

Protokoll vom 42. [wirtschafts-stammt!sch] am 08.06.2008

„Investieren in Immobilien – aber sicher!“

Auf den folgenden Seiten finden Sie das Protokoll unseres gut besuchten [wirtschafts-stammtisches] vom 08.06.2008 in der Volkshochschule Leinfelden.

Wir freuen uns, Ihnen diese wertvollen Informationen zur Verfügung zu stellen. Bitte empfehlen Sie uns und unsere Veranstaltungen auch an Freunde, Bekannte und Kollegen weiter. Unser [wirtschafts-stammtisch] findet in 2008 im Abstand von ca. 2 Monaten meist in unserem Büro oder in der VHS (Volkshochschule) in Leinfelden-E. statt.

Bitte beachten Sie, dass dieses Protokoll keinen Anspruch auf Vollständigkeit erhebt und keine individuelle Beratung ersetzen kann! Es beinhaltet lediglich Ideen und ersetzt keine Rechts- und Steuerberatung.

Und nun viel Spaß beim Lesen der Lektüre!



Von links nach rechts: Marc Sademach, Rainer Kargel, Ingo H. Schaub, Hubert-Hartwig Schaub, Aisha Ghanegaonkar

Wir stehen Ihnen mit unserem freundlichen Team (Frau Eckmann und unserer neuen Versicherungskauffrau Frau Bär) gerne mit professionellem Rat und über 35 Jahren Erfahrung partnerschaftlich zur Seite in Sachen

- Lebensbegleitende Finanzplanung
- Vermögensaufbau & Altersvorsorge
- Investmentfonds
- Personenversicherungen, Sachversicherungen
- Schiffsbeteiligungen und Private Equity

Inhaltsverzeichnis

Allgemeines zum Vermögensaufbau	1
Referenten der Veranstaltung	1
Sparen Sie sich arm?	1
Inflation = Wertverlust	1
Wie sieht Ihre Vermögensverteilung aus?	1
Investitionsmöglichkeiten in Immobilien	2
Chancen-/Risikoprofil von Immobilienanlagen	2
Vor- und Nachteile verschiedener Immobilieninvests	2
Reich werden mit Immobilien?	2
Wohnimmobilien als Kapitalanlage?	2
Altersvorsorge mit Wohnimmobilien?	2
Immobilien – eine zeitgemäße Altersvorsorge?	3
Risiken bei Anbahnung des Mietverhältnisses	3
Risiken ab Vertragsbeginn	3
Vertragsgestaltung zur Entlastung von Vermieterpflichten ..	3
Gebrauchsrechte des Mieters	4
Gewährleistungsrechte des Mieters	4
Rechte des Vermieters	4
Risiken im Bezug auf die Vertragsbeendigung	4
Quo vadis Immobilienmarkt ?	5
Immobilienmarkt früher	5
Marktverhältnisse heute	5
Zukünftige Entwicklungen	6
Aktuelle Situation der Immobilienmärkte –jetzt investieren?	8
Das Emissionshaus hci	8
Subprime-Krise: Bedrohung f. d. intern. Immobilienmärkte?	8
HCI Real Estate Growth I USA	8
Einfaches und erfolgreiches Fondskonzept	8
Wie kann das in der Praxis aussehen?	8
Portfolio deutlich über den Erwartungen	9
HCI Real Estate BRIC+	9
Wer ist „BRIC“?	9
Wachstum der BRIC-Länder	9
HCI Real Estate G7	10
Die Abgeltungsteuer	10
Zusammenfassung des Abends	10
Kurzportrait Wirtschaftsimpuls GmbH	11

Allgemeines zum Vermögensaufbau

Referenten der Veranstaltung

Zu Beginn dieses Protokolls wollen wir erst einmal den hochkarätigen Referenten danken, die uns bei dieser Veranstaltung mit ihren Beiträgen unterstützt haben. Dazu gehören Rechtsanwältin Aisha Ghanegaonkar aus der Kanzlei Königstrasse in Stuttgart, Vertriebsdirektor Rainer Kargel vom Emissionshaus hci aus Hamburg und Diplom-Oeconom Marc Sademach vom Immobilienmakler Sademach & Bäuerlein aus Stuttgart. Weitere Partner finden Sie im Folgenden aufgelistet. So können Sie sich ein Bild davon machen, aus welcher Vielzahl von Unternehmen wir die für Sie passenden finden können.



Sparen Sie sich arm?

Wie in vielen Vorträgen ging es auch dieses Mal um einen vernünftigen und soliden Vermögensaufbau. Hier stellt sich als allererstes die Frage (neben der nötigen Liquidität), welche Rendite erzielt werden muss, um das Kapital nach Steuern und nach Inflation mindestens zu erhalten.

Hierbei vergleichen wir die aktuelle steuerliche Situation (bis 31.12.2008) mit der ab 01.01.2009 geltenden Abgeltungsteuer.

Bis 31.12.2008	Ab 2009
Spitzensteuersatz: 44,3%	Abgeltungsteuer: 26,375%
z.B. Kapitalanlage mit Rendite:	
4,00%	4,00%
./. Steuer 44,3%	./. Steuer 26,375%
- 1,772%	- 1,055%
Nachsteuerrendite: 2,228%	2,945%
./. Inflationsrate:	
- 3,00%	-3,00%
Gesamtverzinsung: - 0,772%	0,055%

D.h. erst bei einer Rendite von 4,1% pro Jahr bleibt Ihr Kapital (ab 01.01.2009 – Abgeltungssteuer mind. 26,375%) nach Steuer und nach Inflation erhalten, darunter vernichten Sie Ihr Vermögen im Laufe der Jahre.

Mehr zum Thema Abgeltungsteuer erfahren Sie direkt bei uns und im Bezug auf Immobilien in diesem Protokoll ab Seite 10.

Inflation = Wertverlust

Aktuell wird in Deutschland von einer Inflationsrate zwischen 2,5% und 3% gesprochen. Klingt nicht viel. Aber was bedeutet Inflation tatsächlich?

Das nachfolgende Beispiel verdeutlicht die Auswirkungen der Inflation. Während man heute zu einem **Kaufpreis von 20.000.- EUR einen VW Golf** bekommt ...



... bekam man für das gleiche Geld 1975 noch **5 VW Golf!**



Wie sieht Ihre Vermögensverteilung aus?

Die wichtigsten Kategorisierungen für Vermögensanlagen sind die zwei nachfolgend dargestellten. Als erstes sollte beachtet werden, wie viel Geld kurzfristig (in den nächsten 1-2 Jahren), z.B. für geplanten Konsum, Unvorhergesehenes oder Steuerzahlungen benötigt wird und wie viel mittelfristig (in 3-5 Jahren) und welches Kapital langfristig für Sie arbeiten kann (mind. 7 Jahre und länger).

Eine typisierte Darstellung kann wie folgt aussehen:



Danach stellt sich die Frage, wie das Vermögen aufgeteilt wird. Kurzfristige Anlagen sind beispielsweise Geldmarktfonds, Tagesgeldkonten, Sparbücher oder Girokonten. Zu den mittelfristigen Anlagen zählen Rentenfonds und Festgeld. Die größten Möglichkeiten bieten langfristige Anlagen, z.B. Aktienfonds, Unternehmensbeteiligungen, Lebensversicherungen oder auch Immobilien, das Hauptthema dieses Protokolls.



