

## Ausblick 2009



**E**in Horrorjahr für Anleger ist zu Ende. Aktionäre haben im letzten Jahr 40%, 50%, ja sogar bis zu 80% an Kursverlusten hinnehmen müssen. Inhaber von Zertifikaten mussten teilweise ihr Geld ganz abschreiben. Nur altmodische Sparer atmen auf. Mit Sparbuch, Festgeld und Staatsanleihen sind sie fein raus. Zeitweise regierte im Herbst die pure Angst um das eigene Geld. Als Zwischenergebnis festzuhalten ist: Aktien sind genauso „out“ wie Banker. Stars von heute sehen anders aus. Peer Steinbrück zum Beispiel ist so einer. Wie ein Fels in der Brandung auf breiten Schultern die Schulden dieser Welt geladen steht er da. Ein Held. Die lang beklagte Politikverdrossenheit ist offener Bewunderung gewichen. Das zurück gewonnene Vertrauen bringt Anleger dazu, nur noch Staatsanleihen oder vom Staat garantierte Einlagen zu erwerben. Es ist schon bizarr, dass die Suche nach Sicherheit im Land von Bush und Bernanke bei kurzfristigen Staatsanleihen zeitweise negative Renditen produzierte. Für viele Experten nicht zu fassen. Wir kaufen inbrünstig unsere Schulden und verkaufen Eigentum, so als würde es zukünftig nur noch den Staat geben, aber keine Unternehmen, die Produkte entwickeln, produzieren, investieren, Mitarbeiter einstellen, Löhne zahlen, Erträge erwirtschaften – und ihre Aktionäre zufrieden stellen. Das ist unvorstellbar!

Es ist durchaus möglich, dass in diesem Jahr die Kurse noch einmal fallen. Aber für eine langfristige Anlageentscheidung spielt das eine untergeordnete Rolle. Aktien sind derzeit um 50% billiger als noch vor einem Jahr. Viele auf Unternehmen spezialisierte Investoren sehen dies als Chance – und kaufen. Und noch ein ernster Hinweis: in den härtesten Zeiten sicherte Eigentum an Produktivkapital und Immobilien das Überleben, während Zinsanlagen verfielen. Eine Reichsbanknote über 20 Millionen Mark in meinem Büro ist eine ständige Erinnerung daran. Dies sei hier in aller Deutlichkeit einmal gesagt, ohne gleich Panik verbreiten zu wollen !

Auf der Suche nach den Ursachen der Misere an den Märkten und den damit verbundenen Problemen endet

man im ersten Schritt immer bei einem Problem: faule Kredite. Der globale Schuldenberg ist so hoch, dass nicht allzu viel dazu gehört, um das Vertrauen der Marktteilnehmer zu erschüttern. Jeder aufgeklärte Anleger weiß, dass keine Bank der Welt auf einen Schlag alle Kundengelder auszahlen könnte, dass Unternehmen Konkurs gingen, würden die Kreditlinien von einem Tag zum anderen vollständig gestrichen.

Solange alle an das System glauben, also Vertrauen haben, ist das kein Problem – Unsicherheit, Nervosität und Panik stören aber den internationalen Geldfluß, da Vertrauen in die Märkte verloren ging. Wir (vor allem die USA, aber auch Europa) leben auf Pump. In diesem Jahr wurden in den USA über 90 Milliarden (davon 60 Milliarden Kreditkartenschulden) an Konsumentenkrediten vergeben. Rechnet man die Staatsverschuldung hinzu, summiert sich der Berg auf 58 Billionen (58.000 Milliarden) US-Dollar. Mit dieser Summe könnte Deutschland über 200 Jahre seinen Haushalt finanzieren. Europa steht nicht viel besser da. Und von Schuldenabbau ist nirgendwo mehr die Rede. Ein Lichtblick ist ausgerechnet das kommunistische China, das ein aufgelegtes Konjunkturpaket aus den 1,8 Billionen US-Dollar großen Währungsreserven tatsächlich bezahlen kann. In den letzten Wochen sind in den USA die FED und die Treasury dazu übergegangen, Geld in großem Umfang zu drucken, um die zusätzlichen Staatsausgaben ohne Inanspruchnahme des Kreditmarktes zu schultern. Dieses Vorgehen ist nichts anderes als das staatlich verfügte Anwerfen der Gelddruckmaschine zur Begleichung der Staatsausgaben. Inflation wird wahrscheinlich (nicht kurzfristig) das Thema der nächsten Jahre sein.

