

# Inhaltsverzeichnis

## 4 Was wollen Sie wissen?

## 9 Was ist Inflation, und wie wirkt sie sich aus?

- 13 Inflation – wem schadet sie, wem nützt sie?
- 16 „Hohe Energiepreise treiben die Inflation“

## 19 Maßnahme 1: Die besten Zinsen sichern

- 22 Sichere Orte für den Notgroschen
- 26 Mit Anleihen ist derzeit kein Staat zu machen
- 31 Altersvorsorge besser auf Basis von Aktienfonds

## 37 Maßnahme 2: In Aktien-ETF investieren

- 38 Mit Investmentfonds langfristig zum Erfolg
- 45 Sachwertfonds sind selten eine gute Wahl
- 47 Das richtige Depot finden

## 51 Maßnahme 3: Richtig mischen

- 52 In Pantoffeln stetig zum Ziel
- 54 Mit dem Pantoffel sparen
- 56 Mit dem Pantoffel in Rente
- 59 20 Fragen aus der Praxis

- 63 Anlegen mit Autopilot
- 65 Mit Beimischungen die Rendite aufpeppen
- 66 Richtig auswählen mit der Fondsdatenbank

## 69 Maßnahme 4: Betongold

- 70 Eigenheim – der Traum mit dem gewissen Risiko
- 76 Vermietete Immobilie – Renditen unter Druck
- 80 Offene Immobilienfonds – Beimischen ist möglich
- 83 Geschlossene Immobilienfonds – nur für Wohlhabende
- 84 Crowdfunding bei Immobilien – gute Idee, hohes Risiko

## 87 Maßnahme 5: Sich kontrolliert verschulden

- 88 Immobilienfinanzierung – optimal ins Obligo
- 96 Ratenkredite – es kommt auf den Zweck an
- 98 Lebenshaltung und Geldanlage – niemals auf Kredit
- 100 Autofinanzierung – bewegliche Ziele



# 52

**Pantoffel-Portfolio:**  
Bequem, sicher und ertragreich

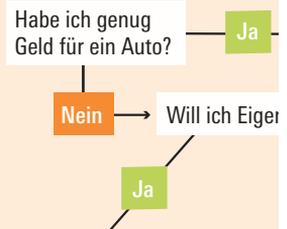


# 19

**Zinsanlagen:**  
Die besten finden – auch für den Notgroschen

# 100

**Autokredit:**  
Vier Wege zum beweglichen Ziel





## 69 Immobilienkauf: Was für und gegen Eigen- heim und vermietete Woh- nung als Inflationsschutz spricht und wie Sie das richtige Objekt finden



## 123

Extras zum Gehalt:  
Chancen nutzen,  
Abgaben sparen,  
mehr Netto Gehalt



## 103 Maßnahme 6: Bares für Rares

- 104 Gold – ein Mythos mit Kaufkraft
- 111 Silber, Platin, Palladium – kein Ersatz für Gold
- 114 Währungen – unberechenbar und hochspekulativ
- 116 Kryptowerte – Anlagen ohne Substanz

## 123 Maßnahme 7: Extras zum Gehalt

- 125 Mehr Netto von der Firma
- 130 Mit Auto und Rad gespart
- 137 Aus dem Brutto fürs Alter vorsorgen und sparen

## 146 Hilfe

- 146 Fachbegriffe erklärt
- 151 Die günstigsten Depotanbieter auf einen Blick
- 152 Kosten für ETF-Sparpläne
- 154 Diese Aktien-ETF sind erste Wahl
- 155 Die besten nachhaltigen Aktien-ETF
- 155 Die größten offenen Immobilienfonds
- 156 Geeignete Gold-ETF
- 156 ETF mit Inflationsschutz
- 156 Inflationsgeschützte Bundesanleihen
- 157 Stichwortverzeichnis
- 160 Impressum

## 37

Aktien-ETF:  
Wie Sie weltweit langfristig erfolgreich, kostengünstig und krisensicher in Indexfonds (ETF) investieren



Aktienanlegerinnen und -anleger hingegen sind von der Inflation nicht dauerhaft betroffen. Ihnen gehört ein Bruchteil eines Unternehmens mit all seinen Gütern – seien es Maschinen, Vorräte, Schreibtische oder Patentrechte. Diese Güter werden nicht weniger wert, weil es Inflation gibt. Sie haben eine Substanz und sind nicht nur ein flüchtiger nominaler Anspruch auf Zahlung einer bestimmten Summe.

