

# Zeitlos.Gut.Informiert.

## Transparent, unkompliziert und kostengünstig: **Vermögensaufbau mit ETFs**

**In Zeiten hoher Inflation und niedrige Zinsen vermehrt sich das Kapital nicht von alleine. Wer als Sparer unter diesen Voraussetzungen sein Geld gewinnbringend anlegen möchte, kommt am Aktienmarkt kaum vorbei. Während Sparguth und Tagesgeldkonto ausgedient haben, werden sogenannte börsengehandelte Indexfonds immer beliebter. ETFs (Exchange Traded Funds) sind dabei auch für Anfänger bestens geeignet.**



ETFs sind Investmentfonds, die einen Index wie den DAX oder den MSCI abbilden. Sowohl an der Börse gehandelte ETFs als auch die Indexfonds sind eine gute Möglichkeit für private Anleger, in Wertpapiere zu investieren. Im Gegensatz zu klassischen Aktienfonds werden die ETFs durch einen Computeralgorithmus nachgebildet. Nicht der Fondsmanager steuert aktiv die Zusammenstellung der Wertpapiere, sondern über den Index werden die einzelnen Titel und die Gewichtung bestimmt. Zusätzliche Kosten und Gebühren für den Fondsmanager entfallen beim ETF.

Insgesamt ist das Risiko beim ETF geringer als bei der Aktie, da das Kapital diversifiziert angelegt wird und nicht am Erfolg eines Unternehmens hängt. Jedoch unterliegen auch die ETFs Kursschwankungen und Verluste sind möglich. Grundsätzlich eignen sich ETFs als langfristige Geldanla-

ge und meist ist die zu erwartende Rendite um ein Vielfaches höher als beispielsweise bei einem klassischen Sparkonto.

Wenn Sie Ihr Geld in ETFs anlegen möchten, ist zunächst ein Wertpapierdepot bei der Bank oder einem Onlinebroker zu eröffnen. Dann bieten sich zwei Möglichkeiten: entweder die Einmalanlage oder der ETF-Sparplan mit monatlichen Einzahlungen. Auch bei der Auszahlung der Dividende haben Anleger zwei Optionen: bei den ausschüttenden ETFs werden die Dividendenzahlungen in regelmäßigen Abständen ausgezahlt, während bei den thesaurierenden ETFs die Dividenden direkt investiert wird.

Fragen Sie Ihre Versicherungsagentur nach den vielfältigen Investmentmöglichkeiten und den verschiedenen ETF-Angeboten für den Vermögensaufbau.



Gebietsdirektion Tollmann & Team

Liebe Leserinnen und Leser,

die Rekordsteigerungen der Inflation zählen inzwischen als überstanden, die Maßnahmen der Zentralbanken waren und sind erfolgreich. Aktuell entwickeln sich die Zinsen für Kapitalanleger wieder leicht aufsteigend. So bieten sich trotz einer gesamtwirtschaftlichen schwierigen Situation mit großen Herausforderungen interessante Anlageoptionen zum Vermögensaufbau. Profitieren Sie hierzu von unserem Knowhow und sprechen Sie uns an. Lesen Sie heute unsere Beiträge zum ETF-Investment, zu den Risiken beim Immobilien-Teilverkauf und unsere Empfehlung für ein sinnvolles Versicherungspaket für Studenten und Berufseinsteiger. Dazu berichten wir über das Thema Inklusion, stellen Ihnen zwei nützliche Onlineangebote vor und berichten über kuriose Versicherungsfälle.

Viel Spaß beim Lesen  
Ihr Michael Tollmann



Kontaktieren Sie uns:  
Tel. 0228 329660  
buero.tollmann@zurich.de  
www.zurich.de/tollmann



## Immobilienteilverkauf: Wann und für wen lohnt sich das Modell?

Immer mehr gewerbliche Anbieter unterbreiten Immobilienbesitzern die Möglichkeit, durch den Immobilienteilverkauf von ihrem Wohneigentum kurzfristig finanziell zu profitieren. Besonders Menschen im Rentenalter stehen dabei im Fokus der Anbieter. Bei Kapitalbedarf kann dies eine gute Entscheidung sein, denn die Immobilie muss nicht komplett verkauft werden, das Nießbrauchrecht wird notariell beurkundet und Sie verbleiben in Ihrer gewohnten Umgebung.

Alles scheint auf den ersten Blick seriös und einfach in der Abwicklung. Mit verlockenden Werbeversprechen sollen potenzielle Verkäufer überzeugt werden und schnell handeln. Wertermittlung, notarielle Beurkundung, Zahlung des vereinbarten Kaufpreises und alles bleibt beim Alten?

