

Finanzen aktuell

MANDANTENMAGAZIN - AUSGABE 02 | 2018

EFC Financial Planning

INHALT

- Grund zum Feiern: 20 Jahre EFC
| Seite 3
 - Primus Valor kauft größtes Immobilien-Portfolio der Unternehmensgeschichte
| Seite 4-5
 - Neue Bausteine für Ihr Wertpapierdepot
| Seite 6
 - Das Baukindergeld - wie der Staat das Eigenheim mitfinanziert
| Seite 7
-

Sehr geehrte Mandantin, sehr geehrter Mandant,

gerne übermittle ich Ihnen unser aktuelles EFC-Mandantenmagazin. Wir haben Ihnen wie gewohnt einige Artikel aus der Welt der Finanzen zusammengestellt, die zum Lesen und auch zum Nachfragen einladen.

Ein Thema in dieser Ausgabe ist aber auch unsere interne Feier zum 20-jährigen Bestehen der EFC AG. Und das ist und war in der Tat ein Grund zum Feiern! Wer hätte damals gedacht, dass es die EFC AG schafft, sich so erfolgreich am Markt zu etablieren!? Und das völlig ohne die Unterstützung von Dritten. „Ihre“ EFC AG war und ist nach wie vor völlig unabhängig von Banken, Versicherungen oder sonstigen Finanzpartnern. Wir sind so gut aufgestellt und gerüstet wie noch nie, um Sie auch in den nächsten Jahren gut und professionell zu begleiten.

Immer noch keine Zinsen für ihr Geld, was können Sie tun? Lesen Sie unseren Artikel über die Fortsetzung des erfolgreichen Alternativen Investmentfonds **ImmoChance Deutschland!** Ein überdurchschnittlicher Ertrag und eine Laufzeit von nur ca. 6 Jahren lässt sich i.d.R. nicht mit Immobilien in Einklang bringen. Es sei denn, Sie kennen unser Angebot.

Wenn Sie Interesse an guten Anlagen für Ihr Wertpapierdepot haben, können **Dimensionals** genau die richtigen Bausteine zur Ergänzung sein. Kennen Sie nicht!? Im Magazin vermitteln wir Ihnen einen ersten Überblick.

Darüber hinaus beschäftigen wir uns mit dem Thema **Baukindergeld** und informieren Sie über staatliche Fördermöglichkeiten. Sie sehen, es gibt zahlreiche Themen, auch dieses Mal.

Ihnen wünsche ich viel Freude beim Lesen dieses Mandantenmagazins.

Herzliche Grüße

Richard Goßner

Richard Goßner
EFC Financial Planning Center Ulm



Grund zum Feiern: 20 Jahre EFC

Die EFC AG nahm das Jubiläum zum Anlass, ihre Berater, Geschäftspartner sowie das Innendienstteam für drei Tage in ein exquisites Grand-Hotel einzuladen. Ein Highlight des bunten Rahmenprogramms vor der atemberaubenden Kulisse der Tiroler Bergwelt bildete der Gastauftritt des bekannten „Mephisto des deutschen Kabarets“ (Frankfurter Rundschau) – Florian Schroeder.

Gegründet wurde die heutige EFC AG – damals EuroFinanzConsulting GmbH & Co. KG – genau 20 Jahre zuvor. Über die Entwicklung, Ereignisse und Anekdoten gäbe es Bücher zu schreiben. Und so ließ man die Jahre Revue passieren, erzählte die Geschichte der EFC. Von den Anfängen, geprägt von der Vorstellung, vieles anders zu machen. Von einem nahezu unregulierten Finanzmarkt mit einer Vielzahl an Produkten unterschiedlichster Qualität, von Ideen und Plänen, Siegen und Niederlagen, Anspruch und Wirklichkeit. Und von dem individuellen Weg der EFC AG, der zum Erfolg führte.

Neben Unternehmergeist, Beharrlichkeit und klugen Strategien stand die Orientierung an den Wünschen und Zielen der Mandantschaft stets im Mittelpunkt. EFC fand seine eigenen Antworten auf das volatile Geschehen an den Märkten, immer bestrebt, die Auswirkungen der Veränderungen zu antizipieren, um ein umfassendes, anspruchsvolles Beratungsangebot dauerhaft zu etablieren. Wachstum ja, aber stets mit Fokus auf Qualität.

Auch als anerkannte Adresse steht EFC vor der Aufgabe, die in der gesamten Finanzdienstleistungswelt ansteht: Der Gewinnung neuer Berater. Neben dem aufsichtsrechtlich geforderten Fachwissen rücken zunehmend auch die individuellen Fähigkeiten in den Vordergrund. Persönlichkeiten, die den Klienten einen echten Mehrwert liefern, sind rar.