Inflation führt dazu, dass der Kurs einer Aktie idealerweise um die Inflationsrate steigt. Allerdings beeinflussen viele andere Faktoren den Aktienkurs, zum Beispiel der Markterfolg eines Unternehmens. Deshalb

wird der Inflationseffekt nie isoliert zu sehen sein, sondern ist immer in der Gesamtkursentwicklung enthalten.

Erschwerend kommt hinzu: Kurzfristig schadet Inflation den Kursen sogar, weil die Unternehmen die gestiegenen Einkaufspreise meist nicht sofort und in vollem Umfang an die Konsumentinnen und Konsumenten weitergeben. Die Erzeugerpreis-inflation verringert erst einmal die Margen und Gewinne der Unternehmen, bis diese ihre Preise anpassen und auf das alte Gewinnniveau zurückkehren. Aber langfristig gilt: Aktien sind – anders als Zinspapiere – ein tauglicher Schutz gegen Inflation.

## Mit Investmentfonds langfristig zum Erfolg

---

Aktien bieten Chancen, sind aber riskant. Das Risiko können Sie verringern, wenn Sie die Papiere mindestens zehn Jahre halten und gut mischen. Mit Indexfonds (ETF) gelingt das.



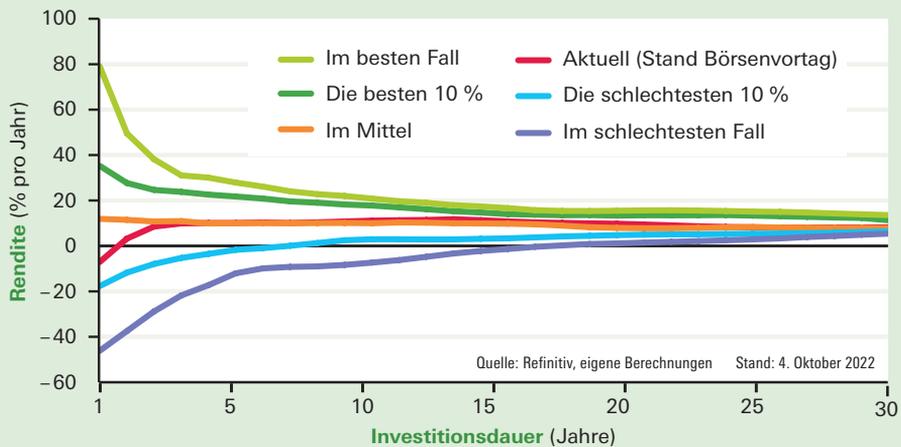
**Für Anlegende gilt der Spruch** vom Winterdienst: Wer gut streut, rutscht nicht aus. Bei Aktien heißt streuen: niemals alles auf eine Karte setzen.

Wer nur in eine einzige Aktie investiert, spekuliert. Erst mit vielen verschiedenen

Aktien, die aus unterschiedlichen Regionen der Welt und aus unterschiedlichen Branchen stammen, wird aus Spekulation überlegte Kapitalanlage. Denn wenn es in einem Sektor der Wirtschaft oder in einem Land mit den Kursen bergab geht, besteht

## Geduld zahlt sich beim Anlegen aus

Je länger Anlegende regelmäßig in einem ETF auf dem MSCI World ansparen, desto sicherer war zumindest in der Vergangenheit eine positive Rendite. Selbst im schlimmsten Fall waren sie nach 18 Jahren im Plus und schlossen nach 30 Jahren mit einem Ergebnis von 5,4 Prozent ab.



die Chance, dass andere Sektoren und Regionen dies ausgleichen.

Die zweite wichtige Zutat für den Erfolg ist Geduld. Wer nur ein Jahr oder fünf Jahre auf das Geld verzichten kann, das in Aktien angelegt ist, spekuliert, auch wenn er oder sie streut. Denn die Statistik im Rendite-trichter auf dieser Seite zeigt für den weltweiten Aktienindex MSCI World: Erst ab acht Jahren Anlagedauer ging das Risiko, dass Verluste entstehen, bislang gegen null.

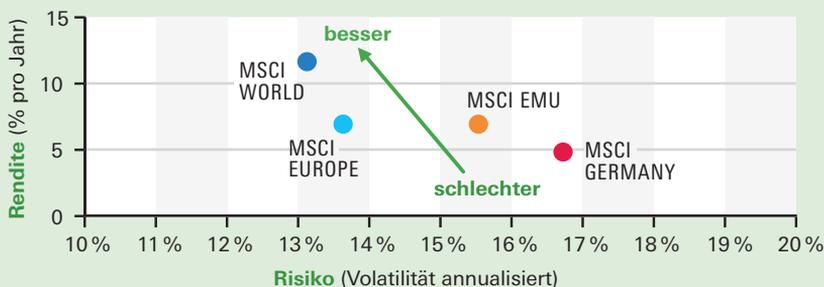
Ab 18 Jahren waren Anlegende historisch gesehen immer auf der Gewinnerseite. Das stimmt für Sparpläne und für Einmalanlagen. Das ist zwar keine Garantie, dass es auch künftig so kommt, aber solange die Mechanismen, die hinter den Aktienmärkten stecken, intakt sind, sollte das auch in Zukunft klappen. Und außerdem: Welche sicherere und bessere Alternative gibt es? Vielleicht nur Immobilien und Edelmetalle, doch davon mehr in späteren Kapiteln.

