



Wohnimmobilien in Deutschland: Lassen Sie die Inflation für sich arbeiten!

Beginnen wir bei der Wiedervereinigung (1990). Zu diesem Zeitpunkt stiegen die Mieten und Preise entsprechend an und es gab einen regelrechten Boom an Fertigstellungen von Immobilien. In den Folgejahren wurden hohe Überkapazitäten aufgebaut. Diese führten zu einer Stagnation auf den Wohnungsmärkten und teilweise zu sinkenden Mieten und Preisen. Vor ca. 15 Jahren endete diese Phase.

Zu den Zahlen: Im Jahr 1994 wurden fast 600.000 Wohnungen fertiggestellt, bis zum Jahr 2009 sank der Bestand kontinuierlich auf dann 160.000 Wohnungen. Erst ab 2010 setzte wieder ein Anstieg ein und im letzten Jahr konnten 285.000 Wohnungen deutschlandweit verzeichnet werden. Glaubt man den Experten und der Bundesregierung, werden jährlich jedoch über 300.000 neue Wohnungen benötigt, wobei hier der noch vorhandene Nachholbedarf nicht berücksichtigt ist.



Wohnanlage in Arnstorf

Die geringe Arbeitslosigkeit sorgt für mehr Geld bei den Bürgern und somit für höhere Ansprüche an den Wohnungsmarkt. Die Mietexplosion in den Ballungszentren, vor allem der Raum München (lt. einer Studie liegt dort die Preisübertreibung bei 75 %), hat zur Folge, dass der ländliche Raum an Bedeutung gewinnt und die Preise auch hier anziehen.

Wie steht es um die Bauintensität (reflektiert das Verhältnis der neu auf den Markt kommenden Wohnungen je 1.000 Einwohner)?

Im europaweiten Vergleich liegt hier Deutschland im letzten Viertel mit 3,5 Wohnungen je 1.000 Einwohnern. Der Spitzenreiter ist Österreich mit satten 6,8 Wohnungen im Jahr 2017. Diese

FINRO® AKTUELLES

Pünktlich fertiggestellt

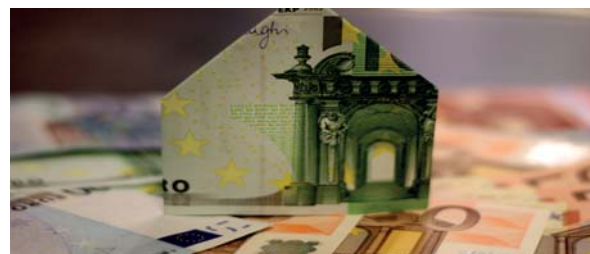
Im Juni 2018 brachte FinRo® auf einem Gewerbegebiet in der Nähe von Wismar 750 kWp Photovoltaikfreifläche pünktlich ans Netz.



Bei Interesse bitte melden!

Kennzahl zeigt, dass wir uns in Deutschland im normalen Bereich befinden. Angesichts der derzeit schon vorhandenen Kapazitätsengpässe (Planer, Bauarbeiter, Ingenieure), ist es auch schwer vorstellbar, dass der Wert auf kurze Zeit rasant steigen wird oder kann.

Baupreisentwicklung: Es fragen sich sicherlich viele, ob das Bauen nochmal günstiger wird? Das Bauhauptgewerbe verzeichnete in diesem Jahr eine Lohnerhöhung um 5,8 % und die Wahrscheinlichkeit, dass die Löhne zukünftig sinken werden, ist eher gering. Gleiches gilt für Baustoffe wie Ziegel, Holz, Beton, Stahl und Kies. Ebenso sorgen der Personalmangel, Maut auf den Bundesstraßen, neue Vorschriften (z.B. Beprobung des Baugrubenaushubs) für höhere Preise. Die ständig strengeren Anforderungen an die Energieeffizienz und der Einzug von Technik, die heute verbaut



wird, machen das Bauen auch nicht günstiger. Ein Bauexperte sagte, dass in den letzten 10 bis 15 Jahren eine Revolution am Bau hinsichtlich Qualität und Verbesserung des Lebenskomforts stattfand. Denken Sie z. B. nur an das Einbauen der Fenster. Früher gab es Zweifachverglasung und das Fenster wurde mit Schaum eingebaut. Heute ist

Fortsetzung von Seite 1

der Standard bei Dreifachverglasung, und nach EnEV 2016 müssen Fugen dauerhaft luftundurchlässig und der Außenbereich zusätzlich schlagregendicht sein. Das ist deutlich mehr Aufwand und muss am Ende natürlich von jemandem bezahlt werden. Lüftungsgeräte mit Wärmerückgewinnung gehören mittlerweile ebenfalls zum Standard, andernfalls kann die Mindestluftwechselrate meistens nicht mehr garantiert werden.