Es ist wichtig, mehr über die Anlageklasse Immobilien zu erfahren, da normalerweise ein Großteil des Vermögens in Immobilien investiert ist.

Investitionsmöglichkeiten in Immobilien

Möglichkeiten in Immobilien zu investieren gibt es viele. Die wichtigsten werden in den nächsten Absätzen kurz dargestellt:

DIREKTE INVESTITION:

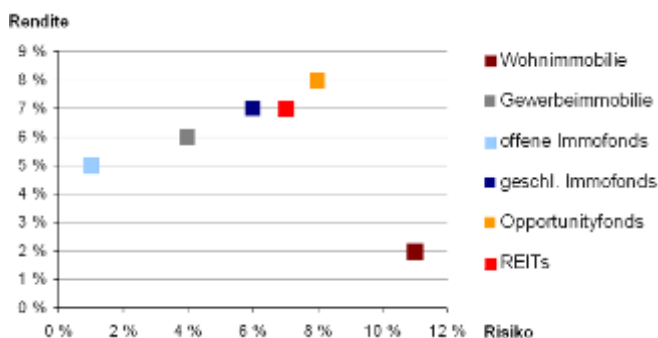
- Selbstgenutzte Immobilie:
 - Eigentumswohnung, Wohnhaus, Ferienhaus
 - Gewerblich: Büro, Praxis
- Fremdgenutzte Immobilie:
 - Vermietete Wohnung, Haus
 - Vermietete Gewerberäume

INDIREKTE INVESTITION:

- Offene Immobilienfonds
- Geschlossene Immobilienfonds Deutschland / Ausland
- REITs
- Opportunityfonds
- ...

Chancen-/Risikoprofil v. Immobilienanlagen

Verschiedene Immobilienanlagen haben unterschiedliche Rendite-/Risikoprofile. Hierbei gilt: Je höher und weiter links ein Punkt in der Grafik angesiedelt ist, desto besser.



Vor- und Nachteile versch. Immobilieninvests

	Verfügbarkeit	Mind.- einz.	Rendite	Sicherheit	Aktienabhängig	Steuer-vorteil
Selbstgenutzte Immobilie	-	80.000.-	-	+	-	-
Vermietete Immobilie	-	80.000.-	-	+	-	+
Gewerbeimmobilie	-	100.000.-	=	+	-	+
geschlossener Immobilienfonds D	-	10.000.-	=	-	-	=
geschlossener Immofonds Ausland	-	10.000.-	+	-	-	+
Opportunityfonds	-	10.000.-	+	-	-	+
REITs	+	100.-	+	-	+	=
offener Immobilienfonds	+	100.-	=	+	-	=

Die oben stehende Tabelle zeigt die Vor- und Nachteile verschiedener Investitionsarten in Immobilien. Von schlechter Verfügbarkeit („-“) über Mindesteinzahlungen über hohe Rendite („+“) bis hin zu Steuervorteilen („+“).

Reich werden mit Immobilien?

„Bekante von uns haben ein Haus in München gekauft, das hat sich im Wert verdreifacht!“



„In welchem Jahr haben Ihre Bekannten diese denn gekauft?“

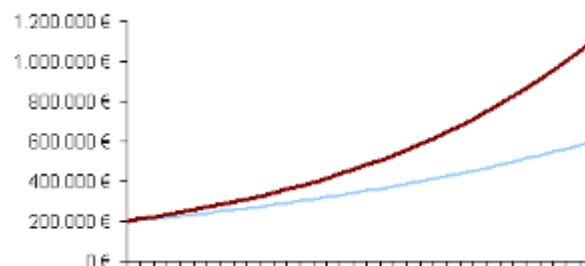
„1973“

„Welcher jährlichen Rendite entspricht das?“

„???“

„3,19% pro Jahr!“

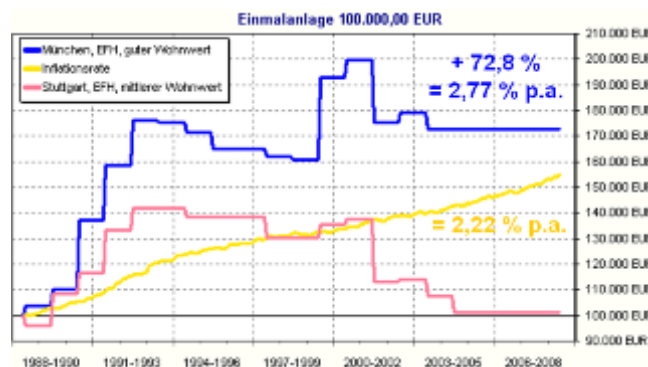
bei 5% Rendite hätte sich das Vermögen ... verfünfeinhalbfacht!



Unterschiedliche Renditeentwicklung von einer Anlage mit 3,19% Zins und 5% Zins, Anlagesumme: 200.000.- EUR, Anlagedauer: 35 Jahre, Kosten unberücksichtigt.

Wohnimmobilien als Kapitalanlage?

Wertsteigerung knapp oberhalb der Inflationsrate (seit 1988)



Altersvorsorge mit Wohnimmobilien?

- Viele Wohnimmobilien werden in den nächsten Jahren an Kinder vererbt
- Im Jahr 2050 sind über 50% der Bevölkerung über 60 Jahre jung
- Weniger Bevölkerungszuwachs
- Niedrigere Mieten
- Niedrige Inflationsraten

Wertzuwachs? Woher soll dieser kommen?

Immobilien - zeitgemäße Altersvorsorge?

Risiken der Immobilien- und Wohnraumvermietung



**Referentin: Rechtsanwältin
Aisha Ghanegaonkar von der
Anwaltskanzlei Königstraße**

Frau Aisha Ghanegaonkar ist seit November 2005 als Rechtsanwältin zugelassen. Ihre Interessenschwerpunkte sind Mietrecht, Vertragsrecht und internationales Recht. Sie gehört den Rechtsanwältinnen der Full-Service-Kanzlei „Kanzlei Königstraße, Rechtsanwältinnen Köster und Kollegen“ an und lebt seit 30 Jahren in Deutschland.

Risiken bei Anbahnung d. Mietverhältnisses

Noch vor Vertragsabschluss oder während der Anbahnung des Mietverhältnisses sind Schadensersatzansprüche gegen den Vermieter möglich wegen:

- Abbruch von Vertragsverhandlungen ohne nachvollziehbare Gründe und gleichzeitig Investitionen des Mieters im Vertrauen auf Vertragsabschluss
- Vereinbarung zu geringer Betriebskostenvorauszahlung. Diese werden als Art zweite Miete verstanden (nur bei Arglist oder Täuschung durch Vermieter)
- Verletzung von Verkehrssicherungspflichten = Verletzung des Mieters bei Besichtigung

Risiken ab Vertragsbeginn

1. Überlassungspflicht der Mietsache
2. Verkehrssicherungspflichten (= Objekt gefahrenfrei halten, z.B. Streupflicht).
Zulässig: Pflichten auf Mieter überbürden, aber dann Haftpflichtversicherung abschließen!
3. Nebenpflichten
 - Pflicht zur Gleichbehandlung (AGG)
 - Aufklärungspflichten (insb. Zum Wegfall des Eigenbedarfs)
 - Treuepflichten (Pflicht zur Prüfung der Rechtslage vor Mieterhöhung oder Kündigung)
 - Konkurrenzschutzpflichten (z.B. Bei gewerblicher Vermietung Schutz vor Konkurrenz im eigenen Haus, auch ohne Vertrag)
4. Gebrauchserhaltungspflichten
Pflicht zur Instandhaltung und Instandsetzung der Mietsache. Überprüfung durch Vermieter alle 2 Jahre.

