



Frank Nobis, Chef des Instituts für Vorsorge und Finanzplanung:
„Es ist die vornehmste Aufgabe der Politik, in den nächsten Jahren alle drei Säulen der Altersvorsorge zu stärken.“

MEHR GELD DURCH DEN ASSET-MIX

Altersarmut und Rentenlücke zwingen die Deutschen zum Handeln. Versicherer und Investmenthäuser bieten zahlreiche Lösungen für die Altersvorsorge

Dieses Frühjahr ist im politischen Berlin eine kontroverse Debatte um Altersarmut und die Zukunft des deutschen Rentensystems entbrannt. Häufig zu vernehmende Forderungen, die oftmals Hand in Hand gehen, sehen die Rückabwicklung der Rieser-Rente (mehr dazu ab Seite 56) und die Anhebung des Rentenniveaus vor. Die Parteien bringen sich in Stellung, denn 2017 wird in Deutschland gewählt und es wird wohl so sein, dass die Rente im Bundestagswahlkampf eine bedeutende Rolle spielen wird – diese Annahme ist zumindest sicherer als die Rente selbst.

Das Thema bewegt die Menschen wie lange nicht mehr. So zeigen aktuelle Umfragen, dass die Politik mit ihren Rufen nach umfassenden Rentenreformen einen Nerv der Bevölkerung trifft. Dass die Motivation der Volksvertreter in der Rentenfrage auch populistische Gründe haben dürfte – geschenkt. Laut ARD-Deutschlandtrend fühlt sich die Mehrheit der Bürger (57 Prozent), die noch nicht Rentner oder Pensionäre sind, nicht genügend für das Alter abgesi-

chert. 39 Prozent gehen davon aus, dass ihre Absicherung für das Rentenalter ausreicht. Je jünger die Menschen sind, desto größer ist demnach die Furcht vor Altersarmut. Bei den 18- bis 34-Jährigen sehen sich 62 Prozent nicht ausreichend abgesichert. Die Politik wird dabei schon lange nicht mehr als Heilsbringer gesehen.

So ergab die repräsentative Umfrage eben auch, dass zwei Drittel (67 Prozent) der Bürger nicht glauben, dass die schwarz-rote Koalition eine mögliche Altersarmut verhindern kann. Lediglich gut ein Viertel traut es der Regierung zu, das Problem zu lösen – und das Problem ist gewaltig. Darüber kann auch die höchste Rentenerhöhung seit 23 Jahren nicht hinwegtäuschen. Zum 1. Juli steigen die Bezüge für die rund 20 Millionen Rentner um 4,25 Prozent (Westdeutschland) beziehungsweise um 5,95 Prozent (Ostdeutschland).

Tatsächlich aber geht das Absicherungsniveau der gesetzlichen Rente seit Jahren zurück – Tendenz weiter fallend. Im Jahr 2000 lag das Rentenniveau für Neurentner noch bei 53 Prozent, heute liegt es bei nicht einmal 48 Prozent. Bis 2030 soll das Ren-

tenniveau auf 43 Prozent des Durchschnittslohns sinken – so hatte es die rot-grüne Bundesregierung im Jahr 2001 beschlossen. Nun schickt sich SPD-Chef Sigmar Gabriel an, das unpopuläre Erbe seines Parteigenossen Gerhard Schröder abzuräumen. „Das Niveau der gesetzlichen Rente darf nicht weiter sinken, sondern muss auf dem jetzigen Niveau stabilisiert werden“, forderte der Bundeswirtschaftsminister unlängst.

Unterdessen kündigte Gabrys Parteifreundin und Arbeitsministerin Andrea Nahles ein umfassendes „Gesamtkonzept“ zur Zukunft der Rente an. Wohin die Reise gehen könnte, deutete sie bereits an. So sieht Nahles in der gesetzlichen Rentenversicherung „das zentrale Versprechen des Sozialstaats“ erfüllt. Sie wünscht sich, dass Arbeitnehmer nach einem Arbeitsleben im Alter auch davon leben können. „Wer die Ärmel hochgekrempelt hat, steht später nicht mit leeren Händen da“, versprach Nahles.

Viele Millionen Deutsche haben bereits nebenberuflich die Ärmel hochgekrempelt und sich um eine private Altersvorsorge gekümmert – und dabei haben sie vielfach die Unterstützung des Staates angenommen, sofern die vergleichsweise leeren öffentlichen Hände ihnen dies ermöglichten. So bestehen in Deutschland 16 Millionen Riester-Sparverträge, für die es staatliche Zuschüsse und steuerliche Vergünstigungen gibt, sowie 15 Millionen Anwartschaften auf eine Betriebsrente, die ebenfalls vom Gesetzgeber gefördert werden. Doch nach Ansicht von MetallRente-Geschäftsführer Heribert Karch zahlen sich die Anstrengungen bislang nur bedingt aus, denn die Auszahlungen seien oftmals zu bescheiden. Karch kommt zu dem Schluss, dass nur fünf Millionen Riester-Sparer ihre Vorsorgelücke auf diese Weise schließen können. Bei der Betriebsrente sehe das Bild kaum besser aus.

Lösungen scheinen da schnell gefunden: Die Rentenbeiträge sollten von derzeit 18,7 Prozent schneller als bisher vorgesehen angehoben werden, fordert der Deutsche Gewerkschaftsbund – zugleich solle die

Riester-Förderung jetzt auslaufen. An Forderungen mangelt es dieser Tage nicht: In einem Überblicksbericht zur Rentendiskussion ließ die Presseagentur dpa gleich acht (Ex-)Politiker mit ihren Ideen und Vorschlägen zur bundesdeutschen Rentenzukunft zu Wort kommen: Merkel, Gabriel, Seehofer, Tauber, Laschet, Riexinger, Linnemann und Riester drängeln sich da auf den engen Agentur-Zeilien.

Nun ist an einer breiten Debatte über ein Thema, das die Menschen umtreibt, eigentlich ja nichts auszusetzen, doch so manchem Experten ist angesichts der telefonbuchdicken Forderungen und Wünsche aus Parteien, Verbänden und Lobby-Gruppen nicht ganz wohl. „Die gesetzliche Rente ist ein Thema, das den Großteil der Bevölkerung betrifft, insoweit bieten politische Auseinandersetzungen hier ein sehr großes Aufmerksamkeitsfeld. Dies birgt aber zugleich die Gefahr, dass die mediale Auseinandersetzung in den Vordergrund rückt, während die Sachfragen und -lösungen in den Hintergrund geraten“, sagt Dr. Reiner Will, Geschäftsführer des Analysehauses Assekurata in Köln (siehe Interview auf Seite 18). „Dabei ist das Thema Altersarmut ein vehementes Problem, das durch die Zinsmisere noch an Bedeutung gewonnen hat“, betont Will. Zudem gibt der Altersvorsorge-Experte zu bedenken, dass „neben dem gesetzlichen Rentenversicherungssystem und seinem Demografieproblem auch private Altersvorsorgeformen, wie die Lebensversicherung, unter Druck geraten“.

Der Druck auf die Versicherungsbranche sei enorm, meint auch der Präsident der deutschen Finanzaufsicht BaFin, Felix Hufeld. Grund hierfür sind die Niedrigzinsen, die es den Lebensversicherern zunehmend erschweren, die versprochenen Garantien für ihre Kunden zu erwirtschaften. Wer mit einer klassischen Lebens- oder Rentenversicherung seinen Lebensabend absichern möchte, erhält für einen Vertrag, den er in diesen Tagen neu abschließt, 1,25 Prozent auf den Sparanteil gutgeschrieben. Zum Vergleich: Bei einem Neuabschluss im Jahr 2000 gab es noch satte 4,0 Prozent.

