

SIEGBERT K. MÜLLER

AKTUELLE INFORMATIONEN FÜR MEINE KLIENTEN

News

Nr. 41

DIE THEMEN HEUTE

- keine Anpassungen im Musterdepot 2019
- Rentenstrategie
- Rente mit 63 – ohne finanzielle Einbußen
- Was ist jetzt mit den Mietpreisen?
- Übrigens ...

Frühjahr 2019

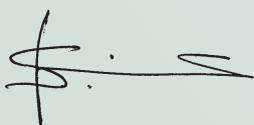
Sehr geehrte Damen und Herren,

ein sehr turbulentes Jahr 2018 liegt nun schon einige Monate hinter uns und es wird Zeit, dass ich, wie gewohnt, den jährlichen Klientenbrief verfasse. Die Insolvenz von P&R war natürlich niederschmetternd, ich werde in diesem Klientenbrief darauf aber nicht näher eingehen, da es „nur“ ca. 40% meiner Klienten betrifft und diese werden mit regelmäßigen Rundmails auf dem Laufenden gehalten.

An der Börse hatte das Jahr 2018 mal wieder mit einem Minus abgeschlossen, genauer gesagt haben von den 20 Aktienfonds im Depot nur 5 im positiven Bereich geendet. Das Auf und Ab an der Börse war ja schon in vielen Klientenbriefen von mir thematisiert worden und ich kann nur wiederholen, dass der Kursverlauf von Indizes kein Kauf- oder Verkaufskriterium sein sollte, sondern, dass vielmehr die Bewertungen der Unternehmen das entscheidende Kriterium sind. Das durchschnittliche Kurs-Gewinn-Verhältnis liegt, bezogen auf mein Musterdepot, bei 13,26 per Februar 2019. Das bedeutet, dass die Unternehmen im Musterdepot bezogen auf Ihren Börsenwert im Durchschnitt 7,54% Gewinn machen. Da wird es schwer, eine bessere Anlage zu finden.

Dennoch benötigt man in der Rentenphase eine durchdachte Entnahme-Strategie. Dort beginnt der eigentliche Mehrwert meiner Beratung und daher will ich in diesem Klientenbrief näher darauf eingehen.

Mit freundlichen Grüßen



Siegbert K. Müller

Keine Anpassungen im Musterdepot 2019

Im letzten Jahr hatte ich mein Musterdepot intensiv überarbeitet und bei den jährlichen Beratungsterminen, mit Ihnen, in Ihrem Depot umgesetzt. Dieser Prozess ist noch nicht bei allen Kunden vollständig umgesetzt, so dass ich in diesem Jahr keine weiteren Anpassungen im Musterdepot vorgenommen habe, es besteht auch kein Grund weitere Änderungen vorzunehmen. Wir schlagen mit dem aktuellen Musterdepot die Vergleichs-Indizes deutlich, da bin ich sehr zufrieden, denn nur dadurch sind die in den gemanagten Fonds anfallenden Verwaltungskosten zu rechtfertigen.

Rentenstrategie Entnahme aus Depot

Immer mehr meiner Kunden stehen vor dem Übergang von der Arbeitsphase in die Rentenphase Ihres Lebens. Dabei möchte ich Sie gerne begleiten und es stellt sich die Frage, wie denn das aufgebaute Vermögen sinnvoll und möglichst sicher in der Rentenphase aus dem Depot zurück fließen kann.

Mit regelmäßigen monatlichen Sparplänen haben wir in der Ansparphase durch den sogenannten Cost-Average Effekt profitiert. D.H. bei niedrigen Kursen haben wir für den monatlichen Sparbetrag mehr Anteile erworben und bei hohen Kursen weniger. Tendenziell haben also bei Kursanstiegen mehr Anteile profitiert und bei sinkenden Kursen weniger Anteile an Wert eingebüßt.

Wenn wir nun in der Entnahmephase die monatlichen oder jährlichen Entnahmen aus den Aktienfonds tätigen würden, wäre der Effekt gerade anders herum und damit negativ. Daher empfehle ich zunächst zu ermitteln, wieviel Geld denn in den nächsten drei Jahren entnommen werden soll, z. B. p. a. 5% des Vermögens, dann sollten 15% dafür im kurzfristigen Anlagebereich bereitgestellt werden. Dieser, nennen wir es, „Topf-1“ ist dann nach drei Jahren geleert und muß wieder aufgefüllt werden.

