

Liebe Leser,

kurz vor Jahresende nutzen wir die Gelegenheit, Sie mit interessanten Themen Informationen rund um das Thema Finanzen zu versorgen.

In unserer heutigen Ausgabe greifen wir die demographische Entwicklung sowie deren Bedeutung für die Entwicklung des Immobilienmarktes auf. Wussten Sie, dass trotz schrumpfender Bevölkerung für die nächsten zehn Jahre mit steigender Wohnraumnachfrage gerechnet wird?

Das dritte Quartal 2015 war von vielen Nachrichten an den Kapitalmärkten geprägt. Die folgenden Bewertungsrücksetzer an den weltweiten Börsen dürften kaum einem Anleger entgangen sein. Lesen Sie in unserem Marktbericht welche Rolle die Wachstumsdynamik in China besitzt und welche Erwartungen wir an die Entwicklung der einzelnen Anlageklassen haben.

In Teil 2 unserer neuen Themenreihe „Mittelstandsberatung“ zeigen wir Ihnen, wie man Bankgespräche richtig vorbereitet und mit sinnvoller Konzeption von Finanzierungsvorhaben die Bonität des eigenen Unternehmens erhöhen und damit die Zinsbelastung effektiv reduzieren kann.

Abschließend möchten wir Ihnen bereits jetzt eine besinnliche (Vor-)Weihnachtszeit wünschen. Das gesamte Team der Böker & Paul AG bedankt sich herzlich bei unseren Mandanten, Interessierten und Geschäftspartnern für das entgegen gebrachte Vertrauen und ein erfolgreiches Jahr 2015. Wir wünschen Ihnen und Ihren Familien nur das Beste und freuen uns darauf, Ihnen auch in 2016 als vertrauensvoller Ansprechpartner rund um das Thema Finanzen zur Verfügung zu stehen!

## Deutschland schrumpft

**Die Vorausberechnung zur Bevölkerungsentwicklung in der Bundesrepublik Deutschland des Statistischen Bundesamts kommt zu dem Ergebnis, dass auf lange Sicht ein Bevölkerungsrückgang unvermeidbar ist. Selbst der Zuwanderungsüberschuss gegenüber den Fortzügen kann diese Entwicklung lediglich abschwächen, nicht jedoch gänzlich ausgleichen. Einer immer längeren Lebenserwartung und damit einer moderaten Anzahl an Verstorbenen steht eine Geburtenrate entgegen, welche mit ca. 1,4 Geburten pro Frau mittlerweile zu den niedrigsten weltweit zählt. Abhängig von der Stärke der Zuwanderung gehen die Bundesstatistiker von einer Einwohneranzahl von 67,6 bis 73,1 Millionen Bundesbürgern im Jahre 2060 aus.**

### Veränderung der Altersstruktur

Die Faktoren geringe Geburtenrate und längere Lebenserwartung wirken sich ebenfalls stark auf die Altersstruktur in der Bundesrepublik aus. Spätestens mit dem Ruhestand der geburtenstarken Jahrgänge ergeben sich Verschiebungen im Verhältnis der Erwerbstätigen zu den Menschen im Alter ab 65 Jahren. Der Anteil der Erwerbstätigen wird schätzungsweise nur noch circa die Hälfte der Bevölkerung ausmachen gegenüber 61 Prozent im Jahr 2013. Während derzeit jede fünfte Person der Altersgruppe Ü65 angehört (2013: 21 Prozent) wird es 2060 jeder dritte sein (2060: 33 Prozent). Die Alterung schlägt sich besonders in den Zahlen der Hochbetagten (ab 80 Jahre) nieder. Deren absolute Anzahl wird sich im Prognosezeitraum etwa verdoppeln und bis 2060 12 bis 13 Prozent der Gesamtbevölkerung ausmachen. Vier von zehn Menschen im Rentenalter werden dann 80 Jahre und älter sein.

### Inhaltsverzeichnis

#### Seite 1

- Vorwort
- Deutschland schrumpft

#### Seite 2

- Blick über den Tellerrand: Startups – Der Mittelstand von Morgen
- Marktcommentar der Böker & Paul AG – November 2015

#### Seite 4

- Mittelstandsberatung: Bankgespräche gut vorbereiten (Teil 2)

#### Seite 7

- Stellungnahme: „Ergo stampft Lebensversicherungsgeschäft ein“

### aktuelle Veranstaltungen

#### 26.11.2015 ab 16:30 Uhr

„Kultur und Investment in der Altstadt: bfu Impact Investment Forum“

Ort: Gewölbekeller des Alten Kaufhauses, Florinsmarkt 15, Eingang über das Peter-Altmeier-Ufer, Koblenz