Nun können die wenigsten Privatanleger alle 1500 Aktien kaufen, die im MSCI World Index enthalten sind, schon gar nicht in der richtigen Gewichtung. Dafür wären ein Millionenbetrag und ein üppiges Zeitbudget notwendig. Zum Glück gibt es ETF (Exchange Traded Funds). Das sind Investmentfonds, genauer gesagt sogenannte Indexfonds, die an der Börse gehandelt werden. Sie bilden den MSCI World und viele andere Aktienindizes dieser Welt nach, und diese Anteile können Anlegende schon ab einer Sparrate von 25 Euro erwerben.

Mit ETF ist das Investment gestreut, und das Risiko, mit wenigen Aktien auszurutschen, minimiert. Auch andere Aktienindizes sind über ETF zugänglich, so etwa der Euro Stoxx 50 oder der Dax, aber bei ihnen fällt das Verhältnis von Risiko und Ertrag historisch gesehen weniger günstig aus als beim MSCI World – auch weil sie deutlich weniger breit gestreut sind.

## Weltweit anlegen lohnt sich

Die Rendite ist nur eine Seite der Anlagemedaille, das Risiko ist die andere. Die Volatilität oder Schwankungsneigung einer Geldanlage bildet ab, wie stark die Nerven der Anlegenden strapaziert werden. Je geringer die Volatilität bei gleicher Rendite oder je höher die Rendite bei gleicher Volatilität, desto besser die Anlage. Der MSCI World schlägt die regionalen Indizes sowohl in der 5- als auch in der 10-Jahres-Betrachtung:



Quelle: Thomson Reuters Stand: 22. November 2022

Der zuvor erwähnte zweite Faktor – Geduld – hängt mit der Zeit zusammen, die Anlegende auf das in Fonds angelegte Geld verzichten können. Deshalb gilt die Regel: Legen Sie nur das Geld in Aktien an, auf das Sie mindestens zehn Jahre verzichten können. Dann fällt Geduld gar nicht mehr so schwer. Und falls beim Sparplan am Ende doch ein Minus vor der Rendite stehen sollte, was beim MSCI World in den letzten 30 Jahren bei den Zehnjahreszeiträumen, die zwischen 2008 und 2009 endeten, der Fall war, dann drehte die Rendite spätestens nach zwei weiteren Jahren wieder ins Plus. Kein tolles Ergebnis, aber erträglich, wenn Anlegende am Ende des Sparzeitraums nicht sofort das volle Guthaben benötigen.

Diese Betrachtung geht zudem davon aus, dass Anlegende ihr ganzes Geld in Aktien stecken. Das ist aber normalerweise nicht der Fall, weil nur Spekulanten und kaum eine Anlegerin oder ein Anleger dieses Risiko zu tragen bereit sind. Welcher Aktienanteil in einem Portfolio sinnvoll ist, hängt vom erwarteten Zins, der Anlagedauer und

vom tolerablen Maximalverlust bei Aktien ab: Wer sich für zehn Jahre einen Zins von zwei Prozent sichert, kann bis zu 18 Prozent Aktien-ETF ins Depot legen – einen Totalverlust der Aktien einkalkuliert. Wenn man davon ausgeht, dass der Aktienmarkt nicht mehr als 50 Prozent verlieren wird, ist ein ETF-Anteil von 30,5 Prozent vertretbar. Dass die Börse um die Hälfte an Wert verliert, ist in den letzten 50 Jahren schon mehrfach vorgekommen. Einen Totalverlust bei einem großen Aktienindex hingegen hat es seit dem Zweiten Weltkrieg nicht gegeben.

Es spricht fast alles dafür, den Aktienanteil im Portfolio durch ETF abzubilden und nicht durch Einzelaktien oder aktiv gemanagte Fonds. Einzelne Aktienpositionen sind zu riskant, da Privatanleger wie oben am Beispiel des MSCI World erläutert üblicherweise nicht über eine Depotgröße und die Zeit verfügen, die eine vernünftige Mischung und Streuung ermöglichen.

