

Wohngebäude als krisensicheres Investment

Liebe Leserinnen und Leser,

2008 war dominiert von Ereignissen an den Kapital- und Finanzmärkten, die uns alle auf die eine oder andere Art betroffen haben und noch betreffen. Insofern werden diese Themen auch in unserem heutigen Newsletter Platz finden, wobei wir aber Perspektiven jenseits der allseits beschworenen Krisenstimmung aufzeigen und keine weiteren Hiobsbotschaften verbreiten möchten.

In unserem Hause hat sich 2008 auch einiges verändert. Bereits per 01. Juli 2008 haben wir unser Team erweitert und Herrn Karsten Schnapp als weiteren Gesellschafter und Geschäftsführer gewinnen können. Er stärkt mit seiner Kompetenz insbesondere den Bereich des strategischen Vermögensmanagements und der Vermögensnachfolgeplanung. Außerdem haben wir zum 01. Oktober ein weiteres Büro in der Apothekerstraße in Arnshagen eröffnet, um auch unseren Kunden aus dieser Region lokale Nähe und kurze Wege bieten zu können.

Unser guter Vorsatz für das Jahr 2009 ist, den im letzten Jahr bis auf einige ExtraNews „vernachlässigten“ Newsletter zu reaktivieren und uns wieder regelmäßiger zu melden.



Wir wünschen interessante Lektüre und ein weiterhin spannendes Jahr 2009

K.-J. Pöschel

Günstige Zinsen für Immobiliendarlehen

Nach den Fehlprognosen für das Jahr 2008 haben die Anlageexperten keinen leichten Stand. Dennoch - trotz allem Spott sind die Investmentexperten nicht aus der Börsenwelt wegzudenken. Auf die Prognosen der Profis möchte kaum einer verzichten. Gerade in turbulenten Zeiten ist der Wunsch nach Orientierung groß. Dieser Wunsch wird dieses Jahr allerdings kaum erfüllt. Nie zuvor drifteten die Börsenvorhersagen so weit auseinander wie in diesem Jahr. Beim Deutschen

Aktienindex (DAX) etwa reicht die Prognosespanne zum Jahresende von 3600 bis 6500 Zählern (siehe Tabelle). Nur in einer Hinsicht bleiben sich die Profis treu: Ihr Optimismus ist weiter unerschütterlich. Die wenigsten der befragten Experten sehen den DAX per Ultimo im Minus. Im Schnitt werden für den DAX 2009 knapp 11% Wachstum erwartet. Einige Analysten haben sich von Punktprognosen für 2009 verabschiedet. Stattdessen veröffentlichen sie Kursspannen für den DAX-Stand zum Jahresende oder ziehen sich mit der Szenariotechnik aus der Affäre. Dabei ist die Konjunktur im gerade

begonnenen Jahr 2009 so schwer vorhersehbar wie selten zuvor. Entsprechend stark gehen auch für die deutschen Wachstumszahlen die Schätzungen auseinander. Von wirtschaftlicher Stagnation bis hin zu - 3% sind alle Meinungen vertreten. Bei einem Bruttoinlandsprodukt für Deutschland in Höhe von 2,4 Billionen Euro macht die Differenz pro Bundesbürger 800 Euro in den Por-

Jahresbescheinigung immer prüfen (lassen)

temonnaies aus. Dabei gibt es neben der wirtschaftlichen Entwicklung weitere Unwägbarkeiten für die Börsen wie zum Beispiel die Entwicklung des US-Dollar. Eine schwache Währung ist hilfreich für tendenziell exportstarke Nationen wie China, Japan oder Deutschland. Aber die USA haben ebenfalls ein vitales Interesse an einem schwachen Dollar, um auf diese Weise ihr Defizit abzubauen und das Wachstum zu stimulieren. Die Angaben für den Euro per Ende 2009 schwanken zwi-

Investmentidee: Multi-Manager-Depot

10-jährigen Bundesanleihen unter 3%. Kommt es zum ungeordneten Abzug aus dieser Anlageklasse, drohen schwächeren Staaten ernsthaftere Finanzierungsprobleme. Notprogramme und Chaos wären eine mögliche Folge. Hierüber besteht unter den Experten aber keineswegs Einigkeit und es ist nur eines von verschiedenen Szenarien. Somit schwanken auch die Prognosen für die Bund-Rendite in einer Bandbreite zwischen 2,0 % und 4,1%. Die obigen Faktoren – geopoliti-

