungen des Instituts für Weltwirtschaft in Kiel spart die Bundesregierung wegen der niedrigen Zinsen für Staatsanleihen bis 2014 mehr als 100 Milliarden Euro an Zinszahlungen.

Hintergrund für die rechnerischen Einsparungen ist neben dem niedrigen Leit-Zins auch die hohe Nachfrage nach Bundespapieren, die bei Investoren als sicher gelten.

Was können Sie also tun als Sparer ?

Zunächst einmal kann man das Sparen aufgeben und das Geld ausgeben; dieses ist aber nicht besonders ratsam, wenn man zum Beispiel im Alter nicht unter Altersarmut leiden, oder die eigenen Gewohnheiten und Ansprüche zum Teil deutlich zurückschrauben möchte.

Wer also sein Vermögen erhalten oder vermehren möchte, hat nur einen **Ausweg aus dieser Situation**: Er muss begrenzte und kalkulierbare Risiken eingehen und auf ein striktes Kostenmanagement seiner eigenen Finanzen achten.

Daher ist es notwendig, Anlagen möglichst breit zu streuen und nicht alles auf eine Karte zu setzen.

Es sollten auch aus Sicherheitsgründen nicht zu hohe Beträge direkt bei einer Bank liegen.

Auf sogenanntes Sondervermögen achten (Aktien, Fondsanlagen etc.)

Teile des Anlagevermögens in gute Sachwerte investieren.

Denn nur derjenige, der bereit ist ein kalkulierbares Risiko zu übernehmen, kann erwarten, dass das Vermögen zumindest erhalten bleibt oder sich vermehrt.

Mythos 3

Immobilienbesitz als Altersvorsorge



Immer wieder werden angesichts von aktuellen Niedrigzinsen Immobilien als perfekte Altersvorsorge empfohlen.

Aus folgenden Gründen halte ich dies für eine vollkommene Fehleinschätzung.

Schauen wir uns zunächst an, wer vom Kauf einer Immobilie profitiert und damit zum Teil sehr viel Geld daran verdient:

Notare : Kosten für die Erstellung eines Kaufvertrages.

Grundbuchämter: Eintragungskosten

Der Staat : Grunderwerbsteuer u.v.m.

i.d.R. Immobilien-Makler: Maklercourtage

Bauunternehmen

Handwerkerfirmen

Banken, Sparkassen, Versicherungen, Bausparkassen, Finanzberater etc. :

da in der Regel nicht alle Finanzierungsmittel aus dem eigenen Vermögen erbracht werden können, und eine Kreditaufnahme notwendig wird.

Und der **Staat** verdient hier an entsprechenden Umsatz- und Mehrwertsteuern auch wieder kräftig mit.

Bevor Sie als glücklicher Käufer Ihre Immobilie nutzen können, fallen Kosten an, die sich durchschnittlich auf ca. 10 – 12 % des Kaufpreises belaufen und die durch potentielle Wertsteigerungen der Immobilie erst wieder aufgeholt werden müssen.

Wie Sie sehen, gibt es eine sehr große Anzahl von Menschen und Berufszweigen, die daran gutes Geld verdienen, und entsprechend sehr daran interessiert sind, dass in Immobilien investiert wird.

Damit ist auch erklärbar, warum all diejenigen, die von Immobilien-Investments profitieren, Immobilienbesitz für eine Altersvorsorge als gut geeignet propagieren.

Wenn dieses dann auch noch von der Presse unterstützt wird, führt das zu diesem Hype zum Immobilienkauf den wir gerade erleben.

Doch sehen wir den Tatsachen mal ins Auge:

Nehmen wir mal klassisch den Eigennutzer, der seinen Lebensabend in einer eigenen Immobilie verbringen möchte.

Zunächst ist es doch so, dass nach fünf Jahren (Ende von Gewährleistungen bei Neubauten) oder auch bei gebrauchten Objekten zumeist erste Reparaturen anfallen.

Spätesten ist das nach 10 Jahren der Fall.

Damit beginnen sich dann so langsam die Versprechen vom mietfreien Wohnen zu relativieren.

Die meisten Menschen haben nämlich bei Eintritt vom Rentenalter ihre Immobilie noch nicht abbezahlt, damit sie wirklich mietfrei leben können. Neben der Bedienung der Restschulden, erwarten unsere Rentner dann ggfls. Renovierungskosten, die dann von den hoffentlich gebildeten Rücklagen bezahlt werden können, oder es wird eine neue Kreditaufnahme für diese Renovierung notwendig.

Dadurch hat sich das vor Jahren angedachte mietfreie Wohnen im Alter vollständig erledigt.

Und will unser nun sich im Rentenalter befindlicher Immobilienbesitzer seine Immobilie veräußern, wird er sich weiter wundern.

Denn Bauweisen und Bautechniken haben sich mittlerweile derart geändert, dass neue Käufer das Objekt vielleicht sogar als „alten Kasten“ bezeichnen.

