

Rundbrief Nr. 5 • Ende August 2012



© Sabine Lubenow

Liebe Leserin, lieber Leser,

Olympia gelaufen, Schulferien (fast überall) vorbei, das Ende des Hochsommerwetters absehbar. Doch die Eurokrise schwelt munter weiter, denn eine politische Strategie, die allein auf nationale Interessen und die Gunst „der Märkte“ ausgerichtet ist, bringt keine Lösung. Die nächste Welle besorgniserregender Szenarien rollt spätestens Mitte September auf uns zu, wenn das Bundesverfassungsgericht über den sogenannten Fiskalpakt entscheidet.

In dieser Zeit wünschen sich meine Kundinnen und Kunden fast immer zweierlei: Erstens muss das eigene Vermögen so angelegt sein, dass nichts verloren geht. Die Rendite ist jetzt zweitrangig. Zweitens möchten sie besser verstehen, was in der Wirtschaft Europas und auch bei uns wirklich los ist, weshalb die Lage so extrem verfahren ist und was die Politik tun könnte. Und wenn sich (deutsche) Ökonomen streiten, wüsste man auch gern, worum es da genau geht.

Der Frauenfinanzdienst Köln ist für das erste Thema zuständig, für die möglichst risikoarme Geldanlage. Wir freuen uns über alle Anfragen, bei denen es um Vermögensstrategien, persönliche Absicherung und ein individuell passendes Sparkonzept geht. Wir beraten unabhängig, vermitteln sorgfältig ausgewählte Produkte und betreuen Verträge und Vermögen. Klar, dass wir auch über wirtschaftliche Rahmenbedingungen und aktuelle Trends informieren. So auch wieder auf unserer diesjährigen Herbstveranstaltung, auf die ich an dieser Stelle aufmerksam machen möchte.

Am Mittwoch, den 24. Oktober 2012, veranstaltet der Frauenfinanzdienst einen Informationsabend zum Thema „Sachwerte“ mit drei Vorträgen:

- **Die Immobilienblase - kommt sie oder kommt sie nicht?**
- **Sachwerte im Vermögen – (nicht nur) mit einer eigenen Immobilie**
- **Die geschlossene Sachwertbeteiligung – Neue Trends und Möglichkeiten**

Soweit also ein Bildungsangebot, das Ihrer persönlichen Finanzplanung nützen kann. Um eine grundlegendere ökonomische Weiterbildung müssen sich dagegen andere – nicht kommerzielle Stellen – kümmern. Eine dieser Einrichtungen ist der frisch gegründete gemeinnützige Verein **Finanzsalon**. Er hat sich die Vermittlung orientierenden Wirtschaftswissens auf die Fahnen geschrieben. Ich habe ihn zusammen mit anderen engagierten Menschen ins Leben gerufen. Seine erste Aktion läuft am **7. Oktober 2012**, beim ersten Mal noch mit dem Frauenfinanzdienst als Co-Veranstalter. Es geht um die Eurokrise. Alles Weitere entnehmen Sie bitte der beiliegenden Karte. Sie – die Leserinnen und Leser dieses Rundschreibens - sind ganz besonders herzlich eingeladen zum **Finanzsalon am Sonntagmorgen**.



FRAUEN**FINANZ**DIENTST

HEIDE HÄRTEL-HERRMANN

DIPLOMÖKONOMIN // FINANZÖKONOMIN ebs // CERTIFIED FINANCIAL PLANNER CFP // TESTAMENTSFULLSTRECKERIN ebs

IM KLAPPERHOF 33 // 50670 KÖLN // TELEFON 02 21/91 28 07-0 // TELEFAX 02 21/91 28 07-90

INFO@FRAUENFINANZDIENST.DE // WWW.FRAUENFINANZDIENST.DE



Regelmäßig kleine Beträge ansparen –

■ mit Bausparen ■ für die Rente ■ für den Pflegefall

■ **Der gute alte Bausparvertrag: Ein jährlicher Zins von 2,9 Prozent p.a. ist durchaus drin**

Nachdem ich viele Jahre bei diesem Thema eher zurückhaltend war, empfehle ich nun unter bestimmten Bedingungen den Abschluss eines Bausparvertrages. Denn der Zinstrend sinkt weiter auf breiter Front. Doch damit sich Bausparen lohnt, müssen einige Voraussetzungen passen, wie z.B. regelmäßige Sparraten für 7 oder maximal 8 Jahre, Verzicht auf das Bauspardarlehen am Schluss.

Ein Beispiel: eine Sparrate von 100 € im Monat wird 8 Jahre eingezahlt.

Das Guthaben umfasst am Schluss 10.793 €. Die effektive Verzinsung liegt bei 2,88%.

Abschlussgebühren sowie Bausparförderung sind eingerechnet.

