



# das finanzkontor blatt

Liebe Leserinnen und Leser,

der Berliner Tagesspiegel schreibt am 10. April von einer „Rutschpartie“: die Niedrigzinspolitik der EZB bringt den Sparern Verluste in Milliardenhöhe ein. Auf stattliche 190 Milliarden Zinseinbußen in den letzten fünf Jahren (im Vergleich zu den Jahren davor) kommt dem Artikel zufolge eine Studie zu dem Thema. Und ein schnelles Ende der Entwicklung ist nicht in Sicht.

In Deutschland liegen mehr als 40% der vorhandenen Guthaben bei der Bank: Girokonto, Tagesgeld- und Sparkonten. Weitere 30% sind in konservativen Versicherungsverträgen investiert, also zumeist ebenfalls im Festzinsbereich. Keine Überraschung also, dass das Thema niedrige Zinsen viele bewegt. Aber ist es tatsächlich ein „Verlust“, wenn eine Anlage nicht den Ertrag bringt, den man sich wünscht? Oder weniger erwirtschaftet als früher? Gibt es einen Anspruch auf „ausreichend hohe“ Zinsen? Verfolgt man die aktuellen Meldungen könnte der Eindruck entstehen.

Die Lösung ist schnell bei der Hand: Aktien. Tipps und Tricks zur Anlage füllen ganze Zeitschriften. Wer davor zurückschreckt, flieht ins Betongold und kauft Immobilien. Dabei wird übersehen, dass das Bankguthaben meist eine andere Funktion hat als eine hohe Rendite. Hier geht es um Flexibilität und vor allem um Sicherheit. Aktien und Immobilien sind interessante Bausteine, können beides aber nicht gleichermaßen bieten.

Es ist ganz sicher wichtig, auf die niedrigen Zinsen zu reagieren. Für eine ausreichende Vorsorge wird eine höhere Rendite benötigt, als im Festzinsbereich möglich. Zwischen dem schlecht verzinsten Tagesgeld und der Direktanlage in Aktien liegen aber Welten. Aus unserer Sicht ist es lohnenswert, diese zu entdecken: breit gestreute Fonds, vermögensverwaltende Anlagen, neue Versicherungsmodelle, die nicht mehr auf Garantien, sondern auf gute Gesamtergebnisse setzen. Das wichtigste ist, dass die Anlage tatsächlich zu Ihnen und Ihrer Situation passt. Wir finden mit Ihnen die richtige Lösung.

Ihnen und Ihren Lieben wünschen wir einen schönen Frühling

**Anne Wulf, Bianca Kindler & das finanzkontor Team**

Mai 2015

## INHALT

### AKTUELLES

Höhere Förderung für die Basisrente

### DEPOTANLAGE

Immer neue Höchststände?

### RENTENVERSICHERUNGEN

Auch ohne Garantien attraktiv?

### RUNDBRIEF

auch per Email

### FINANZIERUNGEN

Optimieren Sie Ihre Konditionen

### IMMOBILIEN I

Aktuelle Wohnungsangebote

### IMMOBILIEN II

Aktuelle Baugruppen

### VERANSTALTUNGEN

Frühjahr 2015

## AKTUELLES

### Höhere Förderung für die Basisrente

Seit Einführung der Basisrente in 2005 liegt die Fördergrenze pro Person bei 20.000 € (Verheiratete 40.000 €). Zum Jahreswechsel wurde die Fördergrenze auf 22.172 € (44.344 €) angehoben. Der Höchstbetrag gilt für die gesamte sogenannte erste Schicht der Altersvorsorge. Dazu zählen gesetzliche Rente, berufsständische Versorgungswerke und eben die Basisrente. Von der Einzahlung in diese Töpfe konnten letztes Jahr 78% steuerlich geltend gemacht werden, ab 2015 sind es 80%. In den nächsten 10 Jahren steigt die Absetzbarkeit Jahr für Jahr weiter auf schließlich 100% an.

Wir empfehlen vor allem Selbständigen die Einzahlung in die Basisrente als Ersatz für die gesetzliche Rente zu nutzen. Wer höhere steuerliche Abgaben hat, kann sehr profitieren. Einzahlungen sind rätierlich, einmalig oder auch über Zuzahlungen möglich. So entscheiden Sie immer wieder neu, ob und in welcher Höhe die Basisrente zu Ihrer Situation passt.

## DEPOTANLAGE

### Immer neue Höchststände?

Der europäische Aktienmarkt hat seit Anfang des Jahres mehr als 20% zugelegt. Die Lockerung der EZB Geldmarktpolitik hat den Markt mit Geld und scheinbar auch mit Optimismus geflutet. Wie geht es jetzt weiter? Lohnt der Einstieg noch? Oder lieber raus aus den Anlagen?

