

IMMOMENT

menschen. werte. immobilien.



Titelthema

GEBÄUDEENERGIE:
WOHIN FÜHRT DER WEG?

IMMOMENT #3

Partnerschaften – zusammen mehr erreichen.

Zuallererst möchten wir uns bei Ihnen bedanken: für Ihr Interesse an diesem Magazin, für positive Rückmeldungen und interessante Fragen rund um Immobilienthemen. Sie sind der Grund dafür, dass wir nun die dritte Ausgabe des IMMOMENT lancieren können – womit es eine Regelmäßigkeit bekommen hat.

Auch dieses Mal führen wir Sie in Bereiche, die für Immobilieninteressierte von teils großer Bedeutung sind: Erfahren Sie unsere Sichtweisen auf die Effekte der EZB-Leitzinserhöhungen (Seite 3) sowie Wissenswertes zu einer vorweggenommenen Erbschaft (Seite 7). Auch die Frage, ob beziehungsweise wann eine Miete günstiger ist als ein Immobilienkauf, beantworten wir (Seite 6).

Besonders spannend empfand ich das Gespräch mit Christian Dittrich und Marcel Zähringer. Als jeweilige Spezialisten für energetische Gebäudemodernisierung, Heizungstechnik und Immobilien tauschten wir uns neulich über das heiß diskutierte Thema Gebäudeenergie aus. Auf den Seiten 4 und 5 geht es um den von „netzwerk südbaden“-Chefredakteurin Kathrin Ermert moderierten Talk.

Das letzte Wort gehört Mathias Lebtig. Als Finanzberater kümmert er sich persönlich um Menschen mit Vermögen, das zum Beispiel nach einem Immobilienverkauf zur Verfügung steht.

Lehnen Sie sich also zurück und genießen Sie Ihre IM-Momente in dieser Lektüre – wir freuen uns wieder auf Ihr Feedback!

Herzliche Grüße



Raoul Röder
Geschäftsführer

WIR HABEN ÜBER
70 Jahre
ERFAHRUNG AM MARKT.

Impressum

Herausgeber: Sprenger & Röder Immobilien GmbH • Wilhelmstraße 18 • 79098 Freiburg im Breisgau • Tel.: 0761 20298-0 • www.sprenger-roeder.de • info@sprenger-roeder.de Geschäftsführer: Raoul Röder
Art Direction & Projektleitung: Sarah Röder, Michelle Zähringer Fotos: Alex Dietrich; stockphoto.com/Bogdan Kurylo; sonyachny-stock.adobe.com; Generative ART-stock.adobe.com; insta_photos-stock.adobe.com; Adam-stock.adobe.com
Textredaktion: Mink Text • Gerald Mink • www.minktext.de Konzeption: Schuster Junge Werbeagentur • Sebastian Lorenz • www.schuster-junge.de Druck: Rombach Druckerei • www.rombach-rdm.de

FINANZIERUNG

Was die Zinserhöhung der EZB bewirkt.

Über ein Jahrzehnt hinweg haben wir dauerhaft niedrige Zinsen, sogar eine lange Nullzinsphase, erlebt. Dies ändert sich gerade, denn die hohe Inflationsrate trübt die wirtschaftliche Situation vieler Menschen und Unternehmen.

Auf die extrem starke Inflation reagierte die Europäische Zentralbank (EZB) in diesem Jahr schon mehrfach mit der Erhöhung des Leitzinses, der aktuell bei 4,5 % liegt.

Dadurch steigen auch die Sparszinsen. Es soll mehr gespart und weniger ausgegeben werden, mit der Folge, dass Anbieter zur Steigerung der Nachfrage ihre Preise tendenziell senken. Das Ziel der fiskalischen Maßnahmen ist eine volkswirtschaftlich gesunde Inflationsrate von ca. 2 %.

Kredite verteuern sich

Die Kehrseite der Zinsanhebung ist allerdings absehbar: Auch die Finanzierungszinsen steigen nun naturgemäß. Und wenn Verbraucher auf Kredit kaufen können, leiden die Umsätze der verkaufenden Unternehmen.