Wie gehen wir als Anlageberater mit solchen Entwicklungen um? Es ist kaum möglich, die Folgen tatsächlich abzuschätzen. Gibt es einen Staatsbankrott der westlichen Welt? Oder wird uns einfach mitgeteilt, dass ab sofort alle Staatsanleihen nur noch 10, 20 oder 50% wert sind. Echten Schutz stellen nur Substanz-Investments



dar. Wir werden uns daher bei unseren Empfehlungen auf Immobilien in guten Lagen, Aktien von soliden Unternehmen und attraktiven Wachstumsmärkten, die Produkte herstellen, die wir auch zukünftig benötigen (Energie, Nahrungsmittel, Pharma, z.T. Rohstoffe, ...) konzentrieren. Auch Beteiligungen an Unternehmen, an Infrastrukturmaßnahmen, an Zukunftstechnologien, Edelmetalle (physisch) gehören dazu. Stark unterbewertet schätzen wir im Moment Unternehmensanleihen ein. Diversifikation war schon immer wichtig, ist aber die Zauberformel für 2009. Auch in einem schwierigen Marktumfeld möchten wir Ihr Ansprechpartner sein. Wir sind nicht fehlerfrei, haben aber die Vermehrung Ihres Anlagevermögens stets im Auge.

Alles Gute für das Jahr 2009 wünschen Ihnen.

*Frank Peters und Ralf Kuchem*

**Unsere aktuellen Empfehlungen:**

Aktien	
USA	Negativ - neutral
Europa	Neutral (GB u. Spanien meiden, Osteuropa incl. Russland spekulativ)
Asien	Positiv (vor allem China)
Japan	Neutral
Emerging Markets	Positiv - neutral
Staatsanleihen	Neutral
Unternehmensanleihen	chancenreich
US-Dollar	Hat seinen Höhenflug schon wieder hinter sich
Immobilienfonds, offene	neutral
Wohnimmobilien	kaufen
Gold (physisch)	Positiv – neutral
Rohstoffe	Warten
Infrastruktur	Positiv
Klima	Positiv
Energie	Positiv
Gesundheit u. Biotech	Positiv

# In jeder Krise steckt auch eine Chance!

**E**ine Studie des DIW Berlin belegt, dass Bundesbürger zu über 46% in weniger als drei Anlageklassen investiert sind. 18% streuen ihr Vermögen gar nicht und halten es konzentriert in nur einem Anlageprodukt. Die Lieblinge sind nach wie vor das Spargbuch, der Bausparvertrag und die Lebensversicherung, also keine echten Sachwerte. Besonders interessant: Die Anleger mit geringer Risikobereitschaft haben in den seltensten Fällen ein breit gestreutes Anlageportfolio. Umgekehrt: Anleger, die sich als risikofreudig bezeichnen, besitzen eher ein komplett diversifiziertes Portfolio, so die Umfrage der Wirtschaftsforscher von DIW Berlin.

Nutzen Sie die augenblickliche Finanzkrise zu einer objektiven Betrachtung Ihrer Einkommens- und Vermögenssituation. Ist Ihr Vermögen wirklich breit aufgestellt oder verbergen sich hier erhebliche Klumpenrisiken? Ist die Altersversorgung tatsächlich ausreichend gesichert? „Finanzplanung“ heißt die Lösung. Wir haben die Software, um Ihnen eine umfängliche Bestandsaufnahme verbunden mit einer gewissenhaften Auswertung zu ermöglichen. Dies kostet zwar etwas Zeit, aber diese (allerdings nicht kostenfreie) Analyse lohnt sich. Diese „Finanz-Vorsorge-Analyse“ lässt sich dann ohne großen Aufwand jährlich aktualisieren.

## Anschaffungsdarlehen – schnell und günstig!

Sie möchten ein neues Auto kaufen, Ihre Wohnung neu einrichten, oder ein teures Darlehen umschulden? Nutzen Sie unsere günstigen Zinssätze bei den von uns ausgewählten Banken und vergleichen Sie mit dem Angebot Ihrer Hausbank.

**Ihre Vorteile:**

- Wir haben für Sie günstige Zinsen – vergleichen Sie selbst
- Ihre finanzielle Belastung bleibt über die gesamte Laufzeit gleich und somit kalkulierbar
- Schnelle Auszahlung auf Ihr Girokonto

- Außerplanmäßige Rückzahlungen sind jederzeit möglich
- Laufzeiten sind bis 120 Monate möglich
- Keine zusätzlichen Verträge wie Restkreditversicherungen

**Beispielangebot:**

Darlehenshöhe:	10.000 Euro
Laufzeit:	84 Monate
Zinssatz Nominal:	5,96 %
Zinssatz Effektiv:	6,45 %
Ratenhöhe:	148,93 Euro



