

zeitung.faz.net

Lieber grüne Aktien als schwarze Steine

Von Volker Looman

9-10 Minuten



Elberadweg in Dresden: So reizvoll die Immobilien sind, für die Geldanlage sind sie nicht immer die erste Wahl. dpa

Pessimisten im Allgemeinen, Optimisten im Besonderen! Haben Sie mehr als 50 000 Euro auf dem Girokonto? Sind es etwa 310 000 Euro, und leiden Sie unter der Androhung der Hausbank, in Zukunft für rund 260 000 Euro tägliche „Verwarentgelte“ von drei Euro und einundsechzig Cent bezahlen zu müssen? Mir ist bewusst, dass sich die Kleckerbeträge auf 1300 Euro pro Jahr summieren, doch bevor Sie jetzt 310 000 Euro in irgendwelchen „Schrott“ investieren, würde ich Sie gerne zu einem Ausflug

nach Dresden und einer Fahrt auf dem Elberadweg einladen. Dort können wir uns Gedanken machen, was Sie mit Ihrem guten Geld machen.

Wir sollten das Projekt, falls Sie noch „radlos“ sind, mit dem Kauf eines Rennrades in Loschwitz beginnen. Beim Händler meines Vertrauens bekommen Sie auch ein flottes E-Bike, wenn Ihnen das lieber ist, doch Sie müssen sich auf Kosten von 5000 Euro einstellen, weil gute Räder ihren Preis haben. Ich finde es keine Verschwendung, wenn Sie als Paar insgesamt 10 000 Euro investieren, weil das Geld „nachhaltigst“ angelegt wird. Erstens ersparen Sie sich die Negativzinsen für 10 000 Euro, zweitens investieren Sie den Betrag in Ihre persönliche Gesundheit, und drittens schonen Sie die Umwelt. Mehr geht in meinen Augen nicht, oder sehen Sie das anders? Falls die Idee bei Ihnen auf fruchtbaren Boden fällt, können wir die Räder elbaufwärts bis Bad Schandau einfahren, um sich an Kette, Schaltung und Bremsen zu gewöhnen. Dort überqueren wir die Elbe, und nun haben Sie die Qual der Wahl.

Die erste Möglichkeit, um Ihre restlichen 300 000 Euro mit wenigen Handgriffen loszuwerden, bietet sich in Glashütte. Dort sind die Meister der deutschen Uhrmacherkunst zu Hause. Ich werde mich hüten, die Werbetrommel für die Manufaktur zu schlagen, die meinen Großeltern vor 73 Jahren „gestohlen“ worden ist. Stattdessen will ich Ihnen sagen, dass Sie ein großes Herz und ein starkes E-Bike brauchen, um über Königstein, Langenhennersdorf und Berggießhübel ins Müglitztal zu kommen. Die Tour durch das zerklüftete Osterzgebirge ist ein Traum, doch wenn Sie nicht bereit sind, 50 000 oder 100 000 Euro für einen Zeitmesser auszugeben, dann bleiben Sie besser auf dem Elberadweg und rollen in aller Ruhe nach Dresden.

Lage ist entscheidend

In Blasewitz sollten Sie am Blauen Wunder, der stählernen Brücke über die Elbe, einen Blick auf den Hang werfen. Das ist die gute Stube meiner Heimatstadt, und wenn Sie überflüssiges Geld in wertvolle Immobilien investieren wollen, kommen nur diese Lagen infrage. Ich sage Ihnen das, weil wir nach der Besichtigung der Frauenkirche nach Übigau im Nordwesten der Stadt fahren werden. Dort liegt die Luftschifferkaserne, ein unter Denkmalschutz stehendes Objekt, wo Sie die nächste Möglichkeit haben, das Vermögen vor Strafzinsen zu bewahren. Nein, das ist nicht richtig, weil Ihnen das alte Gemäuer beste Chancen bietet, Ihr gutes Geld nach allen Regeln der Kunst in den Sand zu setzen. Die Kaserne wird in Wohnungen umgebaut, und ich möchte Ihnen die möglichen Folgen aufzeigen, wenn Sie zum Beispiel die 120 Quadratmeter große Wohnung kaufen.



Volker Looman ist Finanzanalytiker in Berlin und Dresden.

Die Einheit kostet 600 000 Euro. Hinzu kommen Nebenkosten von 30 000 Euro, sodass Sie insgesamt 630 000 Euro auf den Tisch blättern müssen. Weil bei Ihnen nur 300 000 Euro vorhanden sind, sind mal eben 330 000 Euro aufzunehmen.

Das ist kein Beinbruch, weil Sie den Kredit bekommen werden und pro Jahr mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht mehr als 1,5 Prozent bezahlen werden. Ich empfehle für Zins und Tilgung monatliche Raten von jeweils 2000 Euro, weil die Mieteinnahmen und die Steuervorteile aus der Abschreibung der Renovierung des Denkmals ebenfalls 2000 Euro pro Monat betragen. Damit haben Sie eine Geldanlage, die an Einfachheit und Komfort kaum zu überbieten ist. Sie investieren 300 000 Euro und haben nach zwölf Jahren eine (fast) schuldenfreie Wohnung! Nun wird's aber spannend, liebe Anleger.