■ **Die private Rentenversicherung: Sie wollen Sicherheiten, Garantiezins und Unisextarife für immer**

Die Rendite- und Sicherheitsvorteile gelten bei Privatrenten nicht nur für den Einmalbeitrag, sondern auch für regelmäßiges Sparen. Männer sollten beachten, dass diese Altersabsicherung für sie ab Ende 2012 teurer wird. Denn danach müssen sie sich auf einen (lebenslangen) Renditeabschlag einstellen. Für Frauen gibt es bereits jetzt die günstigeren Beiträge oder eine (garantierte) Umtauschoption.

Zwei Beispiele: Beträgt die Sparrate für einen 20-jährigen Mann bis zum Alter 65 monatlich 100 €, kann er mit 65 Jahren mit einer privaten Gesamtrente in Höhe von voraussichtlich etwa 700 € und mit einer alternativ möglichen Kapitalzahlung von knapp 150.000 € rechnen.

Zahlt sein 35-jähriger Kollege bis zum Rentenbeginn (65) monatlich 200 € ein, wird die Gesamtrente mit etwa 670 € kalkuliert, die Kapitalauszahlung mit voraussichtlich 136.500 €.

■ **Die private Pflegeversicherung: verlässliche Absicherung, Option auf Kapitalentnahme und Unisextarife**

Durch die Neukalkulation ab Dezember 2012 verteuern sich die Pflegeversicherungen für Männer am stärksten. Vergleiche gehen von etwa 30 bis 40% Mehrbeitrag aus. Deshalb empfehle ich denjenigen, die sich keinen Einmalbeitrag leisten können, eine laufende monatliche Beitragszahlung in eine Pflegeabsicherung. Die Beiträge für Frauen werden demnächst preisgünstiger. Wenn sie dennoch heute schon abschließen, erhalten sie eine Umtauschoption für den günstigeren Beitrag.

Ein Beispiel: Ein 60-jähriger Mann schließt eine Pflegerente in Höhe von 1.250 € im Monat ab.

Er zahlt den Beitrag von monatlich 148 €, unter Unisexbedingungen bald aber schon 174 €.

Beschreibung siehe letztes Rundschreiben.

Größere Beträge auf einmal anlegen – Häufig gestellte Fragen zur Investition in Sachwerte

>>> Lohnt sich der Kauf einer Wohnimmobilie in Köln (und anderen Städten)?

Diese Frage richtete auch der Kölner Stadtanzeiger kürzlich an einen Vertreter des Haus- und Grundbesitzervereins. Seine Antwort lautete: „Dazu müssen Sie erst einmal eine finden. Der Markt ist leer gefegt. Was es noch gibt, ist nur schwer zu platzieren“. Anders ausgedrückt: Der Rest ist vielfach Schrott. Diese Erfahrung machen viele unserer Kundinnen und Kunden und entscheiden sich nach längerer Suche für eine Alternative, die mit der ursprünglichen Anlageidee in gewisser Weise „verwandt“ ist. Einige haben allerdings Glück und finden ihr Immobilienobjekt über persönliche Kontakte. Sie holen sich dann bei uns die fachliche Unterstützung für die Finanzierung ihrer Immobilie.

>>> Der geschlossene Immobilienfonds als Alternative – Welches sind die wesentlichen Merkmale?

Gekauft wird ein Anteil an einem bestimmten Objekt (oder an mehreren). Jeder Fonds hat ein spezifisches Konzept, das zusammen mit der Kalkulation nach strengen Verbraucherschutzregeln im Prospekt beschrieben wird. Jährliche (vierteljährliche oder monatliche) Ausschüttungen ergeben zusammen mit dem am Ende zurückgezahlten Kapital (zumeist nach 10 bis 15 Jahren) die Gesamtrendite. Sie richtet sich – ebenso wie bei jeder privaten Einzelimmobilie - nach dem dann zu erzielenden Verkaufserlös. Der Anlagebetrag muss mindestens 10.000 € (manchmal 20.000 €) umfassen.

>>> Sind Beteiligungen in Erneuerbare Energien-Fonds nicht ebenfalls eine gute Alternative?

Die Besonderheiten geschlossener Fonds in Sonnen-, Wind- oder Wasserkraft ergeben sich aus der Sache selbst, die Gestaltung des Finanzproduktes ist dagegen ähnlich wie bei anderen Beteiligungen. Anders ist vor allem der Kapitalrückfluss, der vielfach schon in Etappen während der Laufzeit erfolgt und nicht erst am Ende in einer Summe. Voraussetzung für den Erfolg ist bei beiden Fondsgruppen die umfassende Erfahrung der Emissionshäuser mit einer konservativ ausgerichteten wirtschaftlichen Kalkulation (mit ausreichenden Reparaturrücklagen, Rückführung der Kredite etc.).

>>> Welche neuen Trends gibt es bei den unternehmerischen Beteiligungen?

In den letzten Jahren haben sich die Investmentthemen, aber auch Gestaltungsformen an neue KundInnenwünsche angepasst. Zudem führen steuerliche Rahmenbedingungen, Verbraucherschutzauflagen und Krisenerfahrungen zu einer stetigen Weiterentwicklung. Gleiches gilt für die Investmentthemen: Pflegeimmobilien, Studentenappartements, Waldinvestment, Erneuerbare Energienfonds ergänzen klassische Angebote. Besonders hinweisen möchte ich heute auf Zweitmarktfonds.

