



Modernisieren mit Rendite

Eine sichere Geldanlage





**Bank von England
lässt Zins unverändert,**

**US-Wachstum nicht stabil,
FED wagt keine Abkehr vom
0-Zins**



Weltbank plädiert für spätere Zinserhöhung





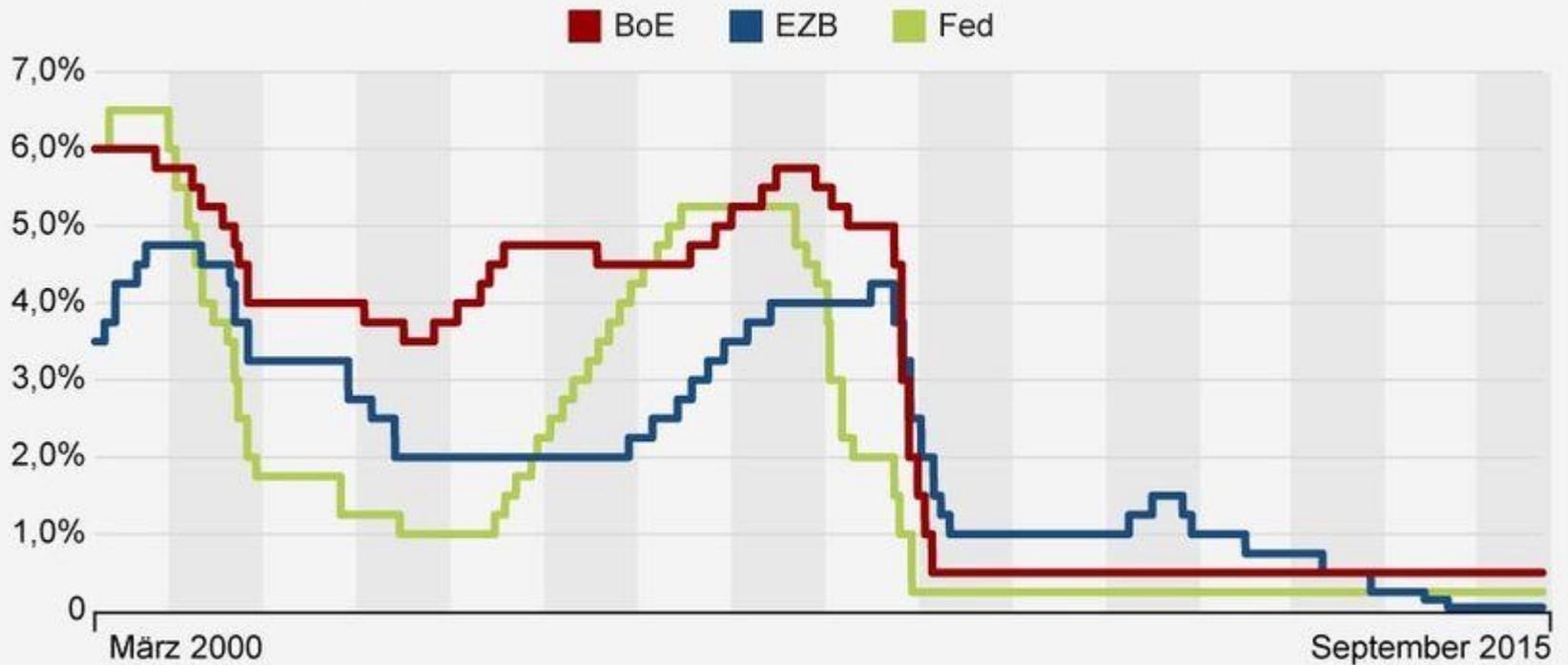


Die Krise in den Schwellenländern wie China und Brasilien trifft die Wirtschaft in der Eurozone. Die Europäische Zentralbank will gegensteuern - und erwägt, ihr 1,1 Billionen Euro schweres Anleihekaufprogramm auszudehnen