Wie immer: pauschal ist das nicht zu beantworten. Mit Ansteigen der Kurse werden Schwankungen und Einbrüche weiter zunehmen. Langfristig kann sich der Einstieg dennoch auch bei aktienorientierten Anlagen lohnen. Sinnvoll ist es dabei, auch Sparpläne zu nutzen: Sie zahlen kontinuierlich ein und verteilen dadurch Ihr Risiko, den „falschen“ Einstiegszeitpunkt zu erwischen. Für größere Einmalanlagen eignen sich momentan aber eher gemäßigtere Anlagen.

Wir bleiben bei unseren Empfehlungen:

- Nutzen Sie gute Phasen vor allem bei reinen Aktienanlagen zur Absicherung.

weiter: oben rechts ↑

- Eine inhaltlich breite Streuung verteilt Risiken und nutzt Chancen.
- Vermögensverwaltende Anlagen mit flexiblen Aktienanteilen bieten eine bessere Risikoabsicherung und gleichzeitig gute Gewinnchancen.

## RENTENVERSICHERUNGEN

### Auch ohne Garantien attraktiv?

Renten- und Lebensversicherungen sind klassische Bausteine für die Altersvorsorge. Wer die Vorsorge angehen will, denkt meist zuerst an eine Versicherung. In den letzten Jahren mehren sich aber die negativen Schlagzeilen: „ist nicht sicher“, „viel zu teuer“, „lohnt nicht mehr“.

Wer vor 15 oder 20 Jahren eine Versicherung abgeschlossen hat, bekam hohe Zusagen zu Garantien und noch höhere Prognosen vorgerechnet. Die tatsächlichen Ergebnisse mussten seit der Jahrtausendwende aber immer wieder nach unten korrigiert werden. Die niedrigen Zinsen machen sich bemerkbar. Dabei gibt es für die Gesellschaften keinen Ausweg: die Art der Anlage ist Ihnen gesetzlich vorgeschrieben.

Der Gesetzgeber hat auf die Situation bereits reagiert: Gesellschaften müssen höhere Rücklagen zur Absicherung bilden, anfängliche Kosten mussten reduziert und transparenter ausgewiesen werden, die Garantieverzinsung wurde Jahr für Jahr abgesenkt. Manche Anbieter gehen noch weiter: bei immer mehr Modellen werden nur noch die eingezahlten Beiträge zum Ablauf garantiert. Die ersten Gesellschaften beginnen jetzt ganz auf Garantien zu verzichten und versprechen im Gegenzug mehr Rendite. Ist das die Lösung?

In Deutschland sind es die Anleger/innen gewohnt auf Ihre Beiträge auch eine Garantie zu bekommen. Das war meist wichtiger als eine hohe Rendite. Heute ist genau diese Haltung zum Problem geworden. Denn die Anlagen, die früher geeignet waren die Garantien abzuschließen, bieten heute nur noch minimale Zinsen. Immer mehr muss also in diesen „sicheren“ Topf fließen – immer weniger kann gewinnbringend angelegt werden. Je höher die Garantien sein sollen, umso weniger Überschüsse kann es also geben.

Andersherum: wer weniger garantiert, kann mehr erwirtschaften. Das Risiko für die Anleger/innen wird dadurch höher, die Chance aber auch. Es wird auf absehbare Zeit nicht mehr möglich sein, sich nur auf die Garantien zurückzuziehen. Abwarten bis sich das ändert, hilft nicht: während der Niedrigzinsphase tickt die Uhr zum Aufbau der Altersvorsorge weiter, auch für diejenigen, die gerne sicherheitsorientiert denken.

Versicherungen bleiben ein sinnvoller Baustein für die Altersvorsorge. Kein anderes Modell bietet eine lebenslange Rente, verknüpft mit steuerlichen oder anderen staatlichen Förderungen bei der Einzahlung (Riester-Rente, Basis-Rente, betriebliche Altersvorsorge) oder bei der Auszahlung (Privatrente).

Die neuen Angebote nehmen oft auch neben der Altersvorsorge weitere Themen auf: ein gutes Beispiel ist die Kombination von Rente und Pflege. Eine Gesellschaft bietet z.B. die Möglichkeit heute eine Option auf eine später erhöhte Pflegerente aufzunehmen. Die Entscheidung, ob eine höhere Altersrente oder eine geringere Rente + Absicherung bei Pflege gewählt wird, erfolgt aber erst zu Rentenbeginn – so können Sie den Vertrag Ihrer tatsächlichen Situation anpassen. Und bis dahin entstehen noch keine zusätzlichen Kosten für die Pflegeabsicherung.

