

Bitte beachten Sie die beiliegende Einladungskarte zur Veranstaltung „Grünes Geld und Sachwerte“ am 11. Oktober 2017.

### Fragwürdige Anwälte kassieren Verbraucher ab

Verbraucherzentralen warnen vor Anwaltskanzleien, die ganz gezielt und ungefragt AnlegerInnen ansprechen, die bei Beteiligungen Verluste erlitten haben oder wegen unterbrochener Ausschüttungen verunsichert sind. Mit der Aussicht auf Schadenersatzansprüche gehen sie auf Mandantenfang. „Sie suggerieren Dringlichkeit, bauen Zeitdruck im Hinblick auf Verjährungsfristen auf und haken nach, wenn die Angeschriebenen nicht reagieren.“ Besonders beliebt sind Mandanten mit einer Rechtsschutzversicherung. Denn die Anwälte profitieren immer. ■

### Der Sparplan zum Nachhaltigen Strategiedepot – jetzt auch ohne Ersteinzahlung

Für unsere Strategiedepots gilt normalerweise: Die Ersteinzahlung muss mindestens 10.000 € betragen. Erst dann kann ein Sparplan ab 100 € im Monat angekoppelt werden. Meine Kollegin Mechthild Uppgang und ich haben nun entschieden, Großeltern nicht länger zu enttäuschen und das Sparen für die Enkel zu erleichtern. Denn vielen von ihnen war die Ersteinzahlung – zumal bei sechs Enkeln – einfach noch zu viel. Damit das Angebot dennoch gezielt genutzt wird (nebenbei bemerkt: wir verbuchen es quasi als Serviceleistung), bieten wir es in erster Linie unseren Kundinnen und Kunden an und deren „friends and families“. Also: Regelmäßiges Ansparen schon ab 100 € geht

nun auch mit einer Nachhaltigen Vermögensverwaltung mit zehn sorgfältig ausgesuchten Ökofonds, mit laufender Betreuung und günstigen Gebühren. ■

### Die diesjährige Zuzahlung in Ihre private Rentenversicherung

Es gibt drei gute Gründe, möglichst bald die jährliche Zuzahlung in die private Rentenversicherung zu tätigen: Da ist der alte Garantiezins, der vielfach noch bei 4% p.a. liegt und auch für die folgenden Einzahlungen gilt. Diese klassischen Rententarife bieten mit ihren Garantien die sicherste Geldanlage für das Alter. Zweitens nutzen Sie den maximal möglichen Steuervorteil bei einer Basis- oder Rüruprente aus. In diesem Jahr sind dies zusammen mit den laufenden Beiträgen insgesamt 23.362 €. Für Verheiratete gilt das Doppelte. Und drittens stocken Sie mit Ihrer Zuzahlung schließlich Ihre Rentenansprüche auf, ohne auf eine flexible Gestaltung, auf die Vererbbarkeit und (nur für den Notfall) auf eine Kündigungsoption zu verzichten. Wir erläutern Ihnen gern die individuellen Möglichkeiten zu Ihrem Vertrag. ■

### Der Workshop zu „Stress mit Geld“

Nicht immer stehen praktische Tipps für die Vermögensgestaltung im Vordergrund, wenn es um Geld geht. Manchmal besteht zunächst der Wunsch, die eigene Haltung zu klären und Gefühle zu sortieren. In einer kleinen Runde – maximal sechs Frauen – besteht die Möglichkeit, persönliche Anliegen zu besprechen und sich gleichzeitig Wissen über dieses Thema anzueignen. Termin: 1. und 2. Dezember 2017. Preis: 180 €. Veranstalterin ist meine neue Beratungsfirma, die Finanzcoaching und Finanzberatung ausschließlich auf Honorarbasis anbietet. Im September geht die Website online: [www.haertel-herrmann-beratungen.de](http://www.haertel-herrmann-beratungen.de)

### Eine Beteiligung in Neue Energien – wer weiß, wie lange noch?

Die beliebte Zweitmarktteilnahme von Ökorenta investiert zugleich in viele verschiedene Wind- und Sonnenparksanlagen und bündelt somit die Chancen, streut aber gleichzeitig das Risiko. Der neunte (!) geschlossene Fonds prognostiziert bei einer Laufzeit von 10 Jahren eine Rendite von 5% im Schnitt. Es handelt sich um eine ideale Anlage für ökologisch und ethisch Bewusste, die zudem perfekt zur aktuellen Gesetzeslage passt. Sie können bei uns eine Broschüre zum Thema „Faszination Erneuerbare Energien“ mit Hintergrundwissen anfordern, die der Anbieter mir zur Verfügung gestellt hat. Bis zum Herbst wird es die Möglichkeit zum Einsteigen noch geben. ■