Sehen wir uns diese Situation im Lichte des Immobilienmarktes an: Stark verteuerte Kredite für Haus- oder Wohnungskäufe dämpfen die Nachfrage, sodass bei den Preisen der Rotstift angesetzt wird, zumindest in bestimmten Bereichen. Außerdem ziehen sich kreditbasierte Immobilienkäufe wesentlich länger hin als in der Niedrigzinsphase.

Inzwischen stellen sich tausende Menschen die Frage, ob man nicht besser mieten statt kaufen sollte, was am Mietwohnungsmarkt deutlich spürbar wird – die Mieten steigen nun wieder deutlich. Auch als Kapitalanlagen werden Immobilien immer weniger lukrativ, weil Mieteinnahmen oft kaum noch die hohen Finanzierungsbelastungen übersteigen beziehungsweise ausgleichen. Da auch noch die Politik einige Förderungen zurückgefahren hat, erleben wir derzeit eine spürbare Zurückhaltung bei den Investitionen in Immobilien.

Über die richtige Strategie beim Kauf einer Immobilie beraten Sie die Fachleute bei Sprenger & Röder gerne.



SICHER WARM

Ein Gespräch über alte Heizungen, moderne Wärmepumpen und das neue Gebäudeenergiegesetz.

Hohe Energiekosten, neue Technologien, geänderte gesetzliche Vorgaben: Die Themen Heizen und Energie treiben Immobilienbesitzer und -käufer nicht erst seit Beginn der neuen Heizsaison um. Raul Röder spricht hier mit den Experten Christian Dittrich und Marcel Zähringer über einige Fragen, die unsere Immobilieninteressenten am häufigsten stellen. „netzwerk südbaden“-Chefredakteurin Kathrin Ermert hat das Gespräch moderiert.

Muss ich, wenn ich eine Bestandsimmobilie kaufe, sofort eine neue Heizung einbauen?

Dittrich: Nein. Aber das Gebäudeenergiegesetz – kurz: GEG – legt bestimmte Anforderungen an die Energieeffizienz von Gebäuden fest. Wenn die vorhandene Heizung denen nicht entspricht, muss man im Laufe der Zeit modernisieren. Konkret heißt das: Gas- oder Ölkessel, die älter als 30 Jahre sind, müssen mit wenigen Ausnahmen getauscht werden. Außerdem muss man die Vorschriften der Bundesimmissionschutzverordnung einhalten. Bei einem Eigentümerwechsel sollen diese Anforderungen innerhalb von zwei Jahren erfüllt werden. Das ist übrigens nicht erst seit der Novelle des GEG so. Davon abgesehen sind ältere Heizungen meist weniger effizient und verursachen deshalb höhere Heizkosten.

Zähringer: Der Aufwand, eine Heizung zu tauschen, kann groß sein. Zumal auch das Rohrsystem, die Heizkörper und andere Elemente geprüft und eventuell ausgetauscht werden sollten. Das sollte schon vor einem Einzug geschehen. Die energetische Erneuerung kann so schnell zur Kernsanierung werden. Daher empfiehlt es sich, dies im Vorfeld mit einem Fachbetrieb anzuschauen.

Röder: Grundsätzlich ist unsere Empfehlung, schon während des Kaufprozesses einen eigenen oder unseren empfohlenen Energieberater hinzuzuziehen, sodass spätere Kostenexplosionen vermieden werden können.