Wenn die Börse gut steht ist das kein Problem, was aber wenn wir uns genau dann in einer Baise-Phase befinden? Wir brauchen also einen Plan B für das Auffüllen des Topf-1, nämlich den mittelfristigen Anlagebereich den ich hier mal als „Topf-2“ bezeichnen möchte. In diesen Bereich gehören stabile Investmentfonds, die bei geringer Volatilität mehr Rendite bringen als die Geldmarktfonds in Topf-1. Hier sehe ich im Moment nur offene Immobilienfonds, diese bringen bei sehr geringen Kursschwankungen ca. 2,5 – 3% Rendite p.a. Damit diese Rendite nicht von Ankaufkosten aufgefressen wird, gewähre ich hier 50% Transaktionsrabatt. Nun machen wir ja jedes Jahr einen Anlagecheck und immer wenn sich die Aktienfonds im „Topf-3“ (= Anlagehorizont > 6 Jahre) sehr gut entwickelt haben, füllen wir aus diesen Gewinnen den Topf-1 wieder auf. Dadurch haben wir, egal wann die Baise-Phase kommt, immer 6 Jahre Zeit um diese durchzustehen. Sollten diese 6 Jahre nicht ausreichen, so müsste die jährliche Entnahme reduziert werden um das Kapital nicht aufzubauchen.

In den letzten 50 Jahren war die Baisephase nur einmal länger als 6 Jahre, daher bin ich der Meinung, dass wir dieses Risiko eingehen können. Wer auf Nummer sicher gehen will, könnte z. B. den Topf-2 statt mit 15% für die Jahre 4–6 mit 25% für die Jahre 4–8 bestücken, oder die jährliche Entnahme von vorherein auf 4% beschränken.

Sie sehen, wir werden auf die persönliche Situation sehr individuell eingehen können.

Rente mit 63 – ohne finanzielle Einbußen

Wer sich mit dem Thema vorzeitiger Rentenbeginn beschäftigt, der weiß, dass pro Monat vorgezogener Rente die Deutsche Rentenversicherung 0,3 % von der erwarteten Rente abzieht. Bei drei Jahren vorgezogenem Rentenbeginn sind das immerhin 10,8 % der erwarteten Rente.

Was kaum einer weiß: mit freiwilligen Zusatzbeiträgen in die GRV, als Einmalzahlung oder auch Teilzahlungen ab dem 50. Lebensjahr, kann dieser Rentenabzug ganz oder teilweise ausgeglichen werden. Wer dann doch nicht früher in Rente geht, erhält für die Zusatzbeiträge eine entsprechend höhere Rente. Eine Erstattung der Zusatzbeiträge ist nicht möglich.

Die Frage ist also: macht das Sinn?

Hier ein Beispiel:

Bei einer erwarteten Rentenhöhe von z.B. 1.000,00 € und einem um 3 Jahre vorgezogenen Rentenbeginn beträgt der monatliche Rentenabschlag 108,00 €.

Um diesen Rentenabschlag zu vermeiden ist ein freiwilliger Zusatzbeitrag von 27.351,16 € zu leisten. (siehe Homepage der Deutschen Rentenversicherung)

Die Einzahlung von 27.351,16 € bringt also eine Jahresrente von 1.296,00 €, das entspricht einer „Rendite“ von ca. 4,7% und diese Jahresrente nimmt an den allgemeinen Rentensteigerungen der nächsten Jahre teil.

Das ist also durchaus eine Überlegung wert. Wer die Einzahlung auf mehrere Jahre verteilt kann die Beiträge ggf. auch als begrenzte Sonderausgaben steuerlich geltend machen. (Hierzu bitte vorher den Steuerberater befragen)

Der Nachteil ist natürlich, dass die eingezahlten Gelder nicht mehr vererbt werden können. Wer die Rente mindestens 21 Jahre bezieht hat seinen Einsatz wieder zurück, bei Rentenbeginn 63 sollte man also älter als 84 werden, damit wir in die „Gewinnzone“ kommen. Rentensteigerungen allerdings nicht mit berücksichtigt, die verkürzen die Zeit zum BrakeEven.

Eine Alternative wäre die Einzahlung in das Depot und da kann die Rendite mehr oder weniger sein, aber das Restkapital wird am Schluß eben vererbt, oder es kann bei Bedarf auch vorher verbraucht werden da es ja immer liquide bleibt.