### In eigener Sache:

#### Wir haben eine neue Mitarbeiterin

Damit die Wartezeit für Ihren Beratungstermin kürzer, die Bearbeitungs- und Reaktionszeiten noch schneller und die fachliche Kompetenz noch etwas vielfältiger werden kann, unterstützt uns ab September Frau Désirée Meuser, die nicht nur gelernte Bankkauffrau, sondern auch Versicherungsfachfrau ist und über reichlich Berufserfahrungen verfügt. Wir freuen uns darauf. ■

### Etwas für die Seele: Ein Achtsamkeitskurs in freier Natur

Wer Weiterbildungskurse besucht, kennt das: Man lernt ganz nebenbei auch nette und interessante Leute kennen. So begegnete mir über mein Netzwerk der Coachingausbildung Rotraut Delidakis, eine Natur- und Landschaftsführerin mit Achtsamkeitspraxis (MBSR). Sie bietet an drei Sonntagen (jeweils von 10 bis 13 Uhr) von Ende September bis Mitte Oktober in der Wipperraue (Solling) eine „Auszeit für die Sinne“ an. [www.der-andere-blick.com](http://www.der-andere-blick.com) ■

© wondermallow-Fotolia.co

## RUNDBRIEF 3/2017

### Schwerpunkt Der Immobilienkauf hat Tücken

### Warnung ■ Anwälte kassieren ab

### Neuerung ■ Sparpläne für alle

### Lukrativ ■ Zuzahlung in die Rentenversicherung

### Workshop Finanzcoaching ■ Stress mit Geld

### Jetzt noch möglich ■ Beteiligung an Windenergie

### Frauenfinanzdienst intern ■ Neue Mitarbeiterin

### Achtsamkeit ■ Kurs in freier Natur

Liebe Leserin, lieber Leser,

was runtergeht, geht auch wieder rauf und umgekehrt. Man nennt diese Bewegungen „zyklisch“ wie beim „Schweinezyklus“. Meistens stimmt das, manchmal aber auch nicht. Etwa bei der weltweiten Schifffahrtskrise. Die Charterraten bleiben niedrig, denn die Kapazitäten sind dauerhaft zu groß. Es ist keine Trendwende in Sicht. Wie ist das an den Börsen? Kurse schwanken bekanntlich, manchmal auch heftig. Doch wer dabei bleibt und Risiken in Kauf nimmt, wird mittel- bis langfristig belohnt. Umgekehrt stimmt dies leider nicht mehr unbedingt. Denn die Kurse von vermeintlich sicheren Zinspapieren (Rentenpapieren) sind in den letzten Jahren im Schnitt sogar gesunken.

Auch hier ist derzeit keine Trendwende in Sicht. Und wie ist das bei Wohnimmobilien? Steigen die Preise in den Metropolen immer weiter? Was, wenn die Hypothekenzinsen hochgehen? Und (endlich) mehr gebaut würde? Wir wissen es nicht und müssen damit leben. Deshalb lautet meine Empfehlung: Risiken kennen und Vermögen breit streuen. Gern biete ich dabei meine Unterstützung an. Mit eigenen Veranstaltungen, individueller Beratung und – sofern gewünscht – auch mit Produktempfehlungen.

Ich wünsche Ihnen einen sonnigen Herbst, Ihre



Heide Härtel-Herrmann



FRAUENFINANZDIENST

HEIDE HÄRTEL-HERRMANN

DIPLOMÖKONOMIN // FINANZÖKONOMIN ebs // CERTIFIED FINANCIAL PLANNER CFP // TESTAMENTS VOLLSTRECKERIN 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

# Der Kauf einer Immobilie – Wunsch und Wirklichkeit



**Aktuelle Umfragen kommen zum Ergebnis: Wenn es um Sparziele oder um die Geldanlage geht, möchten die meisten Deutschen am liebsten eine eigene Immobilie kaufen. Doch die Preise für Wohnimmobilien steigen seit 2009 kontinuierlich weiter an. Ein Ende dieser Entwicklung scheint nicht in Sicht: Wunsch und Wirklichkeit driften deshalb immer weiter auseinander.**

## Preisentwicklung differiert je nach Standort

In den deutschen Metropolen wird das Wohnen im Eigentum immer teurer. Vor allem in den 14 deutschen Städten mit mehr als 500.000 Einwohnern waren die Steigerungen am heftigsten: Bestandswohnungen mit gehobenem Wohnwert verteuerten sich in Frankfurt um fast 30%, in Köln um 17,2%, in Hamburg um 13,3%, in München um 9,3%. Zwar sprechen einige Experten und Institute neuerdings von einer Verlangsamung des Preisanstiegs und empfehlen deshalb Immobilienbesitzern mit Verkaufsabsicht, möglichst bald die Wertsteigerung ihrer Wohnung zu „realisieren“. Einen besseren Zeitpunkt als jetzt wird es dafür vermutlich nicht geben. **Doch was können Kaufinteressierte tun, ausser auf das „Schnäppchen“ in der Nachbarschaft zu hoffen? Was sollten sie wissen?**

## Der Preistrend bewirkt eine Umkehr der These „Kaufen ist günstiger als Mieten“

Denn die Mieten stiegen deutschlandweit seit 1995 recht konstant, im Schnitt um etwa 1,3% p.a. Wenn aber die Mieten weniger stark steigen als die Kaufpreise, schneidet schon allein rechnerisch das Kaufen im Vergleich zum Mieten kontinuierlich schlechter ab. Wer es genau wissen will, sollte den Einzelfall betrachten und Finanzierungszinsen, Instandhaltung, Abschreibung, künftige Wertentwicklung und vieles mehr berücksichtigen. Für eine abschließende ökonomische Betrachtung sollten die vollständigen Kosten beider Optionen über den gesamten Lebenszyklus gegenüber gestellt werden. Die günstigen Zinsen sind dabei nur ein Aspekt unter vielen.

Wenn aktuelle Studien zweier Institute (IW Köln und Pestel Hannover) immer noch den Immobilienkauf als klaren Sieger über das Mieten ermittelten, ist dies auf die ausgewählten Annahmen für die Berechnungen, vermutlich aber auch auf die zahlenden Auftraggeber zurückzuführen. Diese Studien wurden von Verbänden bzw. Unternehmen finanziert, deren Geschäftsmodelle auf der Vermarktung von Wohneigentum gründen.

## Für die Sicherung des Vermögens werden bescheidene Renditen akzeptiert

Wer die neu zu erwerbende Wohnung selbst nutzen möchte, interessiert sich häufig weniger für die Rendite als für den Kapitalerhalt. Doch das Klumpenrisiko für das Vermögen, das auf eine große Einzelanlage konzentriert wird, stellt bei (irgendwann wieder) steigenden Zinsen auch die vermeintliche Sicherheit infrage. Denn erfahrungsgemäß folgen darauf fallende Immobilienpreise. Werden die hohen Kauf- und Verkaufskosten berücksichtigt, kann es durchaus zu empfindlichen Verlusten kommen.

Ist unter diesen Bedingungen dann vielleicht der Kauf eines Mietobjektes eine gute Idee? Die Renditen für vermietete Wohnungen sinken ebenfalls, denn die im Verhältnis zum überhöhten Kaufpreis nur moderat steigende Miete verlängert die Zeit, in der sich das Investment amortisieren kann. Renditen von zwei Prozent p.a. sind für private Investoren vielfach schon ambitionierte Ergebnisse.

**Das Fazit ist eindeutig: Der Kauf einer Immobilie ist unter diesen Bedingungen vor allem in den Großstädten eine Investition mit erheblichem Risikopotential.**

## Welche Anlagen bieten heute noch attraktive Renditen bei überschaubaren Risiken?

**Für die wichtigsten Anliegen, die meine Kundinnen und Kunden in Verbindung mit langfristigen Investments vorbringen, gehören vor allem:** Inflationsschutz, überschaubare Risiken ohne Kursschwankungen und ein attraktives Renditepotential. Ich empfehle den Blick auf einige von mir sorgfältig ausgewählte und geprüfte geschlossene Immobilienbeteiligungen, auf indirektes Immobilieninvestment.