RAOUL RÖDER

Geschäftsführer
Sprenger & Röder Immobilien GmbH

Sprenger & Röder Immobilien GmbH agiert seit 1951 am regionalen sowie überregionalen Immobilienmarkt. Die Leistungen umfassen dabei die Immobilienvermittlung, die Immobilienbewertung und auch die Immobilienberatung. Mehr dazu: www.sprenger-roeder.de



CHRISTIAN DITTRICH

Geschäftsführer
u-sieben GmbH

u-sieben GmbH behandelt als Energieexperte ein weites Spektrum an energetischen Themen. Dieses reicht u.a. von einem individuellen Sanierungsfahrplan über bautechnische Begutachtungen bis hin zu KfW-Anträgen und Förderkrediten. Mehr dazu: www.u-sieben.com



MARCEL ZÄHRINGER

Geschäftsführer
ZÄHRINGER GmbH

ZÄHRINGER GmbH ist seit 1932 zentraler Ansprechpartner rund um die Themen Heizung, Sanitär und Solar/Photovoltaik. Hierbei werden Kunden von der Planung über die Projektleitung bis hin zur letzten Frage begleitet. Mehr dazu: www.zaehringler-freiburg.de



Wie sieht es mit der Wärmedämmung aus?

Dittrich: Die Wärmedämmung sollte man immer zusammen mit der Heizung denken, denn sie beeinflusst den Energieverbrauch wesentlich. Gesetzlich vorgeschrieben ist, dass Eigentümer von Gebäuden, die jährlich mindestens vier Monate lang auf 19 Grad Celsius oder wärmer beheizt werden, alle obersten Geschossdecken dämmen müssen, sofern diese nicht den Mindestwärmeschutz einhalten. Man muss aber auch sagen, dass die gesetzlichen Vorgaben im Wärmeschutz lax sind, die Dämmwerte stellen ein absolutes Minimum dar. Wir orientieren uns deshalb an den Förderkriterien der KfW und des Bafa.

Röder: Man sollte auch bedenken, dass es bei nicht energetisch sanierten Altbauten mittlerweile enorme Preisabschläge gibt. Der Immobilienmarkt ist aktuell ein Käufermarkt, der durch unklare Vorschriften im Bereich Gebäudeenergie verunsichert ist.

Ist es in jedem Fall sinnvoll, eine Wärmepumpe einzubauen?

Zähringer: Wir haben in den zurückliegenden zwei Jahren etwa 40 Hochleistungspumpen verbaut. Die Verbräuche waren im Vergleich zu Öl- oder Gasheizungen sogar geringer als ursprünglich berechnet. Das belegt auch eine Fraunhofer-Studie, die das in einem Feldversuch getestet hat: Sowohl ökonomisch als auch ökologisch ist eine Wärmepumpe sinnvoll. Und zwar nicht nur bei Neubauten, das ist ein Vorurteil, da hat sich in den vergangenen Jahren technologisch sehr viel getan. Es gibt aber natürlich auch Immobilien, für die Wärmepumpen weniger geeignet sind – vor allem größere Mehrfamilienhäuser. Und es hängt unter anderem von der Geografie, also dem Klima ab: Oben im Schwarzwald, wo es mehr kalte Tage gibt, ist eine Wärmepumpe weniger sinnvoll als unten in der Rheinebene.

Dittrich: Man muss auch prüfen, ob die Wärmeübergabe geeignet ist: Es braucht zum Heizen mit Wärmepumpe ausreichend große Heizkörper oder eine Fußbodenheizung. Und es ist sehr wichtig, die Nutzer richtig zu schulen. Das Heizverhalten muss sich ändern. Man kann nicht schnell hochheizen, deshalb ist es zum Beispiel kontraproduktiv, die Heizung runter- oder auszuschalten, wenn man das Haus verlässt.

Welche Alternativen gibt es zur Wärmepumpe, und was sagt das GEG dazu?

Dittrich: Es gibt verschiedene alternative Systeme, und die sind zum Glück auch in der korrigierten Version des GEG enthalten. Zum Beispiel Pelletöfen, Biomassekessel, Kraftwärmekopplung oder Gasheizungen, die auf Wasserstoff umrüstbar sind. Die Entscheidung für ein Heizsystem sollte auf einer individuellen Beratung basieren, denn jedes Haus und jeder Betreiber hat andere Bedürfnisse. Mein Mitgeschäftsführer Johannes Dold vergleicht das mit der Medizin: Man lässt sich ja auch nicht erst operieren und geht dann zum Arzt.