Damit bleiben Investmentfondsanteile und Anlagezertifikate als Anlagevehikel. Beide Wertpapiergattungen gibt es in der

# Aktien, Fonds und ETF im Vergleich

Wer anlegen statt spekulieren will, sollte nicht auf einzelne Aktien setzen, sondern auf Investmentfonds. ETF sind gemanagter Fonds in Kosten und Ertrag meist überlegen.

	<b>Einzelne Standardaktie</b>	<b>Gemanagter bzw. aktiver Fonds</b>	<b>Standardindexfonds als ETF</b>
<b>Welches Anlageinstrument ist gemeint?</b>	Aktie, die zu einem großen Index gehört, zum Beispiel dem Dax oder dem MSCI World. Beispiel: Adidas.	Investmentfonds, bei dem ein Fondsmanagement die Anlageentscheidungen fällt.	Fonds, der einen großen Index wie den MSCI World nachbildet und in Frankfurt auf Xetra (oder Stuttgart BestX) handelbar ist.
<b>Langfristige Rendite</b>	Von Totalausfall bis sehr hoch.	Meist schlechter als der Vergleichsindex.	Wie der Vergleichsindex.
<b>Schwankungsbreite</b>	Hoch.	Ähnlich wie der Vergleichsindex.	Wie der Vergleichsindex.
<b>Sicherheit</b>	Totalverlust möglich durch Insolvenz (Beispiel Wirecard).	Totalverlust aufgrund der Streuung unwahrscheinlich.	
<b>Verfügbarkeit</b>	Anlegende mit Wertpapierdepot können Standardaktien börsentäglich kaufen und verkaufen.	Eventuell Börsenhandel möglich, sonst über die Fondsgesellschaft zum Preis des Folgetages zu zeichnen oder zurückzugeben.	Anleger mit Wertpapierdepot können ETF börsentäglich kaufen und verkaufen.
<b>Kosten</b>	Von kostenlos (Neobroker) bis sehr teuer (in der Regel Filialbanken).	Bei Kauf über die Fondsgesellschaft oft mit Ausgabeaufschlag; hohe laufende Kosten.	Handel kostenlos (einige Neobroker) bis sehr teuer (manche Filialbanken); niedrige laufende Kosten.
<b>Steuer</b>	Bei Verkauf Abgeltungssteuer (plus Soli und ggf. Kirchensteuer) auf Dividenden und realisierte Gewinne.	Ähnlich wie Einzelaktien, aber mit jährlichem Abschlag. Die Depotbanken übernehmen den Großteil der Arbeit.	
<b>Für wen?</b>	Nur für Anlegende mit mindestens sechstelligem Depotwert und Spaß an der Sache, die das Anlagerisiko verkraften können.	Für Anlegende, für die kein ETF infrage kommt, weil sie genau in das Aktienspektrum investieren möchten, das der aktive Fonds abdeckt, und die das Risiko verkraften können.	Für alle, die das Anlageisiko verkraften können.



# Maßnahme 3:

---

# Richtig mischen

---

Ein stabiles und ertragreiches Portfolio zeichnet sich auch durch die richtige Mischung von Aktienfonds und Zinspapieren aus. Die Pantoffel-Portfolios von Finanztest leisten genau das, weil sie das Rendite-Risiko-Profil der Anlegenden berücksichtigen.



**Die Untersuchungen** über die Geldanlage der Deutschen fördern immer wieder dieselben Fehler zutage. Es hapert an der richtigen Mischung im Portfolio. Wir versparen uns, weil wir zu wenig Aktienfonds und zu viele Zinspapiere in unseren Depots und Konten haben. Und selbst bei den Aktien machen wir einiges falsch.

Der beliebteste Fehler ist der sogenannte Home Bias – das ist der englische Ausdruck dafür, dass wir dazu neigen, uns zu viele heimische Aktien ins Depot zu legen. Dieses Übergewicht in deutschen Aktien beraubt

uns der Chancen, die die weltweiten Aktienmärkte Kapitalanlegenden bieten.

Außerdem steht längst fest, dass die Wertentwicklung eines Portfolios selten aus der Auswahl einzelner Titel und der Wahl des Einstiegszeitpunkts, sondern weit überwiegend aus der sogenannten Asset Allocation kommt – das ist die Auswahl der regionalen Märkte und Branchen und nicht der Einzeltitel. Es ist also zweitrangig, welche Aktien jemand kauft, solange diese Aktien aus dem richtigen Markt und aus den richtigen Branchen kommen.

