

# €conomic\$

 **Economia Newsletter**

Juni 2024 # 18

## Sicher investieren und dabei nachts ruhig schlafen

Liebe Leserin, lieber Leser,



Wolfgang Spang und Christian Nevermann

eine zeitweise hohe Inflation, überschaubare Erträge auf Spareinlagen, nervöse Aktienmärkte, fallende Immobilienpreise – für Anleger und Anlegerinnen ist es keine einfache Zeit, ihr Vermögen ohne allzu viel Risiko zu mehren. In der Anfang des Jahres gemeinsam gegründeten Economia GmbH & Co KG bündeln wir unsere Expertise und unsere Erfahrung zum Vorteil unserer Kundinnen und Kunden. Wir arbeiten schon seit Längerem zusammen, bringen unser Wissen mit unterschiedlichen Schwer-

punkten in die gemeinsame Firma ein und können uns im Falle einer Verhinderung ohne Probleme gegenseitig vertreten.

Zusammen verfügen wir über 71 Jahre Erfahrung in der Finanzbranche mit dem Schwerpunkt auf Geld- und Vermögensfragen. Unser Ziel für unsere Kundinnen und Kunden ist ein Depot für alle, die ruhig schlafen wollen, auch wenn die Börsen einmal wieder beben. Manchmal ist da sicherlich ein etwas

längerer Atem gefragt, aber wir setzen auf maßgeschneiderte und nachhaltige Vorschläge, um Ihre Wünsche zielgenau umzusetzen. Sowohl für risikoscheue Anleger, die auf keinen Fall etwas verlieren möchten, gibt es den passenden Anlage-Mix als auch für Menschen, die sich mehr ins Risiko wagen. Es ist wie in einem Garten: Es macht der Mix an Pflanzen, dass es auch in Zeiten schön blüht, wenn die Voraussetzungen nicht unbedingt optimal sind. Denn Ihr Erfolg in der Vermögensanlage ist auch unser Erfolg im Hintergrund.

Herzlichst

### Schwerpunkte Beratung Spang .....

Unterstützt seit 48 Jahren Klienten beim Schaffen, Bewahren und Mehren ihres Vermögens. Dabei begleitet er sie wie ein erfahrener Bergführer: mutig, sicher und verantwortungsvoll.

- Aufbauplanung von Vermögen
- Strukturierung von Vermögen
- Planung und Strukturierung von Investmentdepots
- Fondsanalyse
- Ruhestandsplanung
- Immobilienfinanzierung
- Praxisfinanzierung

### Schwerpunkte Beratung Nevermann .....

Begleitet seit 23 Jahren Kunden bei der Bestellung ihres Vermögensgartens, sorgt für die Grundlage guter Erträge – damit aus vielen kleinen Sämlingen Früchte erwachsen können.

- Begleitung und Betreuung bei Vermögensfragen
- Depotlösungen auf Investmentfondsbasis
- Finanzielle Absicherung bei Finanzierungen
- Edelmetallberatung
- Absicherung betrieblicher Risiken für Heilberufe
- Ruhestandsplanung



## So wird der Goldkauf zum Erfolg

Das funkelnde Edelmetall gilt auch heute noch bei vielen als Inbegriff von Wohlstand und Reichtum. Auf Gold wird besonders dann gerne zurückgegriffen, wenn es in der Welt der Finanzmärkte oder auch in der Politik ungemütlich wird und rauer zugeht. Der Vorteil liegt auf der Hand: Es ist kein bedrucktes Papier, sondern es besitzt einen Eigenwert. Doch es hat natürlich auch die ein oder andere Schwäche. Das Edelmetall wirft keine regelmäßigen Erträge wie Zinsen oder Dividenden ab. Der Gewinn hängt vom Goldkurs ab. Und der schwankt natürlich.

Gold wird oft als Beimischung ins Depot genommen. Das kann auf die unterschiedlichste Art erfolgen. In Form von Aktien von Minen, Anteilen an entsprechenden Fonds oder ganz klassisch durch physisches Gold in Form von Münzen oder Barren. Bei Letzterem gibt es große Unterschiede bei Kauf oder Verkauf bei Banken, beim Goldhändler oder im Internetshop. Wenn es um kleine Mengen geht, kann das eine Rolle spielen.

### Vorsicht vor Schwindelshops

Bei Schmuck können Legierung und Quali-

tät durchaus sehr unterschiedlich sein. Bei Barren und Münzen gibt es entsprechende Standards, die eingehalten werden müssen. Um nicht einem Betrüger aufzusitzen, ist schon die Auswahl des Verkäufers oder auch Ankäufers wichtig. Hinterhofhändler, fixe Geschäfte über das Internet oder der Erwerb im Bekanntenkreis sind mit einem gewissen Risiko behaftet. Der Kauf des Edelmetalls ist Vertrauenssache.

Die Spreads sind von Anbieter zu Anbieter unterschiedlich. Dabei handelt es sich um die Differenz zwischen Kauf- und Verkaufspreis. Auch noch wichtig ist das Thema Aufgeld. Das ist beim Kauf der Aufschlag des Anbieters auf den aktuellen Börsen-Goldpreis. Bei beiden Themen kann das Internet eine durchaus hilfreiche Orientierung bieten. Die Internetseite gold.de vergleicht Aufgeld und Spreads anhand zahlreicher standardisierter Barren und Münzen wie Krüggerrand, Känguru und Wiener Philharmoniker.

Beim Kauf gibt es eine Faustregel: je leichter ein Barren oder eine Münze, desto höher die prozentualen Kosten für den Kauf. Je höher dieser prozentuale Anteil ist, des-

to stärker muss der Goldpreis steigen, um mit dem Edelmetall einen Gewinn zu erzielen. Nach Auffassung von Experten sind die Banken beim Gold im Durchschnitt beim Kauf teurer als die Goldhandelsketten – und die wiederum sind etwas teurer als manche Internetanbieter.

### Kauf von Gold ist steuerfrei

Wer das Edelmetall verkaufen will, muss immer im Hinterkopf haben, dass der Ankaufspreis nicht nur unter dem Verkaufs- und Börsenpreis liegt, sondern dass auch noch der aktuelle Stand des Goldes eine wichtige Rolle spielt. Standardisierte Goldbarren haben eine viel höhere Reinheit als mancher Schmuck oder auch Zahngold.

Gold hat mit Blick auf die steuerliche Behandlung die ein oder andere Besonderheit. So ist der Kauf von der Mehrwertsteuer befreit. Für andere Edelmetalle gilt diese Freistellung nicht. Bei der Besteuerung von Gewinnen verkaufter Münzen oder Barren gibt es hingegen keinen Unterschied zwischen Gold, Silber und Platin: Wenn zwischen Kauf und Verkauf mehr als ein Jahr vergangen ist, bleiben die Erlöse steuerfrei.

### Goldene Besonderheiten

Neben seiner hohen Dichte ist die große Geschmeidigkeit eine markante Eigenschaft des Goldes. Es ist erstaunlich weich und dehnbar. Aus einem Gramm Gold etwa lässt sich ein mehr als drei Kilometer langer Draht mit einem Durchmesser von 0,006 Millimetern ziehen. Das ist um einiges dünner als ein menschliches Haar.



# Offene Immobilienfonds mit Gegenwind

**Einst beliebt, stehen sie nun unter Druck: Fonds, die in Gewerbeimmobilien investieren. Die Zinswende sorgt auch hier für negative Folgen.**

Offene Immobilienfonds waren lange Zeit sehr begehrt bei Anlegern. Der Fondsanteil kann jederzeit an der Börse verkauft werden. Das klappt recht gut, wenn das wirtschaftliche Umfeld stimmt.

Über Jahrzehnte machte die Anlageklasse keine Verluste oder nur geringe. Aber in der Krise findet der Fondsmanager schwieriger Käufer und somit kommt es gleichfalls zu keiner verlässlichen Preisbildung.

Erste negative Schlagzeilen gab es vor circa 16 Jahren, daraufhin kam die Finanzkrise. Die verängstigten Sparer wollten ihr Geld zurück und zogen die finanziellen Mittel ab. Die Fondsgesellschaften konnten dem nicht in allen Fällen nachkommen. Die Konsequenz: Es kam zu Fondsschließungen und -liquidationen und zum Teil zu großen Verlusten für die Anleger.

## Konsequenzen nach der Finanzkrise

Der Gesetzgeber zog die Konsequenzen, indem er für offene Immobilienfonds eine Mindesthaltfrist von zwei Jahren und eine Kündigungsfrist von einem Jahr einführte. Damit soll einem zu schnellen Abzug von finanziellen Mitteln vonseiten der Anleger vorgebeugt und den Anbietern genügend Zeit gewährt werden, im Notfall ihre Immobilien zu verkaufen, um flüssig zu sein. Das sorgt aber für folgende Crux: Der offene Fonds wird so quasi zu einem zeitweise geschlossenen ohne die bei Anlegern bevorzugte Liquidität.

Inzwischen ist aber der Immobilienmarkt ins Rutschen gekommen – zumindest in Deutschland. Teilweise sind Immobilien derzeit nicht unbedingt gefragt und die Preise geben nach. Nicht nur für Häuser, sondern auch für Einzelhandelsimmobilien wie Super- oder Fachmärkte. Und ob diese ihren Wert beim Verkauf erzielen würden, wie er in den Büchern steht, ist bei der derzeitigen Lage mehr als fraglich.



## Zinswende belastet Immobilienmarkt

Und auch der Markt für Büroimmobilien wackelt und erzielt nicht mehr die Top-Renditen aus der Vergangenheit. Es gab in der Vergangenheit weniger Transaktionen mit der Folge, dass es schwieriger wird, den Wert einer Gewerbeimmobilie richtig festzulegen. Und dann ist da noch das leidige Thema mit den Zinsen. Sie wurden von der Europäischen Zentralbank in der Vergangenheit schrittweise erhöht. Dies sorgte für eine weitere Verunsicherung. Die Finanzierung eines Kaufs wurde dadurch teurer und ebenso der Neubau. Die Konsequenz lag auf der Hand: mehr Leerstand und fallende Preise für die Objekte.

Die europäische Wertpapieraufsicht ESMA nahm sich kürzlich ebenfalls der Risiken des Immobilienmarkts an. Ihre Analyse kam zu dem Schluss, dass eine „beträchtliche Anfälligkeit“ der Wertpapier- und Asset-Management-Branche gegeben sei. So sei das in Immobilien-Investmentfonds verwaltete Vermögen von 400 Milliarden Euro im Jahr 2015 auf 1,5 Billionen Euro im Jahr 2022 angestiegen. Die größte Marktpräsenz haben Immobilienfonds demnach in Deutschland, Frankreich und Luxemburg.

## Deutsche Spezialität

Beim offenen Immobilienfonds handelt es sich aber um eine deutsche Spezialität. Ihn gibt es nämlich in anderen Ländern nicht. In den USA investieren Anleger stattdessen in sogenannte REITs (Real Estate Investment Trusts). Deren Anteile werden wie Aktien an der Börse gehandelt. Anleger können also grundsätzlich jederzeit ein- und aussteigen.

Die gibt es zwar auch in Deutschland, aber ihr Marktanteil ist sehr gering. Es hat doch eine ganze Weile gebraucht, bis REITs in Deutschland etabliert wurden. Das war erst im Jahr 2007 so weit. Ziel des Gesetzgebers war es damals, gerade für Kleinanleger eine Alternative zu den bis dato etablierten offenen Publikumsfonds anzubieten und zugleich Immobiliengesellschaften einen zusätzlichen Weg zu neuen Finanzmitteln zu ermöglichen. Die Anzahl der deutschen Gesellschaften lässt sich an einer Hand abzählen.

## REITs eher weniger gefragt

Nach Einschätzung von Fachleuten wird das Investieren in REITs für Anleger dadurch erschwert, dass sie von den einzelnen Staaten unterschiedlich gehandhabt werden bezüglich Rechtsform und Regulierung. Offene und geschlossene Investmentfonds haben in Deutschland eine erheblich längere Tradition und dürften den meisten Anlegern deutlich geläufiger sein als REITs.

## Geschichte der offenen Immobilienfonds

Bereits 1938 wurde in der Schweiz der erste Fonds dieser Gattung aufgelegt. 1959 gab es den ersten offenen Immobilienfonds in Deutschland, in den 1960er-Jahren kamen weitere Fonds hinzu. Alle Fonds dieser ersten Generation investierten ausschließlich in Geschäftshäuser, einige wenige in Wohnungen, und dies auch nur in Deutschland.



# «Vollmachterteilung ist immer Vertrauenssache»

Ein Interview mit der Fachanwältin für Familienrecht Sonja Kraft. Sie gibt Tipps zur Generalvollmacht und warum jeder dieses Dokument für den Notfall in der Schublade haben sollte. Und wann eine Überarbeitung sinnvoll ist.

**Ein schwerer Unfall, Schlaganfall oder Demenz – plötzlich kann man nicht mehr für sich selbst entscheiden. Wer kümmert sich dann um die Bankgeschäfte, um den Vertrag mit dem Seniorenheim oder um das Haus? Freunde oder Verwandte haben ohne Vollmacht kein Recht, stellvertretend tätig zu werden oder Entscheidungen zu treffen.**

## Für wen ist eine Vollmacht sinnvoll?

Grundsätzlich ist es jedem anzuraten, sich zumindest mit dem Thema zu beschäftigen oder darüber nachzudenken, eine Vollmacht zu errichten. Jeder kann in eine entsprechende Situation kommen. Auch schon junge Menschen!

## Welche Rolle spielt Vertrauen?

Vollmachterteilung ist immer Vertrauenssache. Wenn man nicht ein oder zwei Menschen im Umfeld hat, denen man vertraut, sollte man damit vorsichtig sein.

## Was für Vollmachten gibt es?

Es gibt viele Varianten. Grundsätzlich rate ich dazu, im Außenverhältnis eine Generalvollmacht zu errichten.

## Warum ist eine Generalvollmacht sinnvoll?

Die Generalvollmacht wird umgangssprachlich gerne auch Vorsorgevollmacht genannt. Es gibt verschiedene Verbände, die Vollmachten herausgegeben haben. Das waren zumeist Varianten für den Fall, dass man nicht mehr handlungsfähig ist. Oftmals hat man da erst mal von Ärzten bestätigen lassen müssen, dass derjenige nicht mehr handlungsfähig ist. Das dauert meist und führt zu Verzögerungen, wenn es schnell gehen muss. Unsere Generalvollmacht macht den Vollmachtgeber nicht völlig ungeschützt.

## Was heißt das?

Es gibt einen Kontrollmechanismus. Der Vollmachtgeber hat die Vollmacht beschränkt im Innenverhältnis. Es ist also genau geregelt, wann sie zum Einsatz kommen und für welche Aufgaben sie genutzt werden darf. Verstößt der Vollmachtnehmer dagegen, macht er sich im Innenverhältnis schadensersatzpflichtig.

## Wie läuft eine Beratung in der Regel bei Ihnen ab?

Wir schauen erst mal, was für Vollmachten gebraucht werden. Das ist unterschiedlich und kommt auf die persönliche Situation des Mandanten an. In 80 bis 90 Prozent der Fälle wird eine Generalvollmacht gewünscht.

## Wann ist eine notarielle Vollmacht sinnvoll?

Die ist notwendig, wenn mit ihr im Notfall auch Immobiliengeschäfte erledigt werden sollen. Das ist ein formbedürftiges Rechtsgeschäft und geht nur mit einer notariellen Vollmacht. Banken sind da manchmal streng. Eine Beurkundung ist in solchen Fällen der sicherste Weg.

## Soll der Vollmachtgeber die Urkunde aus der Hand geben?

Der Vollmachtnehmer braucht das Original, wenn er handlungsfähig sein muss. Viele verwahren das Original der Urkunde oft in einem Tresor oder bei sich auf und es wird nur genutzt, wenn nötig.

Zusätzlich kann man das Dokument im Zentralen Vorsorgeregister der Bundesnotarkammer eintragen lassen. Wichtig ist: Die Vorsorgevollmacht an sich ist hier nicht hinterlegt, sodass es zusätzlich notwendig ist, dass Ihre Vertrauensperson weiß, wo sie das Original findet.

## Was ist eine Patientenverfügung?

Im Prinzip ist sie der niedergelegte Wille, wie medizinische Entscheidungen gefällt werden können, wenn ich nicht mehr handlungsfähig bin. Zusammen mit meinen Kollegen haben wir einen speziellen Fragebogen mit Medizinern entwickelt, um Fälle zu besprechen, die auftreten könnten.

## Ist eine Generalvollmacht und eine Patientenverfügung in einem Dokument sinnvoll?

Ich rate zu zwei getrennten Dokumenten, weil die Vollmachten gegenüber Dritten genutzt werden, die nicht unbedingt wissen sollen, was ich im medizinischen Fall verfügt habe.

## ••• GRENZEN DER GENERALVOLLMACHT •••

Mit einer Generalvollmacht räumt man dem Inhaber sehr weitreichende Rechte ein. Es darf aber nicht alles gemacht werden. Die höchstpersönlichen Geschäfte des Familien- und Erbrechts darf der Bevollmächtigte nicht übernehmen. Das sind Schließung oder Scheidung einer Ehe. Auch das Verfassen des Testaments bleibt ebenso eine höchstpersönliche Angelegenheit. Eine Vollmacht gilt, sobald der Bevollmächtigte das Dokument empfangen hat. Eine Generalvollmacht kann aber auch vorsorglich für den Fall ausgestellt werden, wenn man bei einer Krankheit oder einem Unfall handlungsunfähig wird und nicht mehr selbst in der Lage ist, Entscheidungen zu treffen. Sie kann aber jederzeit widerrufen werden. Die einmal erteilte Vollmacht gilt in der Regel über den Tod hinaus. Soll die Vollmacht ausdrücklich erst im Falle einer Handlungsunfähigkeit gelten, spricht man auch von einer Vorsorgevollmacht.

## ••• NOTVERTRETUNGSRECHT •••

Seit Kurzem gibt es das sogenannte gesetzliche Notvertretungsrecht für Ehegatten und eingetragene Lebensgemeinschaften. In der Vergangenheit konnten sich Ehepartner in einer medizinischen Notsituation nur dann rechtlich gegenseitig vertreten, wenn eine gemeinsame Vorsorgevollmacht vorlag. Der Paragraph 1358 im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) ermöglicht es nun, dass sich Ehegatten im Notfall für maximal sechs Monate gegenseitig vertreten können.

## Sie wünschen einen Termin mit Sonja Kraft?

Dann wenden Sie sich an Economia, wir arrangieren gern einen Termin für Sie, auch in Stuttgart: [info@economia-s.de](mailto:info@economia-s.de)  
Falls Sie lieber direkt einen Termin vereinbaren möchten: Rechtsanwälte Sandhoff & Kraft, [www.sandhoff-kraft.de](http://www.sandhoff-kraft.de)

## Finanztipps von Frauen nicht nur für Frauen

Schöne Tradition: Das 24. Eonomia Forum fand wieder im Gartencenter Kriesten statt, das mit seinem einladenden Gewächshaus für eine stimmungsvolle Atmosphäre sorgte. Unter dem Motto „Frauenpower: Power-Frauen“ boten erfahrene Finanzexpertinnen wertvolle Tipps für die erfolgreiche Geldanlage. Das

informative und abwechslungsreiche Programm mit musikalischer Begleitung und Gelegenheit zu angeregten Gesprächen machte den gut 100 Gästen sichtlich Spaß. Natürlich gab es wieder leckere Maultaschen und den besten Espresso und Cappuccino Stuttgarts. Wir freuen uns schon auf das nächste Forum.

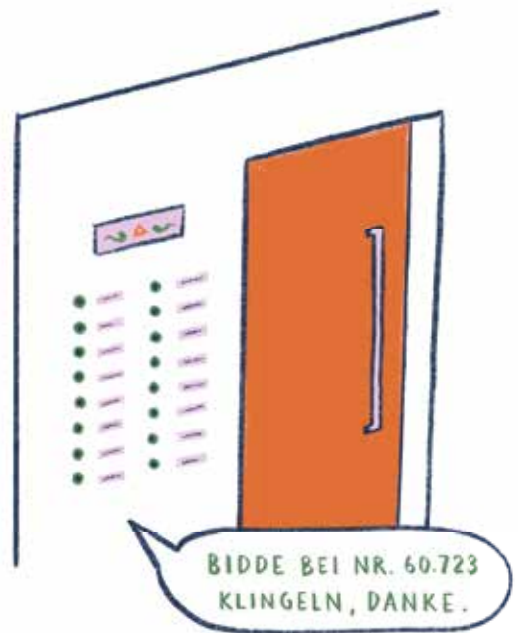


# Money talks ...

## Mega: Ladenzeile mit 61.000 Unternehmen in Pretoria

Nicht jedem Unternehmen ist zu trauen: Die Ratingagentur Moody's hat Firmen genauer unter die Lupe genommen und 21 Millionen „Warnsignale“ für mögliche Finanzkriminalität gefunden. Dazu gehören unter anderem steinalte Manager oder dubiose Adressen. Immerhin gibt es laut „Frankfurter Allgemeine Zeitung“ in 2.200 Unternehmen Geschäftsführer, die älter sind als 123 Jahre, älter also, als jemals ein Mensch geworden ist. Der älteste unter ihnen habe sogar fast das Alter des biblischen Methusalems erreicht, der bekanntlich 969 Jahre alt wurde.

Fast 10.000 Manager seien keine zehn Jahre alt, mehr als die Hälfte noch nicht einmal schulpflichtig. Es wurden auch kuriose Unternehmenssitze entdeckt. So finden der Analyse zufolge in einer Ladenzeile in Pretoria 61.000 Unternehmen Platz. Und eigentlich dürften Touristen die Pyramiden von Gizeh überhaupt nicht mehr sehen. Denn dort sind der Auswertung zufolge 22.686 Unternehmen ansässig. Immerhin 8.000 chinesische Unternehmen finden in einem Haus in Madrid Platz, wie die „Frankfurter Allgemeine Zeitung“ berichtet.



## Das Glück ist steuerfrei

Den Traum, Lotto-Millionär zu werden, hat bestimmt jeder schon einmal gehabt. Doch die Wahrscheinlichkeit dazu ist äußerst gering. Im Schnitt sind im vergangenen Jahr gut drei Tipper in Deutschland pro Woche Neu-Millionäre geworden – insgesamt 179 Menschen hätten Millionengewinne eingestrichen, so der Deutsche Lotto- und Totoblock (DLTB). Ein Jahr zuvor waren es 187. Nun fragt sich ein jeder, ob der Fiskus gleich die Hand aufhält. Das ist nicht der Fall. Denn ein Lotto-Gewinn muss nicht versteuert werden. Das gilt nach Angaben von „Finanztest“ gleichfalls für Gewinne aus Sportwetten, im Online-Casino oder am Pokertisch – Glücksspielgewinne sind in Deutschland steuerfrei. Grund dafür ist der Zufall: Er ist beim Glücksspiel hauptsächlich für den Gewinn der Spielenden verantwortlich und nicht etwa Können oder strategische Fähigkeiten des Spielers. Da es an einer Gegenleistung für den Gewinn fehlt, kann Glücksspiel also keiner der sieben regulären Einkunftsarten zugeordnet werden. Laut Bundesfinanzhof (BFH) dient Glücksspiel vor allem „dem Zeitvertreib, der Zerstreuung und dem Nervenkitzel“, schreibt das Magazin der „Stiftung Warentest“ weiter. Doch wer das Geld dann investiert und anlegt sowie Zinsen kassiert, muss darauf Steuern abführen. Das Gleiche gilt, wenn von dem Millionen-Gewinn ein Haus gekauft oder gebaut und Wohnungen darin vermietet werden. Dann muss der Glückspilz für die Mieteinnahmen durchaus Steuern zahlen.



## Sportwagenfahrer legen Geld riskanter an

Die Fahrer und Fahrerinnen von Sportwagen neigen manchmal dazu, riskanter unterwegs zu sein: Bei Anlageberatern mit einer entsprechenden Luxuskarosse scheint einer Umfrage zufolge auch eine gewisse Risikoaffinität vorhanden zu sein. Zu diesem Schluss kommt eine Studie aus dem Jahr 2018, in der die Finanzprofessoren Stephen Brown, Yan Lu, Sugata Ray und Melvyn Teo die Entwicklung von 1.144 Hedgefonds-Managerinnen und -Managern analysiert haben.

Die Wissenschaftler hatten die Risiken gemessen und die erzielten Renditen der Manager untersucht. Diese wurden zudem in zwei Gruppen eingeteilt: in eine, die PS-starke Sportwagen fährt, und in eine andere Gruppe. Das Ergebnis: Die Sportwagenfahrer gehen mehr Risiken ein und bringen das Vermögen ihrer Kundinnen und Kunden eher in Gefahr, wie die „Handelszeitung“ berichtete. Zudem schafften sie deutlich weniger Gewinn für ihre Kundschaft. Laut dem Bericht gehen also Bankerinnen und Banker, die Ferrari fahren, höhere Risiken mit dem Geld ihrer Kundschaft ein. Die Fahrer von Minivans hingegen kleinere.



**Herausgeber:** Wolfgang Spang & Christian Nevermann, Geschäftsführer | Economia GmbH & Co KG Schickstraße 9 | 70182 Stuttgart | Texte: Wolfgang Spang, wenn nicht anders angegeben | Redaktion & Gestaltung: heudorf.com | Illustration: Naïma Granitzka, Studentin an der HTWG Konstanz

**Apropos:** Haben Sie Freunde, Bekannte oder Kollegen, die sich für diese Themen interessieren? Gerne senden wir auch ihnen unseren Newsletter. Schreiben Sie uns: [info@economia-s.de](mailto:info@economia-s.de)