

# Pressespiegel

Geld & Steuern  
12/2002 - Erstausgabe

## PLÄDOYER FÜR SUBSTANZWERTE

Immobilienwerte haben schadlos alle Geldentwertungen des letzten Jahrhunderts überstanden. (von Marc Henning Diekmann)

Die schleichend reale Geldentwertung wird kaschiert durch eine künstlich niedrige veröffentlichte Geldentwertung. Die Aussage, die Geldentwertung würde nur 1,5 % betragen, ist für den Staatsbürger, der wesentlich mehr für steigende Preise des täglichen Bedarfs bezahlen muss, wenig hilfreich. erinnert sei an die Preise für kommunale, staatliche und andere Dienstleistungen. Dies hat beispielsweise im Bereich der Mieten zu einer „zweiten Miete“ geführt, die oft schon die Hälfte der Kaltmiete ausmacht. Gleichzeitig sorgt der Staat u.a. über sog. „Öko“-Steuern für deutlich über den offiziellen Zahlen liegende Preiserhöhungen nicht etwa bei Luxusartikeln, sondern beim ganz alltäglichen Bedarf für alle Bürger. In unseren Breitengraden muss wohl jedermann heizen, Warmwasser benutzen. Die Mobilität mit dem eigenen Auto gehört zum Lebensstandard fast aller Bevölkerungsschichten.

## SCHLEICHENDE GELDENTWERTUNG



All dies belegt die Aktualität inflationssicherer Sachanlagen, insbesondere von Immobilienwerten. Auch und gerade in unserer Zeit hatten exorbitante Kursgewinne im Aktienbereich viele Anleger ins Lager der Spekulation getrieben. Die Rendite wird dort nicht von den Unternehmen, die hinter den Aktien stehen verdient, sondern es sind oftmals nur „Renditen“ aus Kursgewinnen, die sehr schnell in Kursverluste umschlagen können. Dies hat die jüngste Realität vielen Anlegern deutlich gemacht, die sich jetzt wieder auf die Sicherheit des Sachwertes besinnen.

Dazu kommt noch, dass Immobilienanlagen traditionell vom Fiskus begünstigt werden. Diese Begünstigung ist immer gegeben, wenn auch zu unterschiedlichen Zeiten unterschiedlich stark. Extrem stark immer dann, wenn der Gesetzgeber Kapitalströme in bestimmte Immobilieninvestitionen lenken will. Beispiele sind die Grenzlandabschreibungen oder die Sonderabschreibungen nach dem

Dazu kommt noch, dass Immobilienanlagen traditionell vom Fiskus begünstigt werden. Diese Begünstigung ist immer gegeben, wenn auch zu unterschiedlichen Zeiten unterschiedlich stark. Extrem stark immer dann, wenn der Gesetzgeber Kapitalströme in bestimmte Immobilieninvestitionen lenken will. Beispiele sind die Grenzlandabschreibungen oder die Sonderabschreibungen nach dem

# Pressespiegel

Fördergebietsgesetz. Diese Lenkungsinstrumente des Staates werden bewusst als Steuersparmöglichkeiten von Politikern geschaffen, später aber merkwürdigerweise von den gleichen Politikern als zu verurteilende Steuerschlupflöcher bezeichnet.

Wir als CoInvest halten fest, dass es heute mehr denn je für Anleger Sinn macht:

- Teile des Vermögens in Immobilienwerte anzulegen
- Steuervorteile insbesondere im Bereich der Einkommen- und Lohnsteuer auszunutzen.

## VIELFÄLTIGE MÖGLICHKEITEN

An dieser Überzeugung orientiert sich unsere Geschäftspolitik seit über 20 Jahren und an dieser Überzeugung halten wir auch in Zukunft fest. Die Möglichkeiten, in Immobilien zu investieren sind vielfältig. Als häufigste und der Natur des Deutschen nahe liegendste Form ist die „Eigentumswohnung“ zu nennen. Im Gegensatz zur allgemein herrschenden Meinung lehnt die CoInvest diese Investition als Kapitalanlage ab.



Rückansicht des PartnerFonds 1

Die Gründe sind u.a.:

- Die Eigentumswohnung „rentiert“ sich regelmäßig mit 2 - 4 % des Gesamtaufwandes. Dabei sind Vermietungsrisiken noch gar nicht berücksichtigt. Bei den üblichen Finanzierungen mit 50 - 100 % Bank-Fremdkapital kommt es oft zu erheblichen liquiden Unterdeckungen für den Anleger, die allenfalls unter Einbeziehung von Steuervorteilen oder gewagten Wertsteigerungsprognosen erträglich werden.

- Die Unterstellung langfristig hoher Einkommen (die notwendig sind, um aus den tatsächlich auflaufenden Verlusten in Höhe des jeweiligen Steuersatzes Steuerersparnisse zu erzielen) ist riskant. Mögliche Änderungen in

den persönlichen Verhältnissen wie z.B. unerwartete geschäftliche Misserfolge (Forderungsausfälle, Produkthaftung bei selbständigen Unternehmern), Arbeitslosigkeit, Scheidung, usw. in Anlageentscheidungen nicht einzubeziehen, erscheint uns verantwortungslos.

# Pressespiegel

- Eigentumswohnungen „rechnen“ sich regelmäßig nur mit von interessierten Verkäufern unterstellten „Wertsteigerungen“. Dabei handelt es sich um eine Spekulation, die keinesfalls zutreffen muss, insbesondere nicht, wenn zu überhöhten „emotionalen“ Preisen eingekauft wurde. Diese Emotionen werden oft bewusst beim Interessenten durch bildliche Darstellungen (Berg-, See-, Park-, Flussblick, Blick ins Grüne usw.) geweckt und haben mit der in der Realität zu erzielenden Rendite nichts zu tun.
- Die Unterstellung, man könne eine Eigentumswohnung praktisch jederzeit wieder verkaufen, entspricht nicht der Realität. Jeder Eigentümer einer Wohnung, der versucht hat, eine vermietete (und nur eine solche hat ja überhaupt Aussicht, Rendite zu erzielen) zu entmieten und zu verkaufen, kann dies nur bestätigen.
- Die im Grundgesetz verankerte Sozialbindung des Eigentums hat sich im Wohnungsbereich in eine Richtung entwickelt, die man als „Sozialisierung des Eigentums“ bezeichnen kann. Der Eigentümer ist nicht mehr entscheidungsbefugt. Die Gesellschaft, die Rechtsprechung, der (sogar der nicht bezahlende) Mieter bestimmen Verfügungen über das (Wohnungs-) Eigentum mit.

**Fazit:** Die Investition in wertsichere und ertragsstarke Immobilien macht gerade in der heutigen Zeit Sinn. Besonders geeignet scheinen uns nach strengen Kriterien ausgesuchte Gewerbeimmobilien an zukunftssträchtigen Standorten mit nachhaltiger Mietsicherheit. In der Form eines professionell konzipierten Renditefonds gelingt es, die wirtschaftlichen und steuerlichen Vorteile dieser Immobilienwerte Anlegern zugänglich zu machen, die ihre Beteiligungshöhe nach den persönlichen Verhältnissen frei gestalten können.