Prognosen 2009: Noch nie war die Bandbreite so groß

Prognosen von Banken und Analysten auf den 31.12.2009

	DAX	S&P 500	Deutsches Wirtschaftswachstum	EUR in \$	Rendite 10j-Anleihe
Bank of America	6000		-2,40 %	1,36	4,00 %
BNP Paribas	4600	850	-3,00 %	1,14	3,20 %
Commerzbank	5500	1050	-2,50 %	1,12	3,10 %
Citigroup	5350	1000	-1,50 %	1,15	3,50 %
Credit Suisse	5500	1050	-2,20 %	1,38	3,10 %
Dekabank	6500	1200	-1,30 %	1,15	3,70 %
Deutsche Bank	5900	1025	-2,50 %	1,20	2,00 %
Dresdner Bank	5500	1050		1,35	4,00 %
DZ Bank	6000		-0,30 %	1,20	4,00 %
Helaba	6200	1150	-0,60 %	1,20	3,70 %
HSBC	5100	1000	-1,50 %	1,50	2,90 %
J.P. Morgan	5300	1100		1,37	2,60 %
Landesbank Berlin	4800	960	-1,80 %	1,41	3,20 %
LBBW	4900	900		1,42	3,50 %
M.M. Warburg	3600	680	-2,30 %	1,35	3,00 %
Merrill Lynch	5450	975	-0,50 %	1,25	
Morgan Stanley	5000	975	-1,30 %	1,20	3,50 %
Natixis	5950	1080	0,10 %	1,33	3,70 %
Postbank	5250	1050		1,20	3,80 %
Societe Générale	4900	900	-0,50 %	1,30	4,10 %
UBS	6000	1300		1,20	4,00 %
Unicredit (HVB)	5500	975	-1,50 %	1,42	2,60 %
Weberbank	4500	860		1,40	2,80 %
WestLB	5200	950	-1,00 %	1,40	3,80 %
Durchschnitt	5354	1003	-1,48 %	1,29	3,38 %
Veränderung in %	11	11		-8	

schon 1,12 \$ und 1,50 \$ oder rd. 34 %. Mögliche Implikationen für die Börsen kommen auch vom Anleihemarkt. Viele Experten sehen bereits einen Crash bei Staatsanleihen voraus. Auf der Suche nach Sicherheit im Zuge der Finanzkrise gab es einen regelrechten Ansturm auf diese Papiere. Die Kurse stiegen in die Höhe, die Renditen, die sich gegenläufig entwickeln, fielen etwa bei

tische Risiken sowie der Ölpreis sind dabei nicht einbezogen - können nicht voneinander isoliert betrachtet werden, da sich die Parameter gegenseitig beeinflussen. Hinzu kommt, dass Wirtschaft von Menschen gemacht wird, die sich unter Umständen von Stimmungen mitreißen lassen und damit das fragile Abbild von der Wirtschaft an der Börse zusätzlich verzerren.

Wohngebäude als Inflationsschutz! Immobilien als krisensicheres Investment!

Direktanlagen in Immobilien verhindern weitgehend eine Entwertung des Vermögens durch die Inflation. In Deutschland etwa erzielten Investoren in Einzelhandelsflächen von 1998 bis 2007 eine durchschnittliche Rendite aus der Wertsteigerung sowie dem Einkommenszuwachs aus Vermietung und Verpachtung von rd. 51 %. Wohngebäude brachten im Mittel eine Rendite von 48%, Bürogebäude warfen immerhin 28% ab. Damit lagen alle Renditen deutlich über dem Anstieg der Verbraucherpreise, der im selben Zeitraum knapp 13% betrug. Allerdings spielen Erwartungen für die Immobilienrentabilität eine große Rolle. Um dies zu belegen, hat das Institut der deutschen Wirtschaft Köln (IW) die Indizes von Direktanlagerrenditen für verschiedene Länder analysiert.