**Die wichtigsten Vorteile der geschlossenen Beteiligung im Vergleich zum Direktkauf einer Wohnimmobilie sind:** Klumpenrisiken werden vermieden, denn eine Beteiligung ist bereits ab 10.000 € bzw. 20.000 € möglich. Die Kaufkosten (Agio) liegen zumeist bei 5% und sind erheblich niedriger als beim Immobilienkauf. Und: Es handelt sich stets um eine „pflegeleichte“ Anlage ohne eigenen Verwaltungsaufwand. Hinzu kommen zwei Aspekte, die die „Sicherheit der Kapitalanlage“ betreffen:

**Die staatliche Regulierung:** Für alle unternehmerischen Beteiligungen oder geschlossenen Immobilienfonds ist seit 2013 das Kapitalanlagegesetz die rechtliche Grundlage. Zum Schutz der AnlegerInnen wurde ein europaweiter einheitlicher Standard geschaffen, der die Kontrolle des Anbieters, die Fondsunterlagen, das Risiko- und Liquiditätsmanagement, die Transparenz- und Berichtspflichten, Bewertungsvorschriften und vieles mehr umfasst. Diese Bestimmungen garantieren allein noch kein erfolgreiches Investment, trennen aber den Anbieterkreis in Profis und Nichtprofis, die Spreu vom Weizen.

**Die Qualität des Anbieters von geschlossenen Beteiligungen ist ein unverzichtbares Kriterium:** Ich empfehle grundsätzlich nur Beteiligungen aus Häusern, die eine langjährige Erfolgsbilanz vorweisen können, die Kontinuität auch auf der personellen Seite bieten, sich auf ihr Fachgebiet spezialisiert haben und nicht auf mehreren Hochzeiten gleichzeitig tanzen.

**Bei den geschlossenen Immobilienfonds arbeite ich deshalb nur noch mit drei Investmenthäusern zusammen, von denen ich Ihnen jeweils ein Angebot vorstelle:**



## Eine geschlossene Beteiligung in ein Hotel mit langjährigem Mietvertrag

**Immac, einer der beiden Marktführer für Sozialimmobilien, bekannt für den Erfolg im Bereich der Pflegeapartements, bietet aktuell einen Hotelfonds in Weinheim an.** Damit nutzt das Haus die jahrzehntelangen Erfahrungen im Betreibergeschäft für ein interessantes Angebot mit folgenden Merkmalen: Die Kalkulation ist konservativ unter Annahme einer niedrigen Inflation von 1%. Die voll belegte Bestandsimmobilie ist über die gesamte Laufzeit von 13 Jahren fest verpachtet, so dass kein Nachvermietungsrisiko besteht. Die Vermögensanlage hat Wertsteigerungspotential, die prognostizierte Ausschüttung beträgt 5,5% p.a. und erfolgt monatlich.



## Ein Wohnimmobilienfonds, der in deutschen Metropolen investiert

**Die Project-Gruppe ist auf die Entwicklung von Wohnimmobilien spezialisiert und findet mit Hilfe ihrer spezifischen Kompetenz noch Grundstücke mit angemessenem Rendite-Risiko-Potential.** Der Immobilienfonds Metropolen 16 verzichtet grundsätzlich auf Fremdkapital und verkauft die fertiggestellten Wohnungen ausschließlich an EigennutzerInnen (nicht an Spekulanten). Der Baubeginn wird erst nach dem Verkauf von mindestens 30% der Objekte in Angriff genommen, um nicht am Bedarf vorbei zu wirtschaften. Die Laufzeit beträgt 8 Jahre. Die Rendite wird mit 6% kalkuliert. AnlegerInnen, die keine jährliche Ausschüttung brauchen, können diese bis zum Schluss zusammen mit der Rückzahlung des Kapitals abrufen.



## Ein Pflegeimmobilienfonds mit mehreren Objekten

**Das Emissionshaus INP wird voraussichtlich Anfang Oktober einen neuen Pflegeimmobilienfonds auf den Markt bringen, von dem die Details noch nicht genau feststehen.** Pflegeimmobilien lohnen als Investment u.a. dann, wenn die Betreiber erfolgreich wirtschaften und der Pflegebedarf in der ausgewählten Lage vorhanden ist, in der sich das Objekt befindet. INP ist bekannt für seine erstklassige Kompetenz in diesem Betreibersegment. Vermutlich werden wieder mehrere Objekte in einem Fonds zusammengeführt, so dass das Risiko breit gestreut ist. Die vorherigen Beteiligungen hatten folgende Merkmale: die Laufzeit betrug 15 Jahre. Die jährliche Ausschüttung von 5% wurde monatlich ausgezahlt. Sobald weitere Angaben vorliegen, informiere ich Sie gern, wenn Sie Interesse signalisieren.