Mein Geld
ANLEGERMAGAZIN

Mein Geld
ANLEGERMAGAZIN

Nr. 5 | 2013
SEPTEMBER | OKTOBER
20. JAHRGANG

D: **€ 4,50** | A: € 5,10

4 196205 904505 05

WIRTSCHAFT INVESTMENTFONDS IMMOBILIEN VERSICHERUNGEN FONDS

WOHNIMMOBILIEN IN BERLIN

Schöner Wohnen in Berlin

VERSICHERUNGSSPEZIAL AB S. 116

MEIN GELD & LIPPER IM INTERVIEW MIT MAG. WOLFGANG PINNER S. 68

SACHWERTANLAGEN
Die Regulierungen bilden neue Kreise 20

MAKLER/FINANZDL.
Dr. W. Kuckertz & F. J. Rosemeyer im Interview 102

VERSICHERUNG
Versicherungs-spezial zur DKM 116

Sachwertanlagen

SACHWERTANLAGEN

Sachwerte / Invesmentvermögen - die Regulierungen bilden neue Kreise

Der geschlossene Fonds gewinnt wieder an Sympathie und erreicht eine neue Dimension.

Allein die Tatsache, dass der geschlossenen Fonds nun den gleichen Regulierungen unterliegt, wie die offenen Investment Fonds, zeigt die deutlichen Veränderungen, die durch die AIFM-Richtlinien bewirkt worden sind. Wer den geschlossenen Fonds tot geglaubt hat, hat sich geirrt. Der neue „geschlossene Fonds" wird die gleichen Produkte wie in der Vergangenheit haben, nur die Professionalität des Anbieters wird deutlich steigen.

Von 2012 auf 2013 hatte sich die negative Stimmung für geschlossene Fonds nochmals zugespitzt. Ob ein geschlossener Fonds in Immobilien oder Windkraft investiert, war zuletzt nicht mehr relevant: Alles wurde über einen Kamm geschert, doch Totgesagte leben länger. Das behauptet zumindest der Volksmund. Und so wurde der graue Kapitalmarkt langsam geweißt. Dabei muss man bedenken, dass die Emissionshäuser durch die sich ständig verändernde Regulierung es besonders schwer hatten, einen Fonds überhaupt aufzulegen. Dazu kam noch die Anforderung an die Vermittler, die nur die Beratung über die weitere Qualifizierung des 34f, absolvieren dürfen.

Trotz aller Hinderungen und Komplikationen haben sich viele Emissionshäuser der Herausforderung gestellt. Passend zu den Regulierungen haben sie sich organisiert, was sicherlich auch nur mit einem hohen finanziellen Aufwand möglich war.

All diese Unternehmer und zielorientierten Wirtschaftsakteure wollte Mein Geld in dieser Ausgabe ganz besonders hervorheben, denn Sie gehören nicht zu denen, die das schnelle Geld machen wollen oder, wie oft in dieser Branche behauptet, denen die Anleger nur als Geldgeber nutzen. Mein Geld wollte auch eine persönliche Meinung von qualifizierten Wirtschaftsexperten haben, die seit vielen Jahren in der geschlossenen Fondsbranche aktiv sind und durch ihre Erfahrungen einen wichtigen Beitrag leisten können. Daher hat das Magazin qualifizierte Initiatoren vorgestellt und gebeten, zu der Marktlage ihre persönliche Sichtweise sowie Prognosen darzustellen.

Des Weiteren hat Mein Geld TV eine hochinteressante Roundtable-Diskussion zum Thema „Geschlossene Fonds nach den AIFM-Richtlinien" gedreht, die auf www.mein-geld-medien.de unter Mein Geld TV zu sehen ist.

Unsere Meinung ist, dass der deutsche Anleger bei den Themen Geldanlage und Finanzen wieder zunehmend Sachwerte kaufen wird, doch es wird auch selektiver zugehen. Banken werden nach der Umsetzung der AIFM-Richtlinien zur Beteiligung zurückfinden. Der Anleger wird auch weiterhin die Rendite im Fokus haben, doch die Angebote wird er sich genauer ansehen, bevor er Eigenkapital zur Verfügung stellt.

Bild: strichcode, pixelio.de

Offene Investmentfonds

AKTIEN DEUTSCHLAND

Deutsche Aktien – lokal investieren, global profitieren!

Bis zum Ende der 1990er Jahre galt der deutsche Aktienmarkt gerade im internationalen Vergleich als eher uninteressant. Zwar hatten Produkte „Made in Germany“ schon damals weltweit einen erstklassigen Ruf, wurden als qualitativ hochwertig und technisch ausgereift betrachtet, aber die Marktstruktur des deutschen Aktienmarktes mit den vielen Überkreuzbeteiligungen, der sogenannten „Deutschland AG“ und der fehlenden internationalen Ausrichtung des Berichtswesens der Unternehmen, machten den Markt für ausländische Investoren uninteressant.