>>> Was ist eigentlich ein Zweitmarktfonds für Immobilien und Erneuerbare Energien?

„Im Einkauf liegt der Gewinn“ – so eine alte Kaufmannsregel, die sich Zweitmarktfonds zueigen machen. Sie erwerben gebrauchte Erstbeteiligungen zu einem möglichst niedrigen Preis und bündeln diese zum neuen Zweitmarktfonds. Die Experten sprechen derzeit von einem „Käufermarkt“, da das Angebot groß und die Preise günstig sind. Nach eingehender Prüfung und gezielter Auswahl der Erstfonds kann der Zweitmarktfonds eine beachtliche Risikostreuung erreichen. Sie ergibt sich aus einer Vielzahl von Standorten, Fondshäusern, Laufzeiten, dem jeweiligen Verschuldungsgrad sowie aus der technischen und finanziellen Gestaltung. Solch ein Bündel aus vielen Erstbeteiligungen kann unterschiedliche Besitzstrukturen haben, seit Neuestem auch als Genussrecht mit festem Zins und geringerer Laufzeit.



Drei ausgewählte Angebote für geschlossene Zweitmarktfonds

■ **Der „Neue Energien VII“ von Ökorenta.** Erneuerbare Energien sind eine substanzstarke und solide Investition. Wer dabei auf Windstrom im Zweitmarktfonds setzt, hat auch mit diesem siebten Angebot aus dem Hause Ökorenta gute Chancen auf attraktive Renditen. Die Vorteile ergeben sich u.a. aus den Strompreisen, die teilweise oberhalb der gesetzlich vorgeschriebenen Vergütungen liegen sowie aus der zu erwartenden langen Laufzeit der Energieparks. Wichtige Merkmale sind:

- Es werden nur Standorte mit vorliegenden Ertragsdaten ausgewählt.
- Sicherheitsfaktor reiner Eigenkapitalfonds
- Mindestbeteiligung 10.000 €, Agio 5%
- Geplante Laufzeit bis 2023
- Geplante Gesamtauszahlung 201%
- Prognose für anfängliche jährliche Ausschüttung von 4% bis auf 36% ansteigend
- Einkünfte aus Gewerbebetrieb

■ **Der „Real Invest VI.** Es handelt sich um einen sehr konservativen Immobilienzweitmarktfonds eines Fondshauses, das eine positive Performance der Vorgängerfonds vorweisen kann. Die Risikostreuung erfolgt durch eine Vielzahl unterschiedlicher Gesellschaften mit unterschiedlichen Mietern. Es ist ein sukzessiver Kapitalrückfluss durch Auflösung und Verkäufe von Zielfonds während der Laufzeit zu erwarten. Weitere Merkmale sind:

- Beteiligungsdauer 8,5 Jahre
- Prognostizierte Ausschüttung 5% bis 8% pro Jahr, Gesamtrückfluss 150% bis 180%
- Weitgehender Eigenkapitalfonds – minimale Kreditverpflichtungen mit Unabhängigkeit von Banken
- Nutzungsarten der Immobilien, u.a.: Büro, Einzelhandel, Wohnen, Hotel, Seniorenheime
- Einkünfte aus Gewerbebetrieb
- Mindestbeteiligung: eigentlich 20.000 €, Agio 5%

■ **Der „Classic Value 7“ von Hesse Newman.** Bei diesem Angebot handelt es sich um einen Zweitmarktfonds, der etwa 100 Immobilien unterschiedlicher Laufzeiten, Standorte, Nutzungsarten mit dem Schwerpunkt Deutschland erwerben wird – u.a. Büro, Einzelhandel, Wohnen. Die Investitionskriterien sind vertraglich definiert (gute Bonität der Mieter, Vermietungsstand etc.) Die Aufnahme von Fremdkapital ist nicht vorgesehen. Weitere Merkmale sind:

- Hohe regelmäßige Zinszahlungen von 7% aus dem Genussrecht
- Auszahlung ist abhängig von der Liquidität der Fondsgesellschaft, für nicht gezahlte Zinsen besteht ein Nachzahlungsanspruch in den Folgejahren
- Kurze Laufzeit von fünf Jahren (nach Fondsschließung voraussichtlich 2014)
- Mindestbeteiligung 10.000 €, Agio 3%
- Einkünfte aus Kapitalvermögen (Abgeltungsteuer)
- Nachschusspflicht ausgeschlossen
- Kündigungsmöglichkeiten

Bei Interesse – bitte melden. Wir informieren gern über Einzelheiten dieser Angebote und über weitere Beteiligungsmöglichkeiten. Selbstverständlich sind wir auch bei anderen Anliegen und Wünschen für Sie da. Ich freue mich auf Ihre Rückmeldung und

grüße sehr herzlich Ihre