Zähringer: Wir verbauen auch Hybridsysteme, zum Beispiel eine Gastherme, die mit einer Wärmepumpe kombiniert wird. Das eignet sich dann auch für Mehrfamilienhäuser, allerdings ist da die Förderung noch nicht klar definiert. In einem gut gedämmten Neubau kann auch eine Stromheizung sinnvoll sein. Die verschiedenen Möglichkeiten sollten immer auf das Gebäude abgestimmt werden. Hier hilft ein Energieberater oder auch ein Fachbetrieb weiter.

Stichwort Förderung: Welche finanziellen Hilfen gibt es und gleichen sie die Mehrkosten einer Wärmepumpe aus?

Dittrich: Nein, die Förderung reicht dafür bei Weitem nicht. Das GEG bietet im Heizungssektor zwar Zuschüsse zwischen 10 und 40 %, aber das kompensiert nicht die Mehrkosten. Die Maximalförderung von 70 %, die es ab 2024 gibt, bekommen lediglich Haushalte mit einem Jahreseinkommen unter 40.000 €. Die sind meist keine Immobilienbesitzer. Bei Einfamilienhäusern fehlt zudem seit Anfang des Jahres 2023 die Möglichkeit eines zinsvergünstigten Darlehens mit Tilgungszuschuss. In Fachkreisen geht man aber davon aus, dass das wiederkommt.

Zähringer: Bei Mehrfamilienhäusern sieht das schon anders aus, weil pro Wohneinheit gerechnet wird. Bei Drei- bis Vierfamilienhäusern kann eine Wärmepumpe auch noch gut funktionieren. Es kommt auf den aktuellen Verbrauch und die bestehende oder geplante Wärmedämmung an.

Dittrich: Für den baulichen Wärmeschutz gibt es auch Zuschüsse, im Regelfall mit Energieberatung 20 %. Apropos Energieberatung, die hat den höchsten Fördersatz: satte 50 %. Für thermische Solaranlagen kann der Fördersatz bis zu 35 % betragen. Bei PV-Anlagen werden aktuell die 19 % Mehrwertsteuer erlassen, und sie werden bezuschusst, wenn man ein E-Auto hat.

Sollte man eine Wärmepumpe immer mit einer PV-Anlage kombinieren?

Dittrich: Das ist schon sinnvoll, am besten noch mit Speicher. Aber man sollte sich bewusst sein, dass man es im Winter trotzdem nicht schafft, ausreichend Energie zu erzeugen. Die Autarkie liegt bestenfalls bei 40 bis 50 %, solange wir keine bessere Akkutechnik haben. Da steckt noch viel Entwicklungspotenzial drin.

Zähringer: Eine PV-Anlage in Kombination mit einer Wärmepumpe macht in jedem Fall Sinn. Der Warmwasserbedarf kann hierdurch fast das ganze Jahr über abgedeckt werden. Man sollte wissen, dass sich viele Energieversorger aus Gründen der Netzstabilität vorbehalten, die Stromzufuhr der Wärmepumpe bis zu drei Mal täglich für maximal zwei Stunden abzuschalten. Allerdings hatten wir damit noch nie Probleme. Wichtig ist hier die korrekte Auslegung der Heizungsanlage.

Ein großer Unterschied zwischen Gas- und Ölöfen sowie Wärmepumpen ist der Standort. Wo stellt man das Gerät am besten auf?

Zähringer: Wärmepumpen können auch im Haus verbaut werden, was aber in den meisten Fällen nur im Neubau möglich ist. In der Regel wird diese außerhalb platziert. Dafür gibt es definierte Abstände aufgrund der Lärmemissionen und Vorgaben der Hersteller. Wobei der Lärm ein altes Vorurteil ist, welches auf die modernen Geräte kaum zutrifft. Wir müssen da viel Aufklärung leisten und stellen unseren Kunden entsprechendes Informationsmaterial zur Verfügung, um auch hier den Nachbarn gegebenenfalls aufzuklären. Es gab schon Fälle, da hat der Nachbar die Wärmepumpe gehört, ehe sie überhaupt lief.

