

# SIEGBERT K. MÜLLER

AKTUELLE INFORMATIONEN FÜR MEINE KLIENTEN

## News

Nr. 34

### DIE THEMEN HEUTE

- Wer kann den Überblick behalten?
- Anpassungen im Musterdepot
- Investition in Edelholz
- Lösung Immobilie?
- Absicherung Ihrer Arbeitskraft
- Übrigens...

Dezember 2011

### Sehr geehrte Damen und Herren,

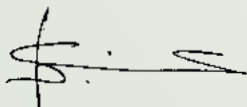
als meine Klienten erwarten Sie zu recht von mir, dass ich komplexe Zusammenhänge im Bereich Versicherungen, Finanzierungen und Kapitalanlagen allgemeinverständlich erkläre und die wesentlichen Entscheidungskriterien kompakt und übersichtlich zusammenfasse. In der aktuellen Staatsschuldenkrise mehren sich die Anzeichen, dass niemand mehr den Überblick hat und alle Entscheidungen im letzten Moment und aus Zugzwang getroffen werden. Es ist wie ein Schachspiel zwischen den von uns gewählten Volksvertretern und den internationalen Großinvestoren gefolgt von Millionen weiterer Marktteilnehmer.

Unsere Volksvertretung, also die Regierung, hat Zugang zu den hellsten Köpfen der Nation und muss letztlich doch die Entscheidung, zum Wohle des Volkes, alleine treffen und die historische Verantwortung dafür übernehmen.

Die Spekulanten und Geldanleger dagegen entscheiden blitzschnell und tragen vermeintlich nur die Verantwortung für ihr eigenes Kapital. Alle bewegen sich im rechtlichen Rahmen und doch macht das Spiel keinen Spaß mehr. Die Regeln müssen überarbeitet werden. Das ist schwierig, wenn das Spiel voll im Gange ist, jeder Zug der Entscheidende sein kann und alle Teilnehmer die neuen Regeln akzeptieren müssen. Wir beobachten gebannt das Schachbrett und machen uns Gedanken über die Auswirkungen und Konsequenzen für unser eigenes Leben. Die Angst vor Altersarmut grassiert und gleichzeitig nimmt die Bereitschaft ab, für das letzte Lebensdrittel Rücklagen zu bilden, aus der Befürchtung heraus, dass das Ersparte von der Inflation aufgefressen wird oder der nächste Börsencrash die Rücklagen wieder halbiert.

Doch in dieser Gemengelage fällt jedweder Radikalismus auf fruchtbaren Boden und es ist an uns, sich auf die Stärken der Demokratie zu besinnen. Wir sind das Volk, wir haben die Wahl und es ist unsere Pflicht, diese Wahl zu treffen. Jede Politikverdrossenheit ist jetzt fehl am Platz.

Mit freundlichen Grüßen



Siegbert K. Müller

## Anpassungen im Musterdepot

Wie Sie wissen gliedert sich mein Musterdepot in drei Bereiche: Ihr Wunsch nach kurz-, mittel- und langfristiger Verfügbarkeit entscheidet über die Verteilung der Anlagen.

Im kurz- und langfristigen Bereich sehe ich keine Gründe für eine Anpassung. Aber im Mittelfristbereich möchte ich aufgrund der aktuellen Risikolage eine breitere Diversifizierung empfehlen. Bisher sind wir hier in vier Investmentfonds investiert die in festverzinsliche Wertpapiere von Unternehmen und Staaten investieren und je nach Fonds von 10% bis 60% hochwertige Aktien beimischen können um die Rendite zu optimieren.

### **Folgende drei Fonds möchte ich der bisherigen Verteilung hinzufügen:**

- 1.) PN+B Good Growth Fund (ISIN: LU0360706096) Dieser Fonds investiert ca. 40% seines Vermögens in Mikrofinanzinstitute bzw. Mikrofinanzfonds. Durch Mikrofinanz-Fonds können sich Privatanleger an der Refinanzierung von Darlehen in Entwicklungs- und Schwellenländern beteiligen, die von Mikrofinanzinstituten vergeben werden. D.h. Sie engagieren sich für eine positive Entwicklung der ärmsten Menschen dieser Welt und verbreitern gleichzeitig die Risikostreuung Ihres Portfolios.
- 2.) KanAm Grundinvest (ISIN: DE 0006791809) Das Fondsmanagement investiert in erstklassige Gewerbeimmobilien in ausgesuchten Standorten in Europa und Nordamerika. Der Schwerpunkt liegt dabei auf gut ausgestatteten und langfristig vermieteten Büroimmobilien in Paris und London, sowie Kanada, die überdurchschnittliche Renditen erwarten lassen. Der KanAm Grundinvest Fonds ist mit einer Vermietungsquote von rund 99 Prozent praktisch voll vermietet. Der Fonds ist z.Zt. geschlossen, d.h. Sie können zwar investieren, aber eine Rücknahme der Anteile ist bis Mai 2012 ausgeschlossen. Dieser Baustein fügt unseren Mittelfristanlagen die Sachwertkomponente bei.
- 3.) Templeton Emerging Market Bond (ISIN: LU0152984307) Die Anlage erfolgt in fest- und variabel verzinslichen Schuldtiteln und Obligationen von Unternehmen und Regierungen oder der öffentlichen Hand von Schwellenländern. Da die Staatsschulden der Schwellenländer nur ca. 30% – 40% des BIP ausmachen und auch die Wachstumsraten der Wirtschaft größer sind als in den Industrieländern, erscheint mir diese Beimischung als sehr sinnvoll.