Dies änderte sich mit Einsetzen des Technologiebooms und der gleichzeitigen Anpassung der Unternehmen an internationale Berichtsstandards.

Verschiedene Handelssegmente sorgen für Transparenz

Aus Sicht der Investoren kann der deutsche Aktienmarkt, auf Basis der Größe der Unternehmen, in Segmente aufgeteilt werden, die sich in verschiedenen Indizes widerspiegeln. Zusätzlich kennt die „Deutsche Börse“ noch verschiedene Handelssegmente, wie zum Beispiel den „Prime Standard“, in denen die Titel nach den zu erfüllenden Qualitätsstandards unterschieden werden.

Die wichtigsten Segmente nach der Marktkapitalisierung sind der DAX, der die 30 größten Unternehmen zusammenfasst. Die mittelgroßen Unternehmen werden im MDAX abgebildet, während der SDAX aus Unternehmen mit einer geringen Marktkapitalisierung besteht. Neben der Marktkapitalisierung müssen die Unternehmen jeweils noch weitere Qualitätsstandards erfüllen, um in die verschiedenen Indizes aufgenommen zu werden.

Bei der Bewertung eines Marktes werden Indizes, wie zum Beispiel der DAX, im weiteren Sinne auch als Barometer für den Zustand der in ihnen enthaltenen Unternehmen genutzt. Daher ist es wichtig, dass die entsprechenden Indizes eine hohe Transparenz aufweisen und über eine geeignete Berechnungsmethode verfügen. Nur so kann sichergestellt werden, dass sich der Erfolg der Unternehmen letztendlich auch in der Entwicklung der gängigen Marktindizes widerspiegelt.

Deutsche Unternehmen als „Global Leader“

Viele deutsche Unternehmen haben in ihrem Segment eine globale Führungsposition. Dies gilt insbesondere für kleine und mittelgroße Unternehmen, die, oftmals von der breiten Öffentlichkeit unbemerkt, in ihrem Bereich zum Weltmarktführer aufgestiegen sind. Aufgrund des großen Erfolges deutscher Waren und Dienstleistungen im Ausland haben Investitionen in deutsche Aktien ihre Abhängigkeit von der allgemeinen Lage in Deutschland weigehend verloren, denn viele der erfolgreichen Unternehmen erwirtschaften den Großteil ihres Umsatzes außerhalb Deutschlands und der Europäischen Union. Aufgrund dieser globalen Ausrichtung können Anleger durch ein Investment in deutsche Aktien so auch von dem Aufschwung in den Schwellenländern profitieren.

Somit sollten Anleger darauf achten, dass die von ihnen gewählten Fonds auch in kleinere und mittlere Unternehmen investieren dürfen, ohne dies auch ständig tun zu müssen. Denn nur wenn ein Fonds die Freiheit hat, alle Segmente des deutschen Aktienmarkts zu nutzen, kann der Portfoliomanager letztlich von allen Trends profitieren und so die Wertentwicklung seines Fonds optimieren.

Lesen Sie weiter auf Seite 60

Bild: Rainer Sturn,pixelio.de

Bild: Dieter Schütz, pixelio.de

Villa über dem Meer in Portugal

FERIENIMMOBILIEN

Günstige Bedingungen für den Kauf von Ferienimmobilien

Die aktuelle Wirtschaftslage in den sogenannten PIIGS-Staaten (Portugal, Irland, Italien, Griechenland und Spanien) verleitet zum Erwerb einer Ferienimmobilie in besagten Ländern. Doch auch der türkische Immobilienmarkt ist durchaus attraktiv.

Die Schuldenkrise wirkt sich allerdings nicht unbedingt auf die Immobilienmärkte der betroffenen Länder aus. Und selbst wenn, wie in Spanien zum Beispiel, ein von billigen Krediten gestützter Bauboom stattgefunden hat, stehen nicht zwangsläufig ferientaugliche Immobilien zum Verkauf. Einfach ausgestattete Wohnungen in für Touristen weniger attraktiven Lagen sind eher von Zwangsversteigerungen betroffen als Feriendomizile. Portugal ist in diesem Punkt für willige Käufer um einiges interessanter, denn viele Einheimische sind dort aus finanziellen Nöten gezwungen, ihr Heim zu niedrigen Preisen auf dem Markt zu veräußern.