Auch beim Übergang in die Altersrente passieren Fehler. Grundsätzlich ist es ja in Ordnung, in der Rentenphase Schwankungen aus dem Portfolio herauszunehmen, indem Zinspapiere höher gewichtet werden. Andererseits haben Rentnerinnen und Rentner heute bei Renteneintritt möglicherweise noch mehr als 30 Jahre Lebenszeit vor sich. Deshalb sind Aktienfonds auch im Ruhestand eine geeignete Anlage.

Die richtige Mischung und Streuung verursacht Aufwand. Doch wer 140 Stunden und mehr im Monat hart für sein Geld gearbeitet hat, sollte und kann sich auch wenige Stunden pro Jahr mit seinen Geldanlagen beschäftigen. Mehr ist nicht nötig. Finanztest hat mit den Pantoffel-Portfolios ein Konzept entwickelt, mit dem Anlegerinnen

und Anleger ihre Wünsche nach Sicherheit und Ertrag ohne viel Aufwand in die Tat umsetzen können. Die Portfolios sind bequem wie ein Pantoffel – daher der Name.

Wer selbst diesen geringen Aufwand scheut, sollte sich mit automatisierter Vermögensverwaltung durch einen „Robo-Advisor“ auseinandersetzen (siehe S. 63). Es gibt dafür inzwischen gute Lösungen, aber manche sind deutlich zu teuer. Und diejenigen, die sogar Spaß an der Geldanlage entwickeln und ihre Renditechancen aufpeppen wollen, können sich mit dem Core-Satellite-Konzept beschäftigen: Dabei ergänzen sie ein sicheres Kerninvestment, Core genannt, durch ausgewählte Spezialinvestments, die Satelliten, von denen ein Mehrertrag erwartet wird (siehe S. 65).

## In Pantoffeln stetig zum Ziel

Geldanlage sicher, kostengünstig, möglichst bequem und trotzdem ertragreich? Die Pantoffel-Portfolios leisten genau das.



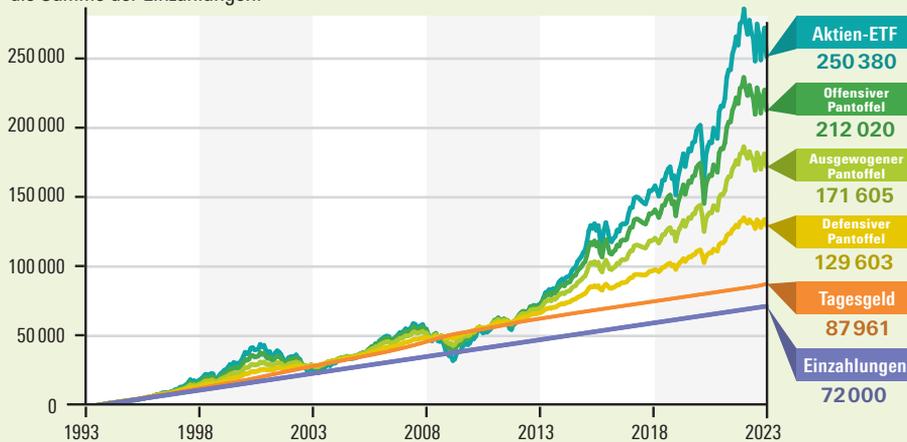
**Drei bis fünf Anlageziele** verfolgen Anlegende in der Regel. Diese Ziele sind nie alle simultan erreichbar – dafür steht das magische Drei-, Vier- oder Fünfeck der Geldanlage. Ihre Ziele sind: Sicherheit, Ertrag, Verfügbarkeit, oft auch geringe Steu-

erlast und Nachhaltigkeit. Das Dreieck der Geldanlage hat je nach Anleger einen unterschiedlichen Schwerpunkt.

So unterscheiden sich zum Beispiel die Bedürfnisse nach Sicherheit. Finanztest hat mit den Pantoffel-Portfolios ein Konzept

## Das wäre aus 200 Euro monatlich geworden

Wer über 30 Jahre 72 000 Euro in ein Pantoffel-Portfolio eingezahlt hätte, würde sich am Ende der Sparphase je nach gewählter Variante und Risikoneigung über ein Guthaben zwischen 129 600 und 212 000 Euro freuen. Offensive Anleger brauchten dabei Nerven, denn ihr Portfolio wäre einmal sogar weniger wert gewesen als die Summe der Einzahlungen.



Quelle: Refinitiv, eigene Berechnungen Stand: 1. Januar 2023

entwickelt, das die Ziele des Dreiecks gut ausbalanciert. Es besteht aus zwei Komponenten: einer Zinsanlage, die Vermögen absichert und Verluste begrenzt, und dem Aktienanteil, der Ertrag bringen soll.