Kampf der Anleger gegen den Nullzins

36 Prozent der Deutschen halten Aktien für ein gutes Vehikel im Kampf gegen niedrige Zinsen.

Geldanlageformen, die im Niedrigzinsumfeld Wirkung zeigen sollen

| | |
|--|----|
| Aktien/Direktinvestitionen/Wertpapiere | 36 |
| Immobilien | 35 |
| (Immobilien-/Investment) Fonds | 20 |
| Gold/Edelmetalle | 5 |

Quelle: DSGV, Angaben in Prozent

Dass diese Zeiten längst vorbei sind, zeigt die Lageeinschätzung Hufelds: „Es versteht sich von selbst, dass 1,25 Prozent Zinsen auf Dauer nicht zu halten sind, wenn die Zinsen so niedrig bleiben wie sie aktuell sind“, sagte der BaFin-Chef dem „Handelsblatt“ – und ergänzte: „Ich persönlich hätte eine gewisse Sympathie für einen deutlicheren Schritt.“ Damit spielt Hufeld auf die jüngste Empfehlung der Deutschen Aktuarvereinigung (DAV) an, den Garantiezins – im Fachjargon Höchstrechnungszins genannt – von derzeit 1,25 Prozent ab 2018 für Neukunden auf 1,0 Prozent zu senken. Die finale Entscheidung in dieser Frage obliegt dem Bundesfinanzministerium, das den Zins nach Empfehlungen der DAV und der BaFin festsetzt.

Die Top-Entscheider aus der Versicherungswirtschaft sowie Branchenbeobachter verfolgen die große Rentendebatte mit gesteigertem Interesse, denn die Republik könnte unmittelbar vor einer grundsätzlichen Richtungsentscheidung stehen: Soll die gesetzliche Rentenversicherung gestärkt werden und zugleich die „gescheiterte Neoliberalisierung des vorigen Jahrzehnts“, wie CSU-Chef Horst Seehofer sagt, gewissermaßen „zurückgedreht“ werden oder wird die Politik am Prinzip „Kapitaldeckung“, das heißt an der eigenverantwortlichen Vorsorge durch den einzelnen Bürger festhalten? Frank Nobis, Geschäftsführer des Instituts für Vorsorge und Finanzplanung (IVFP), mahnt zur Vernunft: „Klar ist doch, dass die gesetzliche Rentenversicherung auch in Zukunft, das heißt auch nach einer Reform, nur eine Basis-/Grundversorgung darstellen wird. Mehr ist schlachtweg nicht finanzierbar.“ Zudem betont er: „Eine kapitalgedeckte Vorsorge kann und darf nicht ‚unsexy‘ werden“.

Relativ gelassen verfolgt Frank-Henning Florian, Vorstandsvorsitzender der R+V Lebensversicherung in Wiesbaden, das politische Treiben. „Die aktuelle Diskussion zeigt doch vor allem eines: Dass man auf jeden Fall fürs Alter vorsorgen sollte.“ Generell empfiehlt sich für die Zukunftsvorsorge ein Mix aus gesetzlicher Rente, betrieblicher Altersversorgung (bAV) und privater Altersvorsorge, sagt Florian. Dabei liegt dem R+V-Leben-Chef eine Absicherungsform besonders am Herzen: „Mit Blick nach Berlin wünsche ich mir, dass die bAV weiter gestärkt wird.“ Florian verweist dabei auf einen Sieben-Punkte-Plan, den der Gesamtverband der Deutschen Versicherungswirtschaft

(GDV) 2015 erarbeitet hatte. Zu den wesentlichen Punkten zählen demnach „die Schaffung von Anreizen für Arbeitnehmer mit geringem Einkommen, wie etwa angemessene Freibeträge im Rahmen der Grundsicherung bei Bezug von bAV-Leistungen und die Förderung von Opting-out-Modellen“, erklärt Florian.

Opting-out-Modelle sehen vor, dass ein Teil des Brutto-Gehalts eines Arbeitnehmers automatisch in eine Betriebsrente investiert wird (Entgeltumwandlung) und der Mitarbeiter nur durch bewusstes „Herausoptieren“ von dieser Regelung befreit ist. Das soll die Beteiligungsquoten steigern helfen. Klar ist bislang nur soviel: Die Koalition hat bekräftigt, dass sie die Betriebsrente stärken wolle, um die Altersarmut zu bekämpfen. Besonders in kleinen und mittleren Unternehmen solle die bAV weiter verbreitet werden, ließ Arbeitsministerin Nahles verlautbaren. Und ja, auch in der Union findet man die Zielvorstellung der SPD-Ministerin gut. Bilsang haben rund 60 Prozent der Beschäftigten eine Anwartschaft auf eine Betriebsrente, künftig sollten es 80 Prozent sein, sagte CDU-Sozialexperte Peter Weiß. Wenige Tage später verkündete auch Bundesfinanzminister Wolfgang Schäuble (CDU) – ungewohnt spendabel –, dass die Bundesregierung die bAV mit neuen steuerlichen Anreizen fördern wolle. Was das im Einzelnen bedeuten soll, stand bis Redaktionsschluss nicht fest.

„Mit einem Garantieprodukt kann im aktuellen Niedrigzinsumfeld keine ausreichend hohe Rendite mehr erzielt werden“, sagt Standard-Life-Manager Mischler. In vielen Fällen werde dies zur Folge haben, dass die Verbraucher ihre Vorsorgelücke auch nicht mit einer höheren staatlichen Förderung schließen könnten. „Dies kann eigentlich nicht im Sinne des Gesetzgebers sein“, meint Mischler. Er würde sich daher wünschen, dass die Politik den Bürgern bei der staatlich geförderten Altersvorsorge die gleichen Wahlmöglichkeiten biete, die sie auch in der privaten Vorsorge hätten, also auch Produkte ohne Bruttobeurteilungsgarantie zulässig wären. „In den vergangenen Jahren sind moderne Absicherungsmechanismen und Anlagekonzepte entwickelt worden, die unter Beweis gestellt haben, dass sie das Kapitalmarktrisiko deutlich reduzieren und gleichzeitig eine ausreichend hohe, stabile Rendite für den Kunden generieren können. Dies sind aus meiner Sicht die Lösungen der Zukunft“, betont der Standard-Life-Mann.

Doch gegenwärtig erscheint es noch sehr fraglich, dass Politiker und Verbraucher den Mut haben, ihren eng umrissten,



Frank-Henning Florian, R+V Lebensversicherung: „Die aktuelle Diskussion zeigt vor allem, dass man für das Alter vorsorgen sollte.“

aber dafür behaglich eingerichteten Garantie-Konkurrenz zu verlassen. „Der Staat garantiert, dass alle Riester-Inhaber ihr Geld ausgezahlt bekommen“, versprach Ministerin Nahles dann auch eifrig, nachdem die Rufe nach einer Rückabwicklung der Riester-Rente immer lauter wurden. „Garantie“ klingt eben doch etwas solider als „Sicherheit“. Neben Produktmanager Mischler ist auch Marktanalyst Will der Ansicht, dass das Bewusstsein für Chance und Risiko bei den Verbrauchern einer „Schärfung“ bedürfe. „Es gehört zu den elementaren ökonomischen Grundsätzen, dass höhere Renditechancen auch mit höheren Risiken einhergehen et vice versa. Der Blick darauf ist aber vielen Anlegern nicht geläufig“, sagt Will.