Auch türkische Ferienimmobilien gewinnen stetig an Beliebtheit. Das Land hat ein Wirtschaftswachstum von 17 Prozent zu verzeichnen und auch für die Zukunft wird ein stabiles Wachstum von ca. 7 Prozent erwartet. Deshalb sprechen Experten eine Kaufempfehlung für türkische Immobilien aus. Und so wie die Zahl der Touristen steigt auch die Zahl der Hauskäufer im Land am Bosporus stetig, denn die Preise sind hier vergleichsweise günstig und ausländischen Käufern stehen nur wenige bürokratische Hürden im Weg.

Man sollte allerdings beim Kauf einer Urlaubsimmobilie immer Acht geben und sich bewusst sein, dass die Märkte für solche Immobilien anders funktionieren als der deutsche Häusermarkt. Beispielsweise werden Urlaubsimmobilien in Südeuropa nur selten durch Kredite finanziert und egal in welchem Land taugen Feriendomizile nicht als Kapitalanlage.

Investitionen in Immobilien attraktiv durch Niedrigzins

Der deutsche Immobilienmarkt boomt derzeit, da durch historisch niedrige Zinsen Kredite für das Eigenheim so günstig sind wie selten zuvor. Der durchschnittliche Effektivzins liegt derzeit bei 2,5 Prozent bei Hypothekenkrediten mit einer Laufzeit von zehn Jahren, vor einem Jahr lag er noch bei 2,95 Prozent. Laut Stiftung Warentest sind auch Kombikredite vieler Bausparkassen zurzeit besonders attraktiv.

Allerdings sind nicht nur die Zinsen ein entscheidender Faktor bei einer Investition in eine Immobilie. Neben den Zinsen spielt auch die Tilgung eine tragende Rolle. Nur wenn diese hoch genug ist, wird die Finanzierung wirklich günstig. Kann man sich keine hohe Tilgung leisten, sollte darauf geachtet werden, dass feste Zinsen für 15 oder 20 Jahre gesichert werden. Bei den günstigsten Banken zahlt man dafür derzeit rund 3 Prozent Zinsen, weshalb der Bau oder Kauf eines Hauses aktuell so attraktiv ist.

Immobilien als Geldanlage

Immobilien gelten nicht unbedingt als Renditeknüller, jedoch sind sie Experten zufolge besonders in Krisenzeiten eine gute Geldanlage, da ihr Wert, abhängig von Preis, Lage und Qualität, als sicher gilt. Wie jede Investition sollte ein Immobilienkauf allerdings gut durchdacht und wohlüberlegt sein.

Hierbei gilt es erst einmal den günstigsten Kredit zu finden. Dazu ist ein Vergleich der verschiedenen Anbieter unerlässlich, wobei die Auswahl an Krediten derzeit laut Stiftung Warentest besonders groß ist. Zum Anbietervergleich können Bauherren und Käufer Vergleichsrechner im Internet oder auch Aufstellungen der Zinskonditionen in Verbrauchermagazinen oder Zeitungen nutzen. Ein profunder Anbietervergleich kann teilweise mehrere zehntausend Euro sparen.

Baudarlehen

Kredite für Häuser oder Wohnungen haben meist eine Laufzeit von zehn, zwanzig oder dreißig Jahren. Dabei werden die Zinssätze meist nur für einen bestimmten Zeitraum festgelegt und sobald diese sogenannte Zinsbindungsfrist abläuft, kann der Kunde mit der Bank über eine Verlängerung des Darlehens verhandeln oder auch umschulden und zu einem günstigeren Anbieter wechseln. Der Kreditnehmer sollte einige Monate vor Ablauf der Frist neue Angebote einholen. Durch die historisch niedrigen Zinsen sind auch Anschlusskredite derzeit besonders günstig.

Die Raten für die Tilgung eines Baudarlehens sind in der Regel fest vereinbart. Es wird aber auch häufig das Recht auf Sondertilgung, also auf eine Rückzahlung zusätzlich zu den vereinbarten Raten, vergeben. Eine Anpassung der Raten an die Veränderung der Einkommensverhältnisse kann ebenfalls vereinbart werden.

In puncto Eigenkapital sehen Finanzexperten 20 bis 30 Prozent des Immobilienpreises als solide Grundlage an. Um einen Kredit zu den angebotenen Topzinsen der Banken zu bekommen, wollen diese allerdings häufig 40 Prozent Eigenkapital sehen. Teilweise sind Banken auch bereit den gesamten Kaufpreis zu finanzieren, jedoch nur unter Aufschlag oft happiger Risikoaufschläge beim Zins.

Die staatliche Förderbank KfW vergibt Darlehen für den Kauf selbstgenutzten Wohneigentums, energieeffizientes Bauen oder Sanieren oder auch altersgerechtes Wohnen. Beim Bausparen zahlt der Staat eine Wohnungsbauprämie von 8,8 Prozent. Das sogenannte Wohn-Riestern, der Kauf selbstgenutzter Immobilien zur Altersvorsorge, wird ebenfalls staatlich unterstützt.