Die Zinsanlage enthält Stand Ende 2022 Tages- und/oder Festgeld. Sobald die Anleihezinsen wieder gestiegen sind, kommen auch Anleihefonds erneut in Betracht. Der Sicherheitsbaustein des Portfolios ist bei niedrigen Zinsen zwar ertragsarm, aber dafür schwankt er nur wenig im Wert.

Den Aktienfondsanteil decken Anlegende mit ETF ab – Kernbestandteil ist ein ETF, der den weltweit anlegenden Index MSCI World nachbildet. Diese Komponente bringt den Löwenanteil der Erträge – langfristig waren es gut 7 Prozent pro Jahr. Wer möchte, kann einen Schwellenländer-ETF beimischen – das ist dann der „Tiger-Pantoffel“, weil Schwellenländer auch als Tiger-Staaten

bezeichnet werden. Wem eine ökologische Geldanlage wichtig ist, kann auf nachhaltig anlegende ETF setzen.

Zu beiden Varianten lesen Sie später mehr. Ihre Funktionsweise unterscheidet sich nicht vom Standard-Pantoffel. In welchem Verhältnis Anlegende die Komponenten mischen, hängt von ihrer Risikotoleranz ab. Vorsichtige packen 75 Prozent in die Zinskomponente, Mutige nur 25 Prozent.

Die Grafik oben zeigt die Wertentwicklung eines Portfolios, das hälftig auf die Komponenten aufgeteilt war. Die Mischung schonte die Nerven, da es in turbulenten Börsenzeiten weniger stark an Wert verlor als der Index. Dies bezahlten Anlegende mit einer – gemessen an der Wertentwicklung des Aktienindex – geringeren Rendite. Doch es kommt in erster Linie darauf an, dass Anlegende sich mit der Mischung wohlfühlen und sich an Aktien herantrauen.



# Maßnahme 4: Betongold

Immobilien gehören wie Aktien zu den Sachwerten. Deshalb kann ihnen die Inflation langfristig wenig anhaben. Aber sie sind pflegeintensiv und bergen eine Reihe anderer Risiken. Sie sind also kein einfaches Investment.



**Das meiste Geld dieser Welt** steckt weder in Aktien noch in Anleihen, sondern in Immobilien. Sie sind mit Abstand die größte Anlageklasse. An ihr kommt niemand vorbei, denn jeder Mensch muss irgendwo wohnen. Auch die Erwerbsarbeit findet bei den meisten Menschen in einer Immobilie statt. Zudem sind Immobilien Sachwerte wie Aktien oder Edelmetalle. Damit sind sie gegen Geldentwertung relativ unempfindlich.

Dennoch liegen die Dinge bei Immobilien weniger einfach und eindeutig als bei Aktien, gemanagten Fonds und ETF. So ist die Wohnimmobilie, sofern nicht vermietet, sondern selbst genutzt, kein reines In-

vestment, sondern ein Mittelding zwischen Konsum und Anlagegut. Nicht umsonst warben die Sparkassen eine Zeit lang mit dem Slogan: „Die eigenen vier Wände sind die einzige Altersvorsorge, von der Sie heute schon etwas haben.“

Betrachtet man die Immobilie als Anlagevehikel, fällt auf: Immobilien bewegen sich im Wert grundsätzlich und über längere Zeiträume in dieselbe Richtung wie Aktien, aber sie schwanken weniger stark. Zudem bringt jede Immobilie nach dem Kauf das Portfolio von Anlegerinnen und Anlegern in seiner Mischung und Streuung für viele Jahre aus dem Gleichgewicht, weil eine Immobilie dann den weit überwiegen-

den Teil des Vermögens ausmacht. Man spricht auch vom Klumpenrisiko. Außerdem müssen Erwerbende für die Immobilie meist den Großteil ihrer Ersparnisse auflösen, weil Eigenkapital erforderlich ist. Das gilt auch für die vermietete Immobilie.

Nicht verschwiegen werden sollten die Risiken der Immobilie. So kann nach einer Scheidung ein Notverkauf unausweichlich werden. Auch Nachbarschaftsstreitigkeiten können Geld und Nerven kosten.

Als Alternative bietet sich für alle, die kein Wohneigentum, keine Mietwohnung und keine Gewerbeimmobilie kaufen wollen oder können, der Erwerb von Immobili-

enfonds an. Die gibt es als offene und geschlossene Variante. Letztere kann als unternehmerische Beteiligung mehr Ertrag bringen als Erstere, ist aber oft auch wesentlich riskanter und mit hohen Kosten verbunden. Für die meisten Anlegenden bleibt deshalb der offene Immobilienfonds die Variante der Wahl. Er glättet die Wertentwicklung eines Aktienportfolios, wenn er beigemischt wird.