Nach 20 Jahren ist die EFC AG als drittgrößter Finanzdienstleister in Deutschland ohne Kapital-



beteiligung Dritter ein leistungsstarkes, unabhängiges Beratungshaus mit einer außergewöhnlichen Erfolgsgeschichte. Die Berater sind top ausgebildete, qualifizierte und lange am Markt der anspruchsvollen Finanzberatung tätige Experten. Die Zufriedenheit in der Mandantschaft zeigt sich durch eine konstant hohe Weiterempfehlungsbereitschaft.

Im Rahmen des Galaabends wurden 15 Persönlichkeiten (Berater und Angestellte) der EFC AG für ihre langjährige, bis zu 20 Jahre währende EFC Zugehörigkeit mit Präsenten geehrt.

Die EFC Devise für die Zukunft lautet: Veränderungen annehmen und mit kluger Weichenstellung Chancen erkennen und nutzen. Zufriedene Mandanten, erfolgreiche Berater und ein prosperierendes Unternehmen sind heute und morgen unser Maßstab!

Primus Valor kauft größtes Immobilien-Portfolio der Unternehmensgeschichte

Bereits im Oktober wurde es notariell beurkundet: Die Primus-Valor-Unternehmensgruppe hat das größte Immobilien-Portfolio seit ihrer Gründung im Jahr 2007 erworben.

Mehr als 1.500 Bestands-Wohnungen wechseln für einen Kaufpreis von über EUR 100 Mio. den Besitzer. Die neuen Eigentümer der Liegenschaften sind zu etwa einem Drittel der bis Mai 2018 mit einem Eigenkapital von knapp EUR 85 Mio. platzierte ImmoChance Deutschland 8 Renovation Plus (ICD 8) sowie der seit 1. Oktober in den Vertrieb gestartete Nachfolger ImmoChance Deutschland 9 Renovation Plus (ICD 9).

Viele Standorte – zahlreiche Mieter - zusätzliche Sicherheit durch Streuung

Das neue Portfolio verteilt sich auf mittelgroße sowie teils auch kleinere Immobilien in Mittel- und Oberzentren im Westen, Osten und Süden Deutschlands. Zu den ausgewählten Standorten gehören unter anderem Kassel, Chemnitz, Wuppertal und Mannheim. Über die Details ist im Moment noch Stillschweigen vereinbart, wie es für eine Transaktion in dieser Größenordnung typisch ist.

Neues Portfolio passt exakt zum Anforderungsprofil der Primus Valor Immobilienfonds

Knapp 100 Gutachten mussten während der Erwerbsphase angefertigt und sorgfältig ausgewertet werden. Hier galt es vor allem das zusätzliche Wertsteigerungspotential abzuschätzen. „Nicht viele professionelle Investoren betreiben den Aufwand, so viele Einheiten an ganz verschiedenen Standorten zu erwerben und anschließend zu optimieren. Ganz im Gegensatz zu uns. Denn genau darauf sind wir seit Jahren spezialisiert. Aufgrund dieser aktiven Management-Strategie sind wir in der Lage, auch heute noch überdurch-

schnittlich hohe Mietrenditen am Markt zu erwirtschaften“, so Sascha Müller, Geschäftsführer der Fondsgesellschaften ICD 8 und ICD 9.

Überdurchschnittlich hohe Mietrendite von knapp 6 Prozent p. a. zu Beginn mit Wertsteigerungspotenzial

Aktuell liegt die Mietrendite der gekauften Wohnungen bereits bei knapp 6 Prozent. Dieser Wert sollte auf ca. 6,5 Prozent in den kommenden Monaten sukzessive angehoben werden. Von einfachen Renovierungsmaßnahmen über aufwändigere Sanierungen, das Ausnutzen von Ausbaupotenzialen z. B. von Dachböden bis hin zu kompletten Anbauten wird das volle Spektrum an Optimierungspotenzial abgerufen. Hinzu kommt, dass die Zinsen für die geplante Finanzierung der Objekte sich auf einem aktuell historisch niedrigen Niveau bewegen. KfW-Darlehen z. B. für den Anteil der energetischen Sanierung mit großzügigen Tilgungszuschüssen mit Zinssätzen von aktuell 0,75 Prozent pro Jahr sorgen für zusätzliches Renditepotenzial.