Röder: Die Tatsache, dass die Geräte draußen stehen, kann zu neuen versicherungstechnischen Fragen führen in puncto Diebstahl. Allerdings trifft das nicht mehr auf die modernen Geräte zu: Diese sind etwa einen Kubikmeter groß, wiegen mehr als 200 Kilogramm und sind an die Wasserleitung angeschlossen. Die trägt man nicht mal eben weg.

Alles in allem: Sollte man lieber einen Neu- als einen Altbau kaufen?

Röder: Da gibt es kein klares Ja oder Nein. Mit einem guten Sanierungskonzept kann auch ein Altbau richtig Freude machen. Ich sage immer, bei einem Altbau weiß man, was man bekommt, sofern die Fachberatung beim Kauf gut ist. Das Gebäude steht ja schon ein paar Jahre und ist aus den typischen „Kinderkrankheiten“ draußen. Die Instandhaltungskosten und energetischen Sanierungen sind plan- und kalkulierbar.

Dittrich: Deshalb ist es ratsam, eine Energieberatung in Anspruch zu nehmen, ehe man sich für den Kauf einer Immobilie entscheidet. Mit unserem regionalen Baukostenindex können wir sehr genau den finanziellen Aufwand der Modernisierungsmaßnahme beziffern.

KATHRIN ERMERT
Chefredakteurin
netzwerk südbaden

netzwerk
südbaden
Das regionale Wirtschaftsmagazin



BERATUNG

Ist Kaufen wirklich günstiger als Mieten?

Geld, Gold ... Betongold? Laut einer Studie aus dem vergangenen Jahr ist es in über 80 % aller deutschen Landkreise und kreisfreien Städten rund 8 % günstiger, eine Immobilie zu kaufen als zu mieten.* Allerdings hat sich auch der Immobilienkauf seit 2021 empfindlich verteuert.

Auf Seite 3 dieses Magazins beleuchten wir die stark gestiegenen Lebenshaltungskosten, die sich auch in entsprechend kletternden Mieten niederschlagen. In die eigenen vier Wände zu investieren, scheint also ein aktiver Inflationsschutz zu sein. Dies stimmt vor allem für Käufer mit hoher Eigenkapitalquote und daher weniger Kreditbedarf. Denn diese sind von Zinserhöhungen weniger betroffen. Die Studie von Accentro und dem Institut der deutschen Wirtschaft (IW) sieht darüber hinaus ein Ende des Preisbooms, ebenso wird der Zinsanstieg wohl bald seinen Peak überschritten haben. Auch wenn der Wohneigentumsmarkt Ende 2023 wieder Fahrt aufnehmen wird, werden die Preise nicht automatisch weiter steigen. Entscheidend wird dabei sein, wann die Inflation wieder sinken wird, so die Studienautoren.

IMMOBILIEN
SEIT
1951

Hohe Preise plus hohe Finanzierungskosten: unsere Meinung

Planen Sie, den Großteil des Immobilienkaufs durch eine Finanzierung zu stemmen? Dann macht das Mieten derzeit mehr Sinn. Denn die gestiegenen Finanzierungszinsen machen dem Eigenheimwunsch immer häufiger einen Strich durch die Rechnung.

Besser sieht es für Sie aus, wenn der Kauf zumindest weitestgehend oder in großen Teilen mit dem vorhandenen Eigenkapital geplant ist. Das gilt auch für Ihre Objektsuche und die Verhandlungsposition: Der Markt verändert sich hin zu einem Angebotsüberhang, auch, weil viele Kaufinteressenten – Stichwort Finanzierung – das Feld räumen. So lassen sich für die Käuferseite sogar noch Anpassungen am Kaufpreis durchsetzen.