Vertragsgestaltung zur Entlastung von Vermieterpflichten

Es gibt nur wenige Möglichkeiten, die Risiken des Vermieters einzuschränken:

1. Grundsatz der Vertragsautonomie
2. Keine nachteiligen Regelungen für Mieter

Zu unterscheiden ist:

- a) Gewerberaumvermietung (höhere Vertragsfreiheit Pflichten zu überbürden auf Mieter)
- b) Wohnraumvermietung (Mieter stark geschützt)

Kleinreparaturklauseln

Unter einer Kleinreparatur versteht man die Instandhaltung von Sachen, die dem häufigen Zugriff des Mieters ausgesetzt sind und einen bestimmten Betrag nicht übersteigen.

Voraussetzungen, für eine gültige Kleinreparaturklausel:

1. Höchstbetrag festlegen, der maximal von Vermieter zu leisten ist (Empfehlung: 100.- EUR) Achtung: Ab 101.- EUR trägt der Mieter den gesamten Betrag, da keine Kleinreparatur mehr, d.h. Klausel unwirksam.
2. Höchstzeitgrenze (Zeitraum, z.B. „Regelmäßig innerhalb eines Jahres“)
3. Gesamtaufwandsbegrenzung (z.B. 8% der Jahregrundmiete pro Jahr)
4. Häufiger Zugriff des Mieters

Schönheitsreparaturklauseln

Schönheitsreparaturen sind ein Teil der Gegenleistung des Mieters (Teil des Mietzinses). Zu beseitigen sind nach dem BGH die Folgen typischer Gebrauchsbeschädigungen im Rahmen des Vertragszweckes.

Voraussetzung für die Übertragung der Schönheitsreparaturen an den Mieter :

- Klare Formulierung
RICHTIG: „Der Mieter wird Schönheitsreparaturen nach den Erfordernissen der Praxis vornehmen“.
- **FALSCH:** "Die Kosten der Schönheitsreparaturen trägt der Mieter,, da nicht deutlich genug, da nur Zahlungsverpflichtung des Mieters enthalten ist
- Keine starren Fristenpläne

RICHTIG:

„Der Mieter übernimmt die laufenden Schönheitsreparaturen“.
Fristen, die mit dem Zusatz "mindestens", "spätestens" oder "innerhalb" formuliert werden.

oder

Die Schönheitsreparaturen sind vom Mieter während der Mietzeit im Allgemeinen nach Ablauf folgender Zeiträume nach Mietbeginn auszuführen: Küche alle 3 Jahre etc.

- Fristenverlängerungsklauseln zubilligen
- Bsp: „Lässt in besonderen Ausnahmefällen der Zustand der Wohnung eine Verlängerung der (...) vereinbarten Fristen zu oder erfordert der Grad der Abnutzung eine Verkürzung, ist die Genossenschaft auf Antrag des Mitglieds verpflichtet, im anderen Fall aber berechtigt, nach billigem Ermessen die Fristen des Planes bzgl. der Durchführung einzelner Schönheitsreparaturen zu verlängern oder zu verkürzen.“
- keine Bedarfsklauseln
- keine Fachhandwerkerklauseln
Bsp: „Der Mieter ist verpflichtet, während der Dauer des Mietvertrages bei Bedarf Schönheitsreparaturen auf eigene Kosten durch Fachhandwerker durchzuführen.“
- keine Summierung der Schönheitsreparaturklausel mit Anfangs- oder Endrenovierungsklausel
- Vereinbarung von Abgeltungsklauseln
Bsp: „Endet der Mietvertrag vor Ablauf der Renovierungsfristen, hat sich der Mieter an den Kosten eines Kostenvoranschlages wie folgt mit einer Quote zu beteiligen.“
- Anspruch auf Mieterhöhung bei unwirksamer Reparaturklausel
- Anspruch auf Vorschusszahlung bei geschuldeter, aber nicht durchgeführter Schönheitsrenovierung

Möglich: Im Mietvertrag „Nichtraucherhaushalt“ anzugeben, dann sind Raucherschäden durch Mieter zu tragen (wegen Vertragsbruch)

Gebrauchsrechte des Mieters

- Recht zum vertragsgemäßen Gebrauch
- Recht zur Untervermietung (kann nur aus wichtigem Grund untersagt werden, Z.B. wenn Dritter zahlungsunfähig)
- Recht zur Kleintierhaltung (z.B. Fische, Hamster, ...)
- Gewährleistungsrechte
- Recht zur Ersatzvornahme
- Recht auf Vorschusszahlung
- Kündigungsrechte bei Pflichtverletzung des Vermieters

Gewährleistungsrechte des Mieters

- Recht zur Mietminderung (wenn keine ordnungsgemäße Mietsache)
- Recht auf Schadensersatz

Ausschluss und Einschränkung der Haftung des Vermieters:

1. Gesetzliche Gründe

- unterlassene Mängelanzeige durch Mieter
- Kenntnis vom Mangel bei Vertragsschluss
- Schadensverursachung durch den Mieter selbst
- Unerheblichkeit des Schadens
- Annahmeverzug des Mieters, wenn Mängelbeseitigung von Mieter nicht rechtzeitig angenommen wird

2. Vertragliche Gründe (Vertragsgestaltung):

- Beschränkung der Haftung des Vermieters auf grobe Fahrlässigkeit und Vorsatz
- Ausschluss der Garantiehaftung bei anfänglichem Fehler.
- Bei Gewerberaumvermietung zusätzlich Einschränkung des Minderungsrecht möglich

Rechte des Vermieters

- Besichtigungsrecht (nach Ankündigung)
- Recht auf Mietsicherheit (Wohnraum: Max. 3-fache Monatsmiete, gewerblich bis zu siebenfacher Monatskaltmiete)

Tipps:

Zur Erhöhung der gesetzlich zulässigen Sicherheit (Kautions) durch Aufnahme eines zusätzlichen Vertragspartners (z.B. Elternteil bei WG)

- Recht zur Teilzahlung der Mietsicherheit im Vertrag gewähren (3 Teilzahlungen)
- Keine Verwertung bei bestrittenen Forderungen
- Keine Verwendung der Kautions bei unstreitigen Forderungen
- Rückzahlungsanspruch unterliegt einer Überlegungs- und Prüfungsfrist
- Verwertung der Kautions am Ende der Mietzeit nach Prüfungsfrist (i.d.R. 6 Monate)

Risiken in Bezug auf die Vertragsbeendigung

Voraussetzungen für eine Kündigung:

1. Kündigungsbefugnis (bei mehreren Vermietern: alle!)
2. Kündigungsadressat
3. Zugang der Kündigung
4. Form der Kündigung (Schriftform festgelegt, handschriftlich lesbar unterschrieben)
5. Kündigungsfrist
6. Inhalt des Kündigungsschreibens (z.B. Hinweis durch Vermieter auf Widerspruch bei sozialer Härte)

Kündigungsrechte des Vermieters

1. Ordentliche Kündigung

- schuldhafte, nicht unerhebliche Pflichtverletzung
- Eigenbedarf
- Hinderung angemessener wirtschaftl. Verwertung
- Erleichterte Kündigung der Einliegerwohnung

2. Außerordentliche Kündigung

- Zahlungsverzugs
- Voraussetzungen:
- Vorliegen eines wichtigen Grundes
- Verzug mit zwei Monatsmieten
- Abwägung der beiderseitigen Interessen
- zeitnahe Kündigung, sonst Gefahr der Verwirkung
- Abmahnung und Fristsetzung
- Begründung
- Unbefugte Gebrauchsüberlassung,
- Störung des Hausfriedens durch den Mieter

Kündigungsrechte des Mieters

- Hinderung des Gebrauchs
- Gesundheitsgefährdung
- Störung des Hausfriedens durch den Vermieter
- Kündigung wegen verweigerter Untervermieterlaubnis
- Kündigung des Erben
- Kündigungsrecht bei Mieterhöhung

„Quo vadis Immobilienmarkt“

Referent: Marc Sademach
vom Immobilienmakler
Sademach und Bäuerlein

**SADEMACH
BAUERLEIN**

Marc Sademach, Diplom-Ökonom Universität Hohenheim, nach dem Abschluss noch Real-Estate-Management in den USA studiert, seit 3 Jahren in der 1972 von seinem Vater gegründeten Maklerfirma tätig und vor kurzem zum weiteren Geschäftsführer bestellt.

Zur Zeit noch berufsbegleitendes Studium an der Universität Freiburg zum Immobilien-Gutachter.

Hellseher wollen und können wir natürlich nicht sein, aber nachdem sich derartige Märkte in ihrer Entwicklung voraussichtlich eher moderat verändern werden und wir uns auch nur auf die Region Stuttgart beziehen möchten, wollen wir wagen hier eine Vorausschau auf die nahe bis mittlere Zukunft zu werfen, denn bei vielen Verkäufen wird die Frage gestellt, soll man jetzt verkaufen oder eben abwarten.

Immobilienmarkt früher

- Der Immobilienmarkt hat sich gewandelt. Während früher (von 1965 bis 1994) noch ordentliche Renditen mit Wohnimmobilien Stuttgart und Umgebung erzielt wurden erleben die meisten Käufer, die seit den 90er-Jahren eine Immobilie gekauft haben beim Verkauf eine Überraschung, denn oft liegen die Verkaufspreise deutlich unter den Kaufpreisen!

Zudem waren Immobilienkäufe früher von folgenden Punkten getrieben:

- Steuervorteile
- Steigende Immobilienpreise durch Inflation
- Sichere Arbeitsplätze, dadurch Einkommenszuwächse
- Immobilienmarkt war aufgeteilt in Eigennutzer und Kapitalanleger
- Verkäufermarkt
- Andere Nachfragekriterien
- Stadt vs. Land

Folge:

- Hochphase des Preisniveaus
- Fokussierung auf steuerliche Aspekte bei Immobilienkauf als Kapitalanlage
- Markt wird getragen von Eigennutzern und Kapitalanlegern.

Marktverhältnisse heute

- Veränderung der wirtschaftlichen Verhältnisse
- Insgesamt Konsolidierung des Preisniveaus
- Subprime
- Gesellschaftliche Veränderungen / Nachfragekriterien
- Abnehmende Kompromissbereitschaft
- Lage, Lage, Lage
- Käufermarkt
- Energetische Aspekte (z.B. Energiepass ab 01.07.2008 Pflicht für Häuser mit Baujahr vor 1965)

Folge:

- Mikrofaktoren gewinnen zunehmend an Bedeutung
- Die eigengenutzte Immobilie steht im Vordergrund
- Preise in enger Korrelation zur wirtschaftlichen Entwicklung

Zukünftige Entwicklungen

- Trotz dem Motto „Man kann alles voraussehen, nur die Zukunft nicht“ hier einige Anmerkungen zur möglichen Entwicklung des Immobilienmarktes in naher Zukunft.
- Gleichlauf des Marktes mit der Wirtschaftsentwicklung
- Mobile und flexible Gesellschaft
- Lage, Lage, Lage, Lage
- Energiekosten als Kaufkriterium, Nebenkosten entscheidend
- Urbanisierung
- Wohnen im Alter (barrierefreies Wohnen und gute Infrastruktur)
- Veränderte Nachfragebedürfnisse

Folge:

- Schrumpfung des Marktes
- Immobilienmarkt im Wandel demographischer Verhältnisse
- Abnehmende Risikobereitschaft

FAZIT/PROGNOSE

- Auswirkungen der Globalisierung auch auf den Immobilienmarkt
- Preise bewegen sich auf moderatem Niveau
- Nachfrage nach Immobilien in sehr guten Lagen mit hervorragender Infrastruktur steigt weiter an
- Anlage in Immobilien kann durchaus solides Investment sein
- Psychologie
- Kaufentscheidungen müssen gut überlegt sein
- Stuttgart und Umgebung bleiben gutes „Pflaster“

Aktuelle Situation der Immobilien-Märkte – Sollte man jetzt investieren ??

Referent: Rainer Kargel,
Vertriebsdirektor der hci Hamburg



Herr Kargel ist Vertriebsdirektor des traditionsreichen Emissionshauses HCI Capital aus Hamburg (1985 gegründet) und gibt einen Einblick in die internationalen Immobilienmärkte, wird von ersten Erfahrungen und Auswirkungen der Subprime-Krise berichten und aufzeigen, welche Investment-Strategien jetzt als besonders aussichtsreich eingeschätzt werden. Als ehemaliger Banker kennt er das Anlagegeschäft und die internationalen Kapitalmärkte bestens.

Das Emissionshaus hci

Emissionen im Überblick (Stand: 31.12.2007)

HSC Emissionen (seit 2003)

Anzahl Emissionen	21
Investitionsvolumen in Mio. EUR	978



Private Equity Dachkonzept (seit 2000)

Anzahl Emissionen	6
Investitionsvolumen in Mio. EUR	169



Immobilienfonds (seit 1997)

Anzahl Emissionen	37
Anzahl Objekte	76
Investitionsvolumen in Mio. EUR	1.212



Schiffsbeteiligungen (seit 1985)

Anzahl Emissionen	404
Anzahl der Schiffe	492
Investitionsvolumen in Mio. EUR	10.916



Subprime-Krise - Bedrohung für die globalen Immobilienmärkte ?

Ist die Subprime-Krise eine Bedrohung für die Konjunktur? Ist die Immobilienblase geplatzt?