Denken Sie auch an die Heizungen, das sind heute ganz andere Systeme als noch vor 20 Jahren. Wurden früher mehrheitlich Öl- oder Gasheizungen verbaut, sind es heute oft Wärmepumpen. Diese kosten um einiges mehr als eine Gastherme. Durch die gute Auslastung im Bausektor haben sich die Margen zwar in dem einen oder anderen Gewerk erhöht, diese werden aber sicherlich bei einer abnehmenden Nachfrage wieder sinken. Zudem werden tarifliche Lohnerhöhungen den Preisvorteil in Grenzen halten und somit die Preise nur begrenzt nachgeben. Wissen Sie noch, was ein Maurer oder Zimmerer pro Stunde vor ca. 15 Jahren gekostet hat? Ca. 35 Euro + MwSt., heute dagegen sind es ca. 52 Euro + MwSt., das entspricht einer Steigung von rund 50 %. Anhand diesem Beispiel ist es leicht verständlich, warum **Immobilien** teuer werden, wenn sie neu errichtet

FINRO[®] WISSEN

Wussten Sie schon?

Baupreise für Wohnhäuser stiegen im Mai 2018 um 4,1 % gegenüber dem Vorjahr.

Quelle: Statistisches Bundesamt

werden oder anders ausgedrückt an **Wert gewinnen**. Somit lassen Sie die Inflation für sich arbeiten. Kaufen Sie mit Kredit, so **arbeitet die Inflation** sogar **auf zwei Seiten für Sie**. Der Kredit verliert durch Inflation an Wert und die Immobilie steigt an Wert, da durch Lohnerhöhungen das Bauen zukünftig teurer wird.

Geldanlage: Investieren in Immobilien lohnt

Jüngere Menschen sind eher an guten Renditen interessiert, mit zunehmendem Alter gewinnt jedoch ein regelmäßiger Zahlungsstrom, auch Cash flow genannt, immer mehr an Bedeutung.

Regelmäßige Einnahmen erzielte man früher, indem man sich Zinspapiere, festverzinsliche Anleihen wie z. B. Bundes- oder Unternehmensanleihen von kapitalstarken Unternehmen kaufte. Aber diese Zeiten sind mittlerweile vorbei. So machen Sie sogar einen Verlust mit 5 jährigen deutschen Staatsanleihen, da diese mit minus 0,30 % pro Jahr rentieren. Bei einem Verlust ist Rendite der falsche Begriff für den Anleger. Für den Staat als Herausgeber der Anleihen ist es ein lohnendes Geschäft. Leihen Sie dem deutschen Staat für 10 Jahre Ihr Geld, erzielen Sie eine Rendite von 0,30 % pro Jahr - plus, wohlgermerkt!

Man kann auch Aktien- oder Aktienfonds kaufen und die Dividende als Einnahme verbuchen.

Steigen die Aktien, erzielt man durch die Kurssteigerung einen „Bonus“, gibt es jedoch einen Börsencrash und die Anleger werden deshalb nervös und verkaufen, bleibt zum Schluss nur noch ein Verlust übrig.

Aus diesen Gründen gehen **institutionelle Investoren** vermehrt im Immobilienbereich auf Einkaufstour. Mit den Mieteinnahmen erzielen sie regelmäßige Einnahmen und zugleich haben sie ein wertstabiles Investment mit geringen jährlichen Schwankungen. Wichtig sind, Lage und Qualität des Objektes, denn diese Punkte sorgen dafür, dass Sie auch zukünftig Ihren Cash flow erhalten. Stiftungen investieren ebenfalls verstärkt in Immobilien, um mit den Erträgen langfristig den Stiftungszweck aufrechterhalten zu können, denn mit festverzinslichen Anlagen ist dies nicht mehr möglich. Ähnliches gilt für Pensionsfonds- oder kassen. Aber auch Unternehmen mit eigenen Pensionsverpflichtungen entdecken diese Anlagemöglichkeit wieder. Was diese im großen Stil können, ist für fast jeden Anleger als zusätzliche Altersversorgung möglich.

Lesen Sie hierzu unseren Finanztipp auf Seite 4

Datenschutz: Ihre Daten sind bei uns sicher

Wir legen höchsten Wert auf den Datenschutz und auf den vertraulichen Umgang mit Ihren Daten. Zum 25.05.2018 wurde mit Einführung der Europäischen Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) die Sicherheit personenbezogener Daten in Europa vereinheitlicht. Wir möchten dies zum

Anlass nehmen und Ihnen nachfolgend einen Auszug unserer Hinweise zum Datenschutz zur Verfügung zu stellen.

Ergänzende Datenschutzhinweise finden Sie online unter www.finro.de/datenschutz.

Hinweise zur Datenverarbeitung (Auszug)

1. Name und Kontaktdaten der verantwortlichen Stelle

Diese Datenschutzhinweise gelten für die Datenverarbeitung durch:

FinRo GmbH & Co. KG Finanzberatung im Rottal, Geschäftsführer Hr. Markus Reichl und Hr. Harald Eder, Rathausplatz 6, 84307 Eggenfelden, Tel.: 08721/5065-0, Fax: 08721/5065-20, E-Mail: info@finro.de als verantwortliche Stelle.