**Sie können sich über unsere Homepage oder per Telefon für die Veranstaltungen anmelden.**

### Änderung der Wohnraumnachfrage

Weniger Menschen heißt jedoch nicht zwingend auch weniger Wohnraumnachfrage. Diese bestimmt sich nicht aus der reinen Einwohnerzahl, sondern durch die Faktoren Haushaltsanzahl, Struktur und Flächenbedarf. Durch den wachsenden Anteil an Ein- und Zweipersonenhaushalten geht das Statistische Bundesamt von einem weiteren Wachstum der Haushaltsanzahl bis 2025 aus. Neue und verbesserte Versorgungsstrukturen sorgen zudem dafür, dass auch ältere Menschen länger in ihrer vertrauten Umgebung leben können. Zudem hält laut dem Institut für Bevölkerungsforschung (BiB) der Trend zu größeren Wohnflächen pro Kopf an. Gründe hierfür gibt es einige. Genannt sei hier zum einen der gestiegene Anspruch an die Wohnungsgröße, als Folge der Wohlstandsentwicklung, sowie die Zunahme an Ein- und Zweipersonenhaushalten mit benötigten Mindestgrößen (unabhängig der Personenzahl für Hauswirtschaft, Sanitär, Küche etc.). Wie die Analyse des BiB weiter ergibt, steigt die Wohnfläche pro Kopf mit zunehmendem Alter kontinuierlich an. Ebenfalls geht die Gestaltung barrierefreier Wohnflächen regelmäßig mit größeren Flächenanforderungen einher.

### Infrastrukturelle Nahanbindung von entscheidender Bedeutung

„Die steigende Lebenserwartung und die verbesserte gesundheitliche Verfassung tragen dazu bei, dass Senioren immer länger in der Wohnung bleiben, in der einst die ganze Familie gelebt hat“, erklärt Dr. Christian Fiedler vom BiB in einer Pressemitteilung aus dem Jahre 2013. Dies führt dazu, dass die infrastrukturelle Nahanbindung zu Lebensmittelmärkten, sonstigen Geschäften, kulturellen Einrichtungen, Bildungsangeboten und der medizinischen Versorgung zu einem der wichtigsten Standortfaktoren wird. Aufgrund des gestiegenen Mobilitätswunsches, insbesondere der jüngeren Schichten, sind gute ÖPNV- und Autobahnverbindungen weitere wichtige Facetten. Der althergebrachte Spruch, dass die drei wichtigsten Komponenten einer guten Immobilieninvestition die Lage, die Lage und nochmal die Lage sind, hat also nicht an seiner Gültigkeit verloren. Das heißt nicht, dass Investitionen ausschließlich in Städten wie Berlin, Köln, München oder Frankfurt sinnvoll sind. Vielmehr sollte auf die Mikro-Lage innerhalb des unmittelbaren Umfeldes, auf die Lage innerhalb der Stadt sowie die Makro-Lage in (der Nähe von) Ballungsgebieten geachtet werden.

### Trends müssen erkannt und die richtigen Schlüsse getroffen werden

Trends, wie die anhaltende Landflucht (siehe Studie „Wegweiser Kommune“ der Bertelsmann-Stiftung 2015), bei gleichzeitigem Bedürfnis nach Rückzugsmöglichkeiten in vertrauten Sozialgefügen (auch „Cocooning“ und „Clanning“ genannt) halten an. Diese sich tendenziell widerspre-

chenden Zielsetzungen bringen die Regionen in den Fokus, die oftmals despektierlich als „Speckgürtel“ bezeichnet werden. Unmittelbare Nähe und sehr gute Anbindung an Metropol-Regionen bei gleichzeitiger Ruhe- und Rückzugsmöglichkeit und guter Nahversorgung sind die ideale Kombination der Standortfaktoren. Attraktive Investitionen stellen zum Beispiel gezielt entwickelte Wohn- und Mischgebiete mit diversen ansässigen Handels- und Dienstleistungsunternehmen dar, welche nicht mehr als eine halbe bis dreiviertel Autostunde von den deutschen Großstädten entfernt liegen. Gute Anhaltspunkte für die Identifizierung solcher Standorte liefern beispielsweise Infrastruktur- und Demographie-Gutachten auf Ebene der Kommunen oder Landkreise.

### Staatliche Förderung ausnutzen

Ist die richtige Immobilie oder der richtige Standort gefunden, macht eine sinnvolle wirtschaftliche Konzeption das Vorhaben zum Erfolgsmodell. So bietet die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) diverse Förderprogramme an, welche die Hausbanken wegen des für sie erhöhten Arbeitsaufwands selten freiwillig offerieren. Diese reichen von Wohneigentums-, Energieeffizienz- und Sanierungsprogrammen bis hin zu speziellen Programmen für barrierefreien oder altersgerechten Wohnraum. In Zusammenarbeit mit dem Architekten kann ein unabhängiger Finanzplaner die richtigen Programme herausuchen, deren Verfügbarkeit und wirtschaftliche Sinnhaftigkeit prüfen und mit dem Mandaten zielgerichtete Fragen, wie einen etwaigen seniorengerechten Umbau, kalkulieren. Zudem können bei fremdvermieteten Immobilien in Abstimmung mit dem steuerlichen Berater Gestaltungsmöglichkeiten bei der Finanzierungsstruktur optimal auf die persönliche Situation zugeschnitten werden.

