



das finanzkontor blatt

„Du bist verrückt mein Kind, Du musst nach Berlin“

Franz von Suppé (Österreichischer Komponist)

Liebe Leserinnen und Leser,

Berlin ist mit inzwischen gut 3,6 Mio Einwohnerinnen und Einwohnern die größte Stadt Deutschlands. In den letzten fünf Jahren ist die Bevölkerung um fast 250.000 Menschen angewachsen. Das Leben in der Hauptstadt ist ganz offenbar für viele attraktiv und anziehend.

Eine Folge ist klar: alles wird teurer, vor allem das Wohnen. Seit 2011 haben sich die Immobilienpreise im Durchschnitt mehr als verdoppelt, die Mieten stiegen derweil um 65%. Ausschläge nach oben, gerade in den beliebten zentralen Stadtteilen, sind jederzeit möglich.

Nun will die Politik gegensteuern. Nachdem die Mietpreisbremse keine nennenswerte Wirkung zeigt, plant der Berliner Senat den „Mietendeckel“. Die ersten (etwas utopisch anmutenden) Vorschläge sind durchgesickert, was am Ende bleibt, wird sich zeigen.

Es ist wichtig, dass Immobilien und Mieten auch für Menschen mit durchschnittlichem Einkommen und für Familien erschwinglich bleiben. Bei einem solchen Eingriff in den Markt fallen die Erträge aber nicht nur bei großen Immobiliengesellschaften, sondern auch für diejenigen, die mit einer kleinen Immobilie Ihre Altersvorsorge aufstocken wollen. Und reduzierte Renditen drücken auf die Objektpreise.

Besonders diejenigen, die vor einem Umbruch stehen, z. B. in der Rentenphase über Verkauf oder Vermietung der eigenen Immobilie nachdenken, sollten also die aktuelle Entwicklung verfolgen. Wir begleiten Sie in einem sich schnell verändernden Markt. Zwei unserer Veranstaltungen beschäftigen sich mit dem Thema „Wohnen im Alter“.

Ihnen und Ihren Lieben wünschen wir einen sonnigen Herbst.

Bianca Kindler, Andreas W. Korth und das finanzkontor Team

September 2019

INHALT

PFLEGEKOSTEN

Entlastung von Angehörigen

SELBSTSTÄNDIGE UND FREIBERUFLERINNEN

Pflicht zur Altersvorsorge ist auf dem Weg

BASISRENTE

Zuzahlungen zum Jahresende

IMMOBILIEN I

Aktuelle Wohnungsangebote

IMMOBILIEN II

Neue Baugruppen

IN EIGENER SACHE

Wir suchen Verstärkung

VERANSTALTUNGEN

Herbst 2019

PFLEGEKOSTEN

Entlastung von Angehörigen

Ab 2020 müssen sich Kinder von Pflegebedürftigen erst ab einem Bruttojahreseinkommen von 100.000€ an den Pflegekosten der Eltern beteiligen. Mit diesem Beschluss aus dem August folgt die Bundesregierung jahrelangen Forderungen von verschiedenen Verbänden.

Bisher müssen sich Angehörige durch den Unterhaltsrückgriff an den Pflegekosten beteiligen, wenn das Vermögen und die Pflegeversicherung der bedürftigen Person nicht ausreichen. Dabei sind aktuell etwa 22.000€ netto Selbstbehalt bei Singles (39.000€ netto bei Eheleuten) nicht anrechenbar. Diese Grenze wird mit dem neuen Gesetz deutlich nach oben geschoben. Auch soll das Einkommen des Ehepartners nicht mehr mit angerechnet werden.

Das Gesetz führt dazu, dass Menschen, die Pflege benötigen, diese schneller in Anspruch nehmen können, statt aus Sorge vor finanzieller Belastung der eigenen Kinder damit zu warten. Angehörige, die oftmals in der Familienphase ohnehin finanziell herausgefordert sind, werden entlastet und haben mehr Sicherheit beim Aufbau der eigenen Altersvorsorge. Der Staat übernimmt mehr Verantwortung für den demografischen Wandel. Das ist richtig und ein wichtiges Signal.

Gleichzeitig bleibt oft eine Lücke zwischen dem, was Pflegeversicherung und Ämter tragen und dem, was sich Menschen für die eigene Versorgung oder die Pflege der Eltern wünschen.