Initiativen wie die Produktionsstelle Altersvorsorge – kurz PIA – seien zumindest „ein Schritt in die richtige Richtung“, lobt der Analyst Christian Schröder, Marketingleiter der Volkswohl Bund Versicherungen in Dortmund, ist bestrebt, die Vorsorgeprodukte seines Unternehmens mit dem richtigen Mix aus Chance und Risiko für die Kunden auszustatten. „Sicherheit und Rendite passen auch in Zeiten anhaltender Niedrigzinsen bei der privaten Altersvorsorge zusammen“, ist Schröder überzeugt. Exemplarisch führt er die neue klassische Rentenversicherung „Klassik modern“ an, die die Dortmunder Anfang 2015 eingeführt hat. Kernstück ist dabei, dass der Kunde seine Überschussbeteiligung in einen Börsenindex investieren kann. Zur Auswahl stehen der Dax und der Euro Stoxx 50. Dadurch könne der Versicherer die Chancen nutzen, die der Aktienmarkt biete, so Schröder, ohne ein Verlustrisiko einzugehen (mehr zu diesen Produkten ab Seite 28).

„Unsere Vertriebspartner haben das Produkt sehr gut aufgenommen“, freut sich der Manager. Demnach handelte es sich 2015 bereits bei jeder dritten beim Volkswohl Bund abgeschlossene Rentenversicherung um eine „Klassik modern“-Variante – Tendenz steigend. „Im ersten Quartal 2016 haben wir schon 60 Prozent unserer Rentenversicherungen als Klassik modern poliert“, ergänzt Schröder.

Bei der R+V in Wiesbaden betont Leben-Chef Florian unterdessen, dass man auch weiterhin die gesamte Produktpalette an Altersvorsorgelösungen anbieten werde, „von der bAV und klassischen Garantieprodukten über indexbasierte bis hin zu fondsbasierten Versicherungen“. Gerade die Riester-Rente erreiche, so gut wie kein an-

„EINE KAPITALGEDECKTE VORSORGE DARF NICHT „UNSEXY“ WERDEN“

Frank Nobis, Geschäftsführer des Instituts für Vorsorge und Finanzplanung (IVFP), spricht über die aktuelle Rentendebatte, die Versäumnisse der Politik und erklärt, was er unter dem „richtigen Mix in den drei Säulen“ versteht.

In der Großen Koalition wird der Ruf lauter, noch vor der Bundestagswahl 2017 eine große Rentenreform durchzuführen, mit dem Ziel, das gesetzliche Rentenniveau zu stärken. Steht die Republik vor dem „Comeback“ des klassischen Umlageverfahrens nach dem Solidarprinzip?

Nobis: Ein „Comeback“ impliziert, dass die gesetzliche Rente schon einmal „out“ war. Dem ist aber nicht so. Für die allermeisten Bundesbürger ist und bleibt die gesetzliche Rente die größte Einkommensquelle im Ruhestand. Die Reform muss vor allem in den Köpfen der Politiker stattfinden. Insbesondere muss die Politik ehrlicher zu den Menschen sein. Wir werden immer älter und bekommen immer weniger Kinder. Im Jahr 1960 betrug die durchschnittliche Rentenbezugsdauer 9,9 Jahre. Heute sind es schon fast 19 Jahre. Daher muss auch der Generationenvertrag der gesetzlichen Rente stärker an den demografischen Veränderungen ausgerichtet werden. So könnte man beispielsweise den Rentenbeginn automatisch an die stetig steigende Lebenserwartung anpassen. Die Rente mit 67 ist sinnvollerweise bereits umgesetzt. Es muss aber weiter gehen. Eine Flexibi-

lisierung des Renteneintritts ist ebenfalls erforderlich. Und natürlich muss man sich im Sinne der Solidarität auch über ein Verbesserung der Bemessungsgrundlage unterhalten. Die gesetzliche Rente durch eine noch höhere steuerliche Subvention zu stützen, halte ich für einen Fehler. Immerhin wird jetzt schon fast ein Drittel der Ausgaben nicht aus Beiträgen, sondern aus dem Bundeshaushalt finanziert. Dass wir bald wieder eine Reform zur Stärkung der ersten Säule brauchen, steht für mich also völlig außer Frage.

Welche Auswirkungen könnte eine Stärkung der gesetzlichen Rentenversicherung auf die kapitalgedeckte Vorsorge haben? Droht das Kapitaldeckungsverfahren „unsexy“ zu werden?

Nobis: Die vornehmste Aufgabe der Politik sehe ich in den nächsten Jahren darin, alle drei Säulen der Altersvorsorge zu stärken und in der Bevölkerung ehrliche Aufklärungsarbeit zu leisten. Wir müssen es schaffen, dass die Menschen die drohende Altersarmut als „unsexy“ ansehen. Klar ist doch, dass die gesetzliche Rentenversicherung auch in Zukunft (auch nach einer Reform) nur eine Basis-/Grundversorgung darstellen wird. Mehr ist schlichtweg nicht

finanzierbar. Eine kapitalgedeckte Vorsorge kann und darf nicht „unsexy“ werden. Leider ist das Vertrauen der Bundesbürger aber in die zweite und dritte Säule der Alterssicherung dermaßen erschüttert, dass enorme Anstrengungen erforderlich sind, die Menschen überhaupt wieder zum Sparen zu animieren. Insbesondere bei den jungen Menschen verfehlten populistische Botschaften wie „Sparen lohnt sich nicht mehr“ nicht ihre Wirkung. Was ist die Folge daraus? Das Geld fließt in den Konsum und dubiose Finanzprodukte mit überhöhten Renditeversprechen finden ihre Abnehmer. Das kann nicht das Ziel sein. Auch wenn der Zins dauerhaft nahe bei null Prozent liegt, lohnt sich Sparen. Denn Sparen ist Konsumverzicht. Und nur so erreiche ich einen Kapitalstock, der mir zum Beispiel eine Investition in eine Immobilie ermöglicht. Und wer sagt denn, dass man unbedingt in Zinsprodukte sparen muss? Ein Aktienfondssparplan für junge Menschen oder eine fondsgebundene Rentenversicherung ist in der aktuellen Marktphase sicherlich die bessere Wahl. Merke: Wer in der Niedrigzinsphase spart, wird zum Rentenbeginn im schlechtesten Fall lediglich die eingezahlten Beiträge zur

FOTO: MICHAEL SOMMER



Frank Nobis: „Wir müssen die gesetzliche Rente demografiefest machen.“

deres Instrument der privaten Vorsorge, die unteren Einkommensgruppen und schließe damit zukünftige Versorgungslücken, versichert Florian. „Welche Zukunftsvorsorge-Lösung für den jeweiligen Kunden im Einzelfall die beste ist, sollte stets in einem ausführlichen und ganzheitlichen Beratungsgespräch geklärt werden.“

Dieses Gespräch wird mittel-, vielleicht sogar langfristig essenziell sein.

