

Quartalsbericht 3 - 2023

*„Geld allein macht nicht glücklich,
es gehören auch noch Aktien,
Gold und Grundstücke dazu.“*

Danny Kaye, US-amerikanischer Schauspieler und Sänger

Sehr geehrte Investorinnen, sehr geehrte Investoren,

im letzten Quartalsbericht hatten wir über die Immobilie als Kapitalanlage berichtet. Im Vordergrund stand die Erzielung einer Rendite durch Mieteinnahmen. Dieses Mal geht es um die Eigennutzung einer Immobilie. Die eigene Immobilie bietet Sicherheit, bindet aber auch einen Großteil des Vermögens. Insbesondere im Rentenalter gibt es Überlegungen, welchen Stellenwert die eigengenutzte Immobilie hat. Wir zeigen Lösungsvorschläge dafür auf, den im Haus gebundenen Vermögenswert zu nutzen, auch ohne das gewohnte Zuhause verlassen zu müssen.

Im zweiten Teil berichten wir über die Entwicklung unserer drei Strategien in der Vermögensverwaltung. Wir hatten uns vorsichtiger positioniert und werten diesbezüglich die Auswirkungen im 3. Quartal. Die Inflation hatte zwar in den letzten Wochen eine fallende Tendenz. Die Notenbanken sehen jedoch noch keinen Anlass zu einer Zinsumkehr, und die Leitzinsen haben ihren Höchststand voraussichtlich noch nicht erreicht.

Wie immer wünschen wir Ihnen viele Erkenntnisse beim Lesen!

Ihre BPS Fondsvermögensverwaltung

Klaus Bückler

Daniel Platte

Norbert Schmitz

Quartalsbericht 3 - 2023

Kauf einer Immobilie zur Selbstnutzung

In den frühen 2000er Jahren waren Immobilien für private Haushalte relativ günstig, da die Einkommen stärker stiegen als die Preise für Immobilien. Das hat sich in den letzten Jahren umgekehrt. Aktuell sind Immobilien für viele Haushalte wesentlich schwerer erschwinglich.

Neben dem starken Anstieg der Kaufpreise in den letzten Jahren ist bei einer kreditfinanzierten Immobilie zusätzlich der seit Ende 2021 deutlich gestiegene Hypothekenzins ein weiterer Malus. Immobilienkäufer müssen heute ein höheres Einkommen und Eigenkapital mitbringen, um eine Tilgung innerhalb des Berufslebens zu schaffen.

Der Erwerb einer selbstgenutzten Immobilie erfordert die Berücksichtigung einer Vielzahl von Einzelfaktoren. So stellt sich z.B. die Frage nach der Lage, des Umfeldes, der Verkehrsanbindung, der Prüfung von Förderprogrammen etc. Zur Feststellung der Finanzierbarkeit des Kaufpreises ist primär die freie Liquidität zu ermitteln. Bei der Gestaltung einer optimalen Finanzierung und der Vorstellung bei Banken nebst der entsprechenden Verhandlung lassen wir Sie nicht allein.



Bild von [Paul Brennan](#) auf [Pixabay](#)

Quartalsbericht 3 - 2023

Gründe für das Wohnen im Eigenheim

Für die Verwirklichung der eigengenutzten Immobilie gibt es natürlich neben der ökonomischen Betrachtung einen wichtigen anderen Punkt, den Lifestyle-Blickwinkel. Primär geht es also um die emotionale Seite. Drei Dinge spielen hinein:

1. In einem Eigenheim kann und will man eher persönliche Gestaltungsideen verwirklichen als in einer Mietwohnung. Ein Eigenheim kann viel leichter und in größerem Umfang an persönliche Vorstellungen angepasst werden.
2. Kauf und Besitz eines Eigenheims gehen in unserer Gesellschaft oft mit einem Zugewinn an Sozialprestige einher.
3. Im Zusammenhang einer Finanzierung ist man zum Zwangssparen verurteilt. Schließlich muss ein Kredit abbezahlt werden. Im Gegensatz zu einem Mietverhältnis entsteht durch den Sparprozess = Tilgung des Darlehns ein schuldenfreier Sachwert. Ein mietfreies Wohnen im Rentenalter ist gesichert.