Das Ergebnis: Erwarteten Investoren eine steigende Inflation, passte sich die Rendite von Büroimmobilien zwischen 1998 und 2007 der Inflationsrate an. Die Renditen von Einzelhandelsobjekten hingegen sanken – etwa weil die Mieten aufgrund unzureichender Umsätze nicht im erforderlichen Ausmaß zulegen. Als besonders guter Inflationsschutz erwiesen sich Wohngebäude. Deren Rendite

stieg im Durchschnitt über alle Länder genauso wie die Inflationsrate. Heute sind jedoch beim Kauf einer Immobilie mehr Kriterien zu beachten als noch vor einigen Jahren. Dazu gehört neben klassischen Faktoren wie Wohnungsgröße, Grundriss und Lage auch die demografische Entwicklung in der Region. Und angesichts steigender Energiepreise und eines zunehmenden Umweltbewusstseins wird bei der Vermietung von Immobilien auch die Energiebilanz des Objekts stärker zu einem entscheidenden Faktor. Mieter schauen immer häufiger zusätzlich auf energetische Aspekte. Wohnungen mit geringerem Energiebedarf werden

sich demnach voraussichtlich künftig besser vermieten lassen als solche mit hohem Energieverbrauch. In einer Umfrage von DB Immobilien hat sich gezeigt, dass die Nähe zum Arbeitsplatz und eine gute Infrastruktur ebenfalls bei der Auswahl einer Immobilie wichtig sind. Ein weiteres Ergebnis der Umfrage: Für 40 % der Befragten ist ein kürzerer Weg zur Arbeit wichtiger als eine große Wohnfläche. Für 34 % sind allerdings die Wohnfläche und die Grundstücksgröße die entscheidenden Faktoren. Sie nehmen einen längeren Anfahrtsweg und höhere Fahrtkosten in Kauf.

Lebens- = Wohnqualität

Für weit über die Hälfte der Befragten bedeutet Lebensqualität, möglichst keine Abstriche beim Wohnen zu machen. Schließlich untermauert die Erhebung von DB Immobilien deutlich den Trend, wieder verstärkt in die Stadt beziehungsweise in stadtnahe Gebiete zu ziehen. Nahezu 75 % der Befragten favorisieren eine Lage in oder um eine Stadt mit über 100.000 Einwohnern. Bedingt durch die sich abzeichnende negative Bevölkerungsentwicklung in den kommenden Jahrzehnten wird sich dieser Trend weiterhin nachteilig auf die Marktbedingungen in ländlichen Regionen auswirken. Umso wichtiger ist für Kaufinteressenten, die den Wert ihrer Immobilie absichern möchten, regionale Marktkennzahlen einzuholen, um Chancen und Risiken realistisch einschätzen zu können. Anderenfalls kann sich ein vermeintlich preiswertes Angebot schlicht als billig und kapitalvernichtend erweisen.

Günstige Zinsen für Immobiliendarlehen

Der Zeitpunkt für den Erwerb einer eigenen Immobilie ist gerade jetzt günstig, denn deutsche Immobilien bieten im europäischen Vergleich ein niedriges Preisniveau. In den Medien stehen zwar meist die US-amerikanischen Wohnungsmärkte im Fokus. Es gab jedoch nicht nur erhebliche Preissteigerungen in den USA. Auch im europäischen Ausland stiegen die Hauspreise viel zu schnell. Im Falle Spaniens und Irlands kommt noch hinzu, dass viel zu viel neu gebaut wurde. Am deutschen Wohnimmobilienmarkt hingegen stagnierten die Preise in den vergangenen Jahren. Eine Blase hat sich hier nicht gebildet.

Zinsentwicklung 10-jähriger Immobiliendarlehen 1984 - 2009



Quelle: www.interhyp.de

nicht. Und auch die derzeit günstigen Finanzierungsbedingungen machen Immobilien attraktiv. Nach Expertenmeinung wird die Finanzkrise keine negativen Auswirkungen auf die Vergabe von Hypothekendarlehen an Eigenheimkäufer haben. Wohnimmobilien werden im Jahr 2009 daher bei vielen Investoren auf großes Interesse stoßen. Aufgrund der Finanzkrise haben sich die Kosten für Immobilienfinanzierungen in den vergangenen Monaten deutlich reduziert. Im Dezem-

ber 2008 fielen die Zinsen für langfristige Immobiliendarlehen auf einen Tiefststand von rund 3,8%. Viele Käufer von Immobilien können durch die nun günstigen Kredite ihre Finanzierungskosten erheblich senken. Dies gilt nicht nur für Neuerwerbungen, sondern auch für bestehende Finanzierungen, sofern diese in den nächsten ein bis zwei Jahren aus der Zinsbindung kommen. Hier sollte möglichst schon heute über eine Anschlussfinanzierung nachgedacht und verhandelt werden.