Hierzu muss man zuerst einmal den Subprime Markt betrachten. „Subprime“ sind Kredite an Schuldner mit schlechter Bonität. Diese Kredite gibt es in Deutschland nicht, da hier die Sicherheiten, z.B. über eine Hypothek wichtig sind. D.h. es geht bei den Schuldnern um „schlechte Schuldner“, die Kredite mit einem Zinsaufschlag erhalten und sich so in Zeiten niedriger Zinsen den Kredit trotzdem leisten können. So wird in den USA z.B. einer Krankenschwester ein Einfamilienhaus ohne Eigenkapital finanziert. Solange die Mieteinnahmen Zins und Tilgung tragen ist das auch kein Problem. Aber bei 9 (!) finanzierten Häusern und steigenden Zinsen geht das Konzept nicht mehr auf!

Subprimepapiere werden verbrieft und auch zwischen den Banken gehandelt, was diese in eine „Krisensituation“ brachte. Hier haben sich die Banken ein nicht kalkulierbares Risiko eingekauft mit sogenannten ABS-Papieren.

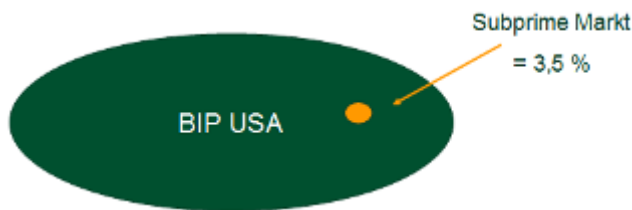
- Das Analyse-Unternehmen Stratfor sagt: „In dieser Situation einen kühlen Kopf zu bewahren ist nicht leicht“
- In einer aktuellen Analyse schreibt Stratfor-Gründer George Friedman: „Zur Beurteilung der Lage müssen wir die Subprime-Krise mit anderen Wirtschaftskrisen vergleichen, und dabei drängt sich die **Savings & Loans-Krise (S&L) der 80er Jahre** auf. Die beiden Fälle sind zwar nicht gleich, aber beide enthalten das Element der unvorsichtigen Kreditvergabe, die die Wirtschaft beeinflusst und viele Individuen ruiniert.“
- Schätzungen bezüglich des Schadens der S&L Krise: 100 bis 150 Mrd. USD
- S&L Krise international betrachtet ohne Auswirkungen
- Schaden primär vom Steuerzahler getragen

- Um ein **Gefühl für die Bedrohung** zu bekommen, könnte man das Gesamtvolumen des Subprime-Marktes der Gesamtwirtschaft gegenüber stellen
- Laut Federal Deposit Insurance Corp. belief sich das Gesamtvolumen der von der S&L-Krise betroffenen Vermögenswerte auf **519 Mrd. USD**, wovon natürlich nicht die Gesamtsumme vom Ausfall bedroht war
- Gemessen am Gesamtvolumen der amerikanischen Wirtschaftsleistung in den Jahren 1986 bis 1989 (rd. 5.000 Mrd. USD) waren es zwischen acht und zehn Prozent, tatsächlich verloren wurden davon letztlich nur rund drei Prozent des BIP
- Allerdings nicht schlagartig, sondern über einen mehrjährigen Zeitraum hinweg

Quelle: FondsProfessionell

Subprime-Krise ist keine Bedrohung für die Konjunktur

- Das Volumen des heutigen Subprime-Marktes wird von Reuters ebenfalls mit etwa **520 Mrd. USD** beziffert, und auch hier ist nicht der gesamte Betrag ausfallgefährdet
- Das BIP der USA liegt heute allerdings bei 14 Bill. USD, womit die Problematik auf maximal dreieinhalb Prozent des BIP „schrumpfe“. Nur ein mehr als unwahrscheinlicher Totalausfall all dieser Kredite würde diesen Maximalschaden verursachen



Der gesamte Subprime-Markt beträgt 3,5% des Bruttoinlandsproduktes der USA. Die Ausfälle sind aber noch deutlich geringer!

Die amerikanische Wirtschaft wird auf eine Belastungsprobe gestellt, von einer Krise kann aber hier nicht die Rede sein.

Im Wesentlichen sind auch die Kreditmärkte betroffen und nicht der Immobilienmarkt.

Wir unterschätzen die Selbsthilfe der Amerikaner!

HCI Real Estate Growth I USA und BRIC+

Die hci bietet aktuell zwei hochinteressante Dachfondskonzepte an. Den hci Real Estate Growth I USA und den hci BRIC+, einen interkontinentalen Immobilienfonds. Angestrebte Rendite: 10% bis 15% p.a.

Einfaches und erfolgreiches Fondskonzept

Klassische Immobilienfonds investieren in eine Coreimmobilie, also in eine bereits bestehende Immobilie. Der Anleger beteiligt sich direkt an dem Objekt und profitiert von Mieteinnahmen und Wertsteigerungen.

Die Fondskonzepte der hci hingegen sind Opportunitykonzepte. Hierbei steht die Entwicklung einer Immobilie im Vordergrund. Einfach erklärt geht es dabei um folgendes:

- ① Eine Immobilie günstig erwerben
- ② das Objekt entwickeln und Potenziale ausschöpfen ...



- ③ ... nach Wertsteigerung sofort weiter veräußern!

Neuer Wert – Alter Wert (-Sanierungskosten) = Ihr Gewinn!

Wie kann das in der Praxis aussehen?



Ist-Zustand

... Ideen zur Wertsteigerung entwickeln
...Ideen verfeinern, Strategie ableiten ...



Verkauf = Realisierung der Wertsteigerung

Am Beispiel: Recap Investments, Kauf April 2001, Verkauf Juni 2005, **Verdreifachung des Kapitals**

„AEW macht erneut erfolgreich Kasse“

- Verkauf des Menkes Industrial IV, Gewerbeobjekte in Toronto, Kanada
- Haltefrist zwei Jahre
- Verkauf im Dezember 2007
- Erzielte IRR 37,6 %
(=Rendite p.a. nach interner Zinsfußmethode)
- Eigenkapitalzuwachs 45 %



„Capmark II – Erfolgreiche Serie der Verkäufe setzt sich weiter fort“

- Verkauft wurden Discovery Landing Apartments, d.h. Wohnungen im Außenbezirk von Seattle, die auf eine Grünfläche gebaut wurden. Anschließend Vermietung und Verkauf, da der Wert an den Mieterträgen gemessen wird.
- Haltefrist nur ca. 1,5 Jahre
- Verkauf im Dezember 2007, z.B. an Pensionskasse, die Wert auf stabile laufende Erträge legt
- Erzielte IRR 21,7 %
(=Rendite p.a. nach interner Zinsfußmethode)
- Eigenkapitalzuwachs 40 %

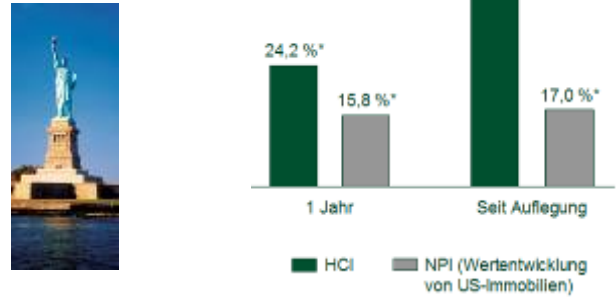


Neben oben genannten Beispielen wurden weitere Gewinne für die Anleger des HCI Real Estate Growth I USA realisiert!