Eigenheim im Rentenalter

Mit dem Rentenalter beginnt ein neuer Lebensabschnitt. Die selbstgenutzte Immobilie wirft jetzt neue Fragen auf.

- Wie lange werde ich in der Rentenzeit in meinem Haus leben können?
- Habe ich Kinder, will ich das Haus überhaupt vererben?
- Möchte ich den Wert meines Hauses zu meinen Lebzeiten lieber selbst ausgeben können?

Wer das Vererben, aus welchen Gründen auch immer, verneint, braucht eine sinnhafte Lösung für den „Verbleib“ seines Hauses. Nichts liegt dann näher, als dieses bereits zu Lebzeiten zu vollziehen. Ein vollständiger Verkauf ist meist nicht gewollt, da Alternativen rar oder teuer sind und einem das traute Heim lieber ist. Es stehen andere Optionen zur Verfügung. Auf die gängigen gehen wir im Folgenden ein:

Quartalsbericht 3 - 2023

Beleihung des Hauses

Das bedeutet die Aufnahme eines Darlehens, man bleibt dabei Eigentümer der Immobilie. Die Banken sind aufgrund der Wohnimmobilienkreditrichtlinie (WoKri) jedoch stark eingeschränkt, älteren Menschen einen Kredit zu gewähren. Seit wenigen Monaten gibt es sogenannte Rentendarlehen ohne Altersbegrenzung. Über beispielsweise 10 oder 15 Jahre bekommt man eine monatliche Auszahlung. Erst nach Ende dieser Darlehnszeit wird das Darlehen durch Verkauf der Immobilie getilgt.

Immobilienverrentung

Hierbei geht es um eine sogenannte Leibrente. Die Immobilie wird verkauft, und im Gegenzug erhält man ein lebenslanges Wohnrecht mit einer Eintragung als Sicherheit im Grundbuch. Die Zurverfügungstellung der Liquidität erfolgt in der Regel ebenfalls monatlich. Die kalkulierte Höhe errechnet sich aus der Lebenserwartung. Die Instandhaltungskosten trägt der Käufer.

Immobilienteilverkauf

Der Eigentümer kann einen Betrag von bis zu 50% des Immobilienwerts erhalten, welcher auf einem gutachterlich festgestellten Verkehrswert basiert. Die Lebenserwartung braucht nicht berücksichtigt zu werden. Der Käufer erhält eine Nutzungsgebühr, vergleichbar mit einer Miete. Es wird in der Regel eine Zeitdauer von 10 bis 15 Jahren vereinbart. Danach erfolgt der Verkauf der Immobilie als Ganzes. Der Erlös wird quotal aufgeteilt. Gleiches gilt beim Ableben. Es besteht ebenso die Möglichkeit eines Rückkaufes, auch durch die Erben.

Familienlösung

Nicht vergessen sollte man die Möglichkeit innerhalb der Familie Lösungen zu finden. Auch Teilschenkungen in Verbindung mit Darlehen sind eine mögliche Form der Gestaltung.

Quartalsbericht 3 - 2023

Immobilienverrentung: Mehr Geld im Alter mit sechs bewährten Modellen

Die
Immobilien-
verrentung



Immobilien-
eigentümer

Option 1	Wohnrecht	Immobilienverkauf mit (grundbuchlicher oder vertraglicher) Absicherung des Wohnrechts; Kaufpreis zahlbar idR als Einmalzahlung
Option 2	Leibrente	Immobilienverkauf mit (grundbuchlicher oder vertraglicher) Absicherung des Wohnrechts; Kaufpreis zahlbar idR als monatliche Rente
Option 3	Nießbrauch	Immobilienverkauf mit Eintragung des Nießbrauchsrechts im Grundbuch; Kaufpreis zahlbar idR als Einmalzahlung
Option 4	Teilverkauf	Verkauf eines prozentualen Anteils der Immobilie gegen anteilmäßige Kaufpreiszahlung und (grundbuchliche oder vertragliche) Absicherung des Wohnrechts
Option 5	Umkehrhypothek	Abschluss Darlehensvertrag mit Beleihung der Immobilie, kein Kaufvertrag, daher keine Absicherung des Wohnrechts notwendig, da Eigentum vollumfänglich bestehen bleibt
Option 6	Verkauf mit Rückmiete	Verkauf der Immobilie mit gleichzeitigem Abschluss eines sog. Rückmietvertrags

