



📈+ VERMÖGEN AUFTEILEN

Mit 100.000 Euro vom Sparer zum Anleger

Von Daniel Walther

10.10.2025, 08:01 Lesezeit: 7 Min.



Wer ein Vermögen von 100.000 Euro erreicht hat, steht am Wendepunkt: Statt alles in Aktien zu lassen oder weiter nur zu sparen, kann eine ausgewogene Mischung mit Immobilien den Vermögensaufbau beschleunigen.



Zur App

Einem Anleger mit einem Vermögen in Höhe von 100.000 Euro stehen viele Wege offen, sein Vermögen aufzuteilen. Welchen Weg er wählt, hängt auch davon ab, wie er das Vermögen im ersten Schritt aufgebaut hat.

Er kann es gespart haben, ohne es anzulegen. Er kann seine Sparbeiträge auch investiert und dafür Erträge erhalten haben. Je nachdem, wie hoch seine Renditen waren, hat das den Aufbau seines Vermögens mehr oder

weniger beschleunigt. Vielleicht ist er aber auch durch Erbschaft oder Schenkung in den Besitz des Vermögens gelangt.

Wer es tatsächlich geschafft hat, 100.000 Euro anzusparen, ohne das Geld zu investieren, kann sich zwischen zwei Sichtweisen entscheiden. Einerseits hat er eine Leistung vollbracht, denn ein solcher Betrag kommt nicht einfach so zusammen. Bei einem durchschnittlichen Einkommen dauert das mehr als zehn Jahre und spricht für viele Entbehrungen. **Andererseits hat es sich nicht gelohnt, denn die Inflation hat das Geld entwertet, sodass der Sparer nur nominal gespart hat.**

Inflation entwertet das Sparen

Wer beide Sichten kombiniert, muss zum Ergebnis kommen, dass es besser geht. **Warum so viel sparen, wenn die Inflation einen Teil davon vernichtet und der Sparer später weniger für sein Geld erhält? Wäre es nicht besser, die ersten Investitionen zu wagen, um wenigstens eine geringe Rendite zu erzielen? Die letztere Variante sollte die erfolgversprechende sein, selbst wenn der perfekte Zeitpunkt für einen Einstieg schon Jahre früher gewesen wäre.**



F.A.Z. PRO FINANZEN-BRIEFING

DIENSTAGS UM 8.30 UHR

Erfahren Sie alles Wichtige zu Geldanlage,
Vermögen und Vorsorge.

Abonnieren

 **Vorschau**

Wer die Sparbeiträge dagegen regelmäßig investiert und bereits Erfahrungen bei der Anlage gesammelt hat, ist deutlich im Vorteil. Wenn jedoch die Wahl klassisch auf Aktien gefallen ist und einfach regelmäßig mit einem Sparplan in ETF investiert wurde, warum sollte man daran etwas ändern? Ein Argument könnte sein, dass die Vermögensaufteilung mit einer Aktienquote von 100 Prozent zwar rückblickend eine gute Wahl für die Rendite gewesen ist. Für die Zukunft aber könnte eine Änderung geeigneter sein.

Die Erben oder Beschenkten sind in einer vergleichbaren Situation, weil auch sie sich mit ihrer Vermögensaufteilung auseinandersetzen sollten. Vermutlich stehen sie irgendwo zwischen dem Sparer, der sich jahrelang gegen eine Investition entschieden hat, und dem Sparplananleger, der sich schon auf eine Anlageklasse festgelegt hat. **Interessanterweise bietet sich in allen drei Situationen die Anlageklasse Immobilien an**, um die ersten Erfahrungen außerhalb des gewohnten Umfelds zu sammeln.

Anleger in Immobilien müssen liquide sein

Immobilien haben viele Vorteile. Beispielsweise lässt die Rendite sich gut im Voraus kalkulieren, selbst wenn einige Unwägbarkeiten damit verbunden sind. **Die Rendite kann sogar höher als die von Aktienanlagen liegen**, wenn Kredite richtig eingesetzt werden. Es ist aber nicht einfach, eine geeignete Immobilie zu finden. **Neben der möglichen Rendite kommt es auf die Lage und die Qualität der Immobilie an**, weil der Anleger nach einer dauerhaften Erzielung der Rendite strebt.

Die Qualität ist wichtig, weil Wartung und Instandhaltung zu hohen Kosten führen können und dadurch die Rendite senken. **Das ist der vermutlich größte Nachteil von Immobilien**, dass es manchmal notwendig ist,

zusätzliches Kapital nachzuschießen. Ein neues Dach, eine neue Heizung oder eine große Sanierung sind teuer. Sofern die Liquidität nicht verfügbar ist, ist das für den Anleger mit Problemen verbunden. Er muss entweder einen zusätzlichen Kredit aufnehmen, wenn das noch möglich ist, oder andere Wertgegenstände verkaufen.