### Fazit

Die deutsche Bevölkerung schrumpft und steht durch den Wandel in der Altersstruktur vor spannenden Herausforderungen. Weniger Bevölkerung heißt jedoch nicht zwingend auch weniger Wohnraumnachfrage. Wichtig ist also die richtige Objekt- und Standortauswahl, welche Trends, demographischen Wandel, Mikro- und Makro-Lage berücksichtigt. Gutachten über Standort und Region sind gute Entscheidungshilfen. In einer passenden Finanzierungsstruktur unter Hinzunahme von öffentlichen Fördermitteln werden teure Fehler vermieden und die persönlichen Bedürfnisse aufgegriffen. Eine enge Vernetzung von Architekt, Steuerberater und Finanzplaner schöpft Mehrwerte ab und minimiert Fehler sowie Arbeitsaufwand beim Investor.

Jörg A. Kienle

joerg.kienle@boekerpaul.de | 02602 94946-21

## Blick über den Tellerrand: Startups – Der Mittelstand von Morgen

Gerne wagen wir den Blick über den Tellerrand hinaus. Startups sind der Nachwuchs für die Mittelständler von Morgen. In dieser Frühphase brauchen sie jedoch häufig die Pflege eines erfahrenen Gärtners. Der Gärtner, oftmals ein erfahrener Unternehmer mit entsprechendem Netzwerk, kann eine große Unterstützung sein. Junge Unternehmer haben wichtige Entscheidungen zu treffen, zu denen sie bisher kaum Erfahrungen haben. Zudem gilt es, sich einen strategisch wichtigen Standort zu bezahlbaren Preisen zu sichern und ein gutes Netzwerk aufzubauen. Oftmals wird zudem zusätzlicher finanzieller Spielraum benötigt, damit das Pflänzchen nicht im Keim erstickt.

Die dem Hause Böker & Paul nahestehende bfu AG sowie die Görlitz-Stiftung in Koblenz haben sich auf zukunftsfähiges Wirtschaften ausgerichtet. Die Förderung und Finanzierung von Startups, insbesondere im Bereich ökologisch nachhaltiger Branchen, liegt Vorstand Martin Görlitz am Herzen.

Die gleiche nachhaltige Entwicklung soll das Ensemble aus fünf denkmalgeschützten Gebäuden am Koblenzer Florinsmarkt nehmen, die das zweite große Standbein der bfu AG und der Görlitz-Stiftung bilden. Diese sollen behutsam saniert werden und mit neuen Inhalten – wie der Startup-Förderung – zukunftsweisend belebt werden.

Am **Donnerstag, 26. November 2015 (ab 16.30 Uhr)** stellt die bfu AG und die Görlitz-Stiftung ihr Portfolio an Immobilien und Startups **im Gewölbekeller des Alten Kaufhauses in Koblenz, Florinsmarkt 15 (Eingang über das Peter-Altmeier-Ufer)** vor.. Mit der Neueröffnung des Dreikönigenhauses werden spannende und exklusive Einblicke in das Gesamtkonzept hinter dieser Investition gegeben. Interessenten erhalten mit Verweis auf diesen Artikel nähere Informationen und die Möglichkeit, sich direkt über die bfu AG zu dieser Veranstaltung anzumelden: 0261 / 291 98 94-0 (Julian Schirm) oder via Email: info@bfu.de. Andreas Böker und Jörg A. Kienle aus dem Hause Böker & Paul freuen sich, Sie dort zu treffen!

Jörg A. Kienle

joerg.kienle@boekerpaul.de | 02602 94946-21

## Marktkommentar der Böker & Paul AG – November 2015

### Sorgte die Entwicklung in China nur für ein kurzes Sommergewitter oder müssen wir uns auf unruhige Zeiten vorbereiten?

Seit Anfang dieses Jahres deutete sich die Wachstumsabschwächung in China bereits in den realen Zahlen an und über die Sommermonate verstärkte sich der Trend. Diese Entwicklung wurde aber vom Kapitalmarkt im 1. Halbjahr ignoriert. Im Gegenteil, weltweit erreichte man teilweise neue Höchststände bei Aktien, und in China bewegte man sich im 1. Halbjahr 2015 wieder in Richtung des alten Kurshochs aus dem Jahr 2007, bevor ab Mai Ernüchterung am chinesischen Aktienmarkt Einzug hielt. Die deutlichen Kursrückgänge, die am chinesischen Markt einsetzten, trafen vor allem auch die chinesischen Privathaushalte, die seit einigen Monaten – politisch gewollt – das Aktiensparen entdeckt hatten. Somit schaut man seit Mai dieses Jahres gebannt nach China und man stellt sich die folgende Frage: Ist die ausgewiesene Wachstumszahl von 7 Prozent p.a., die für die ersten zwei Quartale bzw. 6,9 Prozent p.a. für das 3. Quartal 2015, wirklich erreicht worden oder ist diese Zahl nur dem „politischen Willen“ geschuldet? Wird mit dem Ende der positiven Aktienkursentwicklung der chinesische inländische Konsum zusätzlich belastet, und werden somit die Bestrebungen, dass das zukünftige Wachstum nicht nur durch Export und Infrastrukturmaßnahmen getragen wird, sondern vor allem durch inländische Dienstleistungen und Konsum, wieder zunichte gemacht? Die Indikatoren wie Industrieproduktion und Einkaufsmanagerindizes lassen eigentlich die Schlussfolgerung zu, dass das jährliche Wachstum schon seit Anfang des