Denn EZB-Chef Mario Draghi hat mit dem Entscheid vom März die Zinsen quasi abgeschafft. Dies trifft insbesondere die Berufstätigen besonders stark, die mithilfe von festverzinslichen Wertpapieren und anderen Sparformen die Einkommenslücke im Rentenalter bislang schließen konnten. Insbesondere der fehlende Zinseszins-Effekt, der lange drastisch unterschätzt wurde, macht das Ansparen eines aus-

kömmlichen Betrags sehr teuer. Aufgrund des Zinseszinseffekts hielten sich die notwendigen monatlichen Sparraten in den 90er-Jahren noch in einem überschaubaren Rahmen. Die hohen Renditen führten dazu, dass sich jede eingezahlte Mark innerhalb von nur gut einem Jahrzehnt verdoppelte. Für einen 25 Jahre alten Berufsanfänger, der rund vier Dekaden arbeitet, waren die Aussichten daher optimi-

mal. Mit den aktuell auch langfristig niedrigsten Zinsen spielt dieser Effekt derzeit keine Rolle bei sicheren Anlagen. Deshalb sitzen die Sparer derzeit in der viel zitierten Zinsfalle.

Alternative Anlageformen gewinnen beim Thema Altersvorsorge immer stärker an Bedeutung. Aktuell fließen daher hohe Beträge in den Immobilien- und den Aktienmarkt. Da Immobilien einen hohen Zeit-

Verrentung haben. Wer gar nicht spart, wird auch gar nichts haben!

Die Riester-Rente gerät zunehmend unter Druck. Manche Politiker erklären sie für „gescheitert“ und wollen der betrieblichen Altersversorgung (bAV) ein größeres Gewicht geben. Wieder andere befürworten eine „Deutschland-Rente“ auf Basis eines Staatsfonds. Welcher System-Mix ist der „richtige“?

Nobis: Die Riester-Rente wurde in den letzten Jahren systematisch kaputtgeredet. Wenn dann natürlich auch noch ranghohe Politiker die populistischen Aussagen einiger Verbraucherschützer ohne Verstand aufgreifen, hat ein im Grunde sinnvolles Instrument zum Aufbau der Altersvorsorge keine Chance. Eine aktuelle Studie unseres Instituts mit 1.275 untersuchten Riester-Verträgen, die sich bereits in der Rentenphase befinden, weist eine durchschnittliche Rendite der eingezahlten Beiträge nach Kosten und Steuern in Höhe von 3,64 Prozent p.a. aus. Das ist umso bemerkenswerter, weil es sich bei diesen Verträgen um die Kurzläufer, das heißt zwischen zwölf und 15 Jahre Laufzeit handelt. Das kann sich wahrlich sehen lassen.

Die hessische „Deutschland-Rente“ ist ganz sicher nicht die Zukunft. Den Staat zum Portfolio-Manager unserer Altersrücklagen zu machen, halte ich für sehr gefährlich. Im Übrigen wird auch der als großes Vorbild dienende Staatsfonds in Norwegen die angeblich tollen Renditen von fünf Prozent p.a. in Zukunft nicht halten können. Sinnvoll ist sicherlich der Gedanke, die bAV mit einem Opt-out zu versehen. Nur dadurch kann eine höhere Durchdringung insbesondere in den derzeit noch unversorgten kleinen und mittleren Unternehmen erreicht werden. Aber das können wir auch in unseren bestehenden Versorgungssystemen umsetzen. Unser Mix in den drei Säulen ist absolut zukunftsfähig. Wir haben aber Reformbedarf in den Details.

Welche Erfahrungen und Lehren aus anderen Ländern sollten berücksichtigt werden, wenn es darum geht, die deutsche Vorsorgelandschaft der Zukunft zu planen?

Nobis: Die allermeisten anderen Länder blicken mit einer gehörigen Portion Neid auf unsere Alterssicherungssysteme. Dennoch können wir von Erfahrungen im Ausland profitieren. Das von mir schon erwähnte Opt-out im Bereich der bAV ist sicherlich sinnvoll. Zudem legen insbesondere die angelsächsischen Länder weniger Wert auf Garantien und haben mehr Vertrauen in die Kapitalmärkte. Dieses Vertrauen müssen wir in der Bevölkerung aufbauen. Und weniger Bürokratie täte uns auch gut.

Bundesfinanzminister Wolfgang Schäuble (CDU) hat sich angesichts der Alterung der Gesellschaft für einen späteren Rentenbeginn ausgesprochen. Würde die Umsetzung des Vorschlags den Druck auf die Menschen mildern, privat für das Alter vorzusorgen?

Nobis: Der Vorschlag von Schäuble ist nicht neu und nach wie vor sinnvoll. Wir müssen die gesetzliche Rente demografiefest machen. Die Formel ist doch denkbar einfach. Wer wenig für die Finanzierung der umlagefinanzierten Rente tut, also wer keine oder wenig Kinder in die Welt setzt und wer wenig Einkommen generiert und dadurch wenig Beiträge zahlt, kann in einer immer älter werdenden Gesellschaft auch keine hohe Rente erwarten. Das muss man den Menschen aber auch einmal deutlich sagen. Die Blüm'sche GRV-Propaganda hat die Volkasko-Mentalität in Bezug auf die gesetzliche Rente über zu viele Jahre zementiert. Wir brauchen einen Mix an Maßnahmen, eine Stärkung der drei Säulen der Alterssicherung und vor allem eine bessere Aufklärung der Bürger. Dann wird es auch weniger Altersarmut und damit glücklichere Menschen geben.

DAS GESPRÄCH FÜHRTE LORENZ KLEIN.

Eindruck hinterlassen. Allerdings meinen die meisten Fachleute, dass viele Investoren beim Thema Aktiensparen zu konservativ sind. Insgesamt halten sie die Zurückhaltung für übertrieben. Wolfram Erling, Leiter der Zukunftsvorsorge bei Union Investment, meint: „Kursrückgänge bei Aktien gehören zu der Anlageklasse dazu, da sich in den Kursen die Ertrags- und Gewinnerwartungen der einzelnen Unternehmen wi-

derspiegeln und diese entsprechend schwanken. Man sollte aber den Fokus nicht zu stark auf die Rückgänge legen. Denn langfristig werden sie wieder ausgeglichen und der Anleger erzielt unter dem Strich eine gute Rendite. Nehmen wir als Beispiel den Börseneinbruch aus dem Jahr 2008. Vor dem Crash stand der Dax bei über 8.000 Punkten. Dann halbierten sich die Kurse nahezu und viele Menschen kehrten Aktien den Rücken. Heute steht der Dax bei knapp 10.000 Punkten. Wer also durchgehalten hat, ist heute deutlich im Plus. Aktien sind daher für alle langfristigen Anleger zu empfehlen.“

Bei Stefan Grabmaier, Vorstandsvorsitzender von Jung, DMS & Cie., ist die Positionierung ähnlich: „Die Zinsen werden für absehbare Zeit auf sehr niedrigem Niveau bleiben. Darüber sind sich Experten einig. Höchste Zeit umzudenken, wenn es um die private Altersvorsorge geht. Für alle Investmentfonds-Sparpläne stellen im Niedrigzinsumfeld die ideale Lösung für die Altersvorsorge dar – insbesondere, wenn Kunden die Vorteile des Durchschnittskosteneffekts (Cost Average) verstanden haben! Denn dann werden Kursschwankungen an den Börsen plötzlich zur Chance und nicht zur Gefahr! Dies gilt grundsätzlich für jeden Anlegertyp, der langfristig investieren will, abhängig natürlich von den individuellen Zielen und Wünschen.“

Tim Bröning, Mitglied der Fonds Finanz Geschäftsleitung, sekundiert: „Der Bereich der Altersvorsorge impliziert Langfristigkeit – und ein langfristiges Ansparen in Aktienfonds eignet sich für jeden Anlegertyp, da mit einem Anlagehorizont von mehr als 15 Jahren in der Vergangenheit immer gute Renditen erzielt werden konnten. Sind es bis zum Eintritt des Rentenalters dagegen nur noch wenige Jahre, sollte der Anleger darauf achten, den Anteil der Aktienfonds zu reduzieren, weil diese stärker als andere Assetklassen schwanken.“