In jüngerer Vergangenheit sind durch innovative Fintechs nachrangige Immobiliendarlehen in Mode gekommen. Aber die sind ähnlich riskant wie geschlossene Fonds, weil sie in genau ein Objekt investieren.

## Eigenheim – der Traum mit dem gewissen Risiko

Viele Menschen wünschen sich immer noch die eigenen vier Wände. Einen garantierten Inflationsschutz bieten sie nicht.



**Wer in München 2003** ein Einfamilienhaus mit 150 Quadratmetern Wohnfläche in guter Wohnlage erwarb, hat ein ordentliches Geschäft gemacht. 2022 waren solche Objekte oft mehr als 2 Millionen Euro wert und haben sich damit im Preis mehr als verzweieinhalbfacht. Das

entspricht einer jährlichen Preissteigerung von mehr als 4,7 Prozent. Wahr ist aber auch, dass diese Preissteigerung eigentlich komplett seit 2011 stattgefunden hat. Jemand, der das Haus dann erstanden hätte, könnte sich nicht nur über 9,7 Prozent jährlichen Zuwachs freuen, sondern hätte sich

## Seit 2011 stiegen die Preise stark an

Sowohl für das Bundesgebiet als auch für die beispielhaft ausgewählten Städte Berlin und München gibt es einen klaren Trend: Seit 2011 stiegen die Preise für Wohnimmobilien stark und stetig an – in Ballungsräumen wie der Bundes- und der bayerischen Landeshauptstadt noch stärker als bundesweit.



Quelle: vdp Stand 1. Januar 2023

auch acht Jahre Kosten und Instandhaltungsaufwand gespart. Für Gesamtdeutschland ergibt sich ein ähnliches Bild wie für München, nur dass sich hier die Preise lediglich verdoppelt haben. Das bringt eine durchschnittliche Preissteigerung von 3,5 Prozent pro Jahr seit 2003 und 5,9 Prozent von 2011 bis Ende 2022.

Diese Beispiele zeigen, wie es um Preisentwicklung und Inflationsschutz bei Immobilien bestellt ist. Langfristig schützen Immobilien vor Geldentwertung, auch wenn die Besitzer schon zwischen 1992 und 2011 sehr viel Geduld an den Tag legen und streckenweise sogar leichte reale Verluste akzeptieren mussten. Zudem verursachen Immobilien Instandhaltungsaufwände, die vom Wertzuwachs durch Preissteigerung abgezogen werden müssen. Bei der Rendite hatten diejenigen das meiste Glück, die kurz vor 2011 eingestiegen sind. Langfristig ist das Ergebnis bundesweit nach Abzug der Inflation eher durchwachsen.

Doch auch hier gilt wieder: Der Blick in den Rückspiegel ist bedingt tauglich, wenn die Straße, auf der man fährt, kurvenreich ist. Ob Immobilien der Renditerenner bleiben, der sie in den letzten zehn Jahren waren, oder ob eine Korrektur der Preise droht, vermag heute niemand verlässlich zu sagen. Erste Anzeichen für eine Preiskorrektur sind Ende 2022 sichtbar. Sollten die Preise auf Dauer stark sinken, dann würde dies nicht nur die Rendite vernichten, sondern auch den Inflationsschutz überlagern, den Immobilien als Sachwertanlagen zweifelsohne bieten.

Sollten Anlegende also die Finger von Immobilien lassen, lieber Mieter bleiben und stattdessen ihr Geld in Aktien stecken? Die Antwort auf diese Frage ist mehrschichtig und komplex. Zuerst einmal ist ganz grob festzuhalten, dass Aktienmärkte unter dem Strich besser abschnitten als Immobilien. Allerdings bleiben Aussagen mit diesem Anspruch auf Allgemeingültigkeit

natürlich angreifbar, da es in beiden Kategorien immer Teilmärkte und Zeitabschnitte geben wird, für die das nicht gilt.

Allerdings widerspräche es dem Portfoliogedanken, der auf eine gute Mischung und Streuung der Anlagen setzt, Immobilien völlig außen vor zu lassen. Denn Immobilien helfen aufgrund ihrer geringen Wertschwankungen und vergleichsweise sicheren Mieteinnahmen oder -ersparnissen, die Performance eines Portfolios zu verstetigen. Immobilien- und Aktienmärkte sind nicht sehr stark korreliert. Das heißt, sie entwickeln sich kurzfristig oft gegenläufig.

