

Whitepaper Inflation

Warum es in heutigen Zeiten
sinnvoll ist in Immobilien zu
investieren.

Wovon dieses Whitepaper handelt.

Laut statistischem Bundesamt lag die Inflation im Mai 2022 bei **7,9% - ein Höchststand** seit der Wiedervereinigung.

Den Trend zu höheren Preisen gibt es nun schon seit einigen Monaten. Der Krieg in der Ukraine sorgt derzeit für einen noch stärkeren Anstieg der Inflationsrate. Um die Inflation zu regulieren, heben Notenbanken nun den Leitzins an.

Das wirkt sich auch auf die Immobilienfinanzierung aus. Anleger*innen, die derzeit in Immobilien investieren möchten, stellt diese Veränderung vor die Frage, ob jetzt **der richtige Zeitpunkt** für einen Immobilienkauf ist.



Bei BAYIKO haben wir seit über zehn Jahren Erfahrung mit Immobilien.

Über 500 Wohneinheiten haben wir als Projektentwickler bereits fertiggestellt und fristgerecht an unsere Kunden übergeben. Unsere Expertise wird ergänzt um Erfahrungen aus einem engen Netzwerk von Partnern für Finanzierung und Realisierung.

Die Situation auf den Weltmärkten hat sich **signifikant verändert**, daher möchten wir auf den folgenden Seiten die komplexen Dynamiken von Inflation, Zinsen, Mieteinnahmen, sowie den steuerlichen Implikationen darstellen.

Für weitere Beratung stehen wir Ihnen gern zur Verfügung:

Telefon: +49 (0) 911-477260-0 oder via E-Mail: info@bayiko.de

1. Inflation als **Eigenkapital-Multiplikator**

Inflation ist zumeist negativ konnotiert, tatsächlich kann sie jedoch als Werttreiber für Immobilien- Investoren arbeiten, solange sie ihr Investment zu Teilen fremdfinanziert haben:

Durch die Inflation steigt in der Regel auch der nominelle Wert der Immobilie. Obwohl der nominelle Wert der Immobilie steigt, verändert sich der Betrag der Finanzierung nicht – im Gegenteil, dieser, feststehende Betrag nimmt relativ, also kaufkraftbezogen über die jährliche Inflation und die Tilgung sogar ab. In der Tabelle unterhalb ist hierzu ein Rechenbeispiel aufgeführt.

Hier gehen wir von **folgenden Annahmen** aus:*

- Immobilienwert bei Ankauf: 1.000.000 €
- Kredit zur Finanzierung des Kaufpreises: 750.000 € (75% des Kaufpreises)
- Eingesetztes Eigenkapital: 250.000 € (25% des Kaufpreises)
- Jährliche Tilgung des Kredits: 2.0%
- Inflation (und damit jährliche Preissteigerung der Immobilie): 3.5%

* hypothetisches Rechenbeispiel

Hier sieht man (deutlich vereinfacht) wie der Eigenkapitalanteil (und somit das Kapital des Investors) von der Inflation profitiert. In diesem Szenario verdoppelt sich der Eigenkapitalanteil innerhalb von 10 Jahren, bezieht man noch die zu erzielende Miete mit ein, lassen sich auch in diesem Szenario sichere Eigenkapitalrenditen von bis zu 10% erwirtschaften.