2. Erhebung und Speicherung personenbezogener Daten mit Art, Zweck und deren Verwendung

Wenn Sie uns beauftragen, werden folgende Informationen erhoben:

Anrede, Titel, Vorname, Nachname, Anschrift, Geburtsdatum, E-Mail-Adresse, Telefonnummer (Festnetz und/oder Mobilfunk), ggf. Faxnummer (wenn vorhanden & gewünscht), ggf. Kontodaten.

Außerdem werden alle Informationen erhoben, die für die Erfüllung und Durchführung des Vertrages und unserer Beratungsleistung notwendig sind.

3. Weitergabe von Daten an Dritte

Eine Übermittlung Ihrer personenbezogenen Daten an Dritte findet grundsätzlich nicht statt. Ausnahmen hiervon gelten nur, soweit dies für die Erstellung von Angeboten und Abwicklung von Vertragsverhältnissen mit Ihnen erforderlich ist. Hierzu zählt insbesondere die Weitergabe an Versicherungsgesellschaften, Kapitalanlagegesellschaften, an von uns beauftragte Dienstleister oder sonstige Dritte, deren Tätigkeit für die Angebots- oder Vertragsdurchführung erforderlich ist. Die weitergegebenen

Daten dürfen von den Dritten ausschließlich zu den genannten Zwecken verwendet werden.

4. Ihre Rechte als betroffene Person

Ihnen als von der Datenverarbeitung betroffener Person stehen verschiedene Rechte zu:

- Widerrufsrecht
- Auskunftsrecht
- Berichtigungsrecht
- Löschungsrecht
- Recht auf Einschränkung der Verarbeitung
- Recht auf Datenübertragbarkeit
- Beschwerderecht

5. Ihr Recht auf Widerspruch

Sofern wir Ihre personenbezogenen Daten auf Basis eines berechtigten Interesses verarbeiten, haben Sie das Recht, Widerspruch gegen diese

Verarbeitung einzulegen. Möchten Sie von Ihrem Widerspruchsrecht Gebrauch machen, genügt eine Mitteilung in Textform. Sie können uns also gerne

anschreiben, ein Fax schicken oder sich per E-Mail an uns wenden. Unsere Kontaktdaten finden Sie unter Punkt 1. dieser Datenschutzhinweise.

6. Datenverarbeitung online

Auch über unsere Internetseite unter www.finro.de erfolgt die Verarbeitung bestimmter personenbezogener Daten, u.a. der IP-Adresse der Website-Besucher. Ergänzende Datenschutzhinweise finden Sie daher online unter www.finro.de/datenschutz.

Stand: 20.05.2018



Die DSGVO trat am 25. Mai in Kraft

Finanztipp

Wir haben Ihnen von der Wohnbau 21 zwei konkrete Angebote aufgeführt. Diese Wohnungen sind neu errichtet worden, wertstabil gebaut, haben eine gute Lage und sind vermietet. Fertigstellungsrisiko, Bauträgerrisiko und Vermietungsrisiken sind nicht mehr vorhanden.

WohnBau21[®]

Wohnbau 21 GmbH & Co. KG
Rathausplatz 6, 84307 Eggenfelden
Telefon: 08721/5065 - 0, Telefax: 08721/5065 - 20
info@wohnbau21.bayern, Web: wohnbau21.bayern

Bessern Sie Ihre Altersversorgung auf und fordern Sie das Expose an!

Wohnung 1

Größe: ca. 70 m²

Miete:

594,00 Euro Kaltmiete mit 2 Stellplätzen
+ 50,00 Euro für Küche

= 644,00 Euro monatlich

Preis:

210.000,00 Euro mit Küche
+ 19.900,00 Euro Stellplätze
= 229.900,00 Euro
- 5.000,00 Euro KfW Zuschuss

= 224.900,00 Euro

= **3,44 % Bruttomietrendite**

Wohnung 2

Größe: Gesamtfläche ca. 180 m²

Miete:

900,00 Euro Kaltmiete mit 2 Stellplätzen
+ 50,00 Euro für Küche

= 950,00 Euro monatlich

Preis:

305.000,00 Euro mit Küche
+ 19.900,00 Euro Stellplätze
= 324.900,00 Euro
- 5.000,00 Euro KfW Zuschuss

= 319.900,00 Euro

= **3,56 % Bruttomietrendite**

Neue Stimme bei FinRo[®]



Cornelia Maschberger

Manchen Anrufern ist bestimmt die neue Stimme am Telefon aufgefallen. Frau Cornelia Maschberger ist seit dem 01.01.2018 neu bei FinRo[®] und hilft Ihnen bei Fragen zu bestehenden oder neuen Verträgen immer gerne weiter.

Frau Maschberger ist gelernte Bankkauffrau und arbeitete zuletzt bei einem anderen Versicherungsmakler.

Impressum

Herausgeber:

FinRo GmbH & Co. KG, Finanzberatung im Rottal
Rathausplatz 6, 84307 Eggenfelden

Vertreten durch:

Harald Eder, Markus Reichl
Telefon: 08721/5065 - 0, Telefax: 08721/5065 - 20
E-Mail: info@finro.de, Web: finro.de

Layout & Druck: Kängoo Mediendesign