Die Immobilienverrentung kombiniert das Herauslösen von in der Immobilie gebundenem Vermögen mit der Möglichkeit, in der Immobilie wohnen zu bleiben.



Ein Blick in die Zukunft

Der Bedarf an Liquidierungslösungen bei selbstgenutztem Eigentum ist bereits groß und wird weiter zunehmen. Die Gründe dafür: In den nächsten Jahren werden in Deutschland mehr Menschen in Rente gehen als jemals zuvor, denn die sog. Babyboomer-Generation scheidet aus dem Berufsleben aus. Lebenshaltungs- und Energiekosten steigen. Zusätzlich wird es einen besonderen Kapitalbedarf zur energetischen Sanierung und vielleicht auch zum altersgerechten Umbau geben. Nicht vergessen sollte man ggfs. notwendig werdende Pflegekosten.

Quartalsbericht 3 - 2023

Ruhestandsplanung generell

Aufgrund der Komplexität der Fragestellungen und unterschiedlicher Gestaltungsmöglichkeiten darf es nicht um den Kauf eines bestimmten Produktes gehen. Sinnvoll ist eine unabhängige Beratung. Diese sollte auch eingebunden sein in eine generelle Ruhestandsplanung. Staatliche, berufsständische und betriebliche Renten sind oft nicht ausreichend und führen zu einer notwendigen Einschränkung der Lebenshaltung und der Lebensqualität. Daraus folgt, dass die Nachfrage nach Instrumenten zum Verzehr des angesparten Kapitals im Ruhestand erheblich steigen wird. Die Verwertung der eigengenutzten Immobilie („Scheine gegen Steine“) ist nur eine Möglichkeit. Haben Sie für sich schon eine Ruhestandsplanung? Im nächsten Quartalsbericht werden wir Ihnen die Erarbeitung einer Ruhestandsplanung näher vorstellen.

