



tetratteam informiert **Vorsorge und Vermögen im grünen Bereich**



Intro

Liebe Freundinnen und Freunde nachhaltiger Finanzkonzepte,

historisch niedrige Zinsen, Angst vor Inflation oder Währungsreform und Anzeichen einer abflauenden Konjunktur lassen viele an die Investition in Immobilien denken.

Diese versprechen langfristigen Werterhalt oder sogar kontinuierliche Wertsteigerung und regelmäßige Einkünfte oder zumindest Mietfreiheit. Immobilien sind allerdings keineswegs ein Allheilmittel gegen die aktuelle Finanzkrise.

Nicht nur die langfristigen Verbindlichkeiten, laufende Instandhaltung und Zinssprünge bei der Anschlussfinanzierung können zum Problem werden. Mieten lassen sich auch nicht beliebig steigern und sind gerade in guten Lagen oft bereits mehr als ausgereizt.

Mit der Krise nimmt das Mietausfallrisiko zu und selbst bei einer Währungsreform bietet die Immobilie nur bedingten Schutz. Bei der letzten Währungsreform von 1948 waren Immobilienbesitzer mit Zwangshypotheken konfrontiert. Da Deutschland nach wie vor ein „Mieterland“ ist, gilt es als wahrscheinlich, dass Immobilienbesitzer im Ernstfall auch wieder zur Kasse gebeten werden. (Auch Goldbesitz schützt vor staatlich verordneter Enteignung nicht).

Vor allem aber sind Immobilien selten zu guten Konditionen kurzfristig veräußerbar. Selbst wer also die Immobilie gar nicht als Kapitalanlage sondern für die Eigennutzung im Sinn hat, sollte sich gründlich mit eventuell geänderten Lebensumständen befassen. Gescheiterte Beziehungen, Umzug, berufliche Wechsel oder gar Berufsunfähigkeit können beispielsweise zu kurzfristigen Änderungen der Lebensplanung führen und zu einem Bedarf an schnell verfügbarem Kapital. Die vermeintliche Sicherheit der Immobilie wird dann schnell zu einem Klotz am Bein.

Die Entscheidung zur Immobilie will deshalb gut überlegt sein. Eine Immobilie kann grundsätzlich ein sinnvoller Baustein in einer diversifizierten Vermögensanlage darstellen. Auf jeden Fall sollten Kaufpreis und Miete bzw. Mietersparnis in einem vernünftigen Verhältnis zu einander stehen und auch Miete und Nebenkosten. Und: es gibt auch nachhaltige Alternativen zum Kauf einer eigenen Immobilie, beispielsweise die energetische Sanierung von Mietwohnungen.

Ein Beispiel stellen wir heute vor.

Oliver Ginsberg, Gesellschafter tetratteam

Schwerpunkt:

Sozialverträgliche Sanierung von Wohnimmobilien ist möglich!



Wohnimmobilien sind für mehr als 30 Prozent des Primärenergiebedarfs verantwortlich. Deshalb steht neben der Frage der Energieerzeugung die Frage energetischer Sanierung von Wohnimmobilien auf der Prioritätenlisten nachhaltiger Wirtschaftspolitik, denn der Neubau weist - nicht zuletzt aufgrund restriktiverer Ausweisung von Neubaugebieten - nur ein geringes Entlastungspotenzial auf.

Im Gegensatz zu Ländern wie Spanien, Belgien oder England leben hierzulande viel mehr Menschen in Mietwohnungen. In Berlin liegt der Mietwohnungsanteil bei rund 90%. Deshalb werden energetische Sanierungsbemühungen in der öffentlichen Diskussion oft als konfliktbeladen dargestellt. Ein gängiges Vorurteil sieht in der „kostenintensiven“ Sanierung einen Widerspruch zu sozialverträglichen Mieten.

Tatsächlich rechnen sich Sanierungsmaßnahmen jedoch oft bereits über die gleichzeitig sinkenden Energiekosten, die bei unsanierten Häusern mehr als 30 Prozent der Warmmiete ausmachen können.

Durch energetische Optimierung lässt sich der Energieverbrauch von Gebäuden beispielsweise aus den 1960er und 1970er Jahren um bis zu 80 Prozent reduzieren. In Folge dessen belasten die auf die Kaltmiete umgelegten Sanierungskosten die Gesamtmiete kaum. Die Mieten in sanierten Gebäuden sind zu dem dauerhaft günstiger, da die überproportional hohe Steigerung der Energiekosten weniger zu Buche schlägt (Siehe Grafik).