Eine private Pflegeabsicherung kann helfen, Wunsch und Wirklichkeit näher zusammenzubringen. Sie haben die Möglichkeit für sich selbst oder für Ihre Eltern einen Vertrag abzuschließen, der mit monatlichen Einzahlungen oder durch einen Einmalbeitrag aufgebaut werden kann.

Pflegekosten sind abhängig von der gewünschten Einrichtung sowie dem Wohnort und können stark schwanken. In Berlin liegt der durchschnittliche Eigenanteil bei einer Unterbringung in einem Pflegeheim bei ca. 1.750€, in Brandenburg bei knapp 1.400€. Spitzenreiter beim Eigenanteil ist Nordrhein-Westfalen mit ca. 2.150€. Dabei sind die Zahlungen aus der gesetzlichen Pflegeversicherung bereits berücksichtigt.

SELBSTSTÄNDIGE UND FREIBERUFLERINNEN

Pflicht zur Altersvorsorge ist auf dem Weg

Schon seit einigen Jahren taucht das Thema immer wieder auf – Selbstständige und Freiberuflerinnen sollen zur Altersvorsorge verpflichtet werden. Frühere Pläne sahen noch die obligatorische Einzahlung von allen in die gesetzliche Rente vor, aktuell ist geplant eine Wahlfreiheit zu berücksichtigen. Zwar soll die Einzahlung in die gesetzliche Rente zunächst die Regel sein, ein „opt-out“ Verfahren soll es aber ermöglichen, alternativ privat vorzusorgen. Bei privaten Verträgen soll dann aber Insolvenz- und Pfändungsschutz vorgeschrieben werden. Aus heutiger Sicht sieht es also danach aus, dass es auch möglich sein soll in die Basisrente einzuzahlen.

Zum Hintergrund: Viele Selbstständige, vor allem sogenannte „Solo“-Selbstständige rangieren oft am Rande des finanziell Machbaren. Die Einnahmen reichen dann bestenfalls aus, um die laufenden Kosten zu decken. Rücklagen oder gar eine ausreichende Vorsorge kann aber nicht aufgebaut werden. Im Alterssicherungsbericht der Bundesregierung ist nachzulesen, dass fast die Hälfte der Selbstständigen im Alter über ein Nettoeinkommen von unter 1.000€ verfügen. Bei den ehemals abhängig Beschäftigten sind es etwa ein Drittel. Auch sind mehr Selbstständige im Alter auf die Grundsicherung angewiesen. So soll denn auch der Gesetzentwurf berücksichtigen, dass die selbst aufgebaute Rente oberhalb des Grundsicherungsniveaus liegen soll.

Sicher ist das Thema einer fehlenden oder unzureichenden Vorsorge nicht nur für Selbstständige relevant. Hier zeigen sich aber die Einkommensunterschiede besonders deutlich. Das Durchschnittseinkommen im Alter für Selbstständige liegt mit 1.435€ höher als das Durchschnittseinkommen für abhängig Beschäftigte mit 1.316€. Selbstständige sind eine sehr heterogene Gruppe – einige haben sehr gute Möglichkeiten ihre Alterssicherung aufzubauen, andere haben kaum eine Chance dazu.

Berlin liegt beim Thema Selbstständigkeit übrigens an der Spitze in Deutschland. Etwa 16% der Erwerbstätigen sind in der Hauptstadt selbstständig oder freiberuflich tätig. Der bundesdeutsche Durchschnitt liegt bei 11%.

Der Gesetzentwurf soll zum Jahresende vorliegen. Gedanken über die eigene Altersvorsorge sind zu jedem Zeitpunkt sinnvoll. Nehmen Sie sich Zeit für Ihre Planung.

BASISRENTE

Zuzahlungen zum Jahresende

Die Basisrente oder Rürup-Rente (benannt nach Bert Rürup, der maßgeblich an der Entwicklung beteiligt war) bietet seit 2005 die Möglichkeit steuerlich begünstigt in die private Altersvorsorge einzuzahlen. Die steuerliche Abzugsmöglichkeit steigt jedes Jahr an, die Höchstgrenze der Einzahlungen wird regelmäßig der Beitragsbemessungsgrundlage angepasst.