Fazit:

Wer zum Rentenbeginn bei seiner monatlichen Liquiditätsplanung mit den Rentenabzügen leben kann sollte sein Vermögen lieber liquide halten, wer aber am Monatsende mehr Zeit als Geld übrig hat sollte auf Nummer sicher gehen und mit den freiwilligen Zusatzbeiträgen an die Deutsche Rentenversicherung Vorsorge für auskömmliche Renteneinnahmen treffen.

Was ist jetzt mit den Mietpreisen?

Süddeutsche Zeitung im Oktober 2018: Mieten steigen selbst in kleinen Orten rasant!

Spiegel im Dezember 2018: Mieten sollen 2019 um bis zu 5 % steigen!

Tagesspiegel im Dezember 2018: Mieterbund warnt: Mieten steigen unaufhaltsam – und keine Ende in Sicht!

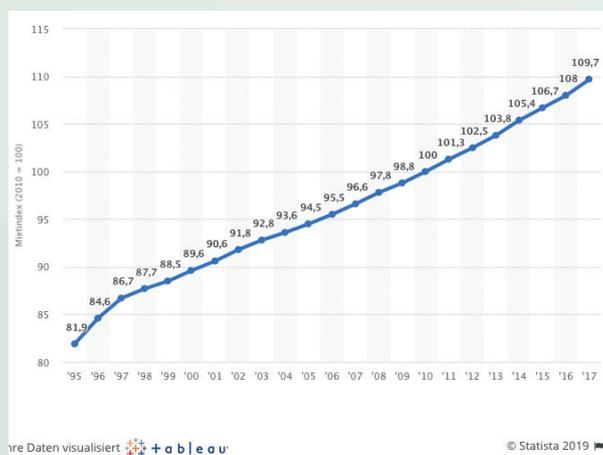
Handelsblatt im Januar 2019: Der Mietanstieg in deutschen Städten schwächt sich ab!

Ja was denn nun?

Es ist wie immer die Frage: Wer schreibt was aus welchem Interesse! Die Lobby der Immobilienbranche ist riesig und für die Medien sind Immobilienunternehmen wichtige Anzeigenkunden, die müssen „gepflegt“ werden.

Richtig sind die Zahlen des statistischen Bundesamtes Statista und die sehen wie folgt aus: Entwicklung des Mietpreisindex für Deutschland in den Jahren von 1995 bis 2017

(2010 = Index 100)



Der durchschnittliche Mietpreisanstieg liegt also etwas unterhalb der Inflationsrate, wobei zu berücksichtigen ist, dass wir zwischen „Neuvertragsmieten“ und „Bestandsmieten“ unterscheiden müssen. So sind laut F+B-Index die Neuvertragsmieten von 2004 (=100) bis 2019 auf 123,8 gestiegen, die Bestandsmieten im gleichen Zeitraum auf 111,2. Die Aufwendungen für das Wohnen werden also bezogen auf das Haushaltseinkommen immer weniger.

Übrigens ...

In letzter Zeit werde ich immer wieder von meinen Kunden gefragt, wie lange ich denn noch arbeiten will (ich werde dieses Jahr 62) und ob Sie sich dann einen neuen Berater suchen müssten. Nun, da darf ich Sie beruhigen, solange ich noch geistig und körperlich fit bin, werde ich nicht in den Ruhestand gehen. Meine Arbeit macht mir nach wie vor Spaß und nur noch Reisen und meinen Hobbys nachgehen würde mich nicht ausfüllen. Sicher werde ich in den nächsten Jahren auf eine Dreitage-Woche reduzieren, aber ganz aufhören zu arbeiten werden ich auch im hohen Alter nicht. Wir können also gemeinsam älter werden, so Sie das denn wollen.

Herausgeber:

Finanz- u. Wirtschaftsberatung Siegbert K. Müller, Am Hochwald 4, 01324 Dresden

Telefon: 0351/802 07 36, Fax: 0351/802 42 17, E-Mail: siegbertmueller@gmx.net, Homepage: www.siegbert-k-mueller.de

Register Nr. IHK-Dresden D-D2TD-IBCCV-46 und D-F-144-A16Q-45 und D-W-144-111C-95

Honored member of INTERNATIONAL WHO'S WHO of Professionals 1997

Diese News dienen ausschließlich der Information der von mir betreuten Klienten! Alle Informationen beruhen auf sorgfältiger Recherche, dennoch ist jegliche Haftung ausgeschlossen.