Ebenfalls sinnvoll ist die Erweiterung der Anlagemodelle: die Rendite wird nicht mehr nur aus festverzinslichen Wertpapieren erzielt, sondern auch aus Aktien, Investmentfonds oder Indexanlagen. Werden Garantien gegeben, sind diese aber sehr unterschiedlich abgesichert. Hier ist es wichtig, genau hinzuschauen. Wir sind nicht angebounden an einzelne Versicherungsgesellschaften, beantworten Ihre Fragen und bieten Ihnen umfangreiche Vergleiche. Vereinbaren Sie einen Termin zur Planung Ihrer Altersvorsorge.

## **RUNDBRIEF –**

**auch per Email**

Sie können ab sofort unseren Rundbrief auf Wunsch nicht mehr per Post, sondern regelmäßig auch per Email erhalten. Senden Sie uns hierzu bitte eine kurze Email an [info@dasfinanzkontor.de](mailto:info@dasfinanzkontor.de).

## **LAUFENDE UND NEUE FINANZIERUNGEN –**

### **Optimieren Sie Ihre Konditionen**

Für ältere Baufinanzierungen gelten oft deutlich schlechtere Konditionen als heute möglich. Sie haben bei manchen Verträgen die Möglichkeit der Kündigung. Voraussetzung ist eine Laufzeit von mindestens 10 Jahren. Die Frist beginnt nach Vollausszahlung des Darlehens – wurde also das Darlehen nach und nach ausgezahlt, kann nach frühestens 12 Jahren der Vertrag gekündigt werden. Auch wenn eine längere Zinsbindung vorgesehen war. Dieses einseitige Kündigungsrecht von Darlehensnehmer/innen beruht auf dem Bürgerlichen Gesetzbuch und gilt unabhängig von Bank oder Vermittler für alle bestehenden Baufinanzierungsverträge.

Eine weitere Chance zur Optimierung bietet der Zeitpunkt der Umschuldung. Mit dem Auslauf der Zinsbindung kann die Bank gewechselt werden. Durch die aktuell hohe Konkurrenz am Markt gehen immer mehr Banken dazu über, sehr früh – teilweise schon ein Jahr vor Auslaufen der Zinsbindung – unaufgefordert ein Umschuldungsangebot zuzusenden. Viele gehen diesen „einfachen Weg“ mit, ohne über Alternativen nachzudenken. Ein Vergleich lohnt sich. Sie sind nach Ende der Zinsbindung nicht mehr an den bisherigen Anbieter gebunden und können das Angebot wählen, das am besten ist.

Ob bei Umschuldungen oder bei neuen Finanzierungen – lassen Sie sich nicht von den niedrigsten Zinsen der Banken für Laufzeiten von 5 oder 10 Jahren locken. Für eine längere Zinsbindung zahlen Sie zwar einen kleinen Aufschlag – der kann sich aber langfristig sehr gut bezahlt machen. Sichern Sie auf dem heute günstigen Zinsniveau Ihre regelmäßige Rate langfristig ab. Möglich sind 20, 25 und auch 30 Jahre, ebenso „Volltilger“ (Verträge, die bei Auslauf komplett abgezahlt sind). Falls die Zinsen noch weiter fallen oder die heute guten Angebote in 10 oder 20 Jahren wieder zweite Wahl sind, bleibt Ihnen weiterhin das Sonderkündigungsrecht nach BGB (s.o.).

Wir überprüfen auch bestehende Darlehensverträge auf Optimierungsmöglichkeiten und bieten Ihnen umfangreiche Marktvergleiche bei Umschuldungen und neuen Finanzierungen. Sprechen Sie uns an.

**IMMOBILIEN I****Aktuelle Wohnungsangebote****■ Modernes Stadtleben:****Attraktives Neubauprojekt in Lichtenberg/Friedrichshain**

Wohnungen zur Eigennutzung oder Vermietung in guter grüner Lage nahe

Rathaus Lichtenberg und U- und S-Bahn Frankfurter Allee, z.B.

- Zweizimmerwohnung, 62,71 m<sup>2</sup> mit Balkon, KP 200.672 € zzgl. 3,57 % Prov.
- Dreizimmerwohnung, 94,5 m<sup>2</sup> mit Balkon, KP 307.125 € zzgl. 3,57% Prov.
- Vierzimmerwohnung, 116,15 m<sup>2</sup> mit Balkon, KP 360.406 € zzgl. 3,57% Prov.

**■ Charmantes Altbau-Gebäudeensemble in Charlottenburg-Westend:**

Vermietete Wohnungen als Kapitalanlage oder zur späteren Eigennutzung nahe Theodor-Heuß-Platz, z. B.