Doch Vorsicht bei derartigen Angeboten! Dieses seit 2018 existierende Modell hat auch seine Fallstricke und Haken. Mit dem Teilverkauf der Immobilie wird ein monatliches Nutzungsgeld vereinbart. Das ist der Ausgleich für die Nutzung des verkauften Anteils. Je größer der Verkaufsanteil und der Gesamtwert der Immobilie sind, desto höher steigt auch das Nutzungsgeld. Dieses wird häufig für eine definierte Laufzeit festgeschrieben und muss anschließend neu verhandelt werden. Zusätzlich zum Nutzungsgeld bleiben alle

Investitionen für Reparaturen oder auch Modernisierungen und auch die Grundsteuer beim Teilverkäufer. Insbesondere beim Blick auf anstehende Gesetze kann dies durchaus zu hohen Kosten führen. Außerdem lassen sich einzelne Anbieter einen Wertverlust der Immobilie absichern. Nicht immer steigt der Wert einer

Das folgende Beispiel zeigt eine mögliche Kalkulation:

Verkehrswert der Immobilie	500.000 Euro
Verkaufsanteil 50 Prozent	250.000 Euro
Monatliches Nutzungsgeld 5 Prozent	12.500 Euro pro Jahr
Vereinbarung für 10 Jahre	125.000 Euro für 10 Jahre
Verbleibendes freies Kapital	125.000 Euro

Immobilie, sodass auch diese Vereinbarung weitere erhebliche Verluste bei dem Deal mitbringen kann.

Die Kosten für die zu zahlende Grundsteuer und etwaige Investitionen für Modernisierungs- oder Erhaltungskosten sind in dieser Kalkulation noch nicht berücksichtigt. Nicht immer lohnt sich der Immobilienteilverkauf und es ist ratsam, Alternativen zum Vergleich heranzuziehen.



### Die Leibrente:

Bei dieser Form wird die gesamte Immobilie verkauft. Ob Privatperson oder gewerblicher Anbieter, der Käufer sichert dem Verkäufer das lebenslange Wohnrecht in der verkauften Immobilie zu und dazu wird der Kaufpreis in einer regelmäßig ausgezahlten Rente fällig. Alle Rechte und Pflichten an der Immobilie werden im Gegensatz zum Immobilienteilverkauf übergeben. Abhängig von der

zu erwartenden Restlebenszeit des Verkäufers kann ein Risikoabschlag vereinbart werden. Dies erfolgt, da es möglich ist, dass der Verkäufer länger lebt, als es der Käufer bei seiner Kalkulation der Rentenzahlungen berücksichtigt hat.

### Der klassische Verkauf:

Der reguläre Verkauf von Wohneigentum ist für diejenigen interessant, die keine Probleme haben, eine vertraute Umgebung zu verlassen. Mit dem Ertrag aus dem Verkauf kann eine neue, seniorengeeignete Wohnung gekauft oder alternativ gemietet werden.

### Die Umkehrhypothek:

Diese Lösung ist auch als Immobilienrente bekannt. Insbesondere eignet sich dieses Modell für Immobilienbesitzer, die keine Erben haben. Das vorhandene Wohneigentum wird von einer Versicherung oder Bank beliehen und der Besitzer vereinbart eine monatliche Rente oder alternativ eine Einmalzahlung. Der Besitz geht erst nach dem Auszug oder Tod des Verkäufers über.

### Der Rückmietverkauf:

Hierbei wird die Immobilie verkauft und mit einer Einmalzahlung abgelöst. Gleichzeitig wird ein Mietvertrag zwischen den Parteien geschlossen und der ehemalige Besitzer verbleibt als Mieter in der Immobilie.



## Online bestens informiert

Immer mehr Informationen, die jahrelang ausschließlich analog zur Verfügung standen, sind heute auch online einsehbar. Lange Wartezeiten auf die Antworten der Ämter und Institutionen gehören der Vergangenheit an. Ein gutes Beispiel dafür ist die digitale Rentenübersicht, die seit dem 1. Juli 2023 verfügbar ist. Aktuell kann die Höhe der zu erwartenden gesetzlichen Rente eingesehen werden. Neben der gesetzlichen Rente sollen zukünftig weitere betriebliche und private

Altersvorsorgewerte abrufbar sein und so einen Gesamtüberblick ermöglichen. Informieren Sie sich per Mausclick statt per Briefpost. Die Anmeldung erfolgt über den sogenannten E-Perso mit einem Kartenlesegerät oder der „Ausweis-App2“ – die Nutzung ist kostenfrei.