Kleinere Reparaturen können immer anfallen genauso wie ein Mieterwechsel. Letzterer ist mit Arbeit verbunden, oder er kostet weiteres Geld, wenn ein Makler beauftragt wird. Wie lange die Wohnung bei einem Mieterwechsel leer stehen könnte, ist daher eine wichtige Bewertungsgrundlage. **Der Leerstand kann die Rendite deutlich verschlechtern.** Mindestens für diesen Fall muss der Anleger jederzeit Liquidität verfügbar halten.

Aus diesem Grund spielt es eine große Rolle, wie der Geldfluss der Immobilie aussieht. Am besten ist der Geldfluss ausreichend positiv, um einen Mieterwechsel und ab und an eine kleine Reparatur abdecken zu können. In diesem Fall braucht der Anleger die Liquidität nur am Anfang vorzuhalten und kann sie anschließend aus den Überschüssen langsam wieder entnehmen.

Ein negativer Geldfluss dagegen ist vergleichbar mit einem Sparplan. Die Immobilie entzieht dem Anleger ständig Liquidität. Das ist bedrohlich, weil die Immobilie selbst eben nicht liquide ist. Der Anleger muss also immer damit rechnen, dass ihm die Liquidität ausgeht. Wer nicht über mehrere Einkommensströme verfügt, ist gut beraten, sich gründlich zu überlegen, ob er sich in eine solche Position bringen möchte, unabhängig von der möglichen Rendite.

Eigenkapital ist wichtig

Die gute Nachricht ist, dass der Geldfluss einer Immobilie sich durch die

Höhe des Eigenkapitals beeinflussen lässt. Je mehr Eigenkapital eingesetzt wird, umso kleiner kann der Kredit ausfallen, und entsprechend niedriger ist die Belastung durch Zins und Tilgung. Außerdem kann die Höhe der Tilgung geringer gewählt werden, um die Belastung zu senken, allerdings auf Kosten einer längeren Rückzahlungsdauer. **Es darf aber nicht das Ziel sein, alles bis zur maximalen Grenze auszunutzen, um sich die Immobilie überhaupt noch leisten zu können.**

An diesem Punkt stellt ein in Aktien angelegtes Startkapital eine hervorragende Ausgangssituation dar: Aktien sind liquide, umso mehr, je höher die Kurse sind. Niemand will am absoluten Tiefpunkt verkaufen, weshalb für die Zukunft auch die Verlängerung eines Kredits gut geplant sein sollte. **Wer also in Immobilien investiert, aber ein ausreichendes Vermögen in Aktien angelegt hat, erzielt mit seiner Liquidität eine hervorragende Rendite.**

Bei Aktien besteht immer die Gefahr eines deutlichen Kursrückgangs, aber die Wahrscheinlichkeit ist sehr gering, dass er zum ungünstigsten Zeitpunkt eintritt. Das bedeutet nicht, dass es ausgeschlossen ist – der Anleger sollte sich aber davon nicht abhalten lassen. **Warum also nicht die Hälfte der Aktien im Wert von rund 50.000 Euro verkaufen und in Immobilien anlegen?** Der Kredit kann etwas höher gewählt werden, weil noch weitere 50.000 Euro als liquide Reserve in Aktien vorhanden sind. Dazu kommt idealerweise noch die Notreserve des täglichen Lebens in Höhe von mindestens sechs, besser zwölf, monatlichen Ausgaben.

Mit Krediten die Rendite steigern

Mit einer Beleihung der Immobilie in Höhe von 50 bis 80 Prozent ergibt sich eine Preisspanne für den Kaufpreis von rund 85.000 Euro bis 180.000 Euro, wenn 7,5 Prozent Nebenkosten angesetzt werden. **In der Nähe der oberen Grenze lassen sich kleinere Wohnungen finden, welche die notwendigen**

Bedingungen für gute Kapitalanlagen erfüllen. Plant der Anleger mit der Immobilie eine Rendite in Höhe von zehn Prozent auf sein Eigenkapital zu erzielen und hat genügend Puffer in der Kalkulation eingeplant, ist er anschließend wesentlich breiter aufgestellt.

Statt 100 Prozent in Aktien hat der Anleger nach Abzug der Transaktionskosten in Höhe von ungefähr 13.500 Euro nur noch gut 22 Prozent investiert. Der Anteil der Immobilie beträgt knapp 78 Prozent, aber das ist nur die Betrachtung nach dem Bruttovermögen. Zusätzlich ist noch ein Kredit in Höhe von 145.000 Euro vorhanden, sodass das Nettovermögen auf 86.500 Euro gesunken ist. **Die Rendite dafür kann sich sehen lassen,** wenn die Wertentwicklung der Aktien den langjährigen Durchschnitt in Höhe von sieben Prozent erreicht und die des Eigenkapitals der Immobilie bei zehn Prozent liegt. Der Wert ist noch vor Steuern, aber die sind erst beim Verkauf fällig. **Bei Immobilien kommt zusätzlich die Zehnjahresfrist für den steuerfreien Verkauf ins Spiel.**