Sparpläne eignen sich für den Vermögensaufbau besonders gut. Dies unterstreicht auch Erling: „Ein Sparplan hat verschiedene Vorteile gegenüber der Einmalanlage. Der wichtigste ist sicherlich, dass man das Risiko des falschen Einstiegszeitpunktes vermeidet. Legt man sein Geld einmalig an, kann man Glück oder Pech bei dem Einstandspreis haben. Bei einem Fondssparplan kauft man hingegen jeden Monat für wenig Geld Anteile an einem Fonds. Sind die Kurse im Keller, bekommt man mehr und bei hohen Preisen weniger

Anteile. Dadurch ist man von den Marktbewegungen etwas unabhängiger.“ Laut Erling sei es neben dem zuvor beschriebenen Cost-Average-Effekt ein weiterer Vorteil, dass der Anleger bei einem Fondssparplan schon mit monatlichen Beträgen ab 25 Euro sparen könne. Dabei könnte die Rate jederzeit verändert und dem Einkommen angepasst werden. Ebenso sei ein zwischenzeitliches Aussetzen des Sparplans möglich.

Zudem bekraftigt Erling: „Auch umgeht der Anleger mit einem Sparplan eine psychologische Falle. Wird beim Gehalts eingang jeden Monat gleich ein kleiner Beitrag für die Altersvorsorge zur Seite gelegt, kommt man nicht in Versuchung, das ange sparte Geld zwischenzeitlich doch für eine andere Anschaffung zu verwenden. Hat man hingegen erst ein kleines Vermögen angespart, ist der neue Fernseher in dem Moment vielleicht doch attraktiver als die



Wolfram Erling, Union Investment, hält die Zurückhaltung der Deutschen beim Thema Aktie für unangemessen hoch.

Altersvorsorge.“ Bröning thematisiert ebenfalls den Cost-Average-Effekt: „Regelmäßige Sparpläne haben gegenüber Einmalanlagen einen wichtigen Vorteil: Es besteht kein Timing-Risiko. Außerdem können langfristig eventuelle Kurs einbrüche ausgeglichen werden. Darüber hinaus lässt sich eine höhere Rendite nur durch ein höheres Risiko realisieren – also über größere Schwankun-

gen; und genau diese Schwankungen sind weitaus besser zu managen, wenn ebenso langfristig wie regelmäßig gespart wird, damit der Cost-Average-Effekt ausgenutzt wird.“ Anleger, die besonders konservativ sind, können auch andere Fondsarten in Erwägung ziehen. Mit solchen Produkten lassen sich auch zwischenzeitliche Kurs rücksetzer spürbar begrenzen, was in Krisenzeiten die Nerven beruhigen kann. Hierzu sagt der Union-Investment-Fachmann-Erling: „Vor dem Hintergrund des aktuellen Niedrigzinsumfeldes ist es nötig, sein Vermögen breit über verschiedene Anlageklassen zu streuen. Wer das nicht selber machen möchte, sollte auf vermögensverwaltende Fonds wie die PrivatFonds zurückgreifen. Hier gibt es verschiedene Varianten, die das jeweilige Sicherheitsbedürfnis des Anlegers berücksichtigen. Die Fonds investieren in unterschiedliche Anlageklassen und können so auf die jeweiligen Schwankungen reagieren.“

Mit dem nahenden Renteneintrittsalter sollten Späne allerdings auf weniger schwankende Anlagen umsteigen. Dies ist deshalb notwendig, da dann der Späne noch unabhängig von Börsencrashes wird. Dies meint auch Grabmaier, der eine konkrete Empfehlung für jede Lebensphase hat: „Jeder kennt die uralte Faustformel, dass der Aktienanteil in etwa 100 Prozent abzüglich des Lebensalters (ausgedrückt in Prozentpunkten) betragen sollte, also für einen 65-Jährigen etwa 35 Prozent. Die sehr niedrigen Zinsen und die steigende Lebenserwartung lassen Anlagen in wertbeständigen Sachwerten aber immer wichtiger werden. Beim Kauf von Sachwerten sollten auch Senioren nicht nur Immobilien, sondern auch Aktien berücksichtigen. Denn angesichts einer Lebenserwartung heute 65-jähriger Frauen von mehr als 20 Jahren, haben viele Rentner und Pensionäre genügend Zeit, um zwischenzeitliche Kursrück schläge verkraften zu können.“

Ruheständler könnten deshalb die Ertragschancen der Aktienmärkte nicht außer Acht lassen. Je risikobereiter die Anleger sind und je länger ihr Zeithorizont ist, desto mehr sollten Senioren in Aktien investieren. „So sind meine Eltern mit 90 beziehungsweise 80 Jahren weiter munter in Aktien investiert und freuen sich darüber, dass sie so der Inflation trotzen können.“, sagt Grabmaier. Für Berufsanfänger gibt Bröning einen konkreten Tipp: „Ein Berufsanfänger hat in der Regel noch sehr viel Zeit bis zur Rente, deshalb kann er auf einen

langen Anlagehorizont setzen und chancenreiche Investments eingehen. Unser Tipp: eine Investition in weltweit anlegende Aktienfonds. Auch am Anfang und mit geringerem Verdienst macht regelmäßiges Sparen auch mit kleinen Beträgen – also das typische Aktienfondssparen – Sinn, da so Stück für Stück ein Vermögen aufgebaut werden kann.“

Experte Erling evorzugt ein mehrstufiges Phasenmodell: „Berufsanfänger sollten als ersten Schritt die grundlegenden Risiken durch beispielsweise eine Haftpflichtversicherung abdecken. Danach sollte ein kleiner Teil des Vermögens für unerwartete Ausgaben wie die Reparatur der Waschmaschine zurückgelegt werden.“ Als nächsten Schritt empfiehlt er die Nutzung staatlich geförderter Angebote wie vermögenswirksame Leistungen (VL) und den Abschluss einer Riester-Rente. „Erst danach sollte das restliche Geld angelegt werden. Angesichts der dann noch langen Laufzeit am besten über einen Sparplan in Aktien- oder vermögensverwaltende Fonds“, betont Erling.

Sollten Späne dennoch vorzeitig ihr Geld benötigen, so ist eine liquide Reserve laut Grabmaier angebracht: „Grundsätzlich sind Fonds täglich verfügbar, unterliegen allerdings den klassischen Marktschwankungen. Es macht daher sicher Sinn, nicht 100 Prozent des liquiden Vermögens in volatile Fonds zu investieren. Ein gewisser Notgroschen (Faustformel: drei Monats gehälter) sollte kurzfristig geparkt werden (zum Beispiel in Geldmarktfonds oder Girokonto).“

Die Altersvorsorge in einem bedeutenden Teil über Aktienfonds zu tätigen, ist daher sicherlich von Vorteil. Besonders geeignet sind Ratensparpläne, da Anleger dann vom Cost-Average-Effekt profitieren. Insbesondere Berufsanfänger können bei der Anlage an der Börse etwas mutiger sein, da diese die Gelder zumeist für einen längeren Zeitraum nicht benötigen. Die Historie hat gezeigt, dass die Börsen überdurchschnittliche Renditen ermöglichen. Deshalb stellen Aktienfonds eine gute Alternative zu fest verzinslichen Produkten dar.