Das Problem liegt in der schieren Größe der Investition: Eine selbst genutzte Immobilie kostet meist einen sechsstelligen Betrag. Und damit bringt sie fast jedes Portfolio von privaten Anlegerinnen und Anlegern aus der Balance: Die Immobilie wird zum alles beherrschenden Bestandteil der Anlagen. Zudem müssen viele von ihnen ihre Aktien, Anleihen und Fonds zu Geld machen, wenn sie ein Haus oder eine Wohnung kaufen. Denn ohne Eigenkapital bekommen sie keine Finanzierung.

Die Zwitterstellung der selbst genutzten Immobilie kann ihren Erwerb dennoch rechtfertigen. Denn sie ist nie nur reines Anlagevehikel, sondern immer auch langlebiges Konsumgut, das meist sogar an die Kinder weitergegeben werden soll. Und da Menschen nun mal irgendwo wohnen müssen, spitzt sich die Frage dann zu auf: „Kaufen oder mieten?“ Viele Jahre war diese Frage einfach zu beantworten: Kaufen war meist der bessere Weg.

Doch heute ist die Antwort auf diese Frage nicht mehr so eindeutig. Das hängt damit zusammen, dass sich ein wesentlicher Kennwert stark verändert hat: der Vielfältiger. Er gibt an, wie viel Jahresnettokalmmieten ein Mieter aufwenden muss, um die Immobilie, in der er wohnt, zu kaufen. Er betrug über Jahrzehnte in einfachen Lagen 15 und in sehr guten Lagen 25.

Doch weil die Mieten im vergangenen Jahrzehnt längst nicht so stark stiegen wie die Kaufpreise, liegt die Spanne heute eher zwischen 20 und 40. Das bedeutet umgekehrt: Die Mieteinsparung wird heute viel teurer erkaufte als noch vor zehn oder



**Mieten oder kaufen?** Die Stiftung Warentest stellt dazu im Internet unter [test.de/kaufen\\_oder\\_mieten](https://www.test.de/kaufen_oder_mieten) einen Rechner bereit. Wir raten Nutzerinnen und Nutzern, verschiedene Szenarien mit unterschiedlichen Eingaben zu rechnen, um ein Gefühl für die Stellschrauben ihrer Entscheidung zu bekommen.

# Wie viel darf die Immobilie kosten?

Wer Wohneigentum anstrebt, sollte zuerst die eigene finanzielle Leistungsfähigkeit auf den Prüfstand stellen.

## WELCHE RATE KANN ICH MIR LEISTEN?

Wie hoch ist Ihre Miete (Nettokaltniete in Euro pro Monat)?		1 300
Wie viel haben Sie im Durchschnitt der letzten beiden Jahre im Monat gespart (Euro)? <sup>1)</sup>	+	750
Wie groß soll Ihr Haus oder Wohnung sein (m <sup>2</sup> )?		100
Pauschale für Nebenkosten pro m <sup>2</sup> und Monat (Bewirtschaftung, Heizung, Rücklage für Instandhaltungen)	x	4,00
Bewirtschaftungskosten (Euro)	-	400
<b>Maximale Kreditrate pro Monat (Euro)</b>	=	<b>1 650</b>

## WIE VIEL KREDIT KANN ICH AUFNEHMEN?

Aktueller Zinssatz für Darlehen mit 15 oder 20 Jahren Zinsbindung (Prozent pro Jahr)		3,50
Tilgungssatz (Prozent pro Jahr), mindestens 2 %	+	2,00
Annuität (Prozent pro Jahr)	=	5,50
	:	5,50
12 (Raten pro Jahr) x 100	x	1 200
<b>Maximale Kreditsumme (Euro)</b>	=	<b>360 000</b>

## WIE HOCH DARF DER KAUFPREIS SEIN?

Verfügbares Eigenkapital (Euro)	+	112 000
Reserve zum Beispiel für Umzug (Euro)	-	10 000
<b>Finanzierbare Gesamtkosten (Euro)</b>	=	<b>462 000</b>
Kaufnebenkosten in Prozent des Kaufpreises <sup>2)</sup>		10
	+	100
Gesamtkosten in Prozent des Kaufpreises	=	110
	:	100
Divisor	=	1,1
<b>Finanzierbarer Kaufpreis (Euro)</b>	=	<b>420 000</b>

1) Variante: Ermitteln Sie anhand Ihrer Kontoauszüge den durchschnittlichen monatlichen Überschuss Ihrer Einnahmen über Ihre Ausgaben.

2) Grunderwerbsteuer, Notar- und Grundbuchkosten und Maklerprovision.



Die monatliche Belastung sollte die aktuelle Nettokaltniete und die Sparraten sowie die zu erwartenden Bewirtschaftungskosten nicht übersteigen. Daraus ergeben sich die Höhe des möglichen Kredits und der maximal finanzierbare Kaufpreis.