Portfolio deutlich über den Erwartungen

Die bisher erzielten Renditen des HCI Reals Estate Growth USA I können sich sehen lassen. Von Immobilienkrise nicht die Spur zu sehen!

Seit Auflegung im Jahr 2006 beträgt die Wertsteigerung des Fonds 46% !



*) Bruttorendite, Stand 31.12.2007, Auflegung: 2006

HCI Real Estate BRIC+

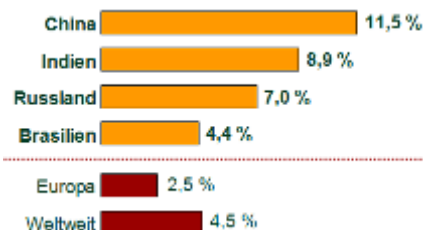
Nach dem selben Konzept wie oben dargestellter Fonds arbeitet der HCI Real Estate BRIC+. Den Schwerpunkt legt der Fonds auf die BRIC-Länder frei nach dem Motto „Die Immobilien-Märkte der Zukunft in einem Fonds!“ Der Fonds ist aktuell im Vertrieb und voraussichtlich noch bis Anfang August zu zeichnen. Mindestzeichnung: 15.000.- USD, Gesamtlaufzeit ca. 9 Jahre.

Wer ist „BRIC“?

Die BRIC Länder sind **B**rasilien, **R**ussland, **I**ndien u. **C**hina. Der Begriff wurde mit einer Studie von Goldman Sachs im Jahr 2003 geprägt. Sie zählen zu den Ländern mit den derzeit weltweit größten Entwicklungsmöglichkeiten.

Wachstum der BRIC-Länder

Starkes Wachstum schafft starke Nachfrage



Quelle: Internationaler Währungsfonds

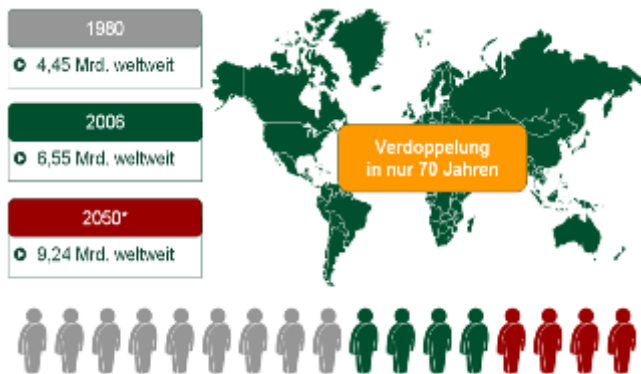
Europa mit vergleichsweise mickrigem Wirtschaftswachstum. Wobei man betonen muss, dass 2,5% für Europa bereits ein Top-Ergebnis ist!

Ein hohes Wirtschaftswachstum sorgt für eine hohe Inflation, was zu steigenden Immobilienpreisen führt!

„In weniger als 40 Jahren könnte das Bruttoinlandsprodukt der BRIC-Volkswirtschaften zusammen genommen größer als das der G6-Staaten sein.“

Rasanter Anstieg der Weltbevölkerung

Verdopplung der Weltbevölkerung von 1980 bis 2050.



*) Prognose. Quelle: United Nations, Deutsche Stiftung Weltbevölkerung

Wer sind die Wachstumstreiber?

- Die BRIC-Staaten mit einem großen Anteil an der Weltbevölkerung 2006
- BRIC: 2,76 Mrd. Einwohner
- Europa: 0,73 Mrd. Einwohner

d.h. es leben fast 4 Mal so viele Menschen in den BRIC-Staaten wie in Europa!

- Anteil an der Weltbevölkerung 2050
- BRIC: 3,44 Mrd. Einwohner
- Europa: 0,67 Mrd. Einwohner

Im Jahr 2050 leben 5 Mal so viele Menschen in den BRIC-Staaten wie in Europa!

Die BRIC-Staaten befinden sich in einem noch frühen Stadium der Entwicklung, in etwa vergleichbar mit den USA in den 20er-Jahren.

Einflussfaktoren auf Wirtschaftswachstum

Der größte Nachfrageschub entsteht durch Bevölkerungswachstum. Bezogen auf Immobilien bedeutet dies eine zunehmende Nachfrage an Wohnraum. Zum einen mehr Wohnraum und zum anderen größerer Wohnraum. Die Ziele der jungen Chinesen sind: 1. Familie / Kinder, 2. eigene Wohnung, 3. eigenes Auto!



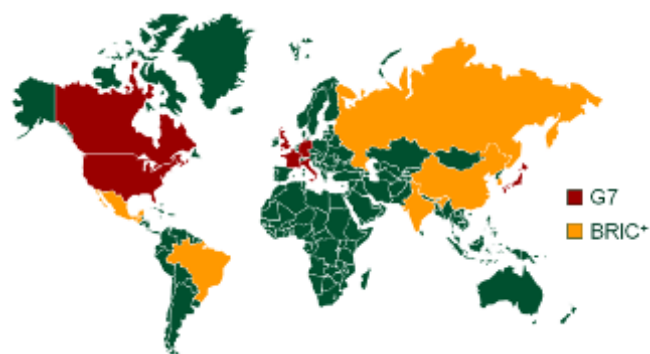
HCI Real Estate G7

Ausblick auf den neuen Dachfonds der HCI. Voraussichtlich ab Herbst 2008 zu zeichnen: Der HCI Real Estate G7

Investition in die Gruppe der „Großen“ Sieben

- Die größten Industrienationen in einem Fonds:
- Deutschland
- Frankreich
- Großbritannien
- Italien
- Japan
- Kanada
- USA

G7 und nicht G8, da Russland kein Vollmitglied ist und der Fonds somit auch bestens geeignet ist zur Kombination mit dem HCI Real Estate BRIC+.



Ein sicherer Ort, um in Immobilien zu investieren.

Reservieren Sie Ihre Beteiligung bei uns!

Die Abgeltungsteuer

Die Steuerkralle schnappt wieder zu!

Was bedeutet die Abgeltungsteuer für Sie? Wie hoch ist die Abgeltungsteuer überhaupt und wie wirkt sie sich auf verschiedene Investanlagen aus (hier: Schwerpunktmäßig Immobilien betrachtet)?

Über diese Fragen und mehr geben die nächsten Abschnitte Auskunft.

Änderungen durch die Abgeltungsteuer

Sicher ist, dass die Abgeltungsteuer ein großes Loch in Ihr Ersparnis reißt, wenn Sie JETZT nicht handeln!



Nach der höchsten Mehrwertsteuererhöhung in der Geschichte der BRD (von 16% auf 19%, also um 18,75%) nun der nächste Coup: Ab dem 01.01.2009 die Besteuerung von Wertpapier-Kursgewinnen (vorher nur Zinsen und Dividenden) mit einem Steuersatz von 26,375% bzw. 28,375% mit Kirchensteuer.

Erstmals sollen in Deutschland Langfristanleger ihre Kursgewinne bei Aktien, Fonds und verzinslichen Anleihen mit dem Fiskus teilen. Bislang galt dies nur beim Verkauf innerhalb der einjährigen Spekulationsfrist, die es dann nicht mehr geben wird.