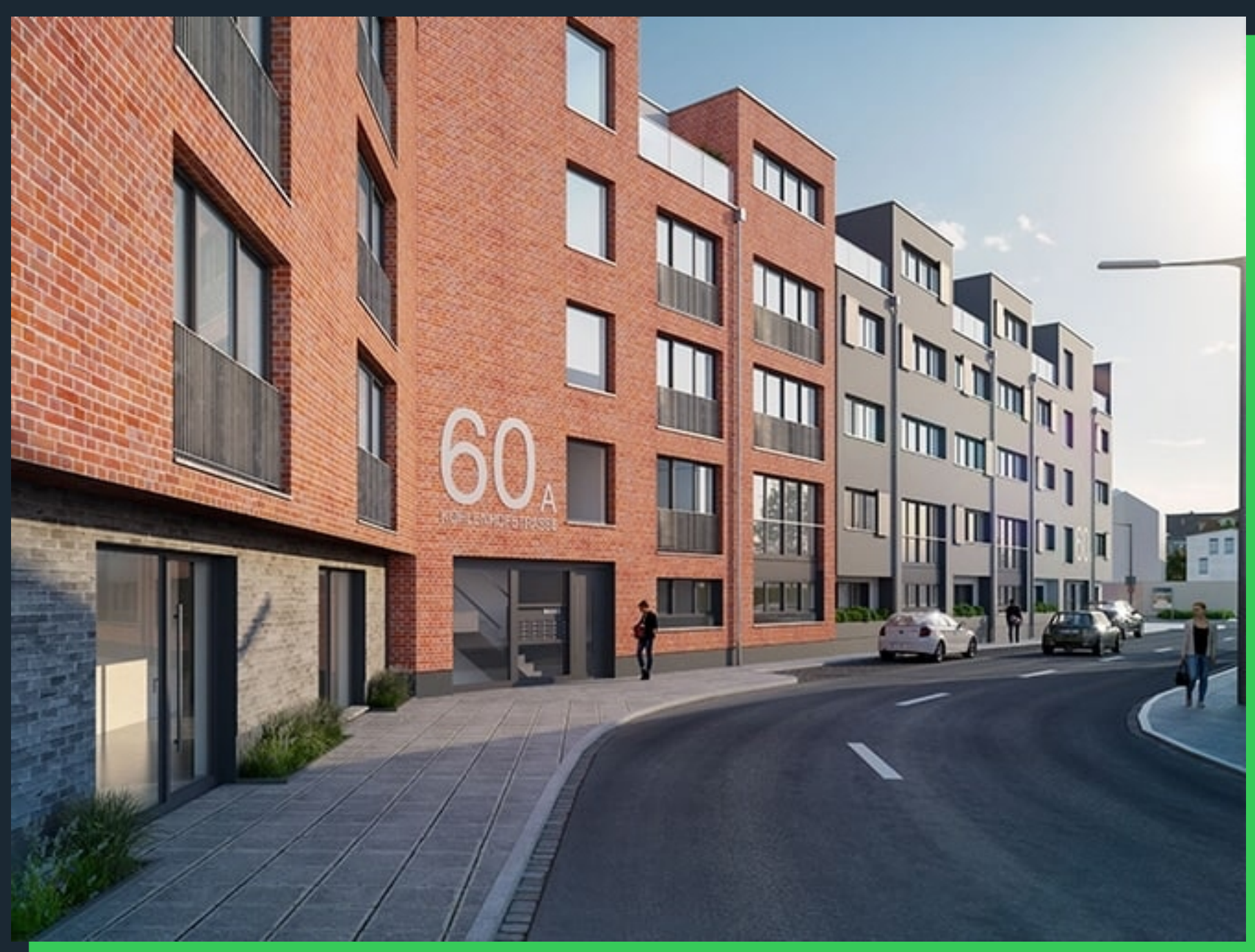
	Ankauf	Nach 10 Jahren	Zuwachs (Abnahme)
Immobilienwert (Preissteigerung durch 3,5% Inflation)	1.000.000	1.410.599	410.599
Ausstehender Kredit (Abnahme durch Inflation (3,5%) und 2,5% Tilgung)	750.000	612.805	(137.195)
Fremdkapitalquote	75,00%	43,44%	(31,56%)
Eigenkapital in EUR	250.000	797.794	547.794
Eigenkapital Quote	25,00%	56,56%	31.56%

2. Inflationsabsicherung durch Indexierte Mietverträge

Durch indexierte Mietverträge wird **sichergestellt**, dass auch bei steigender Inflation die zu erhaltende Miete ihren realen Kaufkraftwert erhält.

Liegt die Inflation bspw. bei 3.5%, würde das bedeuten, dass die reale Kaufkraft des Euros um ca. 3.5% abnimmt. In einem Indexierten Mietvertrag wird vereinbart, dass die jährliche Miete an den CPI („Consumer Price Index“ oder auf Deutsch „Verbraucherpreisindex“) gekoppelt ist.

Bei einer Inflation von 3.5% wird daher bei einer 100%-igen Indexierung auch die jährliche Miete **um 3.5% erhöht**. So behalten die Mieteinnahmen ihren realen Wert bei.



