



FRAUEN**FINANZ**DIENST

Rundbrief Nr. 6 · Anfang Oktober 2012



© Sabine Lubenow

Liebe Leserin, lieber Leser,

im September gab es in der Bundesregierung neuen Zoff um die gesetzliche Rente. Die Zuschussrente à la Frau von der Leyen hat aber auch in der Bevölkerung Wirbel entfacht, weil - einmal abgesehen vom Modell selbst - erstmals realistische Zahlen zu den zukünftigen Rentenerwartungen in die Debatte geworfen wurden. Bisher spielte die fiktive Gestalt und die Durchschnittsrente des Eckrentners (Standardrentner) die Hauptrolle. Wenn aber diejenige, die beispielsweise 40 Jahre lang im Schnitt ein Bruttogehalt von 2.300 € verdient hat, nur auf eine gesetzliche Rente in Höhe von 858 € (brutto) ab dem Alter 67 setzen kann, wird plötzlich Altersarmut zu einer allgemeinen Bedrohung. Viele meiner KundInnen sind zwar nicht selbst betroffen. Doch die Debatte hat aufgerüttelt und provoziert die Frage noch einmal neu, was man eigentlich persönlich gegen Altersarmut unternehmen kann.

Das zweite große Thema, mit dem sich meine Kundinnen und Kunden derzeit intensiv beschäftigen, sind die Staatsfinanzen in Europa. Viele machen sich ernste Sorgen um die Entwertung der Kaufkraft und fürchten eine ausufernde Inflation.

Bei beiden Erscheinungen handelt es sich keineswegs um „Naturereignisse“, auch wenn mit den Argumenten „Demografie“ und „Geldmengenausweitung“ dieser Eindruck vermittelt wird. Die politischen Kontroversen können an dieser Stelle nicht diskutiert werden. Ich verweise aber gern auf den „Finanzsalon“. **Bitte beachten Sie die Einladung ins Schokoladenmuseum in Köln für den 7. Oktober am Schluss dieses Rundschreibens: Last call.**

Schutz vor steigender Inflation – Empfehlungen beim Immobilienkauf

„Die Deutschen sind im Immobilienrausch. Sie haben Angst um ihr Geld, sie zweifeln am Euro und fürchten die Inflation, deshalb kaufen sie Häuser und Wohnungen wie besessen“ (SZ). Daraus entsteht das Paradoxon: Die Preise für Vermögenswerte steigen ausgerechnet in jenen Anlagesegmenten inflationär an, die eigentlich vor Inflation schützen sollen, und zwar bei den Sachwerten, also auch den Immobilien. Das Risiko für die Käufer ist enorm. Wer zu teuer eingekauft hat und später unter normaleren Bedingungen wieder verkaufen muss, macht hohe Verluste.

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

Wer sich auch in diesen Zeiten vom Kauf der eigenen vier Wände nicht abschrecken lassen möchte, sollte unbedingt einige Regeln beachten: Sich ausreichend Zeit lassen. Keine Kompromisse bei Lage und Größe machen. Die Bausubstanz genau prüfen. Bei der Finanzierung eine hohe Tilgung nutzen. Und: Bei allen Fragen ExpertInnen ansprechen. Denn nicht die Immobilie „an sich“ bietet Inflationsschutz, sondern die Mieteinnahme und - bei Selbstnutzung – der spätere Verkaufserlös.

Wenn Sie uns schon kennen, wissen Sie es längst: Der Frauenfinanzdienst bietet eine unabhängige Immobilien-Finanzierungsberatung an. Selbstverständlich haben wir aber auch zahlreiche alternative Anlageempfehlungen auf Lager, bei denen die Aspekte Sicherheit, Inflationsschutz und Rendite im Vordergrund stehen. **Heute möchte ich den direkten Kauf einer Pflegeimmobilie vorstellen und damit einen kleinen Vorgeschmack auf unsere Veranstaltung am 24. Oktober geben. Bitte die beiliegende Karte beachten!**

Der Direkterwerb eines Pflegeappartements

Sie kaufen ein bestimmtes Appartement in einer Senioreneinrichtung. Deshalb werden Sie – wie bei einer Eigentumswohnung – ins Grundbuch eingetragen und besitzen die damit verbundenen Eigentumsrechte, auch das des Verkaufs zu einem beliebigen Zeitpunkt. Sie verschaffen sich mit dieser Immobilie regelmäßige Einnahmen, die auch bei einem möglichen Leerstand des eigenen Appartements gesichert sind. Denn der Poolcharakter des Konzeptes gehört ebenso zum Standard wie ein langfristiger Pachtvertrag für etwa 25 oder 30 Jahre mit einem erfahrenen Betreiber.

