

### beigefügt:

In der Zeitschrift „Brigitte“ erschien kürzlich eine kommerzielle Beilage, die ein Interview mit mir enthält, das diesem Rundschreiben beigefügt ist. Mit dem finanzierenden Versicherer habe ich keinen geschäftlichen Kontakt. Aber das Interview interessiert Sie bestimmt. ■

### beeindruckend:

Der Ökofonds Sarasin Sustainable Portfolio Balanced, den der Frauenfinanzdienst seit 1994 anbietet, konnte 2013 eine Wertentwicklung von 8,6% und 2012 von 9,6% erzielen. Es handelt sich um einen aus Aktien und Renten gleichmäßig gemischten Fonds mit überzeugenden Nachhaltigkeitskriterien. Der „strengste“ Aktienfonds ÖkoWorld Ökovision Classic, der etwa gleich alt ist, erzielte 2012 eine Performance von 20,1% und 2013 von 17,1%. Beide sind auch gut geeignet für regelmäßige Sparpläne ab 100 €. Bei den Kaufgebühren gibt's für unsere KundInnen einen spürbaren Rabatt. ■

### freiwillig:

Für das Jahr 2013 können noch bis Ende März freiwillige Beiträge in die gesetzliche Rentenversicherung nachgezahlt werden. Wer nicht pflichtversichert ist, kann sich mit einem freiwilligen Monatsbeitrag von mindestens 85,05 € den Rentenanspruch für 2013 sichern. Sinnvoll kann dies für ältere Versicherte sein, die z.B. heute selbstständig sind und schon bis Ende 1983 fünf Versicherungsjahre vorweisen können. Wenn Sie auch sonst keine Rentenlücke haben, erhalten Sie nämlich nur auf diese Weise Ihre alten Anwartschaften auf Berufsunfähigkeitsrente aufrecht. Für die gesetzliche Altersrente ist der Beitrag weniger interessant: 1.021 € (12 Mindestbeiträge) bringen eine Zusatzrente von 4,36 € ab dem Alter 67. ■

### attraktiv:

Die Grüne Werte Energie GmbH betreibt den Bau, den Betrieb und den Verkauf von Anlagen, die umweltfreundliche Energie erzeugen. Das Unternehmen leiht sich das Geld für Investitionen nicht bei der Bank, sondern bei privaten Anlegern, die einen attraktiven Zins erhalten. Denn das Unternehmen erhält dadurch eine hohe Planungssicherheit. Für 5 Jahre Festgeld zahlt Grüne Werte 6,5%, für 7 Jahre sogar 7,5% Zins. Interessant als Beimischung in einem größeren Vermögen. Keine Kaufgebühr. Mehr Infos gibt es bei uns. ■

### demnächst:

Der nächste geschlossene Pflegefonds von Immac kommt bestimmt. Er muss nur noch von der Bafin genehmigt werden, die sich allerdings alle Zeit der Welt lässt. Denn es gibt ja erst seit Juli 2013 neue Spielregeln für Beteiligungen. Bisher wissen wir: Der Fonds hat bereits drei Objekte an drei Standorten eingekauft. Ich informiere alle InteressentInnen, die auf unserer Warteliste stehen, sobald die Genehmigung vorliegt und wir das Angebot geprüft haben. Mindestanlage: 20.000 €. ■

### geschützt:

Vermögen in einer eigenen Immobilie, die selbst genutzt wird, ist vor dem Zugriff der Sozialämter geschützt, wenn Kinder für die pflegebedürftigen Eltern Unterhalt zahlen sollen, weil deren Rente für die Heimunterbringung nicht ausreicht. Die Kinder müssen ihre Eigentumswohnung oder ihr Haus also nicht verkaufen. Aber auch Kredite für vermietete Immobilien werden beim freigestellten Nettoeinkommen berücksichtigt, wenn diese für die Altersversorgung erworben wurden. Das gilt auch für die abbezahlte vermietete Immobilie, die - je nach persönlicher Situation - Teil des Alters-

vorsorgeschonvermögens sein kann. Maßgeblich ist die Sicherung des Lebensstandards im Alter. Ich empfehle die Beratung bei einer auf dieses Thema spezialisierten Rechtsanwältin oder einem Rechtsanwalt. ■

### komisch:

In der Frankfurter Allgemeinen Zeitung (Ende Januar) vergibt Prof. Andreas Oehler an die Stiftung Warentest ein „gut“. Es ging bei seinem Vergleich verschiedener Testorganisationen um Transparenz (!), sachgerechte Dokumentation und darum, ob technisch sachgerecht gearbeitet wird. Die Zeitung verschweigt, dass der Wissenschaftler auch Verwaltungsratsvorsitzender eben dieser Stiftung ist. Als sie auf ihrer Internetseite vom Chefredakteur der Zeitschrift Ökotest darauf hingewiesen wird, wird dieser Hinweis sofort wieder gelöscht. (Quelle: ProContra online, 3.02.2014). Komisch, dass nach den blamablen Testergebnis-Anfechtungsfällen wie der von Ritter-Sport-Schokolade vom Januar und der E-Bike-Anbieter vom Dezember keine journalistischen Warnsignale aufleuchten. ■