Entwicklung der Leitzinsen

Zinssätze von EZB, Fed und Bank of England



Quelle: Bank of England, Fed, Bundesbank



Sachwerte übertreffen heute Geldwerte





Der Verkaufsgewinn - z.B. im Alter ist steuerfrei

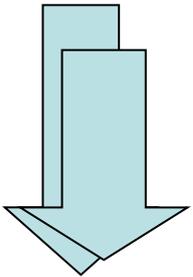
Ein saniertes Haus erfordert im Alter weniger Reparaturen





Die Modernisierungsinvestition ist konkret nur eine Kapitalverschiebung:

vom eigenen Geldkonto



= Geldentnahme

zum eigenen Sachvermögen

= Wertzuwachs



Wertzuwachs ?

Förderzuschüsse sind steuerfreie

Einnahmen, steuerfrei

ersparte Brennstoffkosten sind

Einnahmen, steuerfrei

zeitgemäße Haustechnik ist

Wertzuwachs, steuerfrei



↑ Sachwerte ↑

~~Sparbuch~~



Immobilien reagieren nicht auf

**Wirtschaftsnachrichten,
politische Probleme,
Börsenunruhe**



**Häuser sind immer eine langfristige
Geldanlage für mehrere Generationen**

100 Jahre sind der untere Durchschnitt

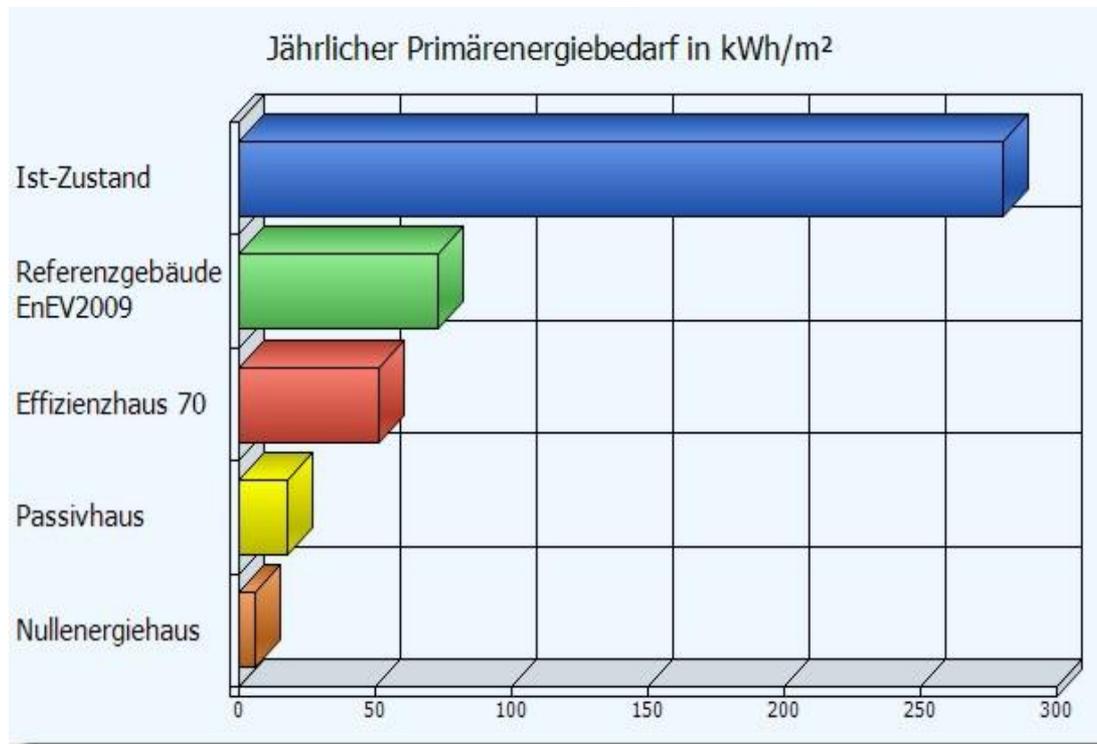
aber

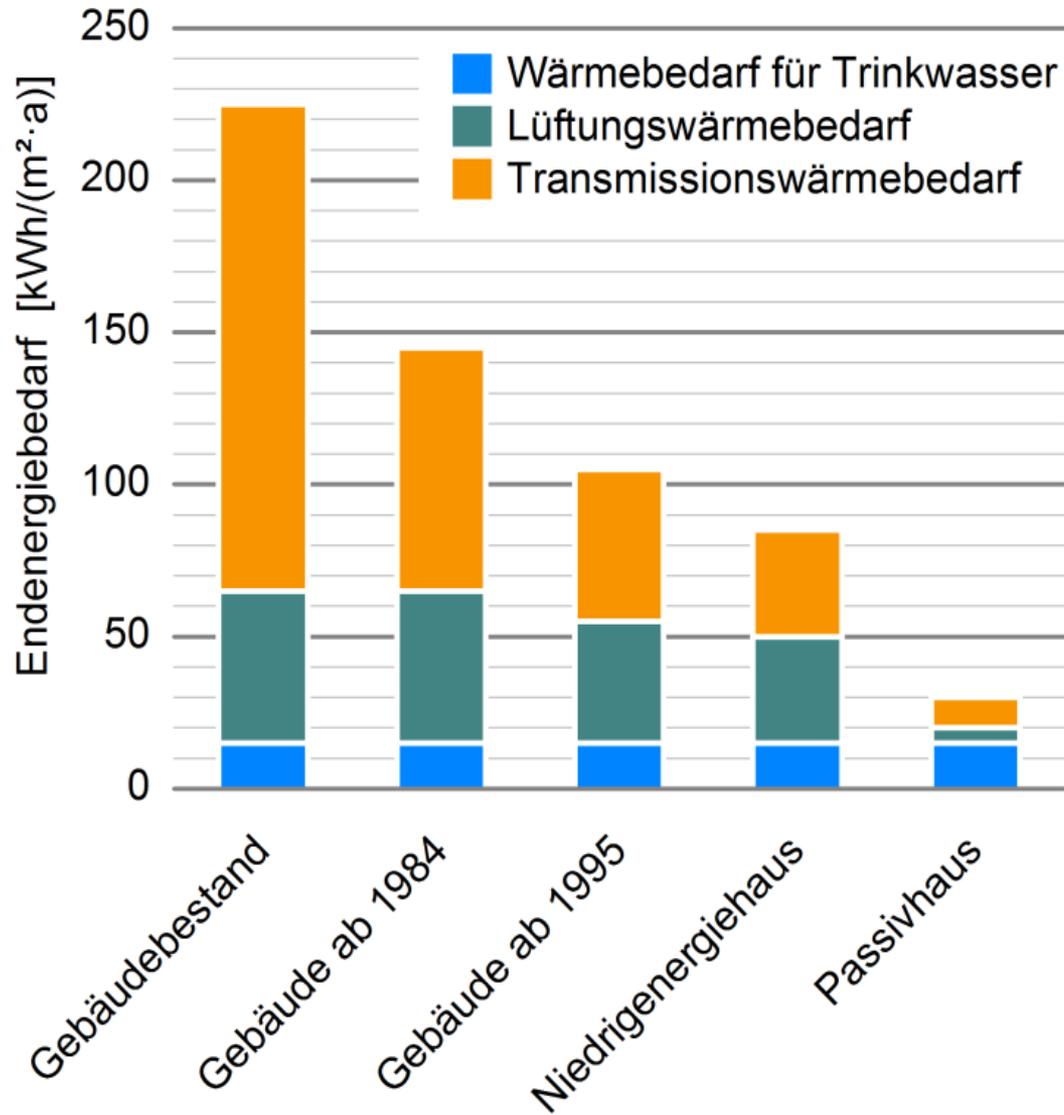
technisch altern Häuser heute schneller!