## Riester einmal anders

# Eine Gesetzeslücke macht's möglich

**E**ine Lücke in der zahlreichen und komplizierten Steuergesetzen erlaubt es Fondssparern, die Abgeltungssteuer zu vermeiden und dabei noch gut zu verdienen – mit Riesterfondssparplänen. Denn wer in einen Riestervertrag einzahlt, ohne die staatliche Förderung in Anspruch zu nehmen, ist nicht an die strengen Riester-Regeln gebunden, sondern profitiert von den allgemeinen Steuervorschriften für Versicherungen. Und das gilt eben nicht nur für Riester-Versicherungen, sondern auch für Riester-Fondssparpläne. Beispielrechnungen zeigen, dass der „Riester-Turbo“ in punkto Rendite anderen Sparformen klar überlegen ist. Wir haben für Sie die lukrativsten Anbieter heraus gesucht und erstellen Ihnen gerne eine Musterberechnung.

Hier die Vorteile einmal im kurzen Überblick:

### **Für jeden.**

Ungeförderte Riesterfonds darf nicht nur ein bestimmter Personenkreis abschließen, sondern jeder Bundesbürger.

Hiervon profitieren also auch Selbständige und Freiberufler.

### **Beitragsgarantie.**

Am Ende der Laufzeit ist zumindest die Rückzahlung der eingezahlten Beiträge garantiert – das bietet Sicherheit.

### **Komplette Kapitalauszahlung.**

Bei Fälligkeit des Vertrags gelten nicht die strengen Riester-Förderregeln mit der maximalen Kapitalauszahlung von 30 Prozent des angesparten Vermögens. Es kann demnach die gesamte Summe vereinnahmt werden.

### **Zweifacher Steuervorteil.**

Die Besteuerung wie bei einer Lebensversicherung erlaubt ungeförderten Riester-Fonds eine steuerfreie Einzahlung und bei der Auszahlung im Alter den halben steuerfreien Gewinn.

### **Flexibler als Lebens- oder Rentenversicherungen.**

Die Beiträge können jederzeit angepasst, ausgesetzt oder ganz gestoppt werden. Auch Sondereinzahlungen sind jederzeit möglich.

# Die private Wohnimmobilie als Baustein in der eigenen Vermögensallokation

**J**etzt in der Finanzkrise müssen angelsächsische Investoren feststellen, dass ihre Rechnung vorerst nicht aufgeht. Sie hatten in den letzten Jahren in großem Stil Wohnimmobilien in Deutschland erworben. Die Pluspunkte lagen auf der Hand:

1. im internationalen Vergleich ist Deutschland ein Schnäppchenmarkt. Ob Frankreich, England, Russland, Lettland: überall liegen die Preise erheblich über den in Deutschland erzielbaren Verkaufspreisen.
2. Das niedrige Zinsniveau erleichterte die Finanzierung und erhöhte die Mietrendite nach Abzug von Kosten.
3. Die Bautätigkeit geht in Deutschland seit Jahren rapide zurück, so dass es nur eine Frage der Zeit war, wann Engpässe in der Vermietung eintreten und damit die Mieten wieder steigen würden.

Unterschätzt wurde aber häufig der Reparaturrückstau bei älteren Objekten. Auch wurde der zügig geplante

Wiederverkauf der Wohnungen an die Mieter falsch eingeschätzt. Dagegen stellt sich die denkmalgeschützte Immobilie weiterhin als sehr lukrativ dar – im Gegensatz zu Bestandsimmobilien und Spezialimmobilien wie z.B. Seniorenwohnstifte, Pflegeheime. Die oben genannten Vorteile treffen auch hier in vollem Umfang zu. Die Immobilien befinden sich zudem in gewachsenen Lagen mit guter Infrastruktur. Die Wohnungen werden auf Neubauniveau saniert und lassen sich dann mit ihrem Altbaucharme bestens vermieten – und später auch wieder verkaufen. Der erhebliche Steuervorteil über 12 Jahre erlaubt eine Finanzierung mit geringem Eigenkapitaleinsatz (in Ausnahmefällen auch ohne) und eine Teil-Erschuldung in dem steuerlich begünstigten Zeitraum. Gerade jetzt bekommen echte Sachwerte eine besondere Bedeutung. Wohnimmobilien (eigen genutzte und vermietete) stellen in dem schwierigen Marktumfeld eine ideale Ergänzung eines ausgewogenen Portfolios dar.



## Hypothekenzins-Prognose

# Baufinanzierung

*Wie werden sich die Baufinanzierungskonditionen entwickeln und was sollten Immobilienfinanzierer beachten?*

**D**er Leitzins ist von der Europäischen Zentralbank (EZB) erwartungsgemäß am 4. Dezember um 0,75 Prozentpunkte auf 2,50 Prozent und dann am 15. Januar weiter auf 2,0 Prozent gesenkt worden. Die Aussicht auf einen deutlich niedrigeren Leitzins hatte bereits vorher zu fallenden Baugeld-Konditionen geführt. Die US-Notenbank FED ist noch weiter gegangen und hat am 16. Dezember den Leitzins auf ein historisches Tief gesenkt.

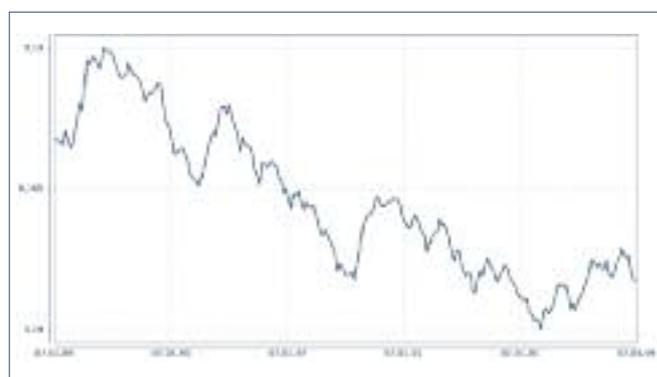
Die von den Investoren schon seit einigen Monaten befürchtete Rezession nimmt immer deutlichere Konturen an. Die Zinssätze am Kapitalmarkt für Bundesanleihen oder Pfandbriefe sind weiter gesunken. In den nächsten Wochen erwarten wir eine Stabilisierung auf diesen nun erreichten tieferen Niveaus. Die weltweit schlechten Konjunkturdaten und -indikatoren haben mithin die Zinsen an allen wichtigen Kapitalmärkten weiter nach unten getrieben. Für Baufinanzierungskunden sind jedoch nicht nur die absoluten Bewegungen bei den Kapitalmarktzinsen relevant, sondern auch die Zinsaufschläge, zu denen Banken bereit sind, Baugeld zur Verfügung zu stellen. Auch die Refinanzierungsmöglichkeiten der kreditgebenden Banken verteuern zurzeit das Baugeld. Das Vertrauen auf die Zahlungsfähigkeit hat innerhalb der „Bankenkrise“ stark gelitten.

Die Zentralbanken versuchen über niedrige Geldmarktzinsen die Kreditkosten für Unternehmen und Privatkunden zu senken und damit für Entlastung in der Rezession zu sorgen. Wir gehen davon aus, dass in den kommenden Monaten die Erwartung weiterer Leitzinssenkungen der EZB die Zinsen auf niedrigem Niveau halten wird. Wir rechnen aber auch aufgrund der sehr nervösen Lage an den Kapitalmärkten immer wieder mit kräftigen Tages- und Wochenschwankungen.

Besonders 15- und 20-jährige Zinsbindungen bieten gute Möglichkeiten, Sicherheit und Flexibilität zu kombinieren, da nach zehn Jahren ein gesetzliches Sonderkündigungsrecht besteht. Künftige Eigenheim- oder Immobilienbesitzer, die demnächst in die zweite

Finanzierungsrunde gehen, sollten besser nicht auf sinkende Hypothekenzinsen spekulieren, sondern zügig ihr Finanzierungspaket schnüren. Noch bewegen sich die Konditionen auf niedrigem Niveau.

**Entwicklung der Baugeldzinsen:  
Zinsbindung 10 Jahre, Zeitraum 20 Jahre**



Hypothekenkredite gibt es zurzeit ab ca. vier Prozent. Auch Immobilienbesitzern mit einem laufenden Darlehen, die innerhalb der nächsten 36 Monate eine Anschlussfinanzierung benötigen, sollten die günstigen Konditionen nutzen. Der Preisabstand für Kredite mit kurzer und langer Zinsbindung ist relativ gering. (Im historischen Durchschnitt kosteten Immobilienkredite in Deutschland rund sieben Prozent.)

## IMPRESSUM

**HERAUSGEBER: PETERS & KUCHEM**  
 VON-LIEBIG-STR. 13 · 53359 RHEINBACH  
 TEL. 0 22 26 80 81 36-37  
 FAX 0 22 26 80 81 38  
 E-MAIL: PETERS-KUCHEM@WEB.DE  
 WWW.PETERS-KUCHEM.DE

**LAYOUT, SATZ+DRUCK: UNION BETRIEBS-GMBH**  
 EGERMANNSTR. 2 · 53359 RHEINBACH  
 TEL. 0 22 26 8 02-3 00  
 FAX 0 22 26 8 02-3 33  
 E-MAIL: DRUCKEREI@UBGNET.DE  
 WWW.UBGNET.DE