Jahres unter 7 Prozent liegen müsste. Seit Mai wurden von China verschiedene Konjunkturpakete verabschiedet, um positive Signale für den Aktienmarkt zu generieren. Außerdem wurde im Sommer ein Gesetz verabschiedet, das Pensionsfonds (Rentenfonds) erstmals eine Aktienquote von 30 Prozent erlaubt. Aufgrund gestiegener Lohnstückkosten, hatte man ab August versucht, zum Ausgleich die Währung abzuwerten, was allerdings im August endgültig zur „Flucht“ von ausländischem Kapital führte und global die Aktienmärkte einbrechen ließ. Die letzten Maßnahmen zur Stützung der Konjunktur waren: die weitere Senkung des Leitzinses sowie die Absenkung des Mindestreservesatzes für die Banken. Die chinesische Regierung arbeitet jüngst an dem neu zu verabschiedenden Fünf-Jahresplan in 2016 (Details werden im Frühjahr 2016 beschlossen und bekannt gegeben). Gemäß erster Aussagen, soll zukünftig das durchschnittliche Wachstum auf 6,5 Prozent gesenkt werden. Für 2015 werden nur noch ca. 7 Prozent erwartet, nachdem zuvor die klare Zielvorgabe 2015 bei über 7 Prozent lag.

### Für uns stellt sich die Frage, hängt wirklich die ganze globale Wirtschaft vom Wohl und Wehe der Wachstumsdynamik in China ab?

Man muss es zumindest für die Emerging Markets befürchten, aber auch für die börsennotierten Unternehmen in den Industriestaaten vermuten. Selbst die FED hat sich in ihrer geldpolitischen Entscheidung im September von der Situation in China bestimmen lassen. Obwohl sich die Konjunktur in den USA als relativ robust erweist. Zwar liegt die Entwicklung hinter der Erwartung vom Jahresanfang, aber

ein Wachstum von ca. 2,5 Prozent dürfte für 2015 als wahrscheinlich angesehen werden. Jüngere Aussagen der US-Notenbank im Oktober und die jüngste freundliche Entwicklung am Arbeitsmarkt lassen inzwischen auch wieder die Schlussfolgerung zu, dass man mit einem ersten Erhöhungsschritt im Dezember rechnen kann. Die Zeit drängt, denn die meisten Volkswirte unterstellen für die USA, dass sich der Wachstumsverlauf nach der robusten Phase von 2013 bis 2015 im Verlauf 2016 deutlicher abschwächen dürfte und dann wären der FED ggf. die Hände gebunden, einen Weg zurück zur Normalität zu finden.

Auch die EZB hat die jüngste Entwicklung an den Kapitalmärkten anscheinend in erneute Alarmbereitschaft versetzt. Dies führte in der Sitzung Ende Oktober dazu, dass man für die Dezember Sitzung angekündigt hat, hier ggf. die Weichen zu stellen, um noch expansiver zu werden. Aus unserer Sicht die klare Botschaft: Europa braucht weiterhin den Export, trotz eines inzwischen relativ guten Konjunkturverlaufs, der auch durch die Binnenkonjunktur positiv bestimmt wird. D.h., ein schwacher Euro ist weiterhin gewünscht, obwohl sich Europa zumindest aktuell resistent gegenüber der Entwicklung in China zeigt. Eine Grundhaltung, die das ganze Jahr 2015 alle Notenbanken weltweit bestimmt hat und weiterhin bestimmt. Die Schwäche der eigenen Währung ist gewollt, um über den Export das Wachstum anzukurbeln und zusätzlich ein deflatorisches Preisumfeld zu vermeiden. Einzige Ausnahme ist anscheinend die FED, hier gilt es jedoch abzuwarten, ob dies wirklich so sein wird!

Global scheint es somit zwei Volkswirtschaften zu geben, die für das Wohl und Wehe der Kapitalmärkte entscheidend sind: USA und China. Bei China stellt sich allerdings die Frage: Wie lange noch? Und: Wird es in Zukunft so bleiben? Mit hoher Wahrscheinlichkeit kann man dies auch für die Zukunft unterstellen, zumal China für 2016 die Anerkennung als IWF-Währung anstrebt.

#### Welche Erwartungen haben wir für die einzelnen Assetklassen?

Die Geldpolitik der großen Notenbanken (EZB, Japan, China und FED) lässt für die Zinslandschaft weiterhin die Ableitung zu, dass niedrige Zinsen für die nächsten Monate, wahrscheinlich sogar Jahre, unsere Wegbegleiter sein werden. Dies bedeutet für den ableitbaren Konjunkturverlauf auf Sicht von zwölf Monaten wird man alles dafür tun, dass weiterhin zumindest global ein moderates Wachstum zu erwarten ist.