Zudem wurden in den vergangenen Jahren kaum mehr als 200.000 Wohnungen jährlich fertig gestellt. Ein Überangebot an marktgängigen Wohnimmobilien existiert



Jahresbescheinigung immer prüfen (lassen)

Privatanleger erhalten in diesen Tagen von ihrer Bank zwei Aufstellungen über Kapitaleinnahmen. Diese Listen sollten nicht verwechselt werden. Denn dabei handelt es sich um Aufstellungen, die zwar ähnlich klingen, sich aber deutlich unterscheiden.

Die in der **Jahressteuerbescheinigung** enthaltenen Angaben werden für die Steuererklärung 2008 benötigt. Sie gibt Auskunft über die Höhe von Zinsabschlag- und Kapitaler-

tragsteuer, die die Anlageinstitute bei Zins- und Dividendenausschüttungen einbehalten haben. Im Steuerbescheid angerechnet werden diese Beträge nur, wenn die Bescheinigung dem Finanzamt im Original eingereicht wird.

Die **Jahresbescheinigung** dagegen dient Anlegern vor allem als Ausfüllhilfe für die Anlagen KAP, SO und AUS der Steuererklärung. Darin aufgeführt sind alle steuerrelevanten Geldgeschäfte des vergangenen Jahres.

Aufbewahrt oder beim Finanzamt eingereicht werden muss dieses Schreiben nicht unbedingt. Aber die Behörde fordert es verstärkt als zusätzlichen Beleg zur Steuererklärung an. Allerdings sind die Banken wegen der Einführung der Abgeltungsteuer laut Gesetz letztmals für das Kalenderjahr 2008 zu dieser Auflistung im amtlich vorgeschriebenen Formular verpflichtet.

Den Angaben in der Jahresbescheinigung sollte nicht blind vertraut werden. Es kommt vor,

dass Daten von vornherein falsch sind, weil die Banken Börsengeschäfte außerhalb der Jahresfrist bescheinigen. Das kann zu unberechtigter Steuerpflicht führen. Wichtig ist auch, zu überprüfen, ob die Bank Minusposten wie gezahlte Stückzinsen bei Anleihen und Zwischengewinne bei Fonds vollständig berücksichtigt hat. Ansonsten kann es zu Fehlern bei der Zuordnung der Einnahmen kommen. Und das kostet womöglich bei der Steuer unnötigerweise Geld.

Vor- und Nachteile ausschüttender und thesaurierender Fonds

Grundsätzlich gilt, dass die Besteuerung von Investmentfonds im Vermögen privater Anleger im Ergebnis immer gleich ist. Und zwar unabhängig davon, ob es sich um einen inländischen, einen ausländischen, einen ausschüttenden oder einen thesaurierenden Fonds handelt. Aufgrund organisatorischer Besonderheiten sind aber dennoch einige Punkte zu beachten und gegebenenfalls auch vorab mit einem Steuerberater abzuklären.

ausschüttende und thesaurierende inländische Fonds in einem inländischen Depot

Die Steuern auf die Erträge werden jährlich an das Finanzamt abgeführt, sofern der Freibetrag für Kapitalerträge überschritten wird. Im Ausgleich müssen die Kaufbelege nicht über Jahre aufbewahrt werden. Aufgrund der jährlichen Abführung der Steuern an das Finanzamt reduziert sich im Zeitablauf der abgeltungsteuerfreie Wert der Anlage. Dies gilt auch, wenn Erträge wieder angelegt werden, da bei Wiederanlage die gekauften Fondsanteile der Abgeltungssteuer unterliegen!

ausschüttende ausländische Fonds in einem inländischen Depot:

Sie werden steuerlich wie inländische Fonds behandelt und die Abgeltungssteuer wird direkt einbehalten und abgeführt.

thesaurierende ausländische Fonds in einem inländischen Depot:

Bei diesen Fonds wird weder von der Depotstelle noch von der Fondsgesellschaft während der Haltedauer die Abgeltungssteuer einbehalten. Erst bei Veräußerung der Fondsanteile wird die (gesammelte) Steuerschuld einbehalten und an das Finanzamt abgeführt. Es entsteht so ein Steuerstundungseffekt.