### abzugsfähig:

Für die Basis- oder Rüruprente gelten in diesem Jahr erneut höhere steuerlich nutzbare Beiträge. Vom Höchstbeitrag von 20.000 € (Verheiratete 40.000 €) werden 2014 nun 78% staatlich gefördert, sie sind als Sonderausgaben steuerlich abzugsfähig. Bis zum Jahr 2024 steigt dieser Anteil jährlich um weitere zwei Prozentpunkte. Ab 2025 ist dann der gesamte Beitrag abzugsfähig. Diese Förderung ist vor allem für Selbstständige interessant. Aber auch viele FreiberuflerInnen haben das Budget mit ihren Versorgungswerksbeiträgen noch nicht ausgeschöpft und können diesen Vorteil bei ihrer zusätzlichen Absicherung nutzen. ■

© schankz - Fotolia.com

## RUNDBRIEF 1/2014

### Schwerpunkt:

Die Immobilie als Kapitalanlage

### beigefügt:

„Brigitte“-Interview mit Heide Härtel-Herrmann

### beeindruckend:

Ökofonds mit herausragender Performance

### freiwillig:

Versicherte können bis März Rentenbeiträge nachentrichten

### attraktiv:

Ökologische Unternehmensanleihe wird gut verzinst

### demnächst:

Der geschlossene Pflegefonds kommt im Frühjahr

### geschützt:

Vermietete Immobilie zählt zur Altersversorgung, wenn...

### komisch:

Stiftung Warentest und FAZ im Gerede

### abzugsfähig:

Beiträge für Rüruprente zu 78% Sonderausgaben

Liebe Leserin, lieber Leser!

Ich bin sehr gespannt auf Ihre Resonanz zum neuen Rundbrief-Layout. Mein Anliegen bleibt unverändert. Ich möchte Sie über solche Dinge informieren, die Ihr Geld betreffen: Ihren Vermögensaufbau, Ihre Geldanlage, Ihre Rente, aber auch Ihre sonstige persönliche Absicherung, wie die finanzielle Vorsorge für den Pflegefall und bei Invalidität. Neues aus der Gesetzgebung findet seinen Platz ebenso wie Kommentare zu den Trends und den Produktideen der Finanzbranche. Zukünftig wird es im Innenteil immer ein ausgewähltes Schwerpunktthema geben. Ich beginne mit der Immobilie als Kapitalanlage. Das Interesse am Kauf einer eigenen Immobilie ist riesengroß, und das wird es angesichts von Niedrigzins und begrenzten Alternativen auch bleiben. Die vier häufigsten Argumente, die die Immobilie spontan so beliebt machen lauten: Es handelt sich um eine sichere Geldanlage, die auch vor Inflation schützt. Die Immobilie wirft eine gute Rendite ab. Sie ist vor dem Zugriff der Sozialbehörden geschützt, z. B. bei Elternunterhalt. Sie bietet eine optimale Altersabsicherung, da man später mietfrei wohnen kann. Doch Achtung! Ganz so einfach wie es scheint, ist es leider selten. Ich empfehle deshalb: Nehmen Sie auch die Gegenargumente ernst.

**Wir kommen auf unserer Immobilienveranstaltung im Sommer darauf zurück.**

**Bitte vormerken: Dienstag, der 17. Juni 2014.**

Ich wünsche Ihnen ein gutes Jahr. Bleiben Sie bitte gesund, kümmern Sie sich um Ihr Geld und bleiben Sie mir treu.

Viele sehr herzliche Grüße, Ihre



*Heide Härtel-Herrmann*



FRAUENFINANZDIENST

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



## Schwerpunkt:

# Die Immobilie als Kapitalanlage – kaufen, wo es noch günstig ist

## Der Traum vom Eigentum zerplatzt

Ich kenne es aus den Beratungsgesprächen: Der Traum von der eigenen Immobilie, die selbst genutzt werden sollte, wird schweren Herzens begraben. Nicht nur in Köln sind die Preise einfach viel zu hoch. Die Schmerzgrenze ist überschritten und ein Wandel nicht in Sicht. Ganz im Gegenteil. Denn es wird einfach viel zu wenig neu gebaut. Manchmal klappt es noch, wenn Glück und Zufall wirken. Doch vielfach heißt es nun: Das für die Immobilie reservierte Vermögen muss endlich sinnvoll angelegt werden, Tagesgeld ist dafür ungeeignet.

## Die vermietete Immobilie - Wenn die Selbstnutzung nicht entscheidend ist

Für alle Fans von Wohnimmobilien gilt: Stimmen die Rahmenbedingungen, gibt es gute Alternativen zur selbst genutzten Eigentumswohnung. Denn die Argumente Sicherheit und Inflationsschutz, attraktive Rendite, Schutz des Vermögens bei Elternunterhalt und eine gute Ergänzung für die Altersrente, lassen sich oft noch um zwei zusätzliche erweitern, wenn die Immobilie vermietet wird: Sie können Steuervorteile nutzen und den Service komplett auslagern. Das möchte ich Ihnen beispielhaft demonstrieren. Dennoch gilt selbstverständlich auch hier: Jede Jeck es anders. Ob das Objekt auch wirklich passt, besprechen wir am besten in der persönlichen Beratung. Gern machen wir einen Vorabcheck am Telefon. Rufen Sie uns einfach an!