Hinsichtlich der Preisentwicklung ist bei dem skizzierten Wachstumsverlauf davon auszugehen, dass die Tendenz nach oben gerichtet sein wird, zumindest in Europa und in den USA. Für uns als Anleger bedeutet dies, dass bei den Anleihen niedrige, wenn nicht sogar negative Realrenditen zu erwarten sind und somit Sachanlagen, d.h. Aktien, weiterhin attraktiv sind.

Auf dem aktuellen Aktienmarktniveau haben europäische Aktien wieder Bewertungsniveaus erreicht, die sich über ihren historischen Durchschnittswerten befinden, sie sollten aber weiterhin von der Euro-Schwäche profitieren. USA ist in Relation weiterhin höher bewertet, wird aber auch unverändert ein nachhaltiges Wachstum zeigen, das weniger von China abhängt. Die jüngsten Unternehmensberichte in den USA und Europa waren nach anfänglicher Enttäuschung (vor allem in den USA) in der Breite so, dass die Erwartungen sowohl bei den aktuellen Zahlen als auch beim Geschäftsausblick erfüllt wurden.

Die nächsten Monate werden für Aktien und Risiko-Assets volatil bleiben, und die alten Themen werden beherrschend bleiben: FED am Anfang eines neuen Zinszyklus – wie lang, wie weit? China auf der Kippe, d.h. doch kein Sommergewitter, sondern der Anfang vom Ende? Und das jüngste Thema: Wird die weitere Eskalation des VW-Skandals Deutschland als Standort in Frage stellen?

Performance	laufendes Jahr bzw. aktuell	6 Monate
<b>Aktien</b>		
MSCI World in Euro	13,53%	0,69%
DAX	11,23%	-4,72%
Euro Stoxx 50 (TR)	12,11%	-2,54%
S&P	0,78%	-2,25%
Nikkei	12,84%	-0,21%
MSCI Emerging Markets in Euro	0,42%	-13,46%
<b>Anleihen</b>		
Performance der Indices		
Deutsche Staatsanleihen 1 - 10 Jahre	0,66%	0,91%
Unternehmensanleihen	-0,56%	-0,43%
Hochzinsanleihen	1,81%	-0,55%
Staatsanleihen Schwellenländer in USD	-12,31%	-11,66%
<b>Währungen</b>		
US-Dollar	13,30%	5,71%

## Mittelstandsberatung: Bankgespräche gut vorbereiten (Teil 2)

**In der heutigen Ausgabe beschäftigen wir uns mit einem echten Fall aus unserer Beratungspraxis. Die Werte und Namen wurden verändert, ohne die tatsächlichen Begebenheiten und Zahlenwerte zu verfremden.**

Die Essbar GmbH ist ein mittelständischer Großhändler der Nahrungsmittelbranche. Frisches Obst und Gemüse wird angeliefert und durch das Unternehmen gereinigt und verpackt. Da die Kapazitäten des Traditionsunternehmens nicht mehr ausreichend sind, ein veralteter Maschinenpark zu hohem Ausschuss führt, und durch die Kunden kleinere Packungsgrößen nachgefragt werden, besteht ein Investitionsbedarf in Höhe von 18 Mio. Euro. Drei Millionen Euro wurden bereits in den Kauf eines Grundstücks und dessen Bebaubarkeit investiert, 15 Mio. Euro sind noch aus Fremdmitteln aufzubringen, davon 8,8 Mio. Euro für eine Gewerbehalle und 6,2 Mio. Euro für den Maschinenpark. Getreu des Kaufmannsmottos „Im Einkauf liegt der Gewinn“ sollen neben der Hausbank auch alternative Finanzierungsangebote weiterer Kreditinstitute eingeholt werden.

### Chaos in den Unterlagen

Bei der Hausbank war eine Kontoführung im Guthaben gegeben, auch aufgrund der Tilgung, der bei Gründung aufgenommenen Darlehen. Kurzfristige Engpässe erledigte man auf dem „kleinen Dienstweg“. Eine umfangreiche Unterlagenanforderung war nicht nötig, der Betrieb lief erfolgreich und „reibungslos“. Entsprechend wenig Aufmerksamkeit wurde von der sich auf den Ruhestand vorbereitenden zweiten Unternehmensgeneration auf das betriebliche Rechnungswesen und das Bankreporting gelegt. Auch die Darstellung der Unternehmensorganisation, des Geschäftsmodells oder die Nachfolgeplanung wurde nicht zu Papier gebracht. Dass ein Finanzierungsgespräch so nicht zum gewünschten Erfolg führen kann, war uns direkt bewusst

### Unternehmensdaten, -werte und -vision in Banksprache übersetzt

Unser Auftrag war es nun, die Weichen zu stellen, um die erforderliche Finanzierung zu erhalten und ideale Konditionen zu erzielen. Dazu war, neben der Prüfung der internen Vorgänge durch den Steuerberater, insbesondere Folgendes zu tun:

- Aufstellung eines Organigramms, Beschreibung der wichtigsten Funktionen, von welchen Personen diese ausgeübt werden und deren Qualifikation
- Niederschreiben des Liefer- und Leistungsprofils

- Darstellung der Entwicklungen der letzten Jahre in Zahlen und Worten
- Beschreibung, warum die Investition notwendig ist
- Berechnungen des weiteren Unternehmensverlaufs ohne und mit Investition, Darstellung verschiedener Szenarien

Durch die Aufarbeitung der Zahlen und der Visualisierung der Szenarien ließ sich belegen, dass sich die hohen Investitionskosten durch deutlich verringerten Ausschuss, Kosteneinsparungen durch niedrigeren Wartungsaufwand und reduzierte Personalkosten schon nach wenigen Jahren amortisieren. Somit konnte nun die Suche nach einem Finanzierungspartner starten.

### Mittelstandsportal als Arbeiterleichterung

Es stellte sich nun die Frage, wie am effizientesten geeignete Bankpartner identifiziert werden können. Bei einer Vielzahl von Instituten mit Stapeln von Unterlagen persönlich vorzusprechen ist wenig effizient und zeitraubend. Daher wurde neben der direkten Ansprache ausgewählter Institute die Möglichkeit genutzt, die Finanzierung auf einem Mittelstandsportal auszuschreiben. Hierzu wurden die (anonymisierten) Unterlagen hochgeladen und das Vorhaben geschildert. Anschließend haben sämtliche angeschlossene Banken die Möglichkeit, sich das Konzept und die Zahlen anzusehen und zu beurteilen, ob sie die Finanzierung begleiten können und wollen. Am Ende der Ausschreibung blieben drei Institute im Rennen, die die Finanzierung begleiten wollten.

### Rating und Besicherung als Preisfaktoren

Im Rahmen der weiterführenden Gespräche war es nunmehr das Ziel, die Finanzierungsbedingungen zu optimieren. Das bedeutet nicht, (nur) einen möglichst günstigen Preis (= Zinssatz) zu verhandeln. Zudem sind angepasste Tilgungsstrukturen und die Stellung der Kreditsicherheiten von herausragender Bedeutung. Das Gesamtkonzept muss stimmen!

Zwei Faktoren sind für den Preis eines Kredites bedeutsam:

- Die Bonität, also die Wahrscheinlichkeit, dass ein Kreditnehmer seinen Verpflichtungen nachkommt und
- die Besicherung, also das Vermögen, welches für den Fall, dass die Kredite doch nicht bedient werden können, haftet.

Dabei legen die einzelnen Institutsgruppen unterschiedliche Parameter fest, wie für die Bonitätsbeurteilung Schwerpunkte gesetzt werden. Einen Überblick über die Kriterien der wichtigsten vier Banken / Bankengruppen zeigt Tabelle 1.

Die Finanzierung in unserem Fall sollte über das Mittelstandsprogramm der KfW dargestellt werden. Die KfW ihrerseits ermittelt die dem Kunden in Rechnung gestellten

Bank	Quantitative Kriterien	Qualitative Kriterien		
		Markt/Branche	Unternehmenssituation	Management, Planung und Kontrolle, Beziehung zur Bank
A	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ertragslage</li> <li>Finanzlage</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Branche</li> <li>Wettbewerb</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Rechtsform</li> <li>Prognose der Geschäftsbeziehung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Management</li> <li>Kontoführung</li> <li>Kundenbeziehung</li> </ul>
B	<ul style="list-style-type: none"> <li>Wirtsch. Verhältnisse (50%)</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>Unternehmenssituation (50%)</li> </ul>	
C	<ul style="list-style-type: none"> <li>Finanz. Verhältnisse (40%)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Marktstellung und wirtschaftliches Umfeld (36%)</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>Managementqualität (24%)</li> </ul>
D	<ul style="list-style-type: none"> <li>Wirtsch. Verhältnisse (20%)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Markt/Branche (20%)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Weitere Unternehmensentwicklung (20%)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Management (20%)</li> <li>Kundenbeziehung (20%)</li> </ul>

Tabelle 1 - Ratingkriterien

Zinsen anhand der von der übermittelnden Bank gelieferten Bonitätseinstufung.

Als Sicherheiten wurden zunächst nur die Investitionskosten abzüglich eines Sicherheitsabschlages angerechnet. Somit ergab sich eine Besicherung in Höhe von 65 Prozent des Investments. Vor Einreichung des Businessplans lag die Bonitätseinstufung der Essbar GmbH bei Stufe 4 „befriedigend“. Dies führte zu folgender Einstufung bei der KfW:

Bonität					
Klasse (KfW)	Bewertung durch die Hausbank			Auswahl	
	Bonität	Risiko	1-Jahres-Ausfall-Wahrscheinlichkeit		
1	ausgezeichnet	niedrig	bis 0,1 %	<input type="radio"/>	
2	sehr gut		> 0,1 % bis <= 0,4 %	<input type="radio"/>	
3	gut		> 0,4 % bis <= 1,2 %	<input type="radio"/>	
4	befriedigend		> 1,2 % bis <= 1,8 %	<input checked="" type="radio"/>	
5	noch befriedigend		> 1,8 % bis <= 2,8 %	<input type="radio"/>	
6	ausreichend		> 2,8 % bis <= 5,5 %	<input type="radio"/>	
7	noch ausreichend		hoch	> 5,5 % bis <= 10,0 %	<input type="radio"/>

Besicherung			
Klasse (KfW)	Ermittlung durch die Hausbank		Auswahl
	Werthaltige Besicherung		
1	>= 70 %		<input type="radio"/>
2	> 40 % und < 70 %		<input checked="" type="radio"/>
3	<= 40 %		<input type="radio"/>

**Ergebnis** Preisklasse **E**

Durch die Korrektur der Zahlen des Unternehmens und die korrekte Aufstellung des Vermögens der Gesellschaft und der Gesellschafter konnten zusätzliche Sicherheiten ermittelt und gestellt werden, die somit eine Besicherung über

70 Prozent für die Bank zuließen. Durch die Sicherheiten verbesserte sich die Preisklasse im ersten Schritt von „E“ auf „C“ – der Zinssatz von 3,55 auf 2,45 Prozent. Bezogen auf die 8,8 Mio. Euro Finanzierung der Gewerhalle ergibt sich während der Zinsbindung eine Ersparnis in Höhe von rund 816.000 Euro. Zusätzlich konnte durch die nachvollziehbaren Erläuterungen des Businessplans und die anschauliche Darstellung der Vorteile der Investition eine Erhöhung der Bonitätseinstufung von Stufe 4 auf Stufe 1 erreicht werden. Der Zinssatz reduzierte sich um weitere 0,70 auf 1,75 Prozent. In Summe konnten wir also mit unserem Mandanten folgendes erreichen:

• Sicherstellen der Finanzierung  
 • Logische und anschauliche Darstellung der Unternehmensstruktur  
 • Eine Zinsersparnis in Höhe von rund 1,3 Mio. Euro.

- Sicherstellen der Finanzierung
- Logische und anschauliche Darstellung der Unternehmensstruktur
- Eine Zinsersparnis in Höhe von rund 1,3 Mio. Euro.

Programm	KP Nr.	Anmerkung	maximaler Zinssatz EKN % Sollzins (Effektivzins) <sup>1)</sup>									Auszahlung %	Bereitstellungsprov. <sup>2)</sup> p.a. %	Zinssätze gültig ab
			A	B	C	D	E	F	G	H	I			
Bei Programmen mit risikogerechtem Zinssystem gelten die <b>Preisklassen</b>														
Allgemeine Unternehmensfinanzierungen														
KfW-Unternehmerkredit KMU-Fenster 2/ 2/ 2	47	31 121	1,00 (1,00)	1,40 (1,41)	1,70 (1,71)	2,20 (2,22)	2,80 (2,83)	3,50 (3,55)	4,00 (4,06)	5,10 (5,20)	7,40 (7,61)	100	0,25	01.04.2015
KfW-Unternehmerkredit KMU-Fenster 5/ 1/ 5	47	31 121	1,00 (1,00)	1,40 (1,41)	1,70 (1,71)	2,20 (2,22)	2,80 (2,83)	3,50 (3,55)	4,00 (4,06)	5,10 (5,20)	7,40 (7,61)	100	0,25	01.04.2015
KfW-Unternehmerkredit KMU-Fenster 10/ 2/ 10	47	31 121	1,40 (1,41)	1,80 (1,81)	2,10 (2,12)	2,60 (2,63)	3,20 (3,24)	3,90 (3,96)	4,40 (4,47)	5,50 (5,61)	7,80 (8,03)	100	0,25	10.06.2015
KfW-Unternehmerkredit KMU-Fenster 20/ 3/ 10	47	31 121	1,75 (1,76)	2,15 (2,17)	2,45 (2,47)	2,95 (2,98)	3,55 (3,60)	4,25 (4,32)	4,75 (4,84)	5,85 (5,98)	8,15 (8,40)	100	0,25	10.06.2015
KfW-Unternehmerkredit KMU-Fenster 20/ 3/ 20	47	31 121	2,40 (2,42)	2,80 (2,83)	3,10 (3,14)	3,60 (3,65)	4,20 (4,27)	4,90 (4,99)	5,40 (5,51)	6,50 (6,66)	8,80 (9,09)	100	0,25	10.06.2015

**Fazit zu Teil 2**

Mit einem überzeugenden Businessplan und gut geplanten Bankgesprächen erreichen Sie:

- Planungssicherheit und Kontrolle für Ihr Unternehmen
- Optimale Bedingungen, um die besten Konditionen für Ihre Finanzierung zu verhandeln
- Eine deutliche Ersparnis von Zeit und Geld

In Teil 3 unserer nächsten Ausgabe geben wir Einblicke, welche Angaben zum Businessplan gehören und wie wir Sie bei der Aufbereitung zu erfolgreichen Bankgesprächen begleiten können.

Stefan Wörsdörfer  
 stefan.woersdoerfer@boekerpaul.de | 02602 94946-13

## Stellungnahme: „Ergo stampft Lebensversicherungsgeschäft ein“

Die Nachrichtenagentur Reuters berichtete am 7. September, dass die Ergo der Niedrigzinspolitik der EZB zum nächsten Opfer fällt. Ab 2016 wird sie keine klassischen Lebensversicherungen mehr anbieten. Zurich, Generali und Talanx kehren dem Versicherungszweig ebenfalls den Rücken.

Mit Ergo verabschiedet sich ein weiterer großer Lebensversicherer in Deutschland von Policen mit lebenslangen Garantien. „Wir werden die klassischen Produkte zum Jahresende für das Neugeschäft weitgehend schließen“, sagte der für das Lebens- und Krankenversicherungsgeschäft zuständige Vorstand **Clemens Muth** der „Süddeutschen Zeitung“ (Montagausgabe). Sie seien für Ergo unprofitabel. Ergo – ehemals Hamburg-Mannheimer und Victoria – ist die Nummer fünf unter den deutschen Lebensversicherern. Ihre jährlichen Überschussbeteiligungen lagen in den vergangenen Jahren am unteren Ende der Rangliste.

Ergo gibt seinen Vertretern und angebundenen Maklern vor, zukünftig nur noch Lebensversicherungen anzubieten, die sich stärker an der Entwicklung der Kapitalmärkte orientieren (bspw. Fondspolicen). Muth kritisierte die Geldpolitik: „Es ist nicht die Kernaufgabe eines Lebensversicherers, die Zinsrisiken der Politik der Europäischen Zentralbank (EZB) in seiner Bilanz aufzufangen“, sagte er der Zeitung. Lebenslange Garantien werden nur noch bei Sofort-Renten angeboten, die gegen die einmalige Zahlung einer

großen Summe ab dem folgenden Monat eine lebenslange Rente sichern.

Für die Rückdeckung langfristiger Garantien müssen Versicherer in klassischen Ruhestandsvorsorgeverträgen mehr Eigenkapital zurücklegen. Diese Regulierungsmaßnahme („Solvency II“) erschwert es kapitalschwachen Anbietern, Garantien auszusprechen und einzuhalten. Die Allianz als Marktführer bietet weiterhin klassische Vorsorgelösungen an, arbeitet aber auch darauf hin, dass Makler und Kunden verstärkt zu kapitalmarktnahen Produkten greifen.

### Unsere Meinung:

Bereits seit 2011 beobachten wir den Markt kritisch. Es gibt nur wenige Anbieter, denen Anleger heute Geld anvertrauen können. Fondsgebundene Vorsorgelösungen sind unserer Meinung nach ebenfalls klassischen Lösungen vorzuziehen. Ob es eine Versicherungslösung oder ein klassischer Wertpapiersparplan sein soll, hängt von der persönlichen Situation des Anlegers ab. Bei langem Planungshorizont egalisieren sich die anfänglich höheren Kosten einer Versicherung durch den Steuervorteil. Generell sollten nur so viele Garantien, wie unbedingt notwendig genutzt werden, da diese stets mit Kosten verbunden sind.

Quelle: Reuters

Datum: 07.09.2015 09:31 Uhr

### Impressum

Herausgeber:	Redaktion	Luzie Wenzel Tobias Böker Jörg A. Kienle Thomas Paul Tobias Böker	Redaktionsschluss: 13.11.2015
<b>Böker &amp; Paul AG</b> Kanzlei für Vermögensmanagement Steinweg 34 56410 Montabaur	Chefredakteur		
Telefon: 02602 94946-0	Fotonachweis	Fotolia	
Fax: 02602 94946-11	Copyright	Böker & Paul AG	
E-Mail: empfang@boekerpaul.de		Wiedergabe des Inhalts – auch auszugsweise – nur mit Genehmigung	
Internet: www.boekerpaul.de			
Alle Angaben ohne Gewähr, Irrtümer, Satz- und Druckfehler vorbehalten.			

Diese Publikation richtet sich ausschließlich an Kunden im Gebiet der Bundesrepublik Deutschland und dient ausschließlich der Information. Die Publikation stellt kein Angebot zum Kauf, Verkauf oder Vertrieb von Anlageprodukten dar. Der Inhalt der Publikation wurde mit größter Sorgfalt erstellt. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Informationen übernimmt die Böker & Paul AG keine Haftung oder Garantie. Die Böker & Paul AG lehnt jede Haftung ab, die sich aus der Nutzung oder Nichtnutzung der dargestellten Informationen ergeben kann. Das vorliegende Dokument ersetzt kein Gespräch mit Ihren Beratern.

**Den Finanzbrief finden Sie auch auf [www.boekerpaul.de/finanzbrief](http://www.boekerpaul.de/finanzbrief)**