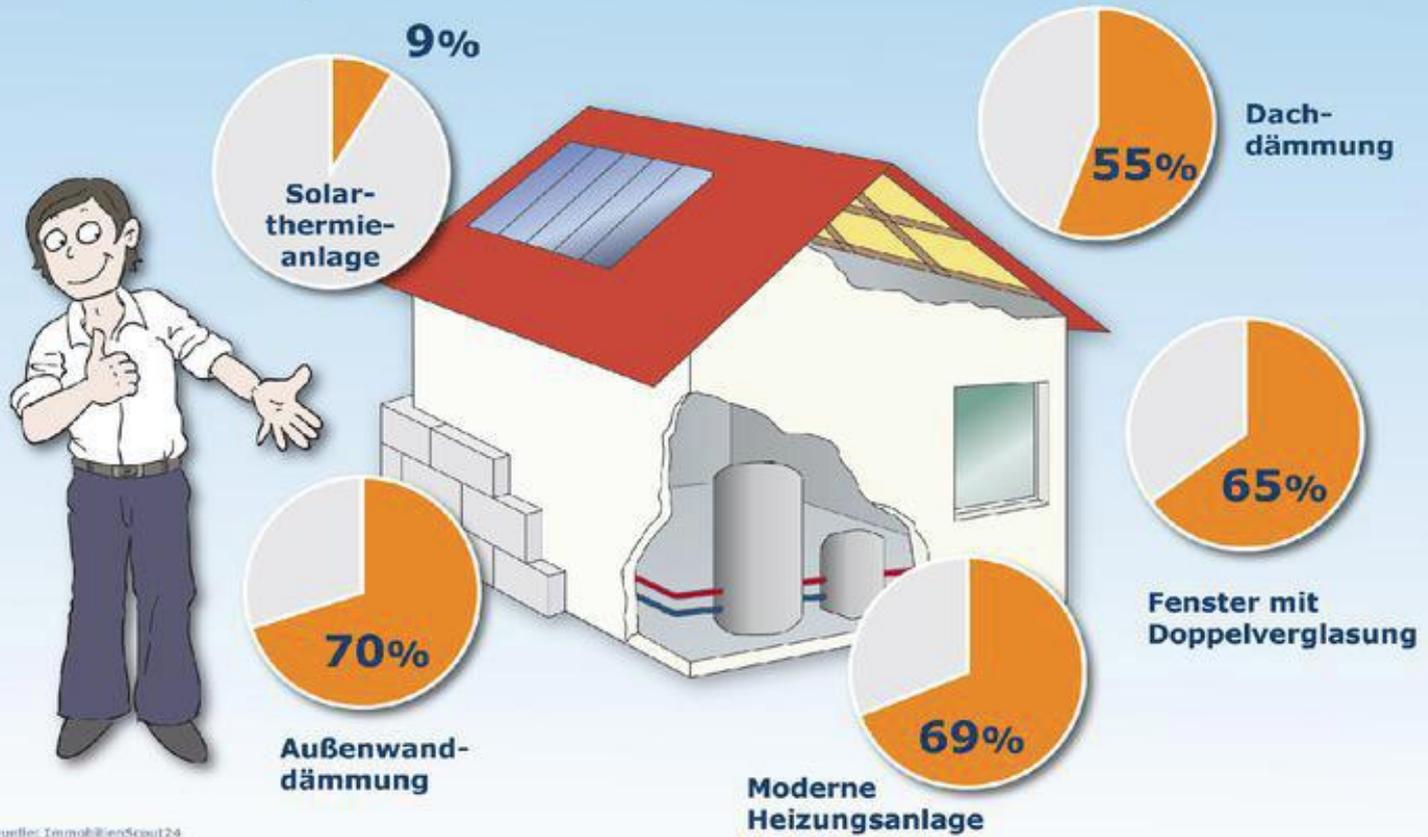
In der gesamten EU dürfen ab 2020, also schon in 5 Jahren (!), nur noch Neubauten errichtet werden, die mehr Energie erzeugen, als ihre Bewohner jährlich verbrauchen.