Wem die Aktienanlage entweder direkt oder über Fonds dennoch zu unstabt ist, kann auch auf eine Assetklasse setzen, die seit der Zinsschmelze Hochkonjunktur hat: die Immobilie. Vor allem die eigenen vier Wände gelten vielen schon lange nicht nur als komfortables Heim, sondern auch als Baustein der Altersvorsorge. Den Kauf eines Eigenheims bezeichnen mehr als die Hälfte der



Michael Neumann, Qualitypool: „Die Immobilienkäufer nehmen einen Zinsaufschlag für lange Zinsbindungen in Kauf, um das niedrige Zinsniveau für die Zukunft festzuschreiben.“

Deutschen als beste Altersabsicherung. Der Andrang von Eigennutzern und auch Anlegern auf deutsche Wohnimmobilien ist entsprechend groß.

Günstiger geht es kaum: Wer zum jetzigen Zeitpunkt eine Baufinanzierung abschließen möchte, findet nach wie vor ein historisch niedriges Zinsniveau vor. Nie zuvor kamen die Bundesbürger so günstig ins Eigenheim wie in den vergangenen zwei Jahren. Trotz vieler gegenteiliger Prognosen haben sich die Baufinanzierungszinsen in den ersten beiden Monaten 2016 wieder ihrem absoluten Tiefpunkt vom Frühjahr 2015 angenähert. Nach Angaben der FMH-Finanzberatung, die den deutschen Markt analysiert, liegt der Durchschnittszins für zehnjährige Immobiliendarlehen in Deutschland derzeit bei 1,31 Prozent per annum und damit deutlich unter dem Schnitt der vergangenen zehn Jahre von 3,48 Prozent (FMH-Index, Stand 22. April 2016). Der Tiefpunkt wurde im April 2015

mit einem Durchschnittswert von 1,23 Prozent erreicht. Werte, die noch vor wenigen Jahren kaum ein Experte für möglich gehalten hätte. Dabei deutete im vergangenen Jahr bereits vieles darauf hin, dass die Baufinanzierungszinsen in Deutschland ihren Tiefpunkt hinter sich gelassen haben und Eigenheimkäufer wieder mit höheren Finanzierungskosten rechnen müssen. Im Frühjahr 2015 kletterten die Zinsen innerhalb weniger Wochen sprunghaft um 0,6 bis 0,8 Prozent. Bis zum Jahresende sank das Niveau jedoch wieder schrittweise.

Der Grund für die anhaltend günstigen Baufinanzierungszinsen liegt in der Niedrigzinspolitik der Europäischen Zentralbank (EZB). Darüber hinaus gelten deutsche Staatsanleihen internationalen Investoren als sicherer Hafen. Je höher die Investoren nachfrage, umso niedriger sinken wiederum die Zinsen dieser Papiere. Da die Entwicklung der Baufinanzierungszinsen hierzulande an die Verzinsung deutscher Staatsanleihen gekoppelt ist, bleiben auch diese auf niedrigem Niveau. Bisher gibt es keine Anzeichen, dass die EZB ihren Kurs ändert. Auch die Zinswende in den USA mit der Anhebung der Leitzinsen durch die Notenbank Federal Reserve hatte bisher keine Auswirkungen.

Somit spricht vieles dafür, dass eine deutliche Erhöhung der Baufinanzierungszinsen vorerst nicht in Sicht ist und deutsche Immobilienkäufer lediglich mit leichten Schwankungen rechnen sollten. Ein anhaltend niedriges Zinsniveau und mögliche Anstiege in den kommenden Jahren – diese Situation stellt Immobilienkäufer und diejenigen, die eine Anschlussfinanzierung benötigen, vor die Frage, welche Zinsbindung

„BEWUSSTSEIN FÜR CHANCE UND RISIKO BEDARF EINER SCHÄRFUNG“

Dr. Reiner Will, geschäftsführender Gesellschafter und Mitbegründer der Assekurata Assekuranz Rating-Agentur, über Altersarmut, die Risikoaversion deutscher Sparer und die neuen Altersvorsorgekonzepte der Lebensversicherer.

Begrüßen Sie die breite Debatte in der Rentenfrage oder wünschen Sie sich mehr Einigkeit in der Politik, wenn es darum geht, die demografische Herausforderung zu meistern?

Will: Die gesetzliche Rente ist ein Thema, das den Großteil der Bevölkerung betrifft, insoweit bieten politische Auseinandersetzungen hier ein sehr großes Aufmerksamkeitsfeld. Dies birgt aber zugleich die Gefahr, dass die mediale Auseinandersetzung in den Vordergrund rückt, während die Sachfragen und -lösungen in den Hinter-

grund geraten. Dabei ist das Thema Altersarmut ein vehementes Problem, das durch die Zinsmisere noch an Bedeutung gewonnen hat. Sind doch neben dem gesetzlichen Rentenversicherungssystem und seinem Demografieproblem auch private Altersvorsorgeformen, wie die Lebensversicherung, unter Druck geraten.

Rendite und Sicherheit schließen sich aus, ist ein oft gehörter Satz in der Altersvorsorge. Lassen sich die beiden Begriffe miteinander versöhnen, um den Kunden für einen langen Ansparsprozess zu motivieren?

Will: Das Bewusstsein für Chance und Risiko bedarf bei den Verbrauchern einer Schärfung. Es gehört zu den elementaren ökonomischen Grundsätzen, dass höhere Renditechancen auch mit höheren Risiken einhergehen et vice versa. Der Blick darauf ist aber vielen Anlegern nicht geläufig. Initiativen wie die Produktinformationsstelle Altersvorsorge – kurz PIA –, die für geförderte Altersvorsorgeprodukte Vorgaben für die Ermittlung und Darstellung von Chance-Risiko-Profilen und eine Einordnung der Produkte in Risikoklassen vorsehen,

sie wählen sollten. Während noch vor einigen Jahren ein Großteil der Darlehen mit zehnjähriger Zinsbindung abgeschlossen wurde, zeigen sich die Bundesbürger zunehmend sicherheitsorientiert.

„Wir beobachten einen klaren Trend zu längeren Zinsbindungen. Der Anteil derjenigen Kunden, die auch sehr lange Laufzeiten von 20, 25 und bis zu 30 Jahren wählen, ist deutlich gestiegen“, berichtet Dieter Pfeifferberger, Bereichsvorstand Immobilienfinanzierung der Postbank/DSL Bank, Bonn. „Obwohl dies mit einem Zinsaufschlag verbunden ist, wählt eine große Zahl der Immobilienkäufer mittlerweile lange Zinsbindungen von 15 oder 20 Jahren und schreibt damit das niedrige Zinsniveau für die Zukunft fest“, bestätigt auch Michael Neumann, Geschäftsführer der Dr.-Klein-Tochter Qualitypool, Lübeck. Nach Auskunft von Marcus Rex, Vorstand Finanzierungsvermittlung bei Planet Home, wählen mittlerweile fast 60 Prozent der Kunden Zinsbindungen von mehr als 15 Jahren. „Der große Vorteil einer längeren Bindung von 15, 20 oder mehr Jahren ist, dass Kun-

den für den Zeitraum der Zinsbindung eine kalkulierbare gleichbleibende Rate haben. Das gibt Planungssicherheit. So können Kunden sogar bis zur kompletten Rückführung des Darlehens ihre Rate bestimmen.“

Zwar erleichtern die aktuellen Niedrigzinsen vielen Bundesbürgern den Kauf der eigenen vier Wände, jedoch bergen sie auch Gefahren. Durch die geringen Zinsen werden die monatlichen Raten insgesamt nied-

Fondsvolumina im Höhenflug

2015 markiert ein Rekordjahr für die Fondshäuser.