Wir erwarten nicht, dass der Boom aus den vergangenen Jahren anhält. Außerdem hoffen wir, dass sich der Finanzierungszins im laufenden und kommenden Jahr eependeln wird. So sollte die Nachfrage auch wieder steigen – wir sprechen dann von einem „New Normal“.

Für die Zukunft blicken wir auch gespannt auf regionale Förderprogramme seitens der Politik. Denn die Vorhaben hinsichtlich der Energiewende brauchen unterstützende Maßnahmen. In einer generell höheren Zinslandschaft sollte schließlich nicht das nächste Problemfass aufgemacht werden.



*Quelle: Accentro-Wohnkostenreport und Institut der deutschen Wirtschaft

ERBSCHAFT / SCHENKUNG

Vererben noch zu Lebzeiten: Damit Sie mit Immobilien nicht auch Probleme erben.

Haben Sie schon einmal von „vorweggenommener Erbfolge“ gehört? Dieser Vorgang kann unter anderem helfen, Steuern zu sparen oder spätere Unstimmigkeiten unter den Erben zu vermeiden. Es gibt allerdings einige wichtige Dinge zu beachten.

Bei der Vermögensübertragung zu Lebzeiten geht der Vererbende davon aus, dass der/die Erbende/-n später einmal ohnehin bedacht wird/werden. Also berechtigt man die Person schon vorab, das Haus, die Wohnung oder sonstige Besitztümer zu erhalten. Dies ist vor allem dann sinnvoll, wenn beim späteren Vererben die steuerlichen Freigrenzen nicht ausreichen. Durch die vorweggenommene Erbfolge kann die Erbengeneration eine später zu hohe Erbschaftssteuerlast vermeiden.

Wir bei Sprenger & Röder schauen außer auf die immobilienwirtschaftliche Situation zusätzlich auf die persönlichen und familiären Themen. Um einen breiten Blick auf die Sachlage zu erhalten, besprechen wir alle Parameter mit den Beteiligten.

Lassen Sie einen seriösen Wert ermitteln

Entscheidet man sich für eine vorzeitige Immobilienübertragung, stellt sich die Frage nach dem Wert der Immobilie. Schnelle Ergebnisse liefern dafür verschiedene Internetportale, wobei diese keine wertbeeinflussenden Faktoren berücksichtigen, sondern im Grunde nur Angebotspreise vergleichen.

Das aber hat nichts mit dem zu ermittelnden Verkehrswert nach § 194 BauGB zu tun. Hierfür gibt es Immobiliensachverständige (wie bei Sprenger & Röder), die auch für die Steuerlast eine wichtige Rolle spielen. Eine Optimierung der Steuerlast ist in einem gewissen Rahmen möglich, wobei wir empfehlen, dies mit dem Steuerberater abzustimmen.



Lesen Sie hierzu den Artikel „Türen öffnen bei der Immobilienweitergabe“ aus unserem IMMOMENT № 2: <https://sprenger-roeder.de/news-immobilien/immobilienweitergabe/>

Unsere Sachverständigen können in diesem Zusammenhang das notwendige Verkehrswertgutachten finanzamtconform erstellen. Dieses Gutachten dient dann als solide Wertgrundlage für das zu verschenkende Immobilienvermögen. Es berücksichtigt dabei auch wertrelevante Faktoren und Themen wie Sanierungsstau, Objektzustand, Schenkung mit Nießbrauch- oder Wohnrecht sowie weitere Aspekte.

Zuständigkeiten und Regelungen der Finanzämter

Je nach Wohnort gibt es verschiedene Zuständigkeiten der Finanzbehörde. Die Parameter für eine finanzamtconforme Bewertung sind bei den uns bekannten Finanzdistrikten nahezu identisch, somit können wir in der badischen Region die notwendigen Gutachten passend erstellen. Der § 194 BauGB bestimmt übrigens auch, dass seitens des Sachverständigen immer eine Neutralität gewahrt bleiben muss. Es dürfen lediglich die objekt- und marktspezifischen Faktoren Berücksichtigung finden. Persönliche Beziehungen oder Vorteilsnahmen müssen im Rahmen einer sachverständigen Begleitung außen vor bleiben.