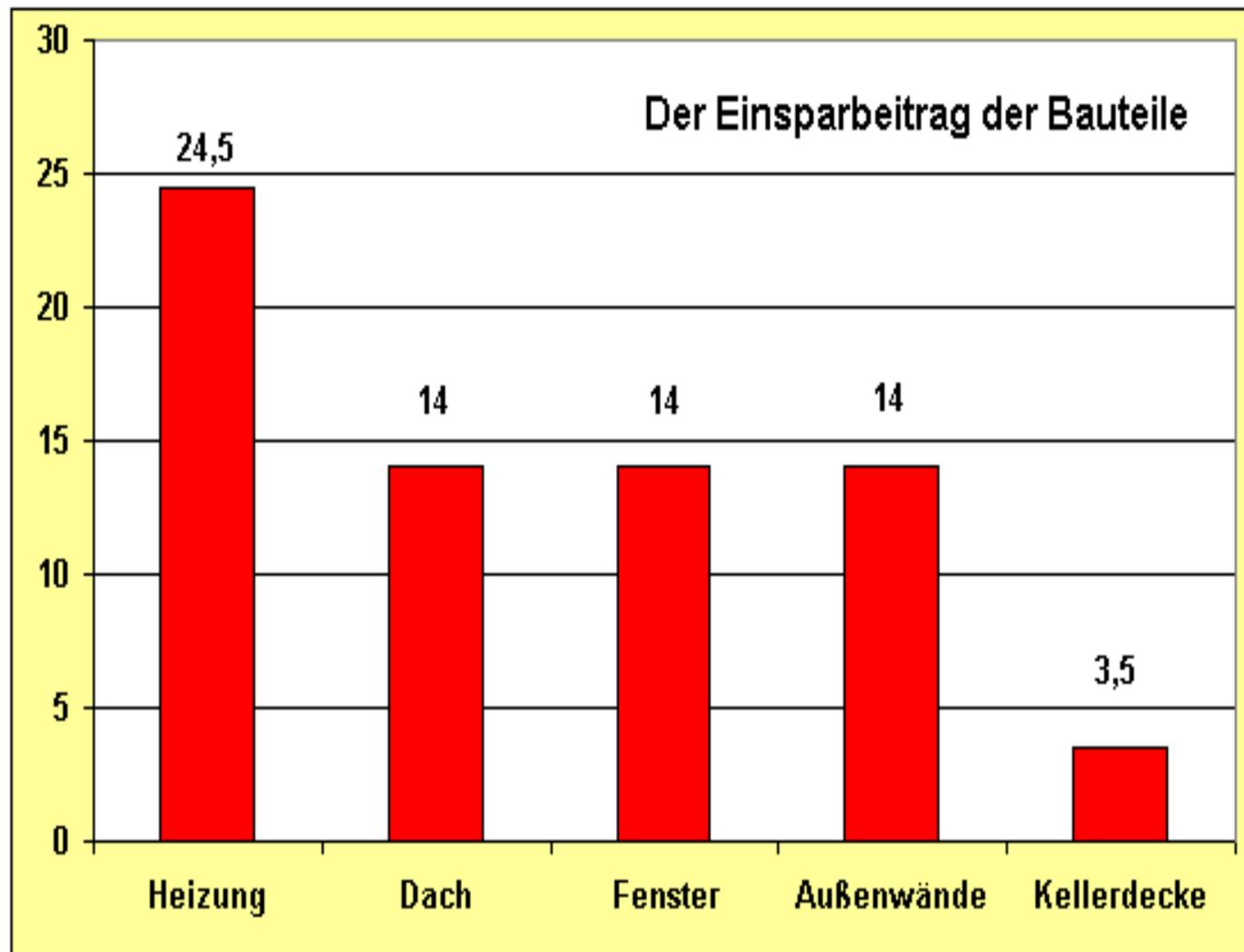
Der Markt ändert sich – Modernisierung ist Marktanpassung