Mit dieser breiteren Streuung sind wir für die Herausforderungen der nächsten Jahre meines Erachtens gut gerüstet.

## Investition in Edelfholz

Edelfholz als Geldanlage: Besonders in Zeiten der Finanzkrise ist das für viele Anleger eine interessante Alternative zum herkömmlichen Kapitalmarkt. Die Berliner LIGNUM Edelfholz Investitionen AG ermöglicht Vermögensanlagen in Edelfholz, das Lignum in Bulgarien anbaut. Ihr Produkt „LIGNUM nobilis“ bietet Einstiegsmöglichkeiten ab ca. 4.000,- €. Als Beimischung zu gut diversifizierten Anlageportfolios ist das Angebot LIGNUM nobilis vielversprechend und einer näheren Betrachtung alle mal wert.

Sprechen Sie mich bei Interesse einfach an.

## Lösung Immobilie?

Die Nachfrage nach Immobilien steigt und die Preise ziehen an. Komischer Weise nur für die, die eine Immobilie kaufen wollen. Wenn Sie verkaufen wollen sprechen 1.000 Gründe dagegen, gerade für Ihre Immobilie einen guten Preis zu erzielen. Wie dem auch sei, für jeden Interessenten stellt sich die Frage nach dem angemessenen Preis.

Hier müssen wir zunächst nach der Nutzung unterscheiden. Ein Fabrikgelände mit Hallen und entsprechender Freifläche wird nicht nach qm-Preis gehandelt, sondern nach der erzielten Jahresmiete, wobei der realistische Kaufpreis das 4 – 6 fache der Jahresmiete beträgt. Leider bleiben solche Immobilien Barzahlern vorbehalten da sich keine Bank findet, die das finanziert.

Bei Gewerbeimmobilien, also Geschäfts- und Bürohäusern, beträgt der übliche Kaufpreis das 10 – 12 fache der Jahresmiete.

Wie sollten Sie nun eine Eigentumswohnung oder ein Einfamilienhaus einordnen? Hier müssen wir unterscheiden, ob Sie die Immobilie als Kapitalanlage oder zur Eigennutzung erwerben wollen. Für eine Kapitalanlage sollte der Kaufpreis etwa beim 13 – 15 fachen der Jahresmieteinnahme liegen.

Für die Eigennutzung sollten Sie recherchieren, für welchen Preis Sie die Eigentumswohnung oder das Haus im Zweifelsfall vermieten könnten. Auch hier sollte der Kaufpreis bzw. die Baukosten inkl. Grundstück in etwa beim 15-fachen der Jahresmiete liegen. Dafür bekommt man aber nicht immer das, was man möchte, daher können wir durchaus einen Liebhaberszuschlag oben drauf geben, aber Achtung, bei allem was über dem 20-fachen der realistischen Jahresmiete liegt, sollte der gesunde Menschenverstand einsetzen und die Notbremse gezogen werden.

Die Argumentation einer zu erwartenden hohen Inflation greift übrigens nur bedingt. Das sogenannte Betongold bezieht sich nur auf den Rohbau, alle anderen Bestandteile des Hauses müssen nach 15 – 25 Jahren erneuert werden. Bei z. B. 4% Inflation kostet eine neue Heizung in 20 Jahren statt heute z.B. 20.000,- € dann 43.822,- €. Sicherlich müssen nach 25 Jahren mehr als 40% des Hauses erneuert werden (Dach, Heizung, Elektrik, Sanitärinstallation, Fenster, Türen, Außenputz...). Das heißt, wenn die Immobilie nach 20 Jahren abbezahlt ist, geht es wieder von vorne los.

Damit will ich Sie jetzt nicht abhalten sich den Traum vom eigenen Haus zu erfüllen, weit gefehlt, ich will Sie nur für überzogene Preisforderungen sensibilisieren. Das Kosten-Nutzen-Verhältniss sollte stimmen, damit aus dem Traum vom Eigenheim nicht ein Alptraum wird.