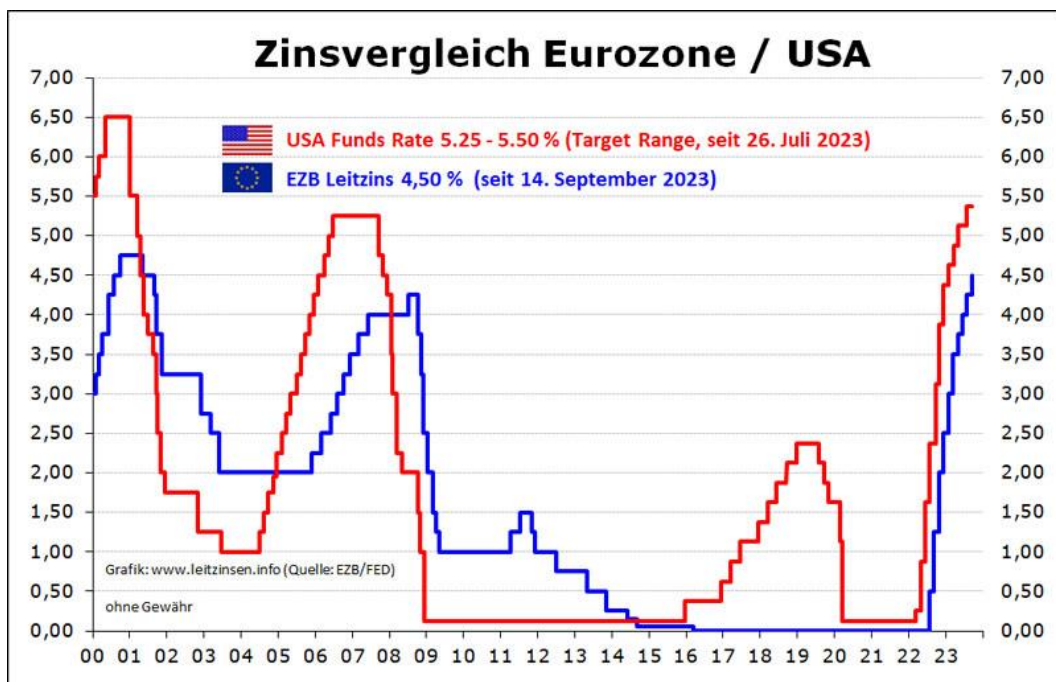
Quartalsbericht 3 - 2023

Zu den Märkten und unseren BPS-Strategien

Drei Quartale in einem außergewöhnlichen Börsenjahr sind ins Land gegangen. Wir werfen einen Blick zurück. Und wir geben auch unsere Einschätzung wieder, wie wir die kommenden Wochen sehen.

Zunächst bedanken wir uns bei denjenigen Anlegern, welche unserem Angebot aus dem letzten Quartalsbericht gefolgt sind und mit uns über die Situation gesprochen haben. Den Inhalt dieser Gespräche fassen wir im Folgenden für alle Investoren zusammen. Natürlich sind immer auch unterschiedliche Sichtweisen auf die Märkte gegeben. Hier die wichtigsten Aspekte:

- *Die Inflation zeigte sich hartnäckig und in einer seit vielen Jahren nicht mehr gesehenen Dimension.*
- *Die Notenbanken wiesen auf ihren Auftrag hin, die Inflationsrate auf einen Sektor nahe dem erklärten Ziel von 2% reduzieren zu wollen. Sie wollen die Zinsen so lange anheben, bis die Wirtschaft abkühlt und die Inflation nachhaltig zurückgegangen ist.*
- *Die Zeit des Negativzinses ist vorerst vorbei. Wir Anleger können wieder Zinsen auf Einlagen erhalten. Dies gilt auch für das Geldkonto in den BPS-Strategien. Trotz eines guten Marktzinsniveaus bleibt jedoch immer noch real nach Abzug der Inflation ein Verlust.*



Quartalsbericht 3 - 2023

Aus der Vergangenheit konnte man daraus Ableitungen für die strategische Positionierung vornehmen. Denn steigende Zinsen bedeuten für Unternehmen, dass die Finanzierungskosten höher ausfallen. Das trifft naturgemäß nicht auf alle Unternehmen zu, gilt jedoch für den breiten Markt. Letztlich muss man von höheren Finanzierungskosten ausgehen, da ein großer Teil der Unternehmensdarlehen auslaufende Zinsvereinbarungen hat und diese nur zu einem voraussichtlich deutlich höheren Zins fortgesetzt werden können. Die Folge sind geringere Gewinne.

Andere Unternehmen können die durch die Inflation gestiegenen Rohstoffpreise und damit höheren Produktionskosten an die Endverbraucher weitergeben. Unternehmen, welche diese Preissetzungsmacht nicht haben, werden ebenfalls Gewinnrückgänge verzeichnen.

Zudem gibt es in der Ukraine fortdauernde und in Israel neu entflammte kriegerische Auseinandersetzungen. Und es scheint kein Ende in Sicht.

In der Summe haben wir mehr Risiken als Chancen gesehen und uns deshalb im April 2023 konsequent von zyklischen Aktienpositionen getrennt. Im Gegenzug investierten wir in den „Zinsmarkt“. Dabei sind wir – für uns bis dahin ungewöhnlich – relativ hohe Positionen eingegangen. Vorrangig sollte damit eine größere Stabilität und geringere Volatilität erzielt werden. Jedoch zeigte unsere defensive Vorgehensweise der Vermögenssicherung erst im späteren Verlauf des Jahres seine positive Wirkung.