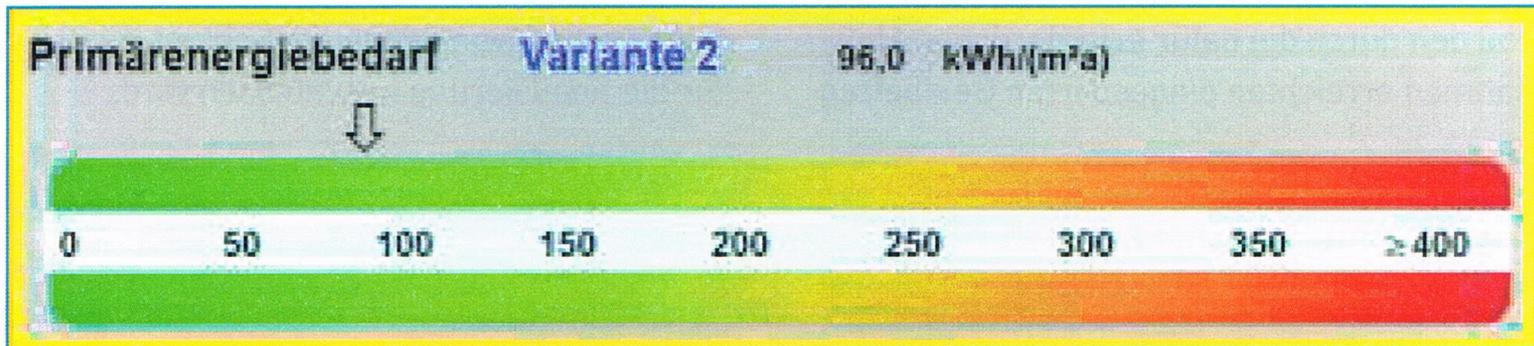


Worauf energiebewusste Immobilienkäufer besonders achten





Aktueller Primärenergiebedarf gemäß Energieausweis



Jährliche Heizkosten für ein Haus mit 130 m² beheizter Wohnfläche (1 kWh = 0,1 l Öl oder 0,1 m³ Gas) für 2 Ölpreise (Gas-Äquivalente), da die Preise niemals über 20 Jahre gleich bleiben

Primärenergiebedarf in kWh/(m ² a)	100	150	200	250	300	350	>400
Verbrauch in l/m ²	1300	1950	2600	3250	3900	4550	5200
€/a bei 0,57 €/l	741	1111	1482	1852	2223	2593	2964
€/a bei 0,85 €/l	1105	1657	2210	2762	3315	3867	4420



Rechenweg

realer Verbrauch	2.223	€
abzgl. neuer Verbrauch	1.111	€
Sparsumme in 1 Jahr	1.112	€
Sparsumme in 10 Jahren	11.120	€

(Sparsumme als Renditefaktor)



von **300** kWh → auf **100** kWh **150** kWh

•	in 1 Jahr	1.482 €	1.112 €	0,57 €
		2.210 €	1.658 €	0,85 €
•	in 5 Jahren	7.410 €	5.560 €	
		1.050 €	8.290 €	
•	in 10 Jahren	14.820 €	11.120 €	
		22.100 €	16.380 €	
•	in 15 Jahren	21.420 €	16.800 €	
		33.150 €	24.570 €	
•	in 20 Jahren	29.640 €	22.240 €	
		44.200 €	32.760 €	



- A Senkungspotenzial 2223 l/a =
- B Senkungssatz 75% Indikator für die Wahl der Maßnahmen
- C Maßnahmenwahl W F H K (Wände, Fenster, Heizung, Kellerdecke)
- D Effekt in % 23, 23, 25, 6, Summe muss Senkungssatz erreichen, 77% = ok
- E **Kosten dieser Maßnahmen 44.000 €**

Rendite-Entstehung

<u>Getroffene Zeitwahl</u>	10 Jahre	15 Jahre	20 Jahre
F Kostensenkung	22.230 €	33.345 €	44.460 €
G Förderung KfW 15%	3.334 €	5.001 €	6.600 €
H Förderung München	4.900 €	5.650 €	6.150 €
I <u>Sachwertzuwachs,</u> <u>mit Abschreibung</u>	11.000 €	11.000 €	11.000 €
J Gesamt	41.349 €	54.996 €	68.210 €
Kompensation (Amortisation)	95 %	125 %	154,6 %