## Das Mehrfamilienhaus – Es muss nicht nur die Großstadt sein

Die Lage ist das A und O für eine attraktive Immobilienrendite. Doch es gibt sie nicht nur an sogenannten A-Standorten wie Köln oder Düsseldorf, sondern auch in mittelgroßen Städten (sogenannte B-Standorte) wie Krefeld, Wuppertal oder Bochum, wenn sich Arbeitsplätze, Verkehrsanbindung, Läden und Schulen sowie kulturelle Einrichtungen in der Nähe befinden. In einem aktuellen Angebot für ein Mehrfamilienhaus mit 7 Wohnungen beträgt der Kaufpreis 296.490 € und die Jahresnettomiete 29.649 €. Die Mietrendite liegt somit bei 10%. Weitere Vorteile sind: Sie delegieren alle Arbeiten (Sanierung und Reparaturen, Nebenkostenabrechnungen, Verwaltung und Betreuung) an die Immobiliengesellschaft. 15% des Objektwertes können bei Modernisierung sofort steuerlich geltend gemacht werden. Je nach Alter und Einkünften lohnt sich eine Kreditfinanzierung. Doch eine attraktive Zusatzrente ist auch nicht zu verachten. Bei Interesse verabreden Sie am besten über mich einen Besichtigungstermin.

## Eine denkmalgeschützte Wohnimmobilie in Leipzig – wo es jetzt noch günstig ist

Leipzig ist mit seinen 530.000 Einwohnern eine Metropole, die qualifizierte Arbeitsplätze bietet und einen stabilen Bevölkerungszuwachs verzeichnet. Sie hat einen großen Bestand an wunderschönen, aber stark sanierungsbedürftigen Altbauten, die unter Denkmalschutz stehen. In Zusammenarbeit mit einer renommierten Versicherungsgesellschaft kann ich Ihnen diese Wohnungen zu einem attraktiven Preis vermitteln. Mit der Sanierung denkmalgeschützter Immobilien nutzen Sie hohe steuerliche Vorteile, denn 8 Jahre lang können je 9% und 4 Jahre lang je 7% geltend machen. Es ist nur wenig Eigenkapital nötig.

Ein weiterer Vorteil: Nach dem Erwerb übernimmt die Hausverwaltung für eine geringe Gebühr alle anfallenden Arbeiten (Vermietung, mögliche Mieterhöhungen, Nebenkostenabrechnungen, Reparaturen). Auch Eigentümerversammlungen sind kein Thema. Standort des aktuellen Angebots ist das Brunnenviertel, eines der größten Sanierungsprojekte der Region. Hier wird die vorhandene Bausubstanz genutzt, um für Familien, Singles, Studenten und Senioren gleichermaßen modernes Wohnen zu ermöglichen.

Der Kaufpreis einer Wohnung beträgt beispielsweise für 94 qm 243.314 €, die Miete liegt bei 6,50 € pro qm. Wir berechnen Ihnen gern ein persönliches Beispiel, aus dem die beeindruckende Rendite unter Beachtung der steuerlichen Seite ersichtlich wird. Bei einem Besichtigungstermin vor Ort werden Ihnen auch bereits fertig gestellte Einheiten gezeigt.



## Ein Pflegeappartement in Solingen – ein sinnvolles und attraktives Investment

Sie kennen sie aus meinen früheren Rundschreiben, die Pflegeappartements in Rommerskirchen, Bensberg oder Mülheim. Der neue Standort entsteht in Solingen, einer kreisfreien Stadt mit 160.000 Einwohnern im Regierungsbezirk Düsseldorf. Unser aktuelles Angebot – es handelt sich um einen modernen Neubau – verfügt über eine gute Lage und liegt dennoch in reizvoller Landschaft. Verteilt auf fünf Geschosse entstehen 39 betreute Wohnungen mit Terrasse oder Balkon sowie 88 Pflegeappartements, ergänzt um Kurzzeitpflegeplätze und Gästezimmer.

Die regelmäßige Instandhaltung, für die der Betreiber zuständig ist, und eine langfristige Verpachtung (20 Jahre) versprechen einen dauerhaften Wertzuwachs. Weitere Vorzüge sind die garantierte Mietzahlung auch bei Leerstand, Steuervorteile (10% AfA auf das Inventar), Grundbucheintragung und das Delegieren aller Belange rund um die Immobilie. Der Betreiber kümmert sich um Belegung und Abrechnung. Setzen Sie den Kaufpreis eines Pflegeappartements (mit Gemeinschaftsfläche) von 123.750 € ins Verhältnis zur Mieteinnahme (Jahresnettopacht) von 6.806 €, erzielen Sie eine Bruttorendite von 5,5%. Wir organisieren für interessierte Kundinnen und Kunden die Besichtigung einer vergleichbaren, schon fertig gestellten Pflegeimmobilie. ■