Dennoch sind die Erträge nach wie vor jährlich zu versteuern, d. h. grundsätzlich sollten alle Erträge entsprechend dem Zuflussprinzip (bei thesaurierenden Fonds am Ende des Fondsgeschäftsjahres) in der jeweiligen Steuererklärung angegeben werden. Bei thesaurierenden ausländischen Fonds, die in einem inländischen Depot verwahrt werden, wird nur bei Rückgabe der Fondsanteile Abgeltungssteuer einbehalten und dies unabhängig davon, ob bereits eine Veranlagung aufgrund des jährlichen Ausweises in der Steuererklärung erfolgt ist oder nicht. Eine in diesem Fall entstehende Doppelbesteuerung kann in der Steuererklärung des Jahres, in dem die Anteile zurückgegeben wurden, korrigiert werden.

Bestandsschutz für steueroptimierte Geldmarktfonds ist aufgehoben

Der Gesetzgeber hat den Bestandsschutz zur Abgeltungssteuer für steueroptimierte Geldmarktfonds rückwirkend zum 18. September 2008 aufgehoben. Wer vor dem 19.09.2008 gekauft hat, kann - nach Ablauf der 1-jährigen Spekulationsfrist - bis zum 10. Januar 2011 steuerfrei verkaufen. Als steueroptimiert gilt ein Geldmarktfonds, wenn die Anlagepolitik auf die Erzielung einer Geldmarktrendite gerichtet ist und die vom Fonds erzielten Wertpapier- und Termingeschäftsgewinne nach Verlustverrechnung und vor Aufwandsrechnung die ordentlichen Erträge gemäß Jahresbericht des letzten vor dem 18.09.2008 endenden Geschäftsjahres übersteigen.

Eine attraktive Investmentidee: Multi-Manager-Depot

Die Einführung der Abgeltungssteuer zum 1. Januar 2009 benachteiligt Direktanlagen in Wertpapieren, wie z.B. im Rahmen einer individuellen Vermögensverwaltung, steuerlich gegenüber Anlagen innerhalb eines „Fondsmantels“. Vor diesem Hintergrund haben viele Vermögensverwalter erstmals eigene Fonds aufgelegt, in denen sie ihre bisherigen Anlagestrategien auch

weiterhin flexibel umsetzen. Idealerweise sind diese in der Lage, das breite Spektrum der Anlageklassen, wie Aktien, Renten, Rohstoffe und alternative Investments gezielt zu nutzen, um für den Anleger eine angemessene Rendite zu erzielen (**Multi-Asset- / Absolute-Return-Strategie**). Im Rahmen unseres Multi-Manager Depots investiert der Anleger in eine Auswahl dieser Vermögensverwaltungsfonds.

Durch die **Diversifikation über verschiedene Anlageklassen und Asset-Manager** reduziert der Anleger somit sein Risiko. Sollte ein Vermögensverwalter die in ihn gesetzten Anforderungen nicht erfüllen, so kann der Fonds jederzeit veräußert werden. Darin liegt der große Vorteil des Multi-Manager Depots.

Die Zeiträume seit Auflegung dieser Fonds sind zu kurz, um die Entwicklung der Fonds anhand der veröffentlichten Daten aussagefähig beurteilen zu können. Unsere **mehrfähige Erfahrung und Expertise bei der Selektion von Vermögensverwaltern und dem Controlling & Reporting** individu-

eller Vermögensverwaltungen versetzt uns in die Lage, geeignete Fonds auszuwählen und für den jeweiligen Anleger ein adäquates Multi-Manager-Depot zusammen zu stellen. Durch unsere Unabhängigkeit bei der Fondsauswahl und die vollständige Transparenz für den Anleger stellen wir sicher, dass unsere Leistung frei von

Interessenkonflikten ist. Grundvoraussetzungen für einen nachhaltigen Erfolg in der privaten Vermögensanlage sind vor allem ein umfassender Überblick und eine **permanente Kontrolle**. Mit einem **regelmäßigen Reporting** informieren wir Sie über die Entwicklung der einzelnen Fonds sowie des Gesamt-Depots.