Höhe der Abgeltungsteuer

Der Presse können interessierte Leser entnehmen, dass die Abgeltungsteuer 25% betragen soll. Doch in Wirklichkeit ist sie noch deutlich höher:



Abgeltungsteuer:	25,000%
zzgl. Solidaritätszuschlag 5,5%:	1,375%
zzgl. Kirchensteuer 8%:	2,000%
Gesamt:	28,375%

Das heißt man müsste eigentlich von einer Abgeltungsteuer in Höhe von 26,375% bzw. inklusive Kirchensteuer von 28,375% sprechen.

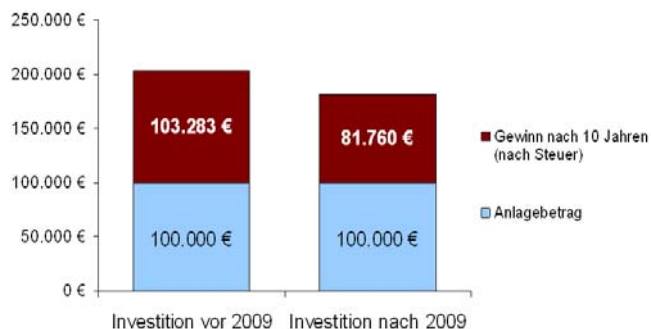
Haben Sie einen Kleinwagen zu verschenken?

Wenn 100.- EUR auf der Straße liegen heben Sie sie auf?

Und wenn Ihnen jemand einen Kleinwagen „schenkt“???

Vor 2009 anlegen – es lohnt sich!

Verfügbares und in den nächsten Jahren verfügbares Kapital vor dem 01.01.2009 anzulegen lohnt sich. Denn sonst schnappt die Steuerkralle zu!



Differenz: 21.523 €

Das entspricht nach 10 Jahren bereits der Summe eines Kleinwagens!



Einmalanlage: 100.000.- EUR, persönlicher Steuersatz: 30%, Anlagezeitraum: 10 Jahre, jährliche Wertentwicklung: 8% (inkl. 4% Dividende), Quelle: Franklin Templeton

Was Sie die Abgeltungsteuer kostet

Was bedeutet die Abgeltungsteuer in Zahlen ausgedrückt? Wie groß wird das Loch sein, dass sie in Ihr Erspartes reißt?

Der Vergleich zwischen einer Investition in Höhe von 100.000 EUR in Aktienfonds noch in 2008 (nahezu steuerfrei) und selbiger Investition erst im Jahr 2009 (mit Abgeltungsteuer belegt) zeigt die gravierenden Auswirkungen. Denn: Gelder, die bereits in 2008 investiert sind, bleiben lebenslang abgeltungsteuerfrei.

Anlagedauer/ Rendite p.a.	3 Jahre	5 Jahre	10 Jahre	20 Jahre	30 Jahre
3%	-2.446 €	-4.201 €	-9.071 €	-21.261 €	-37.644 €
5%	-4.157 €	-7.287 €	-16.587 €	-43.606 €	-87.616 €
7%	-5.936 €	-10.617 €	-25.509 €	-75.688 €	-174.398 €
9%	-7.781 €	-14.206 €	-36.064 €	-121.441 €	-323.560 €
11%	-9.696 €	-18.068 €	-48.515 €	-186.268 €	-577.409 €

So hat beispielsweise ein Anleger, der erst am 01.01.2009 statt noch bis zum 31.12.2008 investiert (100.000.- EUR), bei 7% Rendite nach 20 Jahren 75.688.- EUR weniger im Depot! Nur durch die Abgeltungsteuer!

Besteuerung von Immobilien

Selbstgenutzte Immobilie - Besteuerung bis 2008:

Verkauf von selbstgenutzten Immobilien jederzeit steuerfrei möglich

Besteuerung ab 2009: - unverändert

Vermietete Immobilie - Besteuerung bis 2008:

Seit 1999 Verkauf von vermieteten Immobilien nach 10 Jahren steuerfrei. Mieteinnahmen erhöhen zu versteuerndes Einkommen

Besteuerung ab 2009:

unverändert. Lohnenswert für Vermögende:

Anleihen oder Immobilienfonds statt Immobilien

Offene Immobilienfonds

wie bei allen anderen Investmentfonds, teilweise steuerfrei

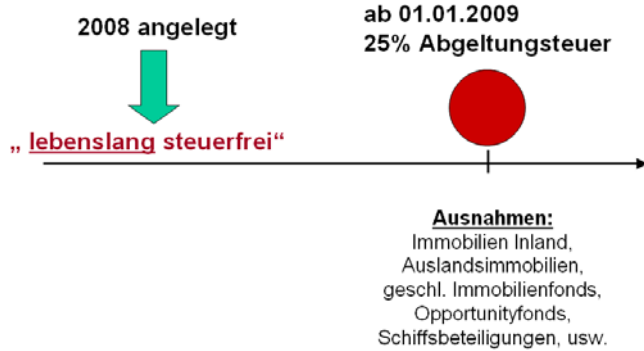
Geschlossene Immobilienfonds & Opportunityfonds

Besteuerung wie bisher, größtenteils steuerfrei

Veränderungen durch Abgeltungssteuer

Kapitalanlage	Einkunftsart	Änderung
Schiffsfonds	Gewerbebetrieb	→
Immobilienfonds Inland & Ausland	Vermietung & Verpachtung	→
Flugzeugleasingfonds	Vermietung & Verpachtung	→
Lebensversicherungsfonds	Gewerbebetrieb	→
Immobilien	Vermietung & Verpachtung	→
Aktien (i-fonds)	Kapitalvermögen	↓
Anleihen (i-fonds)	Kapitalvermögen	↓
Zertifikate (i-fonds)	Kapitalvermögen	↓
Fondssparpläne	Kapitalvermögen	↓
→ = in der Regel nicht von der Abgeltungssteuer betroffen		
↓ = Belastung durch die Abgeltungssteuer		

Jetzt reagieren!



Zusammenfassung des Abends

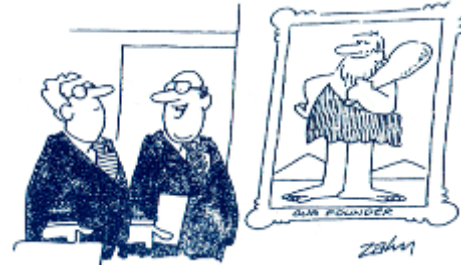
- Wohnimmobilien sind als Kapitalanlage nicht zu empfehlen. Sowohl wirtschaftliche Aspekte, als auch die unzähligen Risiken, die ein Vermieter zu tragen hat, sprechen dagegen.
- Die Zukunftsaussichten für den Stuttgarter Raum sind, was Wohnimmobilien betrifft eher als mager anzusehen.
- Als Kapitalanlage eignen sich hingegen geschlossene Immobilienfonds oder Opportunityfonds. Der von hci vorgestellte HCl Real Estate BRIC+ bietet hier eine gute Möglichkeit.
- Abgeltungsteuer wird auf viele Geldanlagen fällig, die ab dem 01.01.2009 gekauft werden. Anlagen, die bis zum 31.12.2008 getätigt werden bleiben lebenslang abgeltungsteuerfrei!
- Opportunityfonds und geschlossene Immobilienfonds und ähnlich gelagerte Anlagen (z.B. Schiffsbeteiligungen) können auch nach dem 31.12.2008 noch abgeltungsteuerfrei gekauft werden.
- Denken Sie bereits heute daran, Ihre Vermögensverteilung an sich ändernde Gesetze anzupassen. Hierzu ist der Rat eines professionellen Financial Planners unerlässlich!