Es sprechen ja auch viele Argumente für das Eigenheim, u. a. die z. Zt. sehr günstigen Finanzierungsmöglichkeiten. Wenn Sie also ein passendes Objekt gefunden haben, darf ich mich als erste Anlaufstelle für die Optimierung der Finanzierung empfehlen. (siehe auch Thema Finanzierungsvergleich im letzten Klientenbrief)

## Absicherung Ihrer Arbeitskraft

Die Leistungen der Gesetzlichen Rentenversicherung können den gewohnten Lebensstandard im Falle einer Erwerbsminderung nicht erhalten und reichen oftmals noch nicht einmal für das Existenzminimum aus. Daher gehören zur Versicherungs-Grundausstattung jedes meiner Klienten in der Regel eine Unfallversicherung sowie eine Berufsunfähigkeitsversicherung. Die Unfallversicherung leistet eine einmalige Zahlung im Falle einer bleibenden Invalidität die durch einen Unfall verursacht wurde. Die Berufsunfähigkeitsversicherung leistet eine monatliche BU-Rente, wenn Sie Ihre letzte Tätigkeit durch gesundheitliche Beeinträchtigung (egal ob durch Unfall oder Krankheit hervorgerufen) zum mindestens 50% nicht mehr ausüben können.

Nun gibt es eine Versicherung, die dazwischen angesiedelt ist, die sogenannte **Multi-Rente**.  
Hier die Beschreibung des Produktes:

Die Multi-Rente bietet berufsunabhängigen Versicherungsschutz gegen finanzielle Folgen bei schwerer Invalidität und das in vier Absicherungsbereichen:

- bei Unfall-Invalidität: ab einem 50 %igen Invaliditätsgrad (gem. verbesserter Gliedertaxe).
- bei Organschädigungen: dauerhafte irreversible Beeinträchtigung von Organen als Folge eines Unfalls oder einer Krankheit. Auch Krebs und psychische Erkrankungen werden hierbei berücksichtigt.
- bei Verlust von Grundfähigkeiten: wie Sehen, Hören, Sprechen, sich orientieren und bei schwerwiegenden Störungen des Stütz- und Bewegungsapparates (durch Unfall oder Krankheit)
- bei Pflegebedürftigkeit: ab Pflegestufe I gemäß Sozialgesetzbuch (durch Unfall oder Krankheit). Die monatliche Rente wird dann gezahlt, wenn der Leistungsfall in einer der o.g Absicherungsbereichen eintritt unabhängig davon, ob die versicherte Person einer Berufstätigkeit nachgehen kann!
- Im Leistungsfall wird die vereinbarte Multi-Rente monatlich gezahlt.
- Der Versicherungsnehmer kann bei Antragstellung entscheiden, ob die Multi-Rente im Leistungsfall bis 67 oder lebenslang gezahlt werden soll.
- Weiterhin kann die Multi-Rente auch mit einer (Passiv-) Dynamik von 1,5 % abgeschlossen werden, d.h. im Bezugsfall steigt die Rente jährlich um 1,5 %.

Der Vertrag wird für die Dauer von einem Jahr geschlossen und verlängert sich automatisch um ein weiteres Jahr, wenn nicht drei Monate vor Ablauf gekündigt wird. Ohne das es einer Kündigung bedarf endet der Vertrag mit Ablauf des Jahres in dem die versicherte Person das 67. Lebensjahr vollendet hat. Und nun das Beste: Sie können Ihre Kinder bereits ab dem 4 Lebensjahr absichern.

Von den unzähligen Angeboten für Kinder, die die Versicherungswirtschaft bereithält ist das das erste Produkt, das mich überzeugt hat und das aus meiner Sicht eine sehr sinnvolle Absicherung für alle darstellt, für die eine Berufsunfähigkeitsversicherung (noch) nicht in Frage kommt.

Der Beitrag für einen 10-jährigen Jungen für eine Absicherung von 1.000,- € lebenslange monatliche Rente mit 1,5 % Rentensteigerung beträgt monatlich 13,12 €. Die Beträge für Mädchen sind etwas günstiger.

Interessiert? Rufen Sie mich einfach an, ich stehe Ihnen für Ihre Fragen gerne zur Verfügung.

## Übrigens...

es ist wirklich Zeit geworden unserer, in die Jahre gekommenen, Homepage eine neues Gesicht zu geben. Der Relounge ist nun abgeschlossen und wir würden uns freuen, wenn Ihnen die neue Seite gefällt.

Sind Sie mit unserer Beratung zufrieden?

Dann empfehlen Sie uns doch weiter und geben Sie dem Empfehlungsnehmer den Link zu unserer Homepage weiter, damit er sich ein Bild von unserem kleinen Unternehmen machen kann.

Herausgeber:

Finanz- u. Wirtschaftsberatung Siegbert K. Müller, Am Hochwald 4, 01324 Dresden Tel. 0351/802 07 36 Fax. 0351/802 42 17

E-Mail: [siegbertmueller@gmx.net](mailto:siegbertmueller@gmx.net) Homepage: [www.siegbert-k-mueller.de](http://www.siegbert-k-mueller.de) Vermittlerregister Nr. D-D2TD-IBCCV-46.

Honored member of INTERNATIONAL WHO'S WHO of Professionals 1997

Diese News dienen ausschließlich der Information der von mir betreuten Klienten! Alle Informationen beruhen auf sorgfältiger Recherche, dennoch ist jegliche Haftung ausgeschlossen.