Entgegen der ursprünglichen Absicht, führt die Abgeltungssteuer nicht zu einer Vereinfachung bei der Steuererklärung. Die durch den gesetzlich möglichen Wegfall der Jahresbesteuerung nach § 24c EStG erforderliche **Buchhaltung** übernehmen wir ebenso wie die **Aufbereitung der steuerlichen Unterlagen** für Ihren Steuerberater.

Rahmenbedingungen des Muster-Depots:

EUR 600.000,00 sind gemäß nachstehender Auswahl gleichgewichtig (jeweils EUR 50.000) in die genannten vermögensverwaltenden Fonds investiert worden; das Investment erfolgte ohne Ausgabeaufschlag

Name	Strategie	Kaufdatum	aktueller Depotwert (31.01.2009)	Fonds-Performance 2008	Fonds-Performance seit 01.01.2009
DSC Constant Profit	offensiv	02.01.2008	60.587,34 €	14,85 %	5,71 %
ETF-Dachfonds	offensiv	02.01.2008	50.431,03 €	0,96 %	0,53 %
GSP Kapital Konzept Multi -Asset	offensiv	02.01.2008	37.419,16 €	- 24,50 %	-1,01 %
M & W Privat	offensiv	02.01.2008	57.488,84 €	9,44 %	5,06 %
offensiv orientierte Fonds gesamt			200.00,00 €	205.926,37 €	
Berenberg 1590 Strategie Universal	ausgewogen	02.01.2008	39.759,16 €	-19,79 %	- 0,74 %
Carmignac Patrimoine	ausgewogen	02.01.2008	50.766,47 €	0,01 %	2,57 %
FvS Strategie Balanced R	ausgewogen	02.01.2008	42.732,16 €	- 15,70 %	1,38 %
LRI Ethna Aktiv E	ausgewogen	02.01.2008	48.362,95 €	- 3,89 %	0,64 %
ausgewogen orientierte Fonds gesamt			200.00,00 €	181.620,74 €	
RP Global Absolute Return	defensiv	02.01.2008	50.009,82 €	0,15 %	0,45 %
Sauren Global Defensiv	defensiv	02.01.2008	48.021,72 €	- 4,42 %	0,49 %
defensiv orientierte Fonds gesamt			100.00,00 €	98.031,54 €	
Berenberg 1590 Ertrag Universal	Sicherheit Plus	02.01.2008	54.144,67 €	6,80 %	1,37 %
RP Global Real Estate	Sicherheit Plus	02.01.2008	52.829,32 €	5,59 %	0,76 %
Sicherheit Plus Fonds gesamt			100.00,00 €	106.973,99 €	
Anlagesumme / Performance Benchmark (25% DJ EURO STOXX 50P, 25% MSCI World (EUR) , 50% REX P)			600.000,00 €	592.552,64 €	- 2,64 %
					- 17,96 %
					- 0,56 %

Bitte beachten Sie, dass eine Anlage analog dieses Musterdepots nicht unbedingt Ihrer persönlichen Risiko- und Anlagestrategie entsprechen muss und eine persönliche Beratung nicht ersetzen kann. Außerdem bieten in der Vergangenheit erzielte Renditen keinerlei Garantie für die zukünftige Entwicklung.

Impressum:

Erdmann Family Office GmbH
Geschäftsführer:
Klaus-Dieter Erdmann, Karsten Schnapp

Erdmann Financial Management GmbH
Geschäftsführer:
Klaus-Dieter Erdmann, Gabriele Schnapp, Karsten Schnapp

Rathausstr. 2, 58636 Iserlohn
Apothekerstr. 20, 59755 Arnsberg
Tel.: 02371 / 9 19 59 10
eMail: info@efo-gmbh.de
Internet: www.efo-gmbh.de

0 23 71 / 919 59 11
eMail: info@erdmanngmbh.de
Internet: www.erdmanngmbh.de

Alle Beiträge verstehen sich ohne Gewähr und ersetzen keinesfalls das Beratungsgespräch im konkreten Einzelfall.