Kennen Sie eigentlich Ihr Risiko, berufsunfähig zu werden? Wenn nicht, können Sie mit wenigen Klicks das persönliche Risiko über die „BU-App“ des Deutschen Instituts für

Altersvorsorge ermitteln. Mit der Eingabe Ihres Geburtsjahrgangs und einiger persönlicher Lifestylefaktoren bekommen Sie schnell den statistischen Risikowert auf der Grundlage Ihrer Eingaben. Im Folgeschritt können Sie dann die entstehende finanzielle Lücke im Falle einer Berufsunfähigkeit ermitteln.

**Sie haben Fragen oder möchten Ihre Altersvorsorge optimieren? Sprechen Sie mit Ihrer Versicherungsagentur.**

## Wenn die Mitversicherung bei den Eltern endet



unverheiratet sind und sich in der direkten Ausbildung oder dem Studium nach der Schulzeit befinden. Nach dem Abschluss der Ausbildung und des Studiums sollte unbedingt ein eigener Vertrag abgeschlossen werden.

### Berufsunfähigkeitsversicherung

Das individuelle Risiko für eine Berufsunfähigkeit ist in jeder Lebensphase und in jedem Alter gegeben. Die eigene Arbeitskraft ist die langfristige Grundlage für die Sicherung des Lebensunterhalts und der Altersvorsorge. Tritt eine Berufsunfähigkeit ein, kann diese existenzielle Probleme zur Folge haben. Besonders bei jungen Menschen ist der Verlust der eigenen Arbeitskraft existenziell, da über die gesetzlichen Rentenversicherungsträger nur eine sehr eingeschränkte Absicherung erfolgt.

### Hausratsversicherung

Die Versicherung des eigenen Hausrats ist ebenfalls empfehlenswert. Eine Neuanschaffung nach einem Brand, einem Wasserschaden oder einem Einbruch mit verwüstetem Inventar kann die Haushaltskasse stark strapazieren. Weitere Versicherungen wie die private Rentenversicherung oder Lebensversicherung sind abhängig von der jeweiligen Lebenssituation. Auch Zusatzkrankenversicherungen und eine mögliche Auslandskrankenversicherung sind im Einzelfall zu klären. Hier ist das individuelle Beratungsgespräch mit Ihrer Versicherungsagentur ratsam.

**Mit dem Ende der Schulzeit beginnt für junge Menschen ein neuer Lebensabschnitt und es ist wichtig, den Versicherungsschutz entsprechend anzupassen. Existenzielle Risiken sollten für die Auszubildenden oder Studenten ausreichend abgesichert sein. Häufig sind die Jugendlichen selbst wie auch die Eltern überfordert, die passenden Versicherungen auszuwählen. Das Wichtigste dazu lesen Sie hier im Überblick:**

### Krankenversicherung

Auszubildende sind direkt über den Ausbildungsbetrieb in der gesetzlichen Krankenversicherung pflichtversichert. Studenten können bis zum 25. Lebensjahr

über die Eltern in der gesetzlichen Krankenversicherung beitragsfrei im Rahmen der Familienversicherung mitlaufen. Bei einem dauerhaften Verdienst über € 470 muss eine eigene Versicherung abgeschlossen werden. Soll eine bestehende private Krankenversicherung erhalten bleiben, muss der bestehende Vertrag auch während des Studiums beitragspflichtig fortgesetzt werden.

### Privathaftpflichtversicherung

Haben die Eltern eine Haftpflichtversicherung sind in der Regel alle Familienmitglieder mitversichert. Für die Kinder gilt dann die beitragsfreie Mitversicherung, solange sie





# Schmunzelecke

Sachbearbeiter in den verschiedenen Schadensbereichen der Versicherungen haben selten etwas zu lachen. Manche Websites berichten allerdings von lustigen Briefen und verrückten Meldungen, deren Inhalte fast schon an Comedy und Komik erinnern.

Berichte über die Versicherungssummen einzelner Körperteile von Promis lösen bei Lesern häufig ein Lächeln aus. So soll der argentinische Fußballstar Lionel Messi seine Beine für ca. 550 Millionen Euro und Julia Roberts ihr Lächeln für ca. 21,9 Millionen versichert haben.

Auch Meldungen aus den Vereinigten Staaten zu Versicherungen gegen Funklöcher oder das Steckenbleiben im Fahrstuhl wirken in Deutschland unsinnig. Überraschend dagegen ist die statistische Aussage, dass nur jeder dritte Haushalt in Deutschland eine Haftpflichtversicherung abgeschlossen hat.