Reiner Will: „Es ist viel Bewegung in den Versicherungsmarkt gekommen.“

FOTO: G. SCHIEFER

sind hier ein Schritt in die richtige Richtung. Damit eröffnet sich zum einen die Möglichkeit, mehr Bewusstsein für das Thema zu schaffen und zum anderen auch vergleichbare Informationen zu erhalten.

Wie bewerten beziehungsweise beurteilen Sie vor diesem Hintergrund die auf den Markt gebrachten Altersvorsorgekonzepte der Lebensversicherer: Was gefällt Ihnen, was weniger?

Will: Das Niedrigzinsumfeld zwingt die Lebensversicherer, neue Produkte in den Markt zu stellen; denn die bisher vorherrschende klassische Rentenversicherung ist im Neugeschäft weder für die Kunden noch für die Anbieter attraktiv. Über Produktinnovationen versuchen die Lebensversicherer, die Stellhebel Chance und Risiko neu zu justieren. Dazu werden in der Regel die Garantien gegenüber klassischen Rentenversicherungen herabgesetzt, was sich für die Gesellschaften positiv auf die Unterlegung mit Sicherheitsmitteln auswirkt. Zugleich versuchen die Unternehmen, dem Kunden anhand dieser Produkte Chancen auf eine höhere Überschussbeteiligung beziehungsweise Anlagerendite zu gewähren. Positiv ist, dass hier viel Bewegung in den Markt gekommen ist. Dies eröffnet ein neues Wettbewerbsumfeld um gute Produktlösungen. Zugleich steigt aber auch die Komplexität, und die Vergleichbarkeit geht deutlich zurück. Hier offenbart sich aktuell eine Schwachstelle. Hilfreich wäre es, wenn zumindest für einige grundlegende Themen verbindliche Standards existieren würden. Dies betrifft unter anderem den Vergleich der Kosten oder die Einordnung der Produkte in Risikoklassen.

DAS GESPRÄCH FÜHRTE LORENZ KLEIN.

zu stemmen sein. Erweise sich dies als knapp, so helfe die Wahl einer längeren Laufzeit des ersten Darlehens. „Wenn ein Käufer zunächst über 20 statt über zehn Jahre finanziert, so ist seine Restschuld nach Ablauf von 20 Jahren natürlich geringer“, so Günther. Auch ein adäquater Anteil an Eigenkapital des Immobilienkäufers trägt dazu bei, die finanzielle Belastung geringer zu halten. Mittlerweile halten sich die Banken in den meisten Fällen wieder an die traditionelle Regel, dass Immobilienkäufer ein Eigenkapital in Höhe von 20 bis 30 Prozent des Kaufpreises mitbringen sollten. Vollfinanzierungen werden nur in Ausnahmefällen gewährt.

Wer seine Finanzierung umsichtig plant, hat somit gute Chancen, sein Eigenheim in einem angemessenen Zeitraum zu entschulden und eine wichtige Grundlage für die Absicherung im Alter zu legen. Altersvorsorge mit Immobilien ist darüber hinaus auch über Erwerb und Vermietung von Wohnimmobilien möglich. Während sehr wohlhabende Inves-

riger, wodurch die Tilgung in geringerem Maße ansteigt. Wer lediglich mit einer anfänglichen Tilgungsrate von einem Prozent einsteigen würde – wie sie vor einigen Jahren noch üblich war – würde bei einem Zins von 1,3 Prozent per annum ganze 64 Jahre brauchen, um sein Eigenheim abzuzahlen.

Banken und Produktgeber verlangen daher mittlerweile in der Regel höhere Tilgungsraten von mindestens zwei Prozent. „Etwa die Hälfte der Banken und Versicherer in unserer Datenbank hat eine Mindesttilgung von zwei Prozent“, berichtet Max Herbst, Inhaber der FMH Finanzberatung in Frankfurt. „Je weniger Eigenkapital und je kürzer die Zinsbindung, desto höher sollte die Anfangstilgung vereinbart werden. Wer aktuell zehn Jahre fest abschließen will und eine 90-Prozent-Finanzierung benötigt, sollte mindestens drei Prozent wählen, noch besser wären vier Prozent.“

Auch ein deutlicher Zinsanstieg nach dem Ende der Zinsbindungsfrist könnte manche Haushalte in Schwierigkeiten bringen. Zum Vergleich: Wer zum jetzigen Zeitpunkt eine Summe von 200.000 Euro zu

„DEUTSCHE MÜSSEN SPARVERHALTEN ÜBERDENKEN“

Fondssparpläne haben viele Vorteile bei der Altersvorsorge. Deshalb sind sie auch für risikoscheue Anleger geeignet. Schon kleine Beträge führen im Alter zu einem stattlichen Vermögen. BVI-Hauptgeschäftsführer Thomas Richter erläutert ausführlich die Vorteile vom Investmentsparen.

Aktuell wird die Altersvorsorge stark durch das anhaltende Niedrigzinsumfeld erschwert. Wie können Fonds diesen Renditenachteil ausgleichen?

Richter: Investmentfonds bieten wie kein anderes Produkt die Möglichkeit, renditestarke Anlagen wie Aktien mit Anleihen oder Immobilien zu mischen. Viele Anleger haben das erkannt und sparen mit Fonds. Sie haben in den vergangenen drei Jahren allein in Mischfonds über 80 Milliarden Euro neu angelegt. Aber zwei Drittel des Geldvermögens der Deutschen von insgesamt fünf Billionen Euro liegen noch immer in Zinsprodukten wie Sicht- und Termin-einlagen. Das ist eine Chance für die Berater. Im Unterschied zum beratungsfreien Vertrieb können sie die veränderten Risiken von Substanzwerten und Zinsprodukten erklären und so einen Ausweg aus dem Dilemma der Nullzinsen zeigen. Fonds spielen dabei eine

wichtige Rolle, weil sie sich für den langfristigen Vermögensaufbau in der Altersvorsorge eignen.

Sind Fonds mit gewissem Aktienanteil auch für risikoscheue Anleger geeignet?

Richter: Ja. Es ist zwar verständlich, dass risikoscheue Anleger das Bedürfnis nach Sicherheit und Garantien haben – gerade wenn die Börsen so nachgeben wie zu Jahresbeginn. Aber Garantien können nur ein Teil der Lösung sein. Aktienorientierte Fonds bringen in der Regel langfristig eine Rendite, die deutlich über der Inflationsrate liegt. Das heißt, Garantien auf Kapitalerhalt bieten zwar risikoscheuen Anlegern kurzfristig Sicherheit, langfristig verschenken sie jedoch Rendite. Darauf sind sie aber heute angewiesen. Wo früher der Zinseszins die Erträge auf lange Sicht genährt hat, klafft jetzt eine Lücke. Die Folgen: Die Deutschen sparen sich ärmer, und das Wohlstands niveau schmilzt. Nur wer

sein Sparverhalten überdenkt und bereit ist, mehr Ausgewogenheit durch Risikostreuung in seine Geldanlage zu bringen, wird sein Vermögen mehren und damit seinen Wohlstand sichern können. *Welche Vorteile haben regelmäßige Sparpläne gegenüber der Einmalanlage, und wie wirkt sich der Cost-Average-Effekt auf den Investmentserfolg aus?*

Richter: Fondssparpläne haben mehrere Vorteile. Erstens sind sie bereits mit geringen Beträgen möglich, oft ab 25 Euro pro Monat. Zweitens machen sich die Sparer von Marktstimmungen unabhängig. Mit Sparplänen schalten sie auf Autopilot und handeln antizyklisch: Sind die Kurse niedrig, erhalten sie automatisch mehr Anteile für ihren Sparbetrag; sind die Kurse hoch, werden weniger Fondsanteile gekauft. Dies führt langfristig zu einem relativ günstigen durchschnittlichen Kaufpreis. Das ist der Durchschnittskosteneffekt.

toren zum Kauf eines kompletten Mehrfamilienhauses tendieren, ist für Anleger mit einem leicht überdurchschnittlichen Einkommen der Kauf einer Eigentumswohnung eine bedenkenswerte Option.