Preisverfall bei Einfamilienhäusern

Das „Häuschen im Grünen“ als klassische Form der Eigentumsbildung ist dagegen ein deutlicher Verlierer des demographischen Wandels. Inflationsbereinigt war hier in den vergangenen Jahren oft ein realer Wertverlust zu konstatieren. Dieser Trend wird sich fortsetzen und verschärfen, wenn die Babyboomer ihr Immobilienvermögen an eine zahlenmäßig deutlich schwächere Generation junger Familien veräußern. Ein entsprechender Preisverfall ist bereits abzusehen. Investments in energetisch und sozialverträglich sanierten Mietwohnungsbestand sind deutlich weniger riskant und die Geldanlage wird breiter gestreut.

Nachhaltige Immobilien

Nachhaltiger, sicherer, rentabler

Nicht nur gegenüber der klassischen Eigenheimimmobilie sind Investments in Mietwohnungen im Vorteil. Auch traditionelle offene oder geschlossene Immobilienfonds, die überwiegend auf die Vermietung von Gewerbeeinheiten setzen, sind angesichts der hohen Konjunkturabhängigkeit in Zeiten restriktiver Fiskalpolitik mit deutlich höheren Risiken behaftet. Der erhoffte Inflationsschutz wird von Konkursen, Leerstand und Mietpreisverfall bedroht.

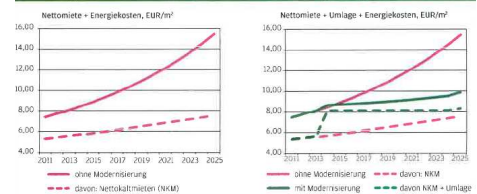
Die Erträge aus nachhaltigen Immobilien mögen mit 4-6% vergleichsweise niedrig erscheinen. Angesichts der Rendite von Bankanlagen und heimischen Staatsanleihen ist das jedoch eine akzeptable Größe und vor dem Hintergrund der Schuldenkrise auch kaum riskanter. Gerade viele Stiftungen, die auf regelmäßige Erträge angewiesen sind konzentrieren sich deshalb zunehmend auf diesen Markt und schaffen gleichzeitig ein komplementäres Finanzierungsstandbein von dem auch Kleinanleger profitieren.

Beispiel

Die Grundbesitz 24 Emissionshaus GmbH bietet Fonds für Nachhaltige Wohnimmobilien an. Das Unternehmen investiert in Mehrfamilienhäuser und Wohnanlagen in norddeutschen Metropolregionen. Die Fonds setzen insbesondere auf Objekte ab Baujahr 1960, die ein hohes Energiesparpotenzial haben und nach Ankauf durch den Fonds energetisch modernisiert werden. Durch den großen Einspareffekt sind die Maßnahmen warmmietenneutral und sozialverträglich.

Für den im Jahr 2010 aufgelegten Fonds „Hamburg 01“ übertraf die Ausschüttung im ersten vollen Geschäftsjahr bereits deutlich die Prognose. Dabei fand keine Erhöhung der Bestandsmieten statt! Das Private Placement von 19 Mio € in ein Portfolio von energetisch optimierten Mehrfamilienhäusern und Wohnanlagen hatte allerdings eine hohe Investitionsschwelle von 200.000 € und war vor allem für institutionelle Investoren konzipiert. Mittlerweile gibt es ein Angebot mit Beteiligungsmöglichkeit ab 50.000 €. (Laufzeit bis 31.12.2026).

Entwicklung der Warm- und Kaltmieten von Bestandswohnungen Baujahr 1960-70



WELT: GRUNDBESITZ 24

Die Anlageformen von Private Placements und Nachrangdarlehen erlauben eine relativ schlanke Kostenstruktur und damit hohe Investitionsquoten von über 95%.

Öffentliche Leben B-B trägt rote Laterne

Die Öffentliche Lebensversicherung Berlin Brandenburg schneidet, was die Rendite angeht, im Ranking von Morgen & Morgen am dritt schlechtesten von allen getesteten Anbietern ab. Nach der Musterrechnung erzielen Anleger nur eine Beitragsrendite (nach Kosten) von mageren 2,7 Prozent. (Marktdurchschnitt: 3,6%) Bei der Bewertung der aktuellen Überschussbeteiligung landet sie mit einem Wert von 3,3 Prozent auf dem letzten Platz (Markt: 3,9%).