„Ich habe gestern Abend auf der Heimfahrt einen Zaun in etwa 20 Meter Länge umgefahren. Ich wollte Ihnen den Schaden vorsorglich melden, bezahlen brauchen Sie nichts, denn ich bin unerkannt entkommen.“

„Ich bin schwer krank gewesen und zweimal fast gestorben. Da können Sie mir doch wenigstens das halbe Sterbegeld auszahlen.“

„Ich habe nun so viele Formulare ausfüllen müssen, dass es mir bald lieber wäre, mein geliebter Mann wäre überhaupt nicht gestorben.“

## Eigenes Auto oder lieber Carsharing?

Der Unterhalt für ein eigenes Fahrzeug kostet Geld und bei der Addition von Tankbelegen, Steuern, Versicherungsgebühren und Werkstattrechnungen fragt sich der Besitzer gern, ob es nicht auch günstiger geht. Während beim eigenen Fahrzeug die Einsparmöglichkeiten beim Unterhalt nur begrenzt sind, kann das Carsharing hier eine Lösung sein.

Um es vorwegzunehmen: Für alle, die das Fahrzeug beruflich oder für den tagtäglichen Arbeitsweg nutzen, ist das Carsharingangebot keine Alternative. Hier fehlen die notwendige Verfügbarkeit und Flexibilität für eine sinnvolle und wirtschaftliche Nutzung. Anders ist es dagegen bei Fahrern, die nur gelegentlich auf ein Fahrzeug angewiesen sind. Besonders interessant sind dabei Regionen mit einer gesunden Verkehrsinfrastruktur,

die es ermöglicht, einen Mobilitätsmix aus mehreren Transportmitteln zusammenzustellen. Die Kombination aus öffentlichen Verkehrsmitteln, Fahrrad und der Nutzung von Carsharing stellt dann eine ökologische, aber auch wirtschaftliche gute Lösung dar.

Wie funktioniert das Modell Carsharing? Zunächst erfolgt eine Registrierung beim Anbieter der Fahrzeuge. In einem entsprechenden Rahmenvertrag werden alle relevanten Vereinbarungen berücksichtigt. Nach der erfolgreichen Validierung des Führerscheins kann die Nutzung beginnen. Via App, Internet oder Telefon werden die Fahrzeuge gebucht. Bei der Abholung ist ein Smartphone der elektronische Schlüssel zur Mobilität. Die Gesamtabrechnung erfolgt über die Nutzungsdauer oder die gefahrenen Kilometer gemäß Rahmenvereinbarung. Zusätzliche Kosten für Benzin, Stromladung oder Versicherung fallen nicht an.

Im Vergleich zur Autoanmietung gibt es eine Vielzahl von Vorteilen:

- Keine Einzelverträge vor jeder Anmietung
- Buchungen und Rückgaben sind 24 Stunden möglich
- Automatisierte Abrechnung gemäß Rahmenvertrag
- Keine Wartezeiten bei der Übernahme und Rückgabe
- Kein Volltanken nach der Nutzung
- Kurzzeitnutzungen sind jederzeit möglich

Beim Free Floating Carsharing gibt es für die Fahrzeuge keine fixierte Station zur Abholung und Rückgabe. Dies erfolgt in einem vom Anbieter vorgegebenen Gebiet. Anders ist es beim stationsbasierten Carsharing, denn hier sind die Fahrzeuge auf definierten Stellplätzen geparkt.

Bei der Nutzung von Carsharing entfallen die Anschaffungs- und Unterhaltskosten, die Kosten für die Versicherungen und die Kfz-Steuern. Weder Wartungs- noch Reparaturrechnungen flattern ins Haus. Bezahlt wird nur, wenn das Fahrzeug genutzt wird.

### Impressum

**Herausgeber**  
Zurich Gebietsdirektion  
Tollmann & Team  
Von-Groote-Platz 20  
53173 Bonn

**Statusbezogene Vermittlerangaben nach § 11 Versicherungsvermittlungsverordnung (VersVermV)**  
Eingetragen nach: § 34d Absatz 1 GewO  
Registrierungs-Nr.: D-BX57-CAGJV-03  
Registrierbehörde: Deutscher Industrie- und Handelskammertag (DIHK)  
<http://www.vermittlerregister.info>

**Redaktion**  
Winter GmbH  
Kasselerstraße 1A  
60486 Frankfurt/M.

**Druckerei**  
Plan und Druck Tressin  
Ronsdorfer Straße 53  
40233 Düsseldorf

### Wichtiger Hinweis:

Trotz sorgfältiger Prüfung der Informationen kann eine Garantie für die Richtigkeit nicht übernommen werden. Nachdruck, auch auszugsweise, oder eine Vervielfältigung der Artikel über Print-, elektronische oder andere Medien nur mit schriftlicher Genehmigung der Redaktion. Artikel, Entwürfe und Pläne unterliegen dem Schutz des Urheberrechts. Informationen und Preise ohne Gewähr. Für unverlangt eingesandte Manuskripte und Fotos wird keine Haftung übernommen.