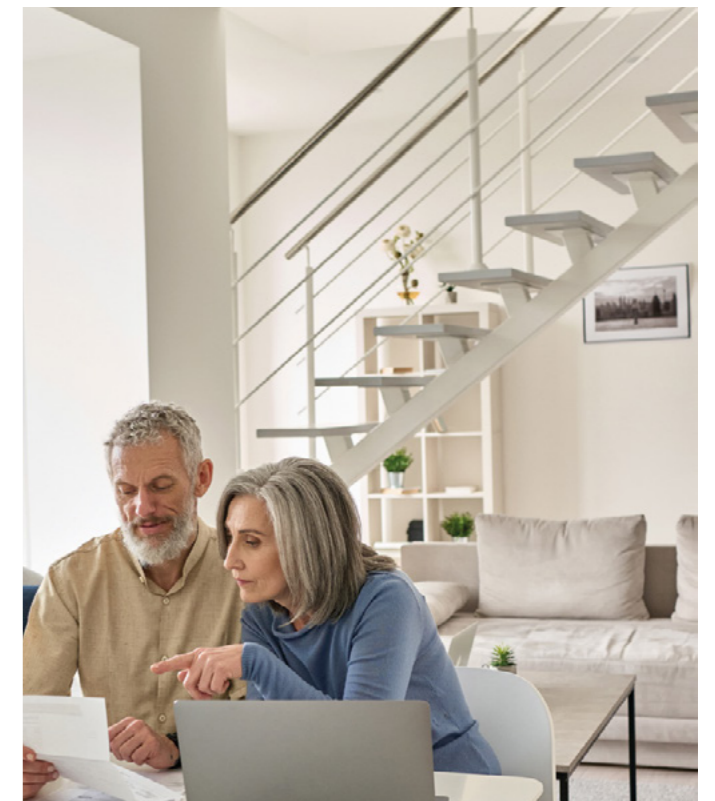
Wann ein Verkauf an die Kinder sinnvoll ist

In bestimmten Fällen kann ein Immobilienverkauf an die Kinder Sinn machen. Angenommen, die Absetzung für Abnutzung (AfA) auf das Gebäude wurde schon abgeschrieben. Durch einen Verkauf kann die AfA wieder neu starten. In solchen Fällen lässt sich unser Verkehrswertgutachten für eine Anpassung der Gebäuderestnutzungsdauer verwenden.

Bei einem größeren immobilien Vermögen kann man auch eine Aufteilung in Betracht ziehen. Dann werden bestimmte Immobilien verschenkt und andere verkauft, um die AfA-Möglichkeit wieder zu nutzen.

Bei solch komplexen Fragestellungen unterstützt Sie jederzeit unsere Immobilienberatung. Die Fachleute bei Sprenger & Röder berücksichtigen ganz individuell Ihre objektspezifische und familiäre Situation.

Bitte beachten Sie: Wir bei Sprenger & Röder können zwar auf steuerliche Besonderheiten und Möglichkeiten hinweisen. Das ersetzt jedoch keine eigentliche, qualifizierte Steuerberatung.



menschen. werte. immobilien.

BERATER — SACHVERSTÄNDIGE — MAKLER

IMMOBILIENVERKAUF

Immobilie verkauft – was tun mit dem Geld?

Der Erleichterung über den Immobilienverkauf folgt nicht selten die bange Frage: Wohin mit dem Erlös? Gerade in Zeiten höherer Inflation sollte Geld nicht in großen Beträgen auf dem Konto liegen bleiben. Erfahren Sie, was ein unabhängiger Finanzberater und Vermögensverwalter empfiehlt.