Die Produkte sind besonders in Bereich Berliner Kinderläden (El-Kita-Rente) verbreitet und werden dort über die Feuersozietät vertrieben. Dabei wird vor allem mit einer niedrigen Abschlusskostenquote geworben. Die wahren Kosten stecken jedoch in der niedrigen Rendite.

Photovoltaikkapazitäten deutlich erhöht

In der ersten Jahreshälfte 2012 sind mehr Solaranlagen in Deutschland ans Stromnetz angeschlossen worden als im den ersten sechs Monaten des Rekordjahres 2011. Das geht aus aktuellen Zahlen der Bundesnetzagentur hervor. Demnach wurden deutschlandweit in den ersten sechs Monaten 2012 Photovoltaikanlagen mit 4.373 Megawatt (MW) Leistungskapazität in Betrieb genommen. Weltweit verkauften 2011 Projektierer Solarparks bereits für insgesamt 10,8 Milliarden US-Dollar. Diese Summe lag doppelt so hoch wie der Wert für 2010 und entsprach einer Leistung von 3,9 Gigawatt.

Institutionelle Anleger ziehen Konsequenzen aus Schuldenkrise

Der Verband Geschlossene Fonds veröffentlichte die Platzierungszahlen seiner Mitglieder für das zweite Quartal 2012. Demnach haben die im VGF organisierten Anbieter von April bis Juni rund 800 Mio. Euro Eigenkapital platziert. Das ist ein leichter Zuwachs von 4 Prozent gegenüber dem Referenzquartal des Vorjahres.

Spitzenreiter in der Gunst der Anleger sind Immobilienfonds und Investitionen in erneuerbare Energien, wobei insbesondere Windenergiefonds erneut deutliche Zuwächse zu verzeichnen hatten. Lagen diese im Vergleichsquarter des Vorjahres mit 29 Mio. Euro noch deutlich hinter Schiffsbeteiligungen, so erreichten Sie nun mit 157 Mio. Euro einen im Vergleich mit Schiffen fünfmal höheren Umsatz.

Deutlich zugenommen hat auch das Interesse institutioneller Anleger mit einem Anteil von rund 30 Prozent am Gesamtvolumen des Quartals. Im Vorjahresquartal hatte dieser Wert noch bei 13,4 Prozent gelegen. Demgegenüber ist der Anteil privaten Investorenkapitals von 663 Mio. Euro auf 560 Mio. Euro zurückgegangen.

Nachhaltigkeit bringt bessere Erträge

Um mehr als 15 Prozent lag die Rendite der von Oekom Research unter Nachhaltigkeitsaspekten positiv bewerteten Unternehmen im Zeitraum 31.12.2004 bis 31.12.2011 über der des Aktienindex MSCI World. Gleichzeitig weisen diese Unternehmen ein leicht geringeres Risiko auf als die konventionelle Benchmark. Die beste Performance zeigten im Zeitraum 31.12.2004 bis 31.12.2011 die Titel des Oekom Prime Portfolios Large Caps aus der Region Asia-Pacific. Sie kamen bei marktkapitalisierungsgewichteter Betrachtung auf eine jährliche Rendite von 6,4% und schnitten damit deutlich besser ab als der Vergleichsindex mit 4,9% p.a. Auch in Deutschland lag die jährliche Rendite im Beobachtungszeitraum mit 5,4% p.a. über der der Benchmark.



Abwarten oder Handeln?

Je nach Versicherungssparte sind die geschlechtsspezifischen Prämien bei Versicherungstarife aktuell noch bis zu 40% höher oder niedriger. Dies wird sich zum 21. Dezember 2012 ändern. Danach dürfen Versicherer nur noch einheitliche Verträge für Männer und Frauen, sogenannte Unisex-Tarife anbieten.

Der überstürzte Wechsel oder Abschluss einer Versicherung macht in der Regel keinen Sinn. Eine Überprüfung der eigenen Absicherung lohnt sich aber auf jeden Fall. Abwarten ist dagegen keineswegs eine sinnvolle Option, denn alle diejenigen, die aktuell eine Versicherung abschließen wollen bekommen in der Regel eine Option auf Wechsel in den Unisextarif, wenn dieser im kommenden Jahr günstiger ist.

Unter anderem aufgrund dieser Wechseloption werden Unisex-Tarife bei der Prämie auch nicht direkt zwischen den aktuellen Tarifen, sondern etwas über dem Mittelwert liegen, denn die Versicherer müssen mit einem Risikopuffer für Wanderungsbelegungen kalkulieren.