Während sich noch Anfang des Jahres die meisten Märkte durch einen mehr oder weniger kräftigen Anstieg darstellten, kam es überwiegend spätestens mit Beginn des dritten Quartals zu deutlichen Rückgängen. Wie die Medien verbreiteten, schien es so zu sein, dass viele Investoren immer noch diese Zeichen einfach ignorierten. Man erwartete einen deutlichen Rückgang der Inflationsrate und bereits wieder fallende Zinsen noch im laufenden Jahr. Aktuell beobachten wir diesbezüglich eher Ernüchterung als Euphorie.

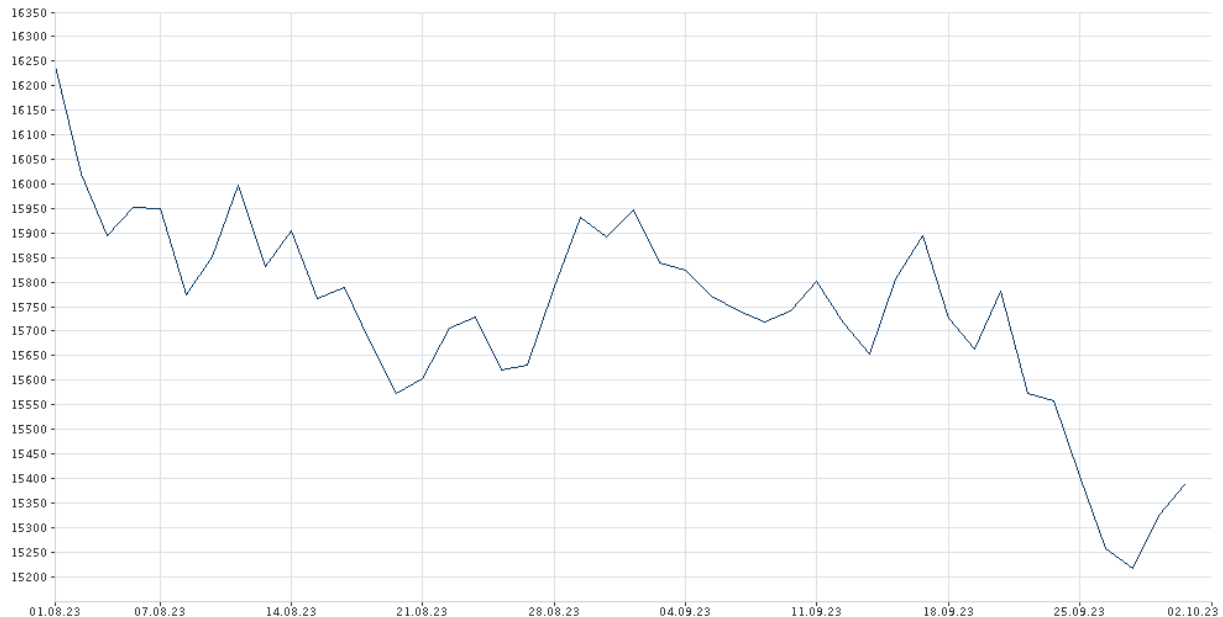
Dies zeigen auch verschiedene Indizes. Seit dem Höchststand zur Mitte des Jahres fallen die Kurse in der Breite:

Index	Höchststand 2023	Stand 30.09.2023	Veränderung
DAX	16.529	15.348	-7,15 %
Dow Jones	35.691	33.497	-6,15 %
Nasdaq	15.928	14.715	-7,62 %
Nikkei	33.792	31.891	-5,63 %
China	13.438	12.389	-7,81 %

-Irrtum vorbehalten-

Quartalsbericht 3 - 2023

Beispielhaft zeigen wir grafisch den Verlauf des Deutschen Aktienindex (DAX) mit dem auffälligen Abwärtstrend seit Anfang August.



Gewinnen jetzt die negativen Faktoren die Überhand und kommt eine erhebliche Rezession mit weiteren Kursrücksetzern?

Wir glauben auch für dieses Szenario gut gerüstet zu sein. Neben der Erzielung von Zinsen aus Cash-Beständen und Anleihen haben wir bewusst Positionen aufgebaut, die auch von fallenden Märkten profitieren können. Da wir bereits recht früh in diesem Jahr Anpassungen vorgenommen haben, wurden im 3. Quartal keine weiteren Veränderungen vorgenommen.