Anders als bei einer eigenen Wohnung ist die Mieteinnahme in einer Pflegeeinrichtung zudem durch die staatliche Refinanzierung (Pflegeversicherung) gesichert. Die Mietrendite liegt bei etwa 5,5% bezogen auf den Kaufpreis. Selbstverständlich kann der Kauf alternativ mit einem Kredit finanziert werden. Die Miete wird regelmäßig an die Inflationsrate angepasst (Indexierung). Der Betreiber kümmert sich um die Vermietung, um die Renovierungen und um die gesamte Verwaltung – ein großer Pluspunkt bei einer vermieteten Immobilie. Wir haben uns die Pflegeimmobilien persönlich angesehen und uns wegen der für die BewohnerInnen sehr ansprechenden Gestaltung – dem Wohngruppenprinzip – für diese Projekte entschieden.

„Pflege“ ist auch bei der Geldanlage ein Zukunftsthema, denn der Bedarf entwickelt sich unabhängig von Konjunktur und Krise. Was außerdem interessant ist: Regionale Amtsgerichte haben den Kauf eines Pflegeappartements als mündelsicher eingestuft und für die Vermögensbetreuung genehmigt.

Für wen ist diese Anlage besonders geeignet?

- Wenn ein Vermögen von mindestens 110.000 € verfügbar ist, das langfristig angelegt werden kann.
- Wenn monatliche Zusatzeinnahmen zur eigenen Altersrente oder als Zuschuss für die Ausbildung der Kinder (oder Enkel) gewünscht werden.
- Wenn die Aspekte Sicherheit und Inflationsschutz oberste Priorität haben sollen.
- Wenn mit der Verwaltung der Geldanlage möglichst wenig Arbeit verbunden sein soll.

Schutz vor Altersarmut - Aktuelles zur Privaten Rentenversicherung

Nicht alle haben während der aktiven Lebensphase die Möglichkeit, umfangreiche Rücklagen für die Rentenzeit zu bilden. Doch viele meiner KundInnen verfügen irgendwann über eine Abfindung, Erbschaft, eine fällige Lebensversicherung oder den Verkaufserlös einer Immobilie oder eines Unternehmens. Damit können absehbare Rentenlücken oft ganz gut gestopft werden. Eine besonders sinnvolle Möglichkeit bietet die private Rentenversicherung, in die auch größere Geldbeträge auf einen Schlag eingezahlt werden können. Regelmäßige oder extra Einzahlungen sind ebenfalls möglich. Es gibt dafür gute Argumente:

Neue Versicherungsvergleiche mit Zukunft

Nicht alle Ratings, auf die sich viele Medien und Verbraucherschützer am liebsten beziehen, berücksichtigen Kennzahlen mit Zukunft. Viele schauen ausschließlich auf Vergangenheitswerte und vergleichen Nettoerträgen und Kosten. Doch dürfen die Bewertungsreserven und die sogenannte freie Rückstellung für Beitragsrückerstattung nicht vernachlässigt werden, wenn seriöse Empfehlungen ausgesprochen werden sollen. Neue zukunftsorientierte Analysen bestätigen unsere Auswahl von Versicherungsunternehmen.

Sicherheit von Zinszusagen

Die Auswahl des Anbieters war noch nie so wichtig wie heute. Was nutzen beeindruckende Berechnungen von Unternehmen, bei denen jegliche Polster für schlechte Zeiten fehlen. Zusätzlich zu „freiwilligen“ Sicherheiten verlangt das Bundesfinanzministerium seit 2011 von den Anbietern eine Zinszusatzreserve, um sicherzustellen, dass sie auch die Verträge mit 4-prozentigen Garantien erfüllen können.

Die stabile Rendite kommt nicht mehr nur über sichere Staatsanleihen

Auch bei diesem Thema unterscheiden sich die Anbieter. Einige stehen nur deshalb so gut da, weil ihre lang laufenden Anleihen (immer noch) gute Zinsen abwerfen. Doch diese Papiere laufen allmählich aus, und sichere Neuanlagen bieten bald nur noch Minizinsen. Versicherer, die auf viele Pferde setzen, bieten Renditevorteile, wenn sie ihre klassischen Zinsanlagen mit anderen sicherheitsorientierten Finanzprodukten kombinieren. Dazu gehören beispielsweise Hypothekendarlehen, Immobilien und Investitionen in Erneuerbare Energien.