Immobilienpreise in Deutschland

Seit drei Jahren steigen die Immobilienpreise in Deutschland an und erste Stimmen sprechen bereits von einer entstehenden Blase. Dies führt zu viel Verunsicherung, denn niemand möchte in eine Preisblase investieren. Neuregelungen zu Investitionen in offene Immobilienfonds werfen zusätzliche Fragen auf.

Ein Blick auf historische Analysen zeigt, dass Immobilienblasen in der Vergangenheit immer durch drei gleichzeitig auftauchende Faktoren gekennzeichnet waren: einer Abkopplung der Häuserpreise vom Mietniveau, einem starken Anstieg der Neubauaktivitäten und einer deutlich anziehenden Verschuldung privater Haushalte.

In Deutschland kann es in Bezug auf alle drei Faktoren Entwarnung geben. Das Verhältnis von Häuserpreisen zu Mieten liegt hierzulande rund 20 Prozent unter den historischen Durchschnittswerten. In Anbetracht dessen

Makler/Finanzdienstleister

FINANZBERATER

Treue für Finanzberater

Eine repräsentative Studie der Kölner Agentur Servicerating im Auftrag des Marktforschungsunternehmens YouGov zeigt, dass jeder zweite Deutsche schon einmal einen Dienstleister gewechselt hat. Ihren Steuer- und Vermögensberatern gegenüber zeigen sie sich allerdings sehr loyal.

Nur 13 Prozent der über 1.000 Befragten können sich vorstellen, ihren Steuer- oder Vermögensberater zu wechseln. Die Treue gegenüber Finanzexperten ist damit sehr hoch, denn in Bezug auf andere Dienstleister zeigen sich die Bundesbürger weniger treu. 56 Prozent können sich vorstellen, ihren Internet- und Telefonanbieter zu wechseln, gefolgt vom Mobilfunkanbieter mit 51 Prozent, Energielieferanten mit 49 Prozent und Versicherern mit 44 Prozent. Bei den Banken sieht es etwas besser aus, nur 32 Prozent der Befragten können sich hier einen Wechsel vorstellen.

Nach der Pleite der US-Investmentbank Lehman Brothers wegen tatsächlichen oder vermuteten Beratungsfehlern und dem daraus resultierenden Generalverdacht der Branche gegenüber überrascht dieses Ergebnis zuerst. Andere Umfragen haben allerdings bereits gezeigt, dass Privatanleger Finanzvermittler zwar kritisch sehen, mit ihrem eigenen Berater jedoch in der Regel sehr zufrieden sind.

Beratungsqualität entscheidendes Kriterium

Aus einer weiteren Studie geht hervor, dass guter Service und gute Beratung von den Verbrauchern als besonders wichtig angesehen werden. Die Beratungsqualität ist ein entscheidendes Qualitätskriterium. Für sie sind die Verbraucher durchaus bereit etwas mehr zu bezahlen. So würden 19 Prozent der Kunden höhere Gebühren oder Preise für eine bessere Beratung in Kauf nehmen. Andererseits ist ein zu hoch empfundener Preis für fast die Hälfte (49 Prozent) der Befragten der häufigste Wechselgrund. Weitere häufige Gründe sind nicht erfüllte Erwartungen (18 Prozent) oder die fehlerhafte Bearbeitung von Kundenanliegen (14 Prozent). Sieben Prozent gaben an, dass sie auch aufgrund unfreundlicher Mitarbeiter den Anbieter wechseln würden und drei Prozent aufgrund zu langer Bearbeitungszeiten.

Gründe für den Nicht-Wechsel

Die Bequemlichkeit ist ein häufiger Grund für den Nicht-Wechsel. Mehr als jeder Vierte (27 Prozent) nennt sie als größtes Hindernis für einen Anbieterwechsel. Weitere häufige Gründe sind zum einen das Verpassen von Kündigungsfristen (23 Prozent) und zum anderen die Angst vor den Konsequenzen eines möglichen Wechsels, wie zum Beispiel Versorgungslücken oder komplizierte Wechselverfahren.

NEUSEELAND

Es röhrt der Hirsch im Südpazifik

Ratternd und knatternd erhebt sich der Helikopter von Charlie Ewing über die Gipfel der neuseeländischen Alpen und steuert auf die Herde zu. Unter ihm flieht in großen Sprüngen über die saftig grünen Berghänge, was als Trendküche bald bei uns auf den Tellern landet. „Venison“ oder „Deer“ nennen die einheimischen Farmer ihre Tiere, die bei uns als Hirsche freilebend Wiesen und Wälder bevölkern.

Bild: Blasse, Surpress