Und nicht zu vergessen die anderen „Geschmäcker“ – es ist eben nicht der aktuelle Wohntrend, den sich ein neuer Erwerber eventuell vorstellt.

Bei gebrauchten Immobilien sind hohe Preisnachlässe in Kaufverhandlungen Gang und Gebe.

(Außer natürlich bei absolut Top-Lagen).

So müssen von dem - auch von vornherein oftmals viel zu hoch angesetzten Verkaufspreis, den Makler oft auch „versprechen“ (Wunschdenken), zum Teil erhebliche Abschläge gemacht werden, so dass bei weitem nicht der Preis erzielt werden kann, der eigentlich benötigt würde, um den Lebensabend finanziell gut abzusichern.

Ich möchte hier aber ganz klar dazu sagen, dass eine eigengenutzte Immobilie ein sicher sehr anstrebenswertes Ziel ist, wenn gewisse Grundvoraussetzungen vorhanden sind.

Wer über genügend Kapital verfügt, für den ist eine eigengenutzte Immobilie natürlich selbstverständlich und sehr sinnvoll.

Ich möchte Sie als Investor nur dazu sensibilisieren, für sich selber in Ihrem Interesse wachsam die wichtigsten Punkte zu beachten, damit der Traum von der eigenen Immobilie nicht zum Alptraum wird.

Dazu gehört es einfach genügend Eigenmittel zu haben und ausreichende Rückstellungen bilden zu können.

Sie müssen als Investor überlegen, was passiert bei einem Wechsel des Arbeitsplatzes, muss dann die Immobilie eventuell wieder verkauft werden?

Ist die Lage der Immobilie so interessant, dass sich überhaupt Käufer für das Objekt finden?

In vielen ländlichen Gebieten finden sich teilweise überhaupt keine Käufer für Objekte. Das ist die Realität und kann Betroffene in die Altersarmut treiben.

Noch schlimmer kann es Käufer treffen, die sich entschlossen haben, eine Immobilie zu kaufen und diese vermieten wollen.

Stellen Sie sich folgende Fragen:

Bekomme ich die „richtigen“ Mieter ?

Was passiert, wenn der Mieter arbeitslos wird, bzw. die Miete -aus welchen Gründen auch immer- nicht mehr pünktlich bezahlt ?

Sicher bekommen Sie ihn irgendwann aus der Wohnung. Aber erstmal fehlen Ihnen die Einnahmen.

Und unter Umständen ist eben auch nichts mehr bei dem Mieter zu holen.

Was ist, wenn Mieter die Wohnung einfach nur „abwohnen“ und nicht pflegen und nach deren Auszug hohe Renovierungskosten und Instandhaltungskosten anfallen, die nicht durch Kautions gedeckt sind?

Deshalb beachten Sie bitte hier: können Sie gegebenenfalls Mietausfälle verkraften, neue Investitionen in Renovierungen vornehmen durch die eine neue Vermietbarkeit überhaupt erst möglich ist, oder können Sie hierdurch in finanzielle Probleme geraten?



Oftmals wird bei diesen Anlagemodellen eine Mietgarantie gegeben (die natürlich im Vorfeld im Kaufpreis einkalkuliert ist).

Beachten Sie, dass nach Ablauf der Mietgarantie und einer eventuellen Neuvermietung die Höhe der Miete realistisch am Markt erreichbar ist.

Was passiert, wenn nach Ablauf der Zinsbindungen aus der aktuellen Niedrigzinsphase, die Kosten für die Finanzierung steigen und nicht, wie in den meisten Fällen, durch Mietsteigerungen gedeckt werden können ?

Nicht zu vergessen: menschliche Schicksalsschläge wie Krankheit, Arbeitsplatzverlust, Scheidung etc.

Wenn Sie glauben, dass Sie diese Problematiken nicht gut bewältigen können:

Vorsicht vor solchen Angeboten !



Vor diesem Hintergrund ist der Kauf einer Immobilie die Sie vermieten möchten, noch viel kritischer zu sehen, als der Kauf einer Immobilie, die Sie selbst bewohnen möchten.

Vor allem, wenn ein Großteil des Kaufpreises fremdfinanziert werden muss, was in diesen Konzepten auch meistens vorgesehen ist.

(Außer Sie haben entsprechendes Kapital im Hintergrund).

Es gibt massenweise auf „Verkauf“ getrimmte Vertriebsorganisationen, die oftmals keinen Platz für sachliche Analysen lassen.

Deshalb:

Augen auf beim Immobilienkauf, für welche Zwecke auch immer.

Da ich viele Jahre bei der Deutsche Bank AG im Baufinanzierungsbereich tätig war und auch in meiner freiberuflichen Tätigkeit schon viele Baufinanzierungen abgewickelt habe, kann ich hier von vielen Erfahrungen und Erlebnissen berichten, die Ihnen hoffentlich helfen, richtige Entscheidungen zu treffen.

Herzlichst

Ihre Waltraud Seidel