Besondere Vorteile bietet die Basisrente für Selbstständige und Freiberuflerinnen, für die es oftmals die einzige Möglichkeit ist, staatlich gefördert in die private Alterssicherung einzuzahlen. Wer nicht angestellt arbeitet, kalkuliert oft mit schwankenden Einnahmen. Wir empfehlen dann, mit einem geringen monatlichen Betrag einzusteigen und jährlich zu schauen, welche Zuzahlungen möglich und aus steuerlicher Sicht sinnvoll sind. So bleiben Sie flexibel und optimieren die Kostenstruktur der Verträge.

In 2019 können bis zu 24.305 € (48.610 € bei Verheirateten) eingezahlt werden. Davon können aktuell 88% steuerlich angerechnet werden. Einzahlungen in die gesetzliche Rente oder in Versorgungswerke werden vom Höchstbetrag abgezogen.

Unserer Kundinnen und Kunden erhalten zum Jahresende wie gewohnt unsere Erinnerung zur Zuzahlungsoption. Für alle, die das Thema Altersvorsorge jetzt angehen wollen: warten Sie mit einem Termin nicht bis zum Dezember. Sie können so in Ruhe entscheiden und haben die Sicherheit, dass eine Abwicklung noch in diesem Jahr klappt.

IMMOBILIEN I

Aktuelle Wohnungsangebote

Französisch Buchholz: Schönes Wohnen im historischen Vierseitenhof

Im Zentrum des hübschen Pankower Ortsteiles mit guter Infrastruktur und ÖPNV-Anbindung entstehen verschiedene Wohnungen und Townhouses mit schönem Innenhof und viel Grün.

Ideal für Familien: Townhouses mit vier Zimmern, Terrasse, kleinem Garten, voll unterkellert, ca. 106 m², Kaufpreise 564.000 – 575.000 €

Interessant für Kapitalanleger*innen: Wohnungen mit 2 o. 3 Zimmern, ca. 64 o. 82 m², große Balkone, Kaufpreise 299.000 bzw. 398.000 €.

IMMOBILIEN II

Neue Baugruppen

Baugruppe Am Pferdehof in Beeskow im Seenland Oder-Spree

In idyllischer Lage nahe der hübschen Kreisstadt Beeskow entsteht auf einem großzügigen Grundstück ein Baugruppenprojekt für Berliner*innen, die sich am Wochenende vom hektischen Stadtleben erholen möchten. Ein Naturbadeteich und die grüne, wasserreiche Umgebung laden zum Radeln und Wassersport ein. Die bestehende Scheune und Remise werden ausgebaut, außerdem entstehen ein Holzhaus mit vier Maisonetten und fünf Holzlodges, alle Wohneinheiten mit Terrasse. Die Größen reichen von 2–3 Zimmern bzw. 47–71,5 m² inkl. ½ Terrasse und kosten ca. 131.000 – 245.000 € zzgl. NK.

Baugruppe Schulstr. 33 im Wedding

Auf einem gut belichteten, ruhigen Hofgrundstück in zentraler Lage entsteht ein separates Gebäude mit 18 Wohnungen von ca. 48–145 m² und 1,5–5 Zimmern. Alle Wohnungen und Maisonetten haben schöne Balkone oder Terrassen mit Süd-West-Ausrichtung, im EG auch kleine Gärten.

Die Kosten liegen bei ca. 210.000 – 520.000 €

Die Baugruppe geht voraussichtlich im Oktober an den Start. Sie können sich gern vormerken lassen. Das Grundstück wurde bereits gesichert.

Baugruppe Charlottenburger Str. 75 in Weißensee

Auf einem attraktiven Eckgrundstück in einem netten Kiez sind 13 Wohnungen mit 2–6 Zimmern und 52–134 m² geplant. Alle Wohnungen und Maisonetten haben große Balkone oder Terrassen. Die Kosten liegen bei ca. 239.000 – 678.000 € zzgl. Nebenkosten.

Newsletter:

Sie haben jetzt die Möglichkeit, sich auf unserer Website www.finanzkontor-immobilien.de für unseren Newsletter anzumelden. Dann erhalten Sie unsere aktuellen Angebote, sobald sie auf unserer Website erscheinen.

IN EIGENER SACHE**Wir suchen Verstärkung**

Wir freuen uns über eine laufend hohe Nachfrage und suchen daher Sie für den nachhaltigen Ausbau unseres Sekretariats und unserer Fachabteilungen. Optimal ist eine Ausbildung zur Versicherungs- oder Bankkauffrau (oder vergleichbar). Es erwartet Sie eine verantwortungsvolle und vielseitige Tätigkeit in der Mitte unseres Unternehmens.

Wir freuen uns auch ganz unabhängig von den aktuellen Ausschreibungen jederzeit über Initiativbewerbungen von Frauen, die in einem lebendigen Unternehmen Teil eines starken Teams werden möchten. Weitere Informationen finden Sie auf unserer Internetseite www.dasfinanzkontor.de/profil/karriere/

VERANSTALTUNGEN**Herbst 2019**

Bitte melden Sie sich telefonisch oder per mail an. Die Kosten betragen 10€ pro Person. Sie möchten zu zweit kommen? Dann zahlen Sie 10€ für beide gemeinsam. Bitte beachten Sie den Ort der Veranstaltungen.

Immobilienkauf: Lohnt sich jetzt noch der Einstieg?

Die Immobilie, ob selbstgenutzt oder vermietet, bietet viele Vorteile für Ihren Vermögensaufbau. Sie erfahren worauf Sie bei Kauf und Finanzierung achten sollten. Dabei gehen wir auch auf den aktuellen Berliner Immobilienmarkt und auf das Thema „Mietendeckel“ ein.
Di, 24.09.2019 um 19.00 Uhr in der Anklamer Str. 38

Referentinnen: Carolin Höhne-Kere und Cordula Kausch

Wohnen im Alter: Zu Hause bleiben oder umziehen?

Informieren Sie sich über ihre möglichen Wohnformen im Alter. Heutzutage gibt es zusätzlich zu Pflegeheimen noch viele andere Einrichtungen, die Alternativen anbieten. Trotzdem decken sie nicht den steigenden Bedarf; eine frühe Anmeldung ist ratsam.

Auch wer für immer in den eigenen vier Wänden bleiben möchte, kann sich hier über die Möglichkeiten des barrierefreien Umbaus informieren.

Do, 26.09.2019 um 19.00 Uhr in der Landshuter Str. 22

Di, 26.11.2019 um 19.00 Uhr in der Landshuter Str. 22

Referentinnen: Stefanie Hömberg mit unserer Kooperationspartnerin Anne Marie Heinze (Wohnservice für Senioren)

Die selbstgenutzte Immobilie: Was ist wichtig bei Kauf und Finanzierung?

Mit der selbstgenutzten Immobilie erfüllen sich viele einen lang gehegten Traum. Wir stellen Ihnen in einem kleinen Immobilienlexikon die wichtigsten Begriffe und Themen dazu vor.

Di, 01.10.2019 um 19.00 Uhr in der Landshuter Str. 22

Referentin: Cordula Kausch

Risiken und Chancen bei der Geldanlage – eine Einführung

Die Zinsen sind auf niedrigstem Niveau, die Aktienmärkte schwanken und international tauchen immer neue Spannungsherde auf. Was bedeutet das für die Geldanlage? Diese Einführung macht Sie vertraut mit den wichtigsten Themen und Begriffen. Es bleibt Platz für Ihre Fragen.

Di, 05.11.2019 um 19.00 Uhr in der Anklamer Str. 38

Referentin: Bianca Kindler

„Stein-Reich“ – Nutzen Sie den Wert Ihrer Immobilie für Ihre Rente

Sie besitzen eine Immobilie aber die Rente ist gering? Sie wollen Ihr gewohntes Umfeld nicht verlassen, auch wenn Ihre Wohnung oder Ihr Haus nach dem Auszug der Kinder eigentlich zu groß ist? Wir stellen Ihnen Konzepte vor, wie Ihre Immobilie für Sie erhalten bleibt und dennoch zu Ihren laufenden Kosten beitragen kann.

Di, 12.11.2019 um 19.00 Uhr in der Landshuter Str. 22

Referent*innen: Stefanie Hömberg und Andreas W. Korth