Wie viel wird die Wohnung in zwölf Jahren wohl wert sein? Bevor Sie der Fantasie freien Lauf lassen, sollten Sie mit dem Rad durch Übigau fahren. Bitte sehen Sie sich das Umfeld der ehemaligen Kaserne an, und werfen Sie einen Blick in die Gassen und Straßen dieses Quartiers. Und vergessen Sie weder Blasewitz noch Loschwitz! Meinen Sie wirklich, das Objekt in zwölf Jahren für 600 000 oder 700 000 Euro verkaufen zu können?

Ich glaube an viele Dinge, werte Steuersparerer, aber nicht an die Vermehrung des Geldes in Übigau zu Dresden. Der Kaufpreis beträgt 44 Jahresmieten, und wenn Sie die Wohnung in zwölf Jahren für 35 Jahresmieten verkaufen, dann müssen Sie dem Himmel für diese 504 000 Euro danken. Davon ist die Restschuld von 80 000 Euro abzuziehen, sodass Ihnen rund 420 000 Euro bleiben. Nun dürfen Sie diesen Endwert durch das Startkapital teilen und aus diesem Wert die zwölfte Wurzel ziehen. Das Ergebnis sind 2,84 Prozent pro Jahr. Das mag auf den ersten Blick ein ordentliches Resultat sein, aber denken Sie daran: Dresden ist eine schöne Stadt, doch die Zahl der Menschen, die solche Wohnungen bezahlen können, hält sich in engen Grenzen. Kurzum: Ich würde in Übigau an der Elbe

keinen Cent investieren und lieber Strafzinsen bezahlen!

Umwelt retten statt Kasernen bewahren

Was halten Sie von der Idee, die Wohnung durch „grüne“ Beteiligungen zu ersetzen? Bitte lassen Sie uns darüber auf der Weiterfahrt nach Radebeul, Meißen, Riesa und Torgau nachdenken. Ich verrate Ihnen kein Geheimnis, dass mir die Hysterie um die Rettung der Welt gewaltig auf die Nerven geht. Bitte verstehen Sie mich nicht falsch. Wenn ich mit dem Rad durch Sachsen fahre, will auch ich die Landschaften schützen. Das wird mithilfe kluger Technik klappen, nicht aber mithilfe verbohrt Ideologen. Vor diesem Hintergrund sollten Sie hellhörig werden, wenn Ihnen ethische oder ökologische Indexfonds angeboten werden. Ich weiß zwar, dass ESG für umweltgerechte Anlagen, soziales Verhalten und faire Unternehmensführung steht, doch wer definiert diese Kriterien? Mir ist bekannt, dass hinter SRI sogenannte Socially Responsible Investments stecken, doch wer legt fest, welche Firmen ins Töpfchen kommen und welche Unternehmen ins Kröpfchen müssen?

Ich bin mir nicht sicher, ob Sie das schaffen, und ich rate Ihnen davon ab, sich von irgendwelchen Agenturen ein X für ein U vormachen zu lassen. Bevor Sie sich jetzt „frustriert“ vom Acker machen und auf Aktien verzichten, will ich Sie ermutigen, wie bei der Immobilie einfach 330 000 Euro aufzunehmen und die 630 000 Euro in drei Indexfonds mit 432 Unternehmen aus aller Welt zu stecken, die sich auf die Fahnen geschrieben haben, das Geld ihrer Anleger auf ethische und ökologische Weise zu investieren. Das hat doch etwas, oder vertreten Sie eher die Meinung, auch „grüne“ Aktien auf Pump seien üble Spekulation?

Ich habe großes Verständnis, wenn Sie so denken, doch ich bitte Sie um Nachsicht, dass der Kauf überteuerter Wohnungen in meinen Augen die wildere Spekulation ist. Bei einem Denkmal in mäßiger Lage investieren Sie in ein Objekt, und bei den Indexfonds investieren Sie in 133 Unternehmen des MSCI USA (IE00BYVJRR92), in 118 Unternehmen des MSCI Europe (IE00B52VJ196) und in 181 Unternehmen des MSCI Emerging Markets (IE00B YVJRP78). Mit diesen 432 Beteiligungen waren seit 2016 fast 15 Prozent pro Jahr zu verdienen. Das ist keine Garantie für die Zukunft, doch wenn Sie in den nächsten zwölf Jahren nur die Hälfte verdienen, also 7,5 Prozent pro Jahr, dann würden die 300 000 Euro im Laufe der Zeit auf 721 000 Euro anwachsen. Das entspricht einer Rendite von 7,6 Prozent pro Jahr und ist im Vergleich zu dem Denkmal ein Plus von 215 000 Euro. Bei diesen Aussichten kann ich Ihnen nur zurufen: Vorwärts immer, rückwärts nimmer, lieber die Umwelt retten als Kasernen bewahren! Und wenn Ihnen der Kredit nicht gefällt, dann verzichten Sie auf das Fremdkapital. Sie verdienen mit den „grünen“ Aktien rund 134 000 Euro mehr als mit den „schwarzen“ Steinen!