Renditeerwartungen der neuen Immobilien übertreffen Erwartungen des ICD 9-Verkaufsprospektes

Nicht nur die Anleger des im Mai 2018 geschlossenen ICD 8 profitieren von der sofortigen Vollinvestition zu den kalkulierten Investitionskriterien. Genauso können sich alle aktuellen und auch zukünftigen Investoren des seit 1. Oktober in der Platzierung befindlichen ICD 9 freuen: Denn ihr eingezahltes Kapital erwirtschaftet sofort eine Rendite für sie. Und das ziemlich exakt auf dem Niveau der Kalkulation der Vorgängerbeteiligung ICD 8.

Für alle Zeichnungen und Einzahlungen, die noch von Oktober bis November 2018 in die Fondsgesellschaft erfolgen, ist deshalb sogar geplant, dass die erste Ausschüttung bereits Mitte 2019 angewiesen werden kann. Die Berechnung erfolgt auf den Monat genau. Bitte beachten Sie in diesem Zusammenhang: Nur bis zur Summe von EUR 35 Mio. wird das Geld in das bereits erworbene Portfolio umgehend investiert werden können.

Bereits EUR 6 Mio. Eigenkapital in neues Immobilien-Portfolio investiert

Auch ohne die Ankündigung der jüngsten Transaktion konnte binnen der ersten drei Wochen seit dem Vertriebsstart des ICD 9 bereits ein Eigenkapital von über EUR 6 Mio. für den Ankauf der Immobilien generiert werden.

Besondere Auszeichnung: Dextro-Group vergibt AA-Rating an Blindpool

Ebenfalls fertig und demnächst veröffentlicht wird das erste Rating zum ICD 9 der Dextro Group, einem der führenden Analysten geschlossener Beteiligungen in Deutschland. Dabei erreicht die Fondsgesellschaft sogar eine Verbesserung im Vergleich zum Vorgänger ICD 8 - die Note: „AA“. Bemerkenswert ist dieses Ergebnis, da die Beurteilung damit erstmals einen Wert erreicht, der bisher in der Regel Fondsgesellschaften vorbehalten war, deren Zielinvestments bereits fest stehen und für Blindpools so gut wie noch nie vergeben wurde. Bitte beachten Sie: In dieser Top-Beurteilung des ICD 9 ist der Ankauf der neuen Immobilien noch nicht einmal berücksichtigt.

Leistungsbilanz bisher mit herausragenden Ergebnissen

Der Grund für diese herausragende Beurteilung durch Dextro ist unter anderem die bisherige Leistungsbilanz der Primus Valor AG, vor allem der Renovation-Plus-Reihe. Denn aufgelöst wurde der ICD 5 nach nur ca. drei bis vier Jahren mit einer Gesamtausschüttung von 136,50 Prozent bzw. über 10 Prozent p. a. Kalkuliert war die Laufzeit mit sechs Jahren. Die Auszahlung des ICD 7 liegt 25 Monate nach Fondsschließung durch den Verkauf der Immobilien-Portfolien Wetzlar, Rheine und Crailsheim bei bis zu 65,5 Prozent - gegenüber

prognostizierten 19,5 Prozent. Die Wertsteigerung der drei Objekte in der kurzen Haltedauer der Fondsgesellschaft: bis zu 60 Prozent.

Primus Valor Unternehmensgruppe auch personell weiter auf Wachstumskurs

Mit dem Ankauf der neuen Immobilien wächst die Primus Valor AG dynamisch weiter. Somit hält die Primus-Valor-Gruppe nun bereits 5.000 Wohneinheiten unter management - verteilt über ganz Deutschland. Das Gesamtinvestitionsvolumen der Firmengruppe erhöht sich auf über EUR 700 Mio. Parallel ist auch die Zahl der Mitarbeiter gewachsen: Knapp 50 Personen sind für die Unternehmensgruppe an den Standorten in Mannheim und Crailsheim tätig.

Immobilien-AIF ImmoChance Deutschland 9 Renovation Plus (ICD 9) seit 1. Oktober in Vertrieb

Eckdaten der Beteiligung

- ✓ Geschlossener Publikums-AIF
- ✓ Kauf von Wohnimmobilien in deutschen Mittel- und Oberzentren
- ✓ Miet- und Wertsteigerungen der Objekte durch aktive Sanierungs- und Renovierungsmaßnahmen geplant
- ✓ Auszahlungen*: 3,0 % p.a. für 2018, 4,5 % für 2019 und 5,0 % ab 2020**
- ✓ Prognostizierter Gesamtrückfluss inkl. Verkauf vor Steuer* von 145,06 %** + Gewerbesteueranrechnung
- ✓ Platzierungsphase bis zum 31.12.2018 mit Verlängerungsoption bis zum 31.12.2019
- ✓ Prognostizierte Laufzeit bis zum Ende des siebten Jahres nach Beendigung der Platzierungsfrist; durch Gesellschafterbeschluss mit mehr als 50% der abgegebenen Stimmen Verlängerung um bis zu 3 Jahre möglich
- ✓ Mindesteinlage von EUR 10.000; Agio von 3 %

* Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für die zukünftige Wertentwicklung

** inkl. Rückzahlung des eingesetzten Eigenkapitals; bezogen auf das Kommanditkapital ohne Agio; pro rata temporis auf das Jahr, in dem der Auszahlungsanspruch entsteht

Neue Bausteine für Ihr Wertpapierdepot

Viele Anleger vertrauen ihr Kapital Investmentfondsmanagern an in dem Glauben, diese hätten ein Näschen für den Markt oder einen Informationsvorsprung gegenüber anderen Investoren und könnten langfristig einen Mehrwert erzielen.

Die Wahl des Investments erfolgt entsprechend oft aufgrund vergangener Renditen, obwohl eben diese vergangene Wertentwicklung wenig Aufschluss über zukünftige Fondsrenditen, also auch die Leistung des Fondsmanagers gibt. So schafften es lediglich 14 % aller US-amerikanischen Aktienfonds in den vergangenen 15 Jahren ihre eigene Benchmark zu übertreffen.

Die seit 1981 bestehende Investmentfirma Dimensional Fund Advisors geht einen anderen Weg und setzt stattdessen wissenschaftliche Forschungsergebnisse in praktische Anlagelösungen um und gehört mit insgesamt 499 Milliarden Euro verwaltetem Vermögen zu den weltweit führenden Investmentgesellschaften. Dimensional pflegt intensive Arbeitsbeziehungen mit führenden Finanzwissenschaftlern und Wirtschaftsnobelpreisträgern. Eben dieser ermöglicht es, finanzwissenschaftliche Ideen für Anleger zum Leben zu erwecken und in langfristige Strategien mit geringen Kosten umzusetzen.

Jahrzehntelange Forschung bildet die Grundlage für Dimensionals Anlagephilosophie, welche unter anderem davon ausgeht, dass Wertpapierpreise alle öffentlich zugänglichen Informationen widerspiegeln, da der Marktpreis durch intensiven Wettbewerb unter den Marktteilnehmern bestimmt wird. Weitere elementare Bestandteile der Dimensional Anlagephilosophie beinhalten Thesen wie „Versuchen Sie nicht die Märkte vorherzusagen“, „Jagen Sie nicht der vergangenen Wertentwicklung nach“, „Lassen Sie die Märkte für sich arbeiten“.

Doch was machen Anleger, wenn Marktnachrichten und -kommentare ihre Anlagedisziplin auf die Probe stellen, „Verkaufen Sie jetzt Ihre Aktien!“,

„Die drohende Rezession“ und „Markt erreicht Rekordhoch“ täglich in den Gazetten zu lesen und im Fernsehen zu sehen sind? Schlagzeilen, die mit Folgen für ihre finanzielle Lage drohen, können selbst bei den erfahrensten Anlegern emotionsgesteuerte Reaktionen in Gestalt von Euphorie oder Verzweiflung auslösen. Wenn man mit kurzfristigem Medienlärm konfrontiert wird, ist es schnell möglich, die potenziellen Vorteile eines langfristigen Investments aus den Augen zu verlieren.

Hier macht sich die extrem breite Streuung der Dimensional Portfolios bewährt und schützt den Anleger vor ständigem und oft teurem „Rein und Raus“. Für Sie als Anleger können wir als Financial Planner auf Grundlage der Anlagelösungen von Dimensional eine angemessene Assetallokation gemäß Ihrer Risikobereitschaft erarbeiten. Ein Portfolio aufzubauen, mit dem Sie sich wohlfühlen, zu verstehen, dass Ungewissheit beim Investieren dazugehört, und an einem Investmentplan festzuhalten, kann letztlich zu einer besseren Investmenterfahrung führen.

Als Financial Planner bieten wir Ihnen unser Fachwissen, Durchblick und Unterstützung, damit Sie Ihr Ziel nicht aus den Augen verlieren. Denn wie so oft im Leben, können wir alle von der Unterstützung anderer profitieren, um unsere Ziele zu erreichen. Die weltbesten Athleten arbeiten eng mit Trainern zusammen, um ihre Siegchancen zu steigern, und viele beruflich erfolgreiche Menschen verlassen sich auf die Unterstützung durch einen Mentor oder Karriere-Coach. Sie alle wissen, dass die Erfahrung eines Profis, kombiniert mit der Disziplin auch in schwierigen Zeiten durchzuhalten, den richtigen Weg weisen kann.