Moderne Tarife mit Cash-Option

Flexibilität ist Trumpf. Auch wenn viele wissen, dass das Vermögen unbedingt für die Rente gebraucht wird, möchten sie im Notfall (etwa bei einer Pflegebedürftigkeit) wieder darüber verfügen können. Deshalb bieten einige Qualitätsanbieter als Alternative zur Kündigung des Vertrages nun auch die Option auf (teilweise) Kapitalentnahmen an. Je nach Vertragsgestaltung könnte schon nach zwei oder drei Jahren Vermögen ohne Verluste wieder entnommen werden.

Bei Rentenbeginn mit 62: Kapitaloption mit Steuervorteil

Bei aller Flexibilität sollten die Vorgaben für die Nutzung von Steuerbegünstigungen beachtet werden. Läuft ein Vertrag mindestens 12 Jahre und ist die versicherte Person dann 62 Jahre alt (alte Verträge: 60), wird bei einer Kapitalentnahme am Schluss nur die Hälfte der Erträge versteuert. Für die günstige Ertragsanteilsbesteuerung der Rente sind diese Einschränkungen nicht relevant.



FRAUEN**FINANZ**DIENTST

Rüruprente: Vererbbarkeit für EhepartnerInnen

Es hat sich noch nicht überall herumgesprochen: Schließt eine verheiratete Person eine Rüruprente ab, wird die Vererbbarkeit an den Ehepartner auf Wunsch mit versichert. Das Geld ist im Todesfall also keineswegs „verloren“. Was noch wichtig ist: Die Beiträge können in diesem Jahr zu 74 % von der Steuer abgesetzt werden. Zahlt z.B. eine ledige Selbstständige mit einem Einkommen von 60.000 € den Maximalbeitrag von 20.000 € ein, liegt ihr Steuervorteil bei etwa 6.500 €.

Riesterrente: gute Rendite auch bei durchschnittlicher Lebenserwartung

Die häufigste Kritik lautet: Die Rendite von Riesterrenten sei mau und man müsse zudem steinalt werden, damit sich das eingezahlte Geld überhaupt amortisiert. Stimmt nicht, stellen jetzt unabhängig voneinander mehrere Institute fest, egal ob es sich um Kritiker oder Anhänger dieser Versicherung handelt. Die eher skeptische Friedrich-Ebert-Stiftung weist für 35-jährige Männer etwa 3,4% Rendite aus. Die „erforderliche“ Lebenserwartung schwankt zwischen den Annahmen und Modellen der Vergleiche zwischen 74 und 77 Jahre, damit sich die Sache gelohnt hat. Klar ist auch hier: es gibt große Unterschiede bei den Anbietern. Der Gesetzgeber plant für das nächste Jahr einige weitere Regeln. Möglicherweise werden Riesterrenten zukünftig bei der Grundsicherung nicht mehr angerechnet.

Unisextarife: Wer sich jetzt ranhalten sollte

Bis zum 21. Dezember müssen alle Versicherer ihre Tarife umstellen und gleiche Preise für Männer und Frauen vorweisen. Für **Männer** wird danach alles teurer, was jetzt für sie noch günstiger ist, vor allem Renten- und Pflegeversicherungen. Deshalb meine Empfehlung: Alle, die sowieso diese Absicherungen brauchen, sollten sich **jetzt** sofort kümmern. Für **Frauen** wird es umgekehrt durch die Unisextarife in den wichtigen Absicherungssparten eher günstiger. Viele Versicherer bieten diese heute schon an und kombinieren die Zusage mit einem Rabatt für das alte Eintrittsalter. Abwarten bis 2013 lohnt sich also nicht.

Einfach anrufen! Termin vereinbaren. Wir freuen uns darauf.

Bis dahin Ihre



FINANZSALON am Sonntagmorgen

Eurokrise_Euroland ist abgebrannt Lucas Zeise

Eurokrise_Unser Geld Dr. Steffen Lehndorff

7. Oktober 2012 · Beginn 11.30 Uhr

Eintritt 10 Euro

Schokoladenmuseum am Rheinauhafen in Köln

© www.bilderbuch-koeln.de