Mit ziemlicher Sicherheit lässt sich bereits jetzt sagen, welche Versicherungen für wen besonders stark in der Prämie steigen:

Was für wen und wieviel teurer wird

Risikolebensversicherungen, die nur im Todesfall leisten, werden besonders für Frauen teurer und zwar voraussichtlich bis zu 55%. Pflege- (bis 40%), Berufsunfähigkeits- (bis 35%) und Krankenversicherungen (bis 30%) werden dagegen vor allem die Männer stärker belasten.

Bei privaten und bei staatlich geförderten Rentenversicherungen mit Ausnahme der Riesterrente (hier wurden Unisex-Tarife bereits eingeführt) werden die Prämien für Männer ebenfalls bis zu 10% teurer bzw. es sinkt bei gleichem Beitrag die Rentenleistung entsprechend.

Auch bei Haftpflicht- und bestimmten Sachversicherungen wird es Änderungen geben. Diese Tarife sind aber ohnehin in der Regel mit nur einjähriger Standardlaufzeit ausgestattet und können mit dreimonatiger Kündigungsfrist gewechselt werden. Bei vielen dieser Versicherungen lohnt sich grundsätzlich eine regelmäßige Überprüfung. Hier haben sich oft die Versicherungsbedingungen im Vergleich zu Altverträgen verbessert.

Besonders interessant kann es bei Renten- und Berufsunfähigkeitsversicherungen sein sich Erhöhungsoptionen auf die laufenden Beiträge zu sichern. Dabei wird dann keine erneute Gesundheitsprüfung notwendig. Für die Erhöhungsbeträge gelten dann weiterhin die günstigeren Bedingungen. Ohne Option wird für Erhöhungsbeiträge automatisch die Unisexkalkulation angewendet.

Betriebliche Versicherung: Pro & Kontra

Seit der Bundesfinanzhof im vergangenen Jahr die Ausgaben der Arbeitgeber zur betrieblichen Krankenversicherung als Sachzuwendungen eingestuft hat lancieren die Versicherungsgesellschaften verstärkt Angebote, welche die entsprechenden Vergünstigungen ausnutzen. Bis zu 44 Euro im Monat sind solche Leistungen steuer- und sozialversicherungsfrei.

Arbeitgeber können auf diese Weise kostengünstig zusätzlich oder alternativ zu Betriebsrenten die Vergütung der Beschäftigten aufstocken. Beschäftigte und selbst Familienangehörige erhalten auf diese Weise zu günstigen Konditionen, ohne Wartezeiten und meist mit vereinfachter oder gar ohne Gesundheitsprüfung medizinische Leistungen, welche die gesetzliche Versorgung sinnvoll ergänzen. Das können auch Angebote zur Gesundheitsvorsorge sein, welche die Ausfallzeiten im Betrieb effektiv reduzieren.

Besonders interessant sind solche Angebote natürlich für Betriebsangehörige, bei denen eine private Absicherung an der Gesundheitsprüfung scheitern würde. Kollektivverträge bieten jedoch allen Beschäftigten günstigere Bedingungen.

Immerhin 15 Versicherer bieten mittlerweile solche Tarife an und hoffen dabei auf Ausgleich für das schwieriger gewordene Geschäft mit privaten Vollversicherungen, die zudem politisch unter Beschuss stehen.



Die betriebliche Krankenversicherung hat allerdings auch Nachteile gegenüber einer individuellen Versorgung: Um in den Genuss günstiger Kollektivkonditionen zu kommen müssen Einheitsverträge abgeschlossen werden. Eine auf den individuellen Bedarf zugeschnittene Lösung ist daher nicht möglich. Bei Austritt aus dem Betrieb kann der Vertrag zwar privat fortgesetzt werden - allerdings für höheren Prämien.

Die Tarife werden in der Regel nach Art der Schadenversicherung kalkuliert, es werden also keine Altersrückstellungen gebildet. Infolgedessen steigen die Beiträge im Alter meist sprunghaft an, also gerade dann, wenn eine günstige Krankenversicherung am wichtigsten ist. Für Betriebe wiederum ist Finanzierung und steuerliche Absetzbarkeit nicht ganz risikofrei. Pro und Kontra wollen deshalb gut abgewogen werden.



Impressum:

tetratteam
Nachhaltige Konzepte für
Vorsorge und Vermögen OHG
Solmsstraße 22
10961 Berlin
Redaktion: Oliver Ginsberg
Kontakt: fon: 030-611 01 88 - 12
fax: 030-611 01 88 - 29
info@tetratteam.de
Infos im Netz: www.tetratteam.de