Sprechen Sie uns an! Wir erarbeiten mit Ihnen optimale Lösungen für Ihre Zukunftsplanung!

Kurzportrait der Firma Wirtschaftsimpuls

Historie

Nach der Gründung der Firma Wirtschaftsimpuls GmbH im Jahr 1970 durch Financial Planner Hubert-Hartwig Schaub bestehen wir heute aus einem 5-köpfigen Team, das seit 2003 verstärkt wurde durch Dipl.-Betriebswirt (FH), financial planner (ebs) Ingo H. Schaub.



Wir sind schon sehr lange im Geschäft ...

In Deutschland werden Sie kaum ein anderes unabhängiges Finanzplanungsinstitut finden, das über diese langjährige Erfahrung verfügt.

Aufgrund der Unabhängigkeit von Banken und Versicherungen sind wir frei in der Auswahl des Anbieters und Produkts und keiner Gesellschaft gegenüber verpflichtet. Denn nur so können wir rundum qualitativ hochwertig beraten.

Produktuniversum

Wir bieten Ihnen eine lebensbegleitende Finanzplanung. Durch unsere Vermögensberatung reduzieren Sie Ihre Ausgaben, maximieren Ihre Gewinne, behalten stets den Überblick und sparen eine Menge Zeit.

Unser Produktuniversum reicht von Personenversicherungen (z.B. Berufsunfähigkeit, Krankenversicherung) über Sachversicherungen (z.B. Hausrat und Haftpflicht) bis hin zu Investmentfonds für Ihren Vermögensaufbau inkl. laufender Kontrolle und Anpassung mit einem nobelpreisgekrönten Depotcheck. Ergänzend dazu Schiffsbeteiligungen und Analysen wie Versicherungsvergleiche.

Beratungsqualität zahlt sich aus!

Ersparnis durch unsere Finanzplanung

Beispiel aus der Praxis

(männlich, 53 Jahre, Internist, Zeitraum: 1996 bis 2008, Jahreseinkommen 95.000 EUR, Vermögen 1996: 172.000 EUR)

Ersparnis durch Umstellung von Versicherungen:	26.800.- EUR
Steuerersparnis durch Beteiligungen:	390.783.- EUR
Ausschüttungen Beteiligungen:	289.682.- EUR
Gewinne durch Investments:	229.863.- EUR
Ersparnis durch Optimierung der Finanzierungen:	21.400.- EUR

Vermögen 30.04.2008:

Gesamtersparnis und Gewinne: 958.528.- EUR

Schlechte Noten für Banken

Auszüge aus Presseartikeln:

„Der Wettbewerb im Bankgewerbe ist aggressiv. Verkaufen, was das Zeug hält. Bankberater müssen immer höhere Ertragsziele erfüllen – Kundenbedürfnisse rücken in den Hintergrund.“

(Stuttgarter Nachrichten 03.05.2008)

„Deutsche Banken führen Sparer hinters Licht.“

(Focus-Online 22.04.2008)

„Das große Abkassieren – Bankenreport. König Kunde? Schön wär's. Um die extrem hochgesteckten Zielvorgaben ihrer Arbeitgeber zu erfüllen, empfehlen Anlageberater zu teure und unsinnige Produkte.“

(Capital 07/08)

„Bankberater packen aus: „Ich habe Sie betrogen“. In viele Filialen deutscher Banken herrschen Zustände wie in einer Drückerkolonne. Wie sie Kunden belügen, weil sie dem Vertriebsdruck, den Drohungen und Demütigungen ihrer Vorgesetzten nicht mehr gewachsen sind.“

(Wirtschafts-Woche 04.02.2008)

Partnerschaft mit Ihnen

- Ihre Ziele, Wünsche und Bedürfnisse stehen bei uns im Mittelpunkt
- Ihre Anforderungen frühzeitig zu erkennen und individuelle, integrierte Lösungen zu erarbeiten ist unsere vornehmste Aufgabe
- Die Partnerschaft ruht auf zwei Fundamenten: Persönliche Beziehung und gute langfristige Betreuung
- Persönliche und unternehmerische Integrität sind Werte, bei denen wir keine Kompromisse eingehen

Referenzen

Hohe fachliche und menschliche Kompetenz. Team ist unschlagbar.

Dr. W. Ringel, Stuttgart (Allgemeinarzt)

...seit vielen Jahren mein treuer Berater in allen Finanzfragen ist mir Herr Schaub ein wertvoller und umsichtiger Partner geworden, dem ich wirklich viel zu verdanken habe!

Dr. F-P. Groß, Stuttgart (Urologe i.R.)

Ich habe Sie in vielen Jahren (30 Jahre) immer als integren und seriösen Berater erlebt. Sie waren nie am schnellen – den eigenen Vorteil suchenden – Geschäft interessiert, sondern immer an einer tragfähigen langjährigen Geschäftsbeziehung mit einem fairen Interessenausgleich.

Dr.med.dent. P. Kuttruff, Stuttgart (Zahnarzt a.D.)

Seit nunmehr 15 Jahren fühle ich mich von Ihnen sehr gut beraten und in meinen wirtschaftlichen Interessen ausgezeichnet betreut. Sie haben mich mit Augenmass "gesteuert" und sind bis heute ein absolut verlässlicher Partner. Über den Eintritt Ihres Sohnes habe ich mich gefreut und schätze seine Kompetenz.

Dr. K. Schreiber, Stuttgart (Neurologe)

Nächster [wirtschafts-stammt!sch]

Mittwoch, 6. August 2008 um 19:30 Uhr
in unserem Büro (Neuer Markt 5, 70771 Leinfelden-E.)

**Thema: „Der Aktienmarkt geht in die Knie:
Bankprodukte auf dem Prüfstand“**

TERMINVEREINBARUNG

Per Fax: 0711-75 37 00 oder Post

Ich habe Interesse an folgendem Thema:

Bitte vereinbaren Sie mit mir einen Termin.

Mein Wunschtermin: Datum: _____ Uhrzeit: _____

Bitte rufen Sie mich an.

Absender: _____

Telefon: _____

Impressum:

[wirtschaftsimpuls] GmbH

Hubert-Hartwig Schaub u. Dipl.-BW (FH) Ingo H. Schaub
Neuer Markt 5
70771 Leinfelden-E.

Tel.: 0711-75 37 37

Fax: 0711-75 37 00

Email: info@wirtschaftsimpuls.com

Homepage: www.wirtschaftsimpuls.com
www.top-select-portfolio.de

Geschäftsführer: Gudrun Schaub u. Hubert-H. Schaub
Amtsgericht Stuttgart, HRB 221526