- Dreizimmerwohnung, 83,09 m<sup>2</sup> mit Balkon, Kaufpreis 232.403 € ohne Prov.
- Vierzimmerwohnung, 104,77 m<sup>2</sup> mit Balkon, Kaufpreis 304.514 € ohne Prov.

**■ Großzügiges Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in Spandau:**

Das sehr gepflegte Haus mit einer Grundstücksfläche von 522 m<sup>2</sup> befindet sich in nachgefragter Lage nahe Falkenseer Chaussee. Es verfügt über fünf Zimmer, Küche, Bad mit Wanne und Dusche und Gäste-WC sowie eine Einzimmer-Einliegerwohnung mit Küche und Wannenbad. Die gesamte Wohnfläche beträgt ca. 163,58 m<sup>2</sup> zzgl. großem Hobbyraum im Keller. Der Kaufpreis beträgt 369.000 € zzgl. 5% Provision inkl. MwSt.

**■ Liebhaberobjekt: Vierseitenhof im Dorfkern von Dahlewitz, 6 km südlich von Berlin**

Der ehemalige Hof befindet sich gegenüber der alten Feldsteinkirche von Dahlewitz. Das Wohnhaus hat eine Wohnfläche von ca. 200 m<sup>2</sup>. Die teilausgebaute große Scheune eignet sich gut als Atelier oder Werkstatt. Das Grundstück hat eine Fläche von 717 m<sup>2</sup>. Der Kaufpreis beträgt 198.000 € zzgl. 5% Provision inkl. MwSt.

**IMMOBILIEN II****Aktuelle Baugruppen****■ Baugruppenprojekt Charlottenburger Str. 24 in Weißensee**

Auf einem großzügigen Grundstück mit Südausrichtung, fußläufig zum „Weißen See“ gelegen, entstehen 28 Wohnungen mit Terrasse, Balkon oder Loggia.

Das Projekt steht für nachbarschaftliches Wohnen mit mehreren Generationen und verschiedenen Lebensformen. Das Grundstück wurde bereits erworben. Es stehen noch Wohnungen verschiedener Größe zur Verfügung, z.B.:

- Zweizimmerwohnung, 2. OG, ca. 51 m<sup>2</sup> mit Südloggia, Kosten ca. 152.387 €
- Vierzimmerwohnung, 2. OG, ca. 109 m<sup>2</sup> mit Südloggia, Kosten ca. 326.728 €
- Fünfstufige Wohnung, 3. OG, ca. 139 m<sup>2</sup> mit Südloggia, Kosten ca. 430.900 €
- Maisonettewohnung mit 5 Zimmern, EG + 1. OG, ca. 166 m<sup>2</sup> mit Terrasse und Gartenanteil, Kosten ca. 474.387 €

**■ Baugruppenprojekt Hochstr. 6 in Wedding**

Hier stehen noch einige Wohnungen von ca. 86 – 98 m<sup>2</sup> zur Verfügung. Die Kosten betragen ca. 198.000 € - ca. 304.000 €

**VERANSTALTUNGEN****Frühjahr 2015****■ Immobilien – Baustein für die Altersvorsorge: lohnt sich jetzt noch der Einstieg?**

Die Immobilie – 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 ein. **Mi, 03.06.2015, 19:30 Uhr**

in der Landshuter Str. 22 | Referentin: Anne Wulf

**■ Geld anlegen zwischen Rendite und Risiko: was ist wichtig im aktuellen Markt?**

Welche Anlage ist sicher? Worauf ist bei der Geldanlage zu achten? Sie erhalten einen Überblick über die Funktionsweise von unterschiedlichen Anlagen und verständliche Erklärungen für die wichtigsten Begriffe. Es bleibt Platz für Ihre Fragen.

**Di, 09.06.2015 19:30 Uhr** in der Landshuter Str. 22 | Referentin: Bianca Kindler

Kostenbeitrag 5,00 €. Um Anmeldung wird gebeten. Weitere Termine und Informationen unter [www.dasfinanzkontor.de](http://www.dasfinanzkontor.de)

Wenn Sie Ihre Immobilie einschätzen lassen möchten und beabsichtigen zu verkaufen, wenden Sie sich an uns. Wir bewerten die Immobilie kostenlos und beraten und betreuen Sie in allen Phasen des Verkaufes. Weitere Informationen unter [www.anne-wulf-immobilien.de](http://www.anne-wulf-immobilien.de)

**das finanzkontor GmbH & Co KG Anne Wulf**

Landshuter Straße 22 • 10779 Berlin  
Anklamer Straße 38-40 • 10115 Berlin  
Telefon 030 – 21 47 47 90