Der Bedarf an Wohnungen wird zumindest in den Ballungsräumen weiterhin hoch bleiben. Der GdW Bundesverband mahnt, dass die Bauzahlen bei Weitem nicht ausreichen, um den Bedarf zu decken. Derzeit liege das Wohnungsdefizit in Deutschland bei mindestens 800.000 Wohnungen. „Hauptursache des immer akuteren Wohnungsmangels in vielen Großstädten ist,

dass in den vergangenen Jahren viel zu wenig gebaut wurde“, erklärt GdW-Präsident Axel Gedaschko. Konkret müssten in Deutschland bis 2020 jährlich insgesamt rund 400.000 Wohnungen und damit rund 140.000 Mietwohnungen mehr als in 2015 errichtet werden.

Gute Aussichten also für Wohnungsvermieter. Allerdings sind die Kaufpreise aufgrund der hohen Immobiliennachfrage in den vergangenen Jahren vor allem in den Ballungsräumen bereits deutlich angestiegen. Sie haben teilweise Niveaus erreicht, die noch vor wenigen Jahren undenkbar

waren. „Anfang 2015 haben viele Marktteilnehmer noch mit einer Beruhigung beim Preiswachstum gerechnet. Doch die Entwicklung des vergangenen Jahres hat gezeigt, dass sich der Preisanstieg bei Zinshäusern weiter fortsetzt“, berichtet Carsten Rieckhoff, Leiter Research bei Engel & Völkers Commercial, Hamburg.

Die Kaufpreise für Zinshäuser werden traditionell als das Vielfache der Jahresmieteinnahme angegeben. Dabei wird die Nettomiete ohne Nebenkosten angesetzt. Ein Rechenbeispiel verdeutlicht dies: Ein



FOTO: BVI

Thomas Richter, BVI: „Aktienorientierte Fonds bringen in der Regel langfristig eine Rendite, die deutlich über der Inflationsrate liegt.“

Mehrfamilienhaus mit 600 Quadratmetern Wohnfläche, das im Schnitt eine Miete von 9,50 Euro pro Quadratmeter erzielt, erbringt eine Jahresmieteinnahme von 68.400 Euro. Wenn dieses Objekt zum 14-Fachen der Jahresmiete am Markt angeboten wird, so bedeutet dies, dass ein Kaufpreis von 957.600 Euro zu entrichten ist. Wird dieselbe Immobilie zum 16-Fachen angeboten, so sind 1,1 Millionen Euro zu zahlen.

Lagen noch vor sechs bis acht Jahren die Kaufpreise für Zinshäuser auch an A-Standorten oft beim Zwölf- bis 14-Fachen der Jahresmiete, so hat sich das Preisgefüge

seitdem grundlegend geändert. In guten Lagen von München wird nach Angaben von Engel & Völkers im Schnitt das 26,8-Fache gezahlt. Da die Mietrendite dem Kehrwert dieses Faktors entspricht, bedeutet dies, dass Käufer solcher Objekte eine Anfangsrendite von 3,7 Prozent erzielen – ohne Berücksichtigung der Kosten. In Hamburg ist der durchschnittliche Kaufpreisfaktor in guten Lagen bereits auf das 23-Fache gestiegen, was einer Rendite von 4,3 entspricht, in Berlin liegen die Werte auf dem gleichen Niveau. Zum Vergleich: Bei einem Kaufpreisfaktor von zwölf würden

DAS GESPRÄCH FÜHRTE
TIM RADEMACHER.

Anleger eine deutlich höhere Anfangsrendite von 8,3 Prozent erzielen.

Auch die Preise für Eigentumswohnungen sind deutlich gewachsen. Nach den Ergebnissen des letzten Cash.-Städtereports in Kooperation mit Immobilienscout24 ist in guten Lagen von München im Schnitt 6.521 Euro pro Quadratmeter zu entrichten, bei einer durchschnittlichen Mieteinnahme von 15,83 Euro. Dies entspricht einer Bruttorendite von 2,9 Prozent. In Hamburg erzielen Käufer in guten Lagen bei einem Durchschnittspreis von 4.740 Euro eine

Rendite von 3,4 Prozent. In Berlin liegt das Preisniveau bei 3.406 Euro pro Quadratmeter, die Rendite bei 3,5 Prozent. Höhere Werte können Anleger an Nebenstandorten erzielen, die oft noch ein günstigeres Preisniveau aufweisen.

So liegt etwa in Mainz die anfängliche Bruttomietrendite für Eigentumswohnungen in guten Lagen bei 4,4 Prozent bei einem Durchschnittspreis von 2.887 Euro pro Quadratmeter. In Dortmund sind in guten Lagen im Schnitt 5,0 Prozent zu erzielen, die Preise liegen im Mittel bei 1.870 Euro pro Quadratmeter. Als günstige Metropole erweist sich Leipzig mit einem Preisniveau von durchschnittlich 1.505 Euro und einer Mietrendite von 5,3 Prozent.

Allerdings sollten Käufer beachten, dass die Märkte an Nebenstandorten weniger wachstumsstark sind als in den Metropolen und stärker von Marktschwankungen betroffen werden können. Auch Denkmalimmobilien sind insbesondere bei privaten Kapitalanlegern stark gefragt, da sie neben Mieteinnahmen auch hohe Steuvorteile bieten. Der Staat fördert die Sanierung historischer Gebäude nach wie vor mit einer speziellen Abschreibung für Abnutzung (AfA). Der Anteil der anrechenbaren Sanie-



Dieter Pfeiffenberger, Postbank/DSL Bank:
„Wir beobachten einen klaren Trend zu längeren Zinsbindungen.“

rungskosten am Kaufpreis des Objekts kann daher vollständig von der Steuer abgesetzt werden. Kapitalanleger, die eine Wohnung vor Beginn der Sanierung kaufen und anschließend vermieten, können diese Kosten über einen Zeitraum von zwölf Jahren

geltend machen. Dies lohnt sich umso mehr, je höher der persönliche Steuersatz ist. In der Regel macht der Sanierungskostenanteil mindestens 50 Prozent des Kaufpreises aus, oft auch bis zu 80 Prozent. Erwerber von Denkmalimmobilien sollten ebenso wie Käufer anderer Wohnimmobilien prüfen, ob Standort und Lage des Objekts eine nachhaltig erzielbare Mietrendite ermöglichen.

Eines ist sicher: Der Bedarf an Wohnraum in den Ballungsräumen wird hoch bleiben – daher sind auch in 2016 weitere Preissteigerungen bei Wohnimmobilien zu erwarten. Dies bietet Anlegern einerseits gute Wertsteigerungsperspektiven, andererseits erschwert das vielfach hohe Preisniveau ein Investment, da es die Mietrenditen sinken lässt. Daher sollten Anleger Lage, Mietrendite und Wertsteigerungschance eines Objekts genau prüfen.



LORENZ KLEIN, TIM RADEMACHER,
BARBARA KÖSLING