Gastbeitrag von Mathias Lebtig



Mathias Lebtig ist zusammen mit Jürgen Schwab geschäftsführender Gesellschafter der Financial Planning GmbH und der FP Asset Management GmbH. FINANCIAL PLANNING FREIBURG bietet unabhängige Anlageberatung und honorarbasierte Vermögensverwaltung. Mehr dazu: fp-fr.de



Wenn die Wiederanlage in Immobilien nach einem erfolgreichen Verkauf nicht die erste Wahl ist, dann bietet es sich an, in Unternehmensbeteiligungen in Form von Aktien zu investieren. Wichtig ist hierbei eine breite Streuung, die sich am einfachsten mit aktiv gemanagten Fonds und passiven Indexfonds (ETF) erreichen lässt. Je nach Anlagehorizont und Schwankungstoleranz können festverzinsliche Anlagen (Festgeld, Anleihen, Rentenfonds) beigemischt werden.

Vorgehen: Individualität zahlt sich aus

Im Rahmen einer unabhängigen Vermögensverwaltung wird das passende Chance-Risiko-Verhältnis persönlich besprochen. Je nach gewählter Strategie (z. B. defensiv, ausgewogen, dynamisch, offensiv) sollte der Anlagehorizont zwischen drei und zehn Jahren betragen. Bei einer erwarteten Schwankungstoleranz von 10 bis 30 % sollten Wertsteigerungen von 3 bis 8 % pro Jahr zu erwarten sein.

Um die professionelle Umsetzung und die regelmäßige Optimierung, am besten inklusive einer Absicherungsstrategie, müssen Sie sich nicht kümmern. Ihre Vermögensverwalter verwahren Ihr Depot sicher bei einer Depotbank. Damit Sie stets auf dem Laufenden bleiben, werden Sie regelmäßig elektronisch, schriftlich und persönlich informiert.

Beratung: Zweitmeinung auf Honorarbasis nutzen

Manche Immobilienverkäufer haben die Zeit, Finanzerfahrung und Lust, sich selbst um ihre liquiden Geldanlagen zu kümmern. Dann ist oft eine zweite Meinung auf Basis eines Stundenhonorars sinnvoll. Dies bietet sich sowohl für die Überprüfung vorhandener Depots als auch vor der Umsetzung selbst zusammengestellter Anlagestrategien an. Auch die Erstellung einer Vermögensbilanz und die Finanzplanung eignen sich dafür.

Ist Ihnen die individuelle und regelmäßige Vermögensberatung eines Finanzexperten wichtig, dann wählen Sie eine Betreuung auf Basis eines laufenden Depot Honorars. So lassen sich spezielle Wünsche und Anforderungen, z. B. im Hinblick auf das Thema Nachhaltigkeit, individuell berücksichtigen. Auch kann man dann auf die laufende Depotstrategie aktiv Einfluss nehmen.

Ergänzungen: mehr als eine Geschmacksfrage

Neben Immobilien, Aktien und Anleihen ist die Beimischung weiterer liquider Sachwerte für die professionelle Vermögensanlage zu empfehlen. Gold ist dabei erste Wahl, da der Kurs sich in der Regel gegensätzlich zum Kapitalmarkt entwickelt. Dies bewirkt eine Stabilisierung bzw. Absicherung des Vermögens, vor allem bei starken Aktienmarktschwankungen, Inflation und außergewöhnlichen Ereignissen. Auch die Edelmetalle Silber, Platin und Palladium sind nicht beliebig vermehrbar und eignen sich damit als Vermögensbeimischung. Während Gold gut selbst verwahrt werden kann, empfiehlt sich bei Weißmetallen aufgrund der Menge und der Steuervorteile eine externe Lagerung.

Je nach persönlichen Vorlieben können dem Vermögen Spezialitäten beigemischt werden. Für den Kauf von Kunst, Oldtimern, Uhren, Whisky, strategischen Metallen oder Kryptowährungen sind jedoch Expertise und Erfahrung wichtig. Auch eine flexible Anlagestrategie ist von großer Bedeutung.