Unser Projekt in Nürnberg: Kohlenhof 60

Da die **indexierten Mieten jährlich steigen**, die zu Beginn des Investments aber fest vereinbarten Zins- und Tilgungsraten konstant bleiben, verbleibt dem Investor ein zunehmend größer werdender Cash Flow und die Rendite verbessert sich somit quasi von alleine.

Indexmiete: Die Miete wird vertraglich so vereinbart, dass sie an einen Preisindex gekoppelt ist. Der hieraus resultierende Verlust kann aber einen Steuervorteil erwirtschaften.

3. **Steuervorteil** durch Verlustvortrag

Wir befinden uns im Moment in einem, in den letzten Jahren nicht dagewesenen, **Umfeld hoher Zinsen**.

Die bisherige Strategie, Wohnungen mit hohem Fremdkapitalanteil zu kaufen und von der erzielten Miete die Zinsen & Tilgungen decken zu können, ist durch die gestiegenen Zinsen **schwierig geworden**.



Der hieraus resultierende Verlust kann aber einen **Steuervorteil erwirtschaften**.

Der durch die gestiegenen Zinsen entstehende Verlust aus der Differenz zwischen Zinsen und der erzielten Miete kann als Verlustvortrag **steuermindernd** geltend gemacht werden und so zu einem zusätzlich, positiven Cashflow aus Steuererstattungen führen.

Bei gleichzeitigem Wertzuwachs der Immobilie kann ein Anleger also **doppelt profitieren**.

Rechenbeispiel **Steuervorteil**

Kaufpreis Wohnung	300.000 €
Darlehensbetrag	270.000 €
Kapitaldienst im Monat	1.125 €
Mieteinnahmen	700 €
Monatlicher Anlagebetrag	425 €
Jährlicher Anlagebetrag	5.100 €
Anrechenbarer Verlustvortrag	5.100 €
Zu versteuerndes Einkommen im Folgejahr	90.000 €
Zu versteuerndes Einkommen im Folgejahr nach Verlustvortrag	84.900 €

Annahmen

Fremdkapital Quote	90%
Zinsen	3%
Tilgung	2%
Rendite	2,8%

Real Estate.
Really Easy.
#ReallyEasy

4. **Ursache** der Preissteigerungen & warum heute kaufen besser als morgen ist.

Die momentane Inflation hat **vielschichtige Gründe**. Neben dem akutesten, dem Krieg in der Ukraine, gibt es weitere, strukturelle Probleme. Dazu zählen:

- ein anhaltender Arbeitsmangel im handwerklichen Gewerbe
- anhaltende Ressourcenknappheit und Lieferkettenengpässe und
- ein konstanter Anstieg der Baukosten.



Da diese Trends in den nächsten Jahren vermutlich anhalten, werden die Kosten auch zukünftig nachhaltig ansteigen.



Um diesen Kostensteigerungen Rechnung zu tragen, werden Entwickler zukünftig **höhere Preise** für Immobilien verlangen müssen. Dieser Trend wird aber nicht nur zu langfristig weiter steigenden Immobilienpreisen führen, sondern letztlich auch zu einer Verschärfung der Angebotsverknappung, die bereits heute in den Metropolregionen Deutschlands spürbar ist.

Daher ist es sehr sinnvoll, Wohnungen **in naher Zukunft** zu kaufen und nicht erst in ein paar Jahren.

So einfach ist das Investment mit BAYIKO:

Wir von BAYIKO finden, ein Investment in Immobilien **darf nicht kompliziert sein.**

Deshalb begleiten wir Sie mit Rat und Tat bei:

- Auswahl der passenden Immobilie
- Finanzierung der Immobilie
- der erfolgreichen Erstvermietung
- der Verwaltung Ihrer Immobilie



Unser Projekt Kohlenhof 60 in Nürnberg ist nur eines von vielen, die wir aktuell umsetzen.



Real Estate – Bei uns really easy.

Wo wir Sie noch unterstützen können:

- bei allen Schritten des Immobilienkaufs
- bei bürokratischen und juristischen Themen
- bei der Vermittlung an Finanzinstitute mit den besten Konditionen
- bei notariellen Fragen
- bei der kompletten Übernahme der Kommunikation mit dem Mieter, Abrechnung, Nachