



Volker Altvater
Herausgeber

Wasser: Das Gold des 21. Jahrhunderts

Liebe Leserin, verehrter Leser,

Rohstoffe rangieren in der Anlegergunst weiter ganz oben. Kein Wunder bei den Preisaufschlägen auf Öl & Co.. Ein Trend, auf dessen Reiz wir Sie bereits im Geldanlage-Brief 24/2003 aufmerksam gemacht hatten.

In dieser Ausgabe möchten wir Ihnen einen weiteren Trend zeigen: das Wasser. Genauer, dessen zunehmende Verknappung. Dabei geht es nicht etwa um regionale Versorgungs-Engpässe, sondern um die ganz große Perspektive, zeitlich wie geographisch.

Die Fakten: Zwar ist die Erde zu siebzig Prozent mit Wasser bedeckt. Der trinkbare Anteil liegt aber nur bei einem Prozent. Davon wiederum haben Landwirtschaft und Industrie bereits zwei Drittel verschmutzt. Schon heute finden Sie mit Nordchina (akut) und Südeuropa (schleichend) Regionen, die die Versorgung nicht mehr selbst bestreiten können.

Der Jetzt-Zustand ist dabei nur das eine, verheerender ist die Tendenz: Verbrauchten die Menschen um 1900 580 Kubikmeter (km³) Wasser, so waren es in 2000 2.700 km³. Die Nachfrage steigt damit doppelt so stark, wie die Bevölkerung wächst. In dreißig Jahren, so die Prognose der UN, wird der Bedarfspegel die Marke von 8.000 km³ übersteigen. Und umgekehrt die verfügbare Pro-Kopf-Menge, die bereits seit 1970 um vierzig Prozent geschrumpft ist, weiter sinken.

Lesen Sie in der aktuellen Ausgabe, wie Sie Ihr Kapital im Kampf gegen die Dürre profitabel in Stellung bringen. Angefangen vom Wasserfonds über strukturierte Produkte bis hin zu einem Hightech-Unternehmen, das mit seinen Anlagen zur Meerwasser-Entsalzung ein vitales Wachstum schöpft.

Eine spannende Lektüre wünscht,


Ihr Volker Altvater, Herausgeber

xmarkets

Made in Germany

Deutsche Unternehmen – flexibel, rentabel, auf internationalen Spitzenpositionen

Jetzt in Deutschland investieren

Mehr unter www.deutschlandanlage.de

Deutsche Bank 

Suez: So kommen Sie über die Durststrecke

Wenn Sie ein diversifiziertes Wasser-Investment suchen, kommen Sie an Suez nur schwer vorbei. Die Franzosen sind Europas zweitgrößte Wasserversorger, aktiv im Umweltbereich, aber auch im Stromgeschäft tätig. Den Aktionären spülte Suez zuletzt gute Gewinne ins Depot. Seit August 2004 läuft die Aktie im sauberen Trendkanal aufwärts und gewann fast vierzig Prozent. Die Fundamentals des 170.000 Mitarbeiter zählenden Konzerns sind die eines typischen Versorgers: moderate, aber stabile Zuwächse bei geringem Risiko. In den Halbjahres-Zahlen weist Suez ein um 13 Prozent auf 1,5 Mrd. Euro gestiegenes Nettoergebnis aus. So soll es auch weitergehen. Prognose für die Folgejahre: ein Erlösplus von vier bis sieben Prozent, wobei der Gewinn jeweils stärker wachsen soll.

Analysten sind sich dennoch uneins: Zur Finanzierung der Übernahme der belgischen Electrabel steht eine Kapitalerhöhung an. Volumen: 2,4 Mrd. Euro. Das reduziert zwar den Holdingabschlag, verwässert aber den Gewinn. Die Haben-Seite: 350 Mio. Euro p.a. an Synergien. Sie sollen den Gewinn in '07 um sieben und in '08 um 15 Prozent erhöhen. Auf die sichere Seite schlagen Sie sich mit einem Bonuspapier (WKN **CG05GP**): Sofern Suez bis zum 16.09.09 nie unter 18,7 Euro sinkt, verdienen Sie 36 Euro. Das ergibt auf Basis des Zertifikat-Preises eine Rendite von etwa 50 Prozent. Alternativ sichern Sie sich mit einem Discounter einen günstigen Einstieg, der Sie vor kleinen Tauchgängen schützt. Beispiel: das Zertifikat der BHF Bank, fällig am 22.06.2007 (WKN **BHF397**). Hält sich Suez über 20 Euro, erzielen Sie gut zehn Prozent. Einbußen entstehen erst, wenn die Aktie mehr als ein Viertel an Wert verliert.

Fazit: Suez könnte kurzzeitig eine Durststrecke ins Haus stehen. Mit ausgewählten Derivaten halten Sie das Kursrisiko klein. Der Preis dafür ist die Dividende. Die geht zur Finanzierung des Auszahlungsprofils an die Emittentin. RIC

Vom Blauen Gold profitieren

Wasser ist ein wertvolles Gut – auch für Anleger

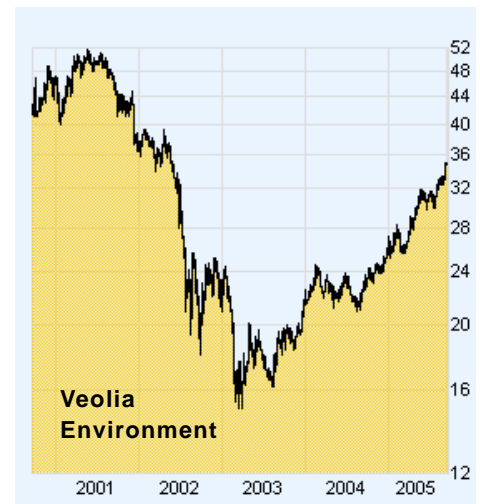
Klimawandel, klamme Kommunen, Verschmutzung und Verschwendung machen Wasser zunehmend zum knappen Gut. Es scheint, als könne nur noch privates Kapital die fatalen Folgen lindern. Das ist die Chance für voraus schauende Anleger.

Dass Wasserknappheit nicht auf die „Dritte Welt“ beschränkt ist, bekamen Sie in diesem Sommer auch als Spanien-Urlauber vor Augen geführt. Etwa, wenn Sie ins Schwimmbad blickten: kein Wasser, nirgends. Stattdessen Dürre. Die schlimmste seit sechzig Jahren.

Selbst dort, wo das Wasser sprudelt, versickert ein Großteil oft wieder, noch bevor es der Verbraucher zapft. Nehmen Sie die Wasserversorgung in London: Da die Insulaner nur 0,1 statt der erforderlichen ein bis zwei Prozent ihrer Leitungen im Jahr sanieren, gehen durch Lecks fast fünfzig Prozent des Wassers verloren.

Auch in den USA ist der Investitionsstau in Sachen Infrastruktur immens. Landesweit versickern etwa zwanzig Prozent des geförderten Wassers. Die Schätzungen für die in den kommenden zwanzig Jahren notwendig werden den Investitionen liegen zwischen 500 und 1.000 Mrd. US-Dollar.

„Doch woher nehmen?“, fragen sich immer mehr Stadtkämmerer. Da Städte und Kommunen oft keine befriedigende Antwort finden, treten viele ihre Wasserhoheit an private Dienstleister ab. Weltweit liefern diese inzwischen zehn Prozent des Bedarf. Das steht für ein Marktvolumen von rund 300 Mrd. Euro pro Jahr. Weltweites Wachstum: solide sechs bis sieben Prozent pro Jahr. In Europa erreichen private Anbieter derzeit sogar schon 38 Prozent der Bevölkerung. Schätzungen zufolge soll sich die Durchdringung bis 2015 auf 75 Prozent fast verdoppeln.



Schwer zu orten: Wasseraktien

Doch: Ein fokussiertes Investment zu finden, fällt schwer. Grund: Bei Konzernen sprudeln die Gewinne immer auch aus anderen Quellen. Wenn Sie eine Wasseranlage suchen, sollten Sie daher von Mischkonzernen á la E.On eher Abstand nehmen. Besser schon: die französische Veolia Environment (WKN 501451). Sie kennen den weltweit führenden Wasserversorger nicht? Verständlich. Bis April 2003 hieß der Konzern Vivendi und versuchte sich als Medientycoon. Mit mäßigem Erfolg. Erst mit der Umstrukturierung stellte sich der Konzern neu auf. Heute zieht er rund 35 Prozent seiner Umsätze aus dem Wasser. Mit einem KGV von 17, einer stabilen Kursentwicklung und einer Dividendenrendite von 2,4 Prozent ist die Wasseraktie für Risikobereite interessant.

Anzeigen



Die führenden Börsenbriefe Deutschlands im Einzelverkauf.
Z. B.:
Platow,
Bernecker,
Heiko Thieme,
Prof. Dr. Otte





Kein Fonds wie jeder andere



LOYS Dynamik Global

Fonds: Netter Ansatz, laue Performance

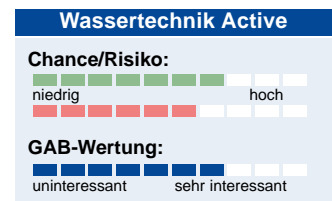
Wenn Sie das Einzelwertrisiko scheuen und sich stattdessen breiter in das Thema der nächsten Jahrzehnte einkaufen möchten, werden Sie im Fondsbereich fündig: etwa beim 500 Mio. Euro schweren Pictet Water Fund (WKN 933349). Fondsmanager Philippe Rohner streut Ihr Kapital über rund vier Dutzend Werte. Bedingung für deren Aufnahme: Sie müssen mindestens zwanzig Prozent ihrer Erlöse mit dem Blauen Nass erzielen.

Neben Veolia, die Rohner mit etwa sieben Prozent gewichtet, finden Sie in dem ersten Fonds seiner Art aber auch Nestlé, die amerikanische ITT und selbst die deutsche RWE. Anlageergebnis nach drei Jahren: ein Zuwachs von fast dreißig Prozent.

Mehr verdienen Sie, wenn Sie in den kleineren, 86 Mio. Euro leichten SAM Water Fund (WKN 763763) investiert hätten. Dreijahresplus: gut vierzig Prozent. Ziel der Schweizer SAM-Gruppe ist es, für Sie nachhaltig, sozial und ökologisch wirtschaftende Unternehmen zu finden. Fondsmanager Dieter Kiffer erwirbt vornehmlich kleine und mittlere Unternehmen. Größter Titel ist derzeit Danaher. Das Unternehmen ist Weltmarktführer in Sachen Analysetechnik für die Beurteilung von Wasserqualitäten.

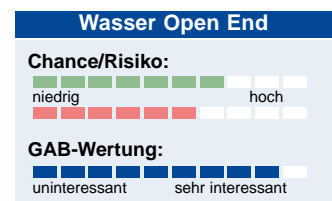
In Ausrüster investieren mit der WestLB

Deutlich kräftiger sprudeln ließ es zuletzt die WestLB. Ihr zehn Werte umfassendes Wassertechnik Active-Zertifikat (WKN 696260) fuhr im Einjahresvergleich fast sechzig Prozent ein. Dabei ist das (leider schon in 2008 fällige) Papier einem Fonds gar nicht unähnlich: Statt einen statischen Aktien-Korb bei den Anlegern abzuladen, setzen die Landesbanker auf aktives Management. Alle sechs Monate überprüfen sie die Zusammensetzung und passen sie bei Bedarf an. Aktuell im Boot: große Konzerne wie RWE und Suez ebenso wie die Spezialtitel Zenon und natürlich: Hyflux (vgl. Seite 4).



Wasseranlage made by ABN Amro

Einen völlig neuen Zugang zum Wasser präsentiert dieser Wochen ABN Amro. Ihr Wasser Open End-Zertifikat (WKN ABN1DK) bezieht sich auf den S&P Custom / ABN Amro Total Return Water-Index. Dieser enthält von A wie Aufbereiter über G wie Getränkehersteller bis V wie Versorger das ganze Spektrum der an Förderung, Verteilung und Verbrauch beteiligten Unternehmen – inklusive deren Dividenden. Damit keines die Auswahl dominiert, beschneidet ABN Amro das Gewicht großer Unternehmen auf maximal zehn Prozent.



Wesentlicher Unterschied zur WestLB: die Transparenz. Eingang in die derzeit zehn Werte umfassende Auswahl findet nur, wer messerscharf definierte Kriterien erfüllt: Die Unternehmen müssen mindestens 500 Mio. US-Dollar an Börsenwert auf die Waage bringen und von fünf Analysten beobachtet werden. Von denen müssen wiederum 65 Prozent oder mehr mit Halten oder Kaufen stimmen. Und: Der Kandidat muss einen bedeutenden Teil seiner Erlöse mit dem Blauen Nass erzielen. Kleinere Werte, deren Aussichten sich rasch ändern können, bleiben daher ebenso außen vor, wie Strom-Konglomerate, deren Wassergeschäft eher ein der Umwelt-PR zugeordnetes Beiwerk ist.

Blitzschnelle Anpassung

Erfüllt ein Titel auch nur ein Kriterium nicht mehr, ersetzt ihn ABN Amro schon am nächsten Börsentag durch einen neuen Titel. Die so filtrierte Qualität können Sie an den Chartbildern der Startwerte ablesen: Mit Ausnahme der brasilianischen SABESP verlaufen im Grunde alle Titel in einem sauberen Trend. Und das seit längerem: In der Rückrechnung bis Anfang 2003 weist der Wasserindex ein Plus von gut einhundert Prozent aus. Damit gut fünfzig Prozentpunkte mehr als große Aktienindizes wie S&P500 oder MSCI World.

Als Preis für die sprudelnden Gewinne müssen Sie berappen: eine Management-Gebühr von einem Prozent pro Jahr. Beachten sollten Sie ferner, dass das Zertifikat nicht währungsgesichert ist.

Fazit: Wasser gilt nicht von ungefähr als „Öl des 21. Jahrhunderts“. Es ist eines der Themen der kommenden Jahrzehnte. Am sichersten profitieren Sie daher, wenn Sie sich langfristig engagieren. Das gelingt unserer Ansicht nach am besten mit dem neuen Wasser-Zertifikat der ABN Amro, das in punkto Transparenz Maßstäbe setzt. RIC

Weblinks: [Wasser Open End \(ABN Amro\)](#), [SAM Water Fund](#), [Pictet Water Fund](#)

Herausgefischt: die „Wasseraktie“ Hyflux

Neptun auf dem Sprung zu neuen Märkten

Singapur ist nicht nur geografisch eine Insel. Es ist der einzige Staat Südostasiens, der alle Haushalte mit hygienisch unbedenklichem Wasser versorgt. Dennoch hat auch er ein Wasserproblem: Weil der Bedarf rasch wächst, muss er immer größere Wassermengen beschaffen. Das geht nur noch mit modernster Technologie. Und die kommt immer öfter von Hyflux – einem Spezialisten, für den Singapur wiederum nur das Sprungbrett ist.

Unternehmen: Hyflux ist nach eigenen Angaben einer der führenden Wasser-Aufbereiter im asiatischen Raum. 1989 als Händler für Wasser-Aufbereitungsanlagen gestartet, haben die Asiaten mit ihren Handelserlösen sukzessive einen ausladenden Produkt-Pool rund ums Blaue Nass etabliert. Ihr Angebot reicht heute vom Filtersystem und Wellness-Produkt für den Hausgebrauch über Generatoren zur Wassergewinnung aus der Luftfeuchte („Air to Water“), Klärwerke für Kommunen bis hin zu Meerwasser-Entsalzungsanlagen, durch deren Leitungen pro Tag 100.000 Kubikmeter Meerwasser rauschen.

Ein wichtiges Element in Hyflux Geschäftsmodell ist die öffentliche Hand. Hyflux kooperiert eng mit dem Singapore Economic Development Board und fasst Forschungsaufträge ab, deren Umsetzungen sich das Unternehmen patentieren lässt und in die an Kommunen gelieferten Anlagen integriert.

Hyflux' ursprüngliche Heimatmärkte waren zunächst Singapur, Malaysia und Indonesien. Mit der in Joint Ventures gewonnenen Kapitalkraft betreiben die Wasserspezialisten nun jedoch zügig ihre Expansion. Ging es zunächst nach China und den Mittleren Osten, sollen in den nächsten Jahren Indien in Angriff und über Algerien Afrika erschlossen werden.

Der Expansionsdrang veränderte auch die Kundenstruktur: Adressierte das Unternehmen zunächst vornehmlich Städte und Kommunen, so zeigt die Kundenliste heute den Querschnitt einer Volkswirtschaft. Auf ihr finden Sie Unternehmen der Biotechnologie und Pharmazie ebenso wie Chemie-, Papier- und Nahrungsmittel-Produzenten.

Weitere Folge der neuen Unternehmensgröße: Im März rückte Hyflux in den Singapurere Leitindex „Straits Times“ auf.

Jahr	Ergebnis*
2001	3,4 S-cts
2002	5,3 S-cts
2003	6,3 S-cts
2004	8,5 S-cts
2005e	14,8 S-cts
2006e	18,7 S-cts

*je Aktie, Stand 13.9.05

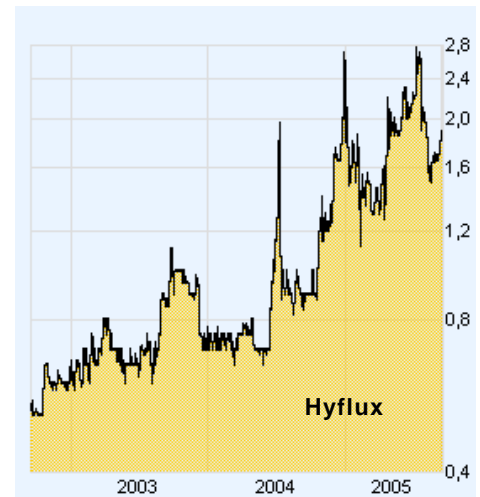
Fundamentales: Wie agil die Asiaten ihre Expansion vorantreiben, sehen Sie am Umsatzvergleich 2003 zu 2004. Zog Hyflux in 2003 erst vierzig Prozent seiner Erlöse von damals 81 Mio. S-Dollar aus China, waren es in 2004 bereits 82 Prozent. Überhaupt kündigt Hyflux' Zahlenwerk von strammem Wachstum. Flossen in 2002 knapp 21 Mio. S-Dollar durch die Bücher, waren es in 2004 schon fast 89 Mio. S-Dollar. Im selben Zeitraum haben sich der Vorsteuer-Gewinn verdreifacht und das Ergebnis je Aktie auf zuletzt 8,5 Cent verdoppelt. Mit einer Marge von fast 25 Prozent weist Hyflux zudem eine beachtliche Gewinnqualität auf.

Analystenwertung: Da Hyflux mit einem Börsenwert von gut 1 Mrd. S-Dollar noch ein vergleichsweise kleines Unternehmen ist, haben es nur wenige Analystenhäuser auf dem Radar. Die, die den Wachstumswert analytisch begleiten, stellen ihm zumeist gute bis sehr gute Karten aus.

Für das laufende Jahr wird erwartet, dass sich das per Ende 2004 ohnehin pralle Auftragsbuch von 739 Mio. S-Dollar weiter auffüllt. In 2005 sollen demnach Aufträge im Volumen von 150 Mio. S-Dollar, im folgenden Jahr gar 450 Mio. S-Dollar hinzukommen.

Gelingt es, das Orderbuch planmäßig abzuarbeiten, sollte Hyflux nach Analystenmeinung in 2005 zwischen 330 und 350 Mio. S-Dollar umsetzen. Erwarteter Gewinn je Anteilsschein: Zwischen 13 und 16 Cent. Mithin: ein Wachstum zwischen 55 und neunzig Prozent. Auf Basis dieser Prognosen bezahlen Sie Hyflux mit einem KGV von etwa 22. RIC

Weblinks: [Hyflux-Website](#)



Osteuropäisches Powerpaket – CECE Euro X-pert Zertifikat

Wieder einmal behaupteten sich die osteuropäischen Börsen gegenüber den pessimistischen Markterwartungen vieler Beobachter. Der Grund dafür war, dass eine Vielzahl von Marktteilnehmern die Erwartungen übertrafen. Eine Atempause, ausgelöst durch die verhaltene Entwicklung der Konjunkturdaten im Frühjahr dieses Jahres, hat den Bullen Osteuropas ausgereicht, um wieder Tritt zu fassen. Zum zweiten Quartal präsentieren sie sich in alter Stärke. Die Konjunktur hat deutlich angezogen, und die Inflation ist trotz hoher Ölpreise weiter gesunken.

Der CECE-Index, auf den sich das X-pert Zertifikat bezieht, ist ein länderübergreifender Osteuropaindex, der die Länderindizes Hungarian Traded Index (HTX), Czech Traded Index (CTX) und Polish Traded Index (PTX) umfasst. Durch die Zahl von insgesamt 27 berücksichtigten Aktien werden die nationalen Schwergewichte auf Normalmaß reduziert. Die Ländergewichtung (45 Prozent Polen, 24 Prozent Ungarn, 31 Prozent Tschechien) resultiert aus den unterschiedlichen Marktkapitalisierungen und entspricht den realwirtschaftlichen Größenverhältnissen. Rund 39 Prozent des Index entfallen auf den Sektor Finanzen, 25 Prozent auf Telekommunikation und 20 Prozent auf Energie/Versorgung.

Oberstes Gebot bei der Zusammensetzung des CECE und der unterliegenden Länderindizes ist denn auch nicht die möglichst breite Marktabbildung, sondern die Investierbarkeit – nur Aktien, die sich sowohl durch einen hohen Börsenwert als auch durch konstant liquide Börsenumsätze auszeichnen, haben vor dem mit Vertretern der Wiener Börse, Investmentbankern und Wissenschaftlern besetzten CECE-Gremium eine Chance auf Einbeziehung in den Index.

Tschechien

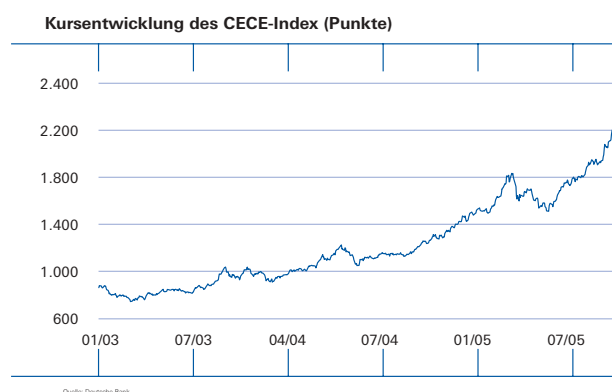
Seit nunmehr fünf Quartalen liegt das Wirtschaftswachstum bei über 4 Prozent. Für das rekordverdächtige Niveau zeichneten zuletzt die gestiegene Wettbewerbsfähigkeit und die steigenden Direktinvestitionen aus dem Ausland verantwortlich. Als maßgebliche Stütze für die weitere Entwicklung der tschechischen Volkswirtschaft kristallisiert sich die steigende Wettbewerbsfähigkeit heraus. Grund für diese ist der zunehmende Transfer von Produktionskapazitäten und Know-how aus westeuropäischen Ländern. Aber auch der private Konsum könnte ab dem nächsten Jahr dank der Einkommenssteuerreform einen höheren Wachstumsbeitrag liefern.

Polen

Durch das unerwartete Wachstum des Exportes konnte Polen im zweiten Quartal 2005 erneut einen Leistungsbilanzüberschuss erzielen. Im Vergleich zum Vorjahresquartal stiegen die Exporte saisonbereinigt um fast 4 Prozent (auf Euro-Basis). Trotz eines starken Zloty konnte der Exportsektor von den gemachten Hausaufgaben der vergangenen Jahre profitieren. Geringe Lohnsteigerungen und eine steigende Produktivität wirkten begünstigend, ebenso wie die überraschend starke Nachfrage aus Russland. Die Preissteigerungen fielen zuletzt gering aus. Im Juli lag die Inflation bei 1,3 Prozent. Damit dürfte das Ziel der Zentralbank, unter 2,5 Prozent zu bleiben, trotz hoher Ölpreise erreicht werden. Bei aller Dynamik bleibt jedoch abzuwarten, in welcher Form die bald stattfindenden Parlamentswahlen die Reformfähigkeit des Landes beeinflussen. Ob sich die EU- und Euro-Kritiker durchsetzen oder scheitern, ist bislang offen.

Ungarn

Gemischte Wirtschaftsdaten haben das positive Bild zuletzt leicht eingetrübt. Zwar bewegten sich die Aktienmärkte im Trend der Nachbarländer mit, dennoch ist eine Verlangsamung des Wachstums spürbar. Drastisch fällt diese jedoch nicht aus, sie ist eher als auf hohem Niveau liegend zu betrachten. Abschwächend wirkte die Entwicklung des privaten Konsums, die die Konjunktur belastet. Von fiskalpolitischer Seite sind wenige Impulse zu erwarten, da ein hoher Verschuldungsgrad die Aktivitäten begrenzt. Dennoch wurde das Budgetdefizit in den letzten Jahren kontinuierlich zurückgeführt und konnte damit zu einer Entschärfung der außenwirtschaftlichen Schiefelage beitragen. So konnte die Regierung einige Maßnahmen initiieren. Beispielsweise sollten die für 2006 angekündigten Steuersenkungen belebend auf den privaten Konsum wirken. Weiterhin wird durch die Senkung der Mehrwertsteuer die Inflation voraussichtlich auf 2 Prozent oder darunter sinken. Weitere Wachstumsimpulse von innen sind daher erst in 2006 zu erwarten.



Einzelheiten zu der Ausgestaltung der erwähnten Wertpapiere bzw. Geschäfte sind dem jeweiligen Verkaufsprospekt zu entnehmen. Die in diesem Dokument enthaltenen Angaben stellen keine Anlageberatung dar, sondern dienen ausschließlich der Beschreibung der Wertpapiere bzw. Geschäfte. Eine Anlageentscheidung sollte in jedem Fall auf Grundlage des Verkaufsprospekts getroffen werden. Alle Meinungsäußerungen geben die aktuelle Einschätzung der Deutsche Bank AG wieder, die ohne vorherige Ankündigung geändert werden kann. Obwohl die in diesem Dokument enthaltenen Angaben Quellen entnommen wurden, die als zuverlässig erachtet werden, kann für deren Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit keine Gewähr übernommen werden. Alle Kurse sind freibleibend. Sie werden nur zu Informationszwecken zur Verfügung gestellt und dienen nicht als Indikation handelbarer Kurse/Preise. Aus der Wertentwicklung in der Vergangenheit kann nicht auf zukünftige Erträge geschlossen werden. Der Vertrieb der Wertpapiere ist in verschiedenen Rechtsordnungen eingeschränkt. Dieses Dokument und die in ihm enthaltenen Informationen dürfen nur in solchen Staaten verbreitet oder veröffentlicht werden, in denen dies nach den jeweils anwendbaren Rechtsvorschriften zulässig ist. Der direkte oder indirekte Vertrieb dieses Dokuments in den Vereinigten Staaten, Großbritannien, Kanada oder Japan, sowie seine Übermittlung an US-Personen, sind untersagt.

Der maßgebliche Prospekt für die genannten Wertpapiere kann unter www.x-markets.db.com heruntergeladen oder bei der Deutsche Bank AG, CIB, EQU, GED, Große Gallusstr. 10–14, 60272 Frankfurt kostenfrei angefordert werden.

Investment-Strategie der Woche

von **X-markets**
Deutsche Bank

CECE Euro X-pert Zertifikat (Osteuropa)

WKN: **DB0B7P**

ISIN: **DE000DB0B7P8**

Bezugsverhältnis: **0,1**

Laufzeit: **unbegrenzt**

Aktueller Kurs: **223,10 Euro**

Stand: **22.09.2005**

Serie 'Vorsorge & Rente', Teil IX: Eigenheim und Altersvorsorge**Eigenes Heim – Glück allein?**

von Ulrich Rieck, Steuerberater bei VRT Linzbach, Löcherbach & Partner, 53117 Bonn, www.vrt.de



Eine Immobilie gilt vielen Deutschen nach wie vor als die ideale Altersvorsorge – sei es als Eigenheim, das man im Alter mietfrei bewohnen kann, sei es als vermietete Immobilie, mit deren Erträgen man die eigene Rente aufstocken kann. Zusammen mit der gesetzlichen Rente und zusätzlichen Erträgen aus anderen Finanzanlagen lässt sich so im Idealfall der Lebensabend unbeschwert genießen.

Rein statistisch wird ein westdeutscher Rentnerhaushalt, der dank Eigenheim keine Miete zu zahlen braucht, um 614 Euro entlastet; in den neuen Bundesländern stehen monatlich 435 Euro mehr zur Verfügung. Wer hingegen zur Miete wohnt, muss – rein statistisch – bis zu fünfzig Prozent seiner Bezüge an den Hauseigentümer abführen. Angesichts stagnierender Renten schmerzt da jeder Euro.

Immobilien tendenziell renditeschwach

Ein Renditerenner ist die Immobilie allerdings nicht mehr, zumal es in Deutschland angesichts schrumpfender Bevölkerungszahlen auf lange Sicht zu erheblichen regionalen Verwerfungen auf dem Immobilienmarkt kommen kann. Die Zeit der garantierten jährlichen Wertzuwächse scheint vorbei, was zuletzt auch die Käufer von Immobilienfonds schmerzlich bemerken mussten.

Der Kauf einer Immobilie will denn auch wohl überlegt sein. Für die meisten ist der Immobilienkauf die größte Investition, die sie während ihres Lebens tätigen. Von der Auswahl der richtigen Lage, dem Zustand und der Ausstattung des Gebäudes, der Finanzierung und den Erwerbs- und Betriebsnebenkosten – Möglichkeiten, beim Immobilienkauf Fehler zu machen, hat man genug. Deshalb sind eine langfristige und gründliche Analyse des Marktes unerlässlich.

Von Vermietungsobjekten sollte grundsätzlich die Finger lassen, wer finanziell nicht in der Lage ist, Mietausfälle aus vorhandenen Rücklagen abzufedern. Andernfalls droht die Zwangsversteigerung und das finanzielle Aus.

Steuerlich (noch) attraktiv

Zumindest steuerlich stehen Immobilienkäufer derzeit noch gut da. Vermieter profitieren von der Gebäude-Abschreibung und Eigennutzer können meist die Eigenheimzulage in Anspruch nehmen. Zudem unterliegt die ersparte Miete weder der Steuer noch der Sozialabgabepflicht. Wertsteigerungen bleiben außerhalb der Spekulationsfrist steuerfrei. Die über die Eigenheimzulage bezogene Förderung ist zudem höher als bei allen anderen Vorsorgeformen. Wer energiesparend und umweltschonend baut, wird zusätzlich gefördert. Die Frage ist allerdings: Wie lange noch? Gerade die Eigenheimzulage steht auf den Streichlisten aller Parteien an oberster Stelle.

Psychologie nicht unterschätzen

Trotz nicht unerheblicher Risiken des Immobilienkaufs sollte man aber nicht verkennen, dass gerade das eigene Heim ein hohes Maß an psychologischer Sicherheit vermittelt. So nimmt die Bereitschaft zum Wohnungswechsel mit dem Alter erheblich ab. Das eigene Heim vermittelt zudem ein erhebliches Stück Lebensqualität und ist die einzige Anlage, von der man schon zu Lebzeiten etwas hat. Das Eigenheim gibt Planungssicherheit und schützt vor regelmäßigen Mieterhöhungen.

Auch wirkt sich die Investition in die eigenen vier Wände durchaus positiv auf das Sparverhalten aus. Trotz erheblicher Zins- und Tilgungslasten sparen nämlich Häuslebauer bis zur Rente laut Statistik deutlich mehr Geldkapital an als Mieter. Mit dem Kauf der eigenen Wände werden viele Familien von Konsumenten zu Investoren.

Rechtzeitig tilgen

Unter Altersvorsorge-Aspekten sollte die Immobilie spätestens mit dem Eintritt in die Rente vollständig abbezahlt sein. Wer eine Lebensversicherung als Tilgungersatz abgeschlossen hat, muss angesichts der meist niedriger als vorhergesagt ausfallenden Ablaufleistungen rechtzeitig über zusätzliche Tilgungsleistungen nachdenken, um schuldenfrei in Rente gehen zu können.

Ein häufig gegen das Eigenheim als Instrument der Altersvorsorge vorgebrachtes Argument, nämlich die Tatsache,

dass man „Steine im Alter nicht essen kann“, zählt nicht mehr uneingeschränkt. Denn wenn die Rente nicht ausreicht, ist es selbstverständlich möglich, das Eigenheim auf Rentenbasis unter Vorbehalt eines Wohnrechts zu veräußern. Einige Banken sehen das Geschäft mit derartigen „umgedrehten Hypotheken“ schon als interessanten Markt. Unter Vorsorgeaspekten hat das Eigenheim damit seine Schuldigkeit getan. Dass die Erben bei diesem Modell naturgemäß leer ausgehen, steht auf einem anderen Blatt. Wer auch für die Nachkommen noch etwas übrig haben möchte, muss daher seine Altersvorsorge auf mehrere Säulen stellen.

Altersvorsorge-News

Mit freundlicher Unterstützung von www.vorsorge-und-finanzen.de

[Riester-Rente bevorteilt Männer - noch ...](#)

22.09.2005 - Immer mehr Menschen planen und realisieren eine private Vorsorge für das Alter. Das hat die Postbank aufgrund einer aktuellen Studie mitgeteilt. Sie weist zudem darauf hin, dass... [mehr](#)

[Gesetzliche Rente + Riester & Co = Altersvorsorge](#)

19.09.2005 - Was vor der Bundestagswahl galt, hat auch nach der Wahl Bestand. Das dürfte – zumindest in seinen Grundzügen – für die gesetzliche Rente gelten. Sie wird es weiter geben, aber unzweifelhaft wird... [mehr](#)

[Weniger Rente: Notwendigkeit von Riester und Rürup](#)

15.09.2005 - Ein Großteil der Deutschen rechnet mit einem deutlichen Rückgang der staatlichen Ruhestandsbezüge innerhalb der nächsten fünf Jahre. Die Mehrheit glaubt zudem nicht mehr daran, den heutigen... [mehr](#)

[Rürup-Rente: Mit der richtigen Mischung zum Erfolg](#)

12.09.2005 - Überraschendes vermeldet der Finanzdienstleister MLP nach Angaben der Frankfurter Allgemeinen Zeitung (FAZ) bezüglich der Rürup-Rente. Das insgesamt bislang... [mehr](#)

Impressum

Herausgeber

Geldanlage-Brief, c/o Iplus informationsdienste gmbh,
 Speyerer Str. 32, D-67376 Harthausen, Tel. 06344/95 210
 Geschäftsführer: Jochen Altvater, Volker Altvater
 Amtsgericht Ludwigshafen, HRB 2773
 USt-IdNr. DE204746333

Vi.S.d.P.

Christian Ritter

Copyright

Alle Rechte vorbehalten. Nachdruck, Vervielfältigung und Weiterverbreitung mit Quellenangabe gestattet. Belegexemplar erbeten.

Haftungshinweise/Disclaimer

Alle in dieser Publikation bereitgestellten Informationen stammen aus Quellen, die wir für vertrauenswürdig halten. Dennoch übernehmen wir keine Gewähr für die Aktualität, Korrektheit, Vollständigkeit oder Qualität der bereitgestellten Informationen. Die getroffenen Aussagen sind Darstellungen und Meinungen der jeweiligen Autoren, die nicht notwendigerweise mit denen des Herausgebers übereinstimmen. Die Haftung für Schäden materieller oder ideeller Art, die durch die Nutzung oder Nichtnutzung der dargebotenen Informationen bzw. durch die Nutzung fehlerhafter und unvollständiger Informationen verursacht werden, ist auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit beschränkt.

Die in dieser Veröffentlichung gemachten Angaben stellen keine Anlage-, Rechts- oder Steuerberatung dar. Insbesondere stellt die Herausstellung eines Wertpapiers oder einer Nachricht keine Kauf- oder Verkaufsempfehlung dar. Bevor der Leser von den dargebotenen Informationen Gebrauch macht, empfehlen wir die eingehende Prüfung und die Nutzung weiterer Informationsquellen sowie eine persönliche Beratung durch einen fachkundigen Berater.

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass jede Prognose Risiken und Unsicherheiten beinhaltet. Finanzanlagen bergen neben Chancen auch Risiken, bis hin zum Totalverlust des eingesetzten Kapitals. Um Risiken zu minimieren, sollten Kapitalanleger ihr Vermögen grundsätzlich breit streuen.