Das Baukindergeld - wie der Staat das Eigenheim mitfinanziert

Mit dem Baukindergeld sollen Familien und Alleinerziehende mit Kindern, die zum ersten Mal eine Immobilie kaufen oder bauen, finanziell gefördert werden. Es handelt sich dabei um einen staatlichen Zuschuss, den Sie nicht zurückzahlen müssen.

Wer bekommt Baukindergeld?

- ✓ In Ihrem Haushalt leben Kinder unter 18 Jahren für die Sie oder Ihr Partner Kindergeld erhalten.
- ✓ Ihr zu versteuerndes Jahreseinkommen beträgt maximal 75.000 Euro. Pro Kind gibt es dazu einen Freibetrag in Höhe von 15.000 Euro. Für eine Familie mit einem Kind liegt die Grenze für das Baukindergeld dann bei 90.000 Euro, für eine Familie mit zwei Kindern bei 105.000 Euro; für jedes weitere Kind plus 15.000 Euro.
- ✓ Sie haben frühestens am 01.01.2018 den Kaufvertrag unterzeichnet oder die Baugenehmigung erhalten.
- ✓ Ihr neues Zuhause ist zum Stichtag Ihre erste Wohnimmobilie

Wie hoch ist die Förderung und wie lange wird sie gezahlt?

Die Förderung beträgt 1.200 Euro pro Kind und pro Jahr. Sie soll über insgesamt zehn Jahre nach Kauf der Immobilie ausgezahlt werden. Eine Familie mit einem Kind könnte so maximal 12.000 Euro Förderung erhalten, bei zwei Kindern beträgt sie maximal 24.000 Euro.

Was wird gefördert?

- ✓ Sie bauen oder kaufen ein Haus und ziehen selbst ein
- ✓ Sie kaufen eine Eigentumswohnung und ziehen selbst ein
- ✓ Sie kaufen Ihre gemietete Wohnimmobilie und bleiben weiterhin darin wohnen

Wie wird das Baukindergeld beantragt?

Die Förderung wird bei der KfW-Bank beantragt. Den Zuschuss gibt es für Verträge oder Baugenehmigungen, die bis Ende 2020 abgeschlossen werden; das heißt, dass das Baukindergeld aus Kostengründen zeitlich limitiert wurde.

Den Antrag auf Baukindergeld stellen Sie nicht im Vorfeld, sondern erst nachdem Sie eingezogen sind. Die Meldebestätigung dient später als Nachweis für Ihr Einzugsdatum.

Grundsätzlich sind folgende Fristen einzuhalten:

Ein Einzugsdatum vom 01.01.2018 bis 17.09.2018 erfordert eine **Antragstellung bis 31.12.2018**. Bei einem Einzugsdatum ab 18.09.2018 ist eine Frist von 3 Monaten nach Einzug einzuhalten.

Weitere Details klären Sie gerne in einem persönlichen Gespräch.



EFC Financial Planning

Richard Goßner

Bankbetriebswirt
Finanzplanung & Vermögensmanagement

EFC Financial Planning Center Ulm
Karlstraße 37 | 89073 Ulm

Tel. 07 31 - 1 40 51 71
Fax 07 31 - 1 40 51 80
Mobil 0 170 - 5 62 90 90

richard.gossner@efc.ag
www.efc.ag | www.gossner-fi nanzplanung.de



Aufsichtsbehörde nach § 34c GewO: Landratsamt Heidenheim | 89505 Heidenheim | www.landkreis-heidenheim.de

Aufsichtsbehörde nach § 34d GewO: IHK Ostwürttemberg | Postfach 14 60 | 89504 Heidenheim | www.ostwuerttemberg.ihk.de

Eingetragen als Versicherungsmakler mit einer Erlaubnis nach §34d GewO im versicherungsvermittler-Register gemäß § 11 a GewO unter folgender Registrierungsnummer D-ZP7Y-91B27-72, einsehbar unter www.vermittlerregister.info

Aufsichtsbehörde nach § 34f GewO: IHK Ostwürttemberg | Postfach 1460 | 89504 Heidenheim | www.ostwuerttemberg.ihk.de

Eingetragen als Finanzanlagenvermittler mit einer Erlaubnis nach § 34f GewO im Finanzanlagenvermittler-Register gemäß § 11 a GewO unter folgender Registrierungsnummer: D-F-135-QHX7-29, einsehbar unter www.vermittlerregister.info.