Aktuell bleiben wir noch in einer abwartenden Haltung. Jedoch schauen wir uns bereits heute nach Märkten um, die bei einer Aufhellung des wirtschaftlichen und politischen Umfeldes für mögliche Investitionen in Frage kommen. In der kommenden Woche werden wir uns daher zu einer zweitägigen Klausur treffen und das weitere Vorgehen intensiv besprechen.

Wie immer bedanken wir uns für Ihr Vertrauen und freuen uns, wenn Sie mit Ihren Gedanken und Fragen auf uns zukommen.

Übrigens: Ein Kontakt ist auch über die Webseite www.bps-vermoegen.de jederzeit möglich. Dort sind auch sämtlich erschienene Quartalsberichte hinterlegt.

Quartalsbericht 3 - 2023

Disclaimer/Impressum

Bei diesem Dokument handelt es sich um eine Kundeninformation im Sinne des Wertpapierhandelsgesetzes, diese richtet sich an natürliche und juristische Personen mit gewöhnlichem Aufenthalt bzw. Sitz in Deutschland und wird ausschließlich zu Informationszwecken eingesetzt.

Die enthaltenen Informationen können eine individuelle anlage- und anlegergerechte Beratung nicht ersetzen und begründen weder einen Vertrag noch irgendeine anderweitige Verpflichtung oder stellen ein irgendwie geartetes Vertragsangebot dar. Ferner stellen die Inhalte weder eine Anlageberatung, eine individuelle Anlageempfehlung oder eine Willenserklärung oder Aufforderung zum Vertragsschluss über ein Geschäft zu einer Finanzdienstleistung dar. Auch wurde Sie nicht mit der Absicht verfasst, einen rechtlichen oder steuerlichen Rat zu geben. Die individuellen Verhältnisse des Empfängers (u.a. die wirtschaftliche und finanzielle Situation) wurden im Rahmen der Erstellung der Kundeninformation nicht berücksichtigt.

Jede Kapitalanlage beinhaltet produktspezifische Risiken – z.B. Markt- oder Branchenrisiken, das Währungs-, Ausfall-, Liquiditäts-, Zins- und Bonitätsrisiko – und ist nicht für alle Anleger geeignet. Daher sollten Investitionsentscheidungen erst nach einem ausführlichen Beratungsgespräch durch eine sachkundige Person und nach Konsultation ausreichender Informationsquellen getroffen werden.

Wertentwicklungen in der Vergangenheit sind kein zuverlässiger Indikator für zukünftige Wertentwicklungen. Empfehlungen und Prognosen stellen unverbindliche Werturteile über zukünftiges Geschehen dar, sie können sich daher bzgl. der zukünftigen Entwicklung eines Produkts als unzutreffend erweisen. Die aufgeführten Informationen beziehen sich ausschließlich auf den Zeitpunkt der Erstellung dieser Kundeninformation, eine Garantie für die Aktualität und fortgeltende Richtigkeit kann nicht übernommen werden.

Die vorliegende Kundeninformation ist urheberrechtlich geschützt, jede Vervielfältigung und die gewerbliche Verwendung sind nicht gestattet. Verantwortlich für die Finanzportfolioverwaltung ist die Reuss Private Bank für Wertpapierhandel AG, Frankfurt am Main. Der Herausgeber dieser Kundeninformation ist für den Inhalt verantwortlich und stellt die Reuss Private Bank für Wertpapierhandel AG von jeglichen auf Basis dieser Kundeninformation erhobenen Ansprüchen frei.

Datum: 11.10.2023

Herausgeber: BPS Fondsvermögensverwaltung

Klaus Bücker
Weberstr. 28
48268 Greven

Daniel Platte
Gorch-Fock-Str. 34
22869 Schenefeld

Norbert Schmitz
Rüttenscheider Str. 144
45131 Essen

www.bps-vermoegen.de
kontakt@bps-vermoegen.de