Die Gewichtung der Immobilie am Bruttovermögen erscheint auf den ersten Blick hoch, relativiert sich jedoch über die Zeit. Der Wert der Immobilie sinkt durch die Abnutzung, während der Wert des Grundstücks geringfügig und derjenige der Aktien durchschnittlich stärker steigt. Nach zehn Jahren sollte der Wert der Aktien sich bei der angenommenen Rendite fast verdoppelt haben, während der Wert der Immobilie inklusive des Grundstücks leicht auf gut 158.000 Euro gesunken ist. Damit hat die Vermögensaufteilung sich schon auf knapp 40 Prozent für Aktien und nur noch gut 60 Prozent für die Immobilie angeglichen. Wenn zusätzlich noch der positive Geldfluss wiederum in Aktien gespart wurde, rückt die Parität in greifbare Nähe.

Das Nettovermögen wurde noch weiter gesteigert, weil der Kredit regelmäßig getilgt wurde. Bei einer Tilgung in Höhe von 1,5 Prozent entspricht das in zehn Jahren knapp 18 Prozent der Kreditsumme oder gut 25.000 Euro. Obwohl der Wert der Immobilie um gut 22.000 Euro gesunken ist, hat sich dadurch das Vermögen um 3000 Euro erhöht.

Eine Beleihung von 80 Prozent ist deshalb für den Anleger kein Problem, weil er noch 50.000 Euro in Aktien angelegt hat. Das würde reichen, um weitere knapp 30 Prozent des Kredits zu tilgen. Sein Kredit ist vollständig betrachtet nur 62 Prozent und nach zehn Jahren sogar nur noch 44 Prozent. Sollte der Wert der Immobilie indes gestiegen sein, wenn auch nur um zwei Prozent jährlich, entspräche das einem weiteren Wertzuwachs des Vermögens um gut 35.000 Euro.

Niemand kann wissen, welche Wertentwicklung Immobilien oder Aktien in den nächsten zehn Jahren haben werden. **In den vergangenen zehn Jahren waren es bei amerikanischen Aktien mehr als elf Prozent, bei Immobilien rund sieben Prozent, zusammen mit einer Beleihung von 50 Prozent sogar eher 15 Prozent.** Vielleicht enttäuscht die Wertentwicklung in den nächsten Jahren, oder nur eine der beiden Anlageklassen setzt die bisherige Erfolgsgeschichte fort. **Umso mehr lohnt es sich, über Diversifikation nachzudenken,** nicht nur innerhalb einer Anlageklasse, sondern über mehrere.

Immobilienpreise schwanken weniger als Aktienkurse

Gegenüber den Aktien hat der Immobilienmarkt den Vorteil, dass die Immobilienpreise bei Weitem nicht so sehr schwanken wie die Aktienkurse. Auch sind die Preise viel weniger relevant. Die Rendite bestimmt sich erst beim Verkauf durch den Preis. **Davor ist nur die Rendite auf das Eigenkapital von Interesse.** Solange die Immobilie vermietet ist und die Mietzahlungen den Kredit tilgen, kann der Anleger alle Wertveränderungen getrost ignorieren. **Neben einer guten Rendite erhält der Anleger Stabilität, die er besonders in schwierigen Marktphasen mit großen Kursrückgängen zu schätzen wissen wird.**

Es könnte sich also lohnen, den Markt zu beobachten, nach einer Immobilie

im gewünschten Preissegment Ausschau zu halten und bei einer guten Gelegenheit zuzuschlagen. Der Gewinn liegt im Einkauf. Eine stabile Rendite im zweistelligen Renditebereich ist ein echter Turbo beim Vermögensaufbau. Mehr als 7,2 Prozent reichen, um das vorhandene Kapital in zehn Jahren zu verdoppeln. Bei zehn Prozent sind schon 7,25 Jahre ausreichend.

Deshalb werden 100.000 Euro so oft als Startpunkt für den wirklichen Aufbau von Vermögen genannt. Spätestens dann ist genügend Vermögen vorhanden, um einen mutigen Schritt zu gehen. Warum also nicht 50.000 Euro in eine Immobilie investieren? Die Zinsen scheinen zumindest in Europa weiter zu fallen. Die Hauspreise steigen wieder leicht, liegen aber noch unter früheren Höchstständen.

MEHR ZUM THEMA

F+ INVESTMENTS FÜR PRIVATANLEGER

Warum die Geldanlage in den Wald auf sich warten lässt

F+ MIETEN ODER KAUFEN?

Bloß nicht das Eigenheim schönrechnen

F+ STEUERDEBATTE

Die Erbschaftsteuer soll gerecht werden – aber was heißt das eigentlich?

Der Autor ist Fachmann für Finanzanalyse und Vermögensberatung und Vorstandsvorsitzender von Vermögensheld.



Frankfurter Allgemeine

© Frankfurter Allgemeine Zeitung GmbH 2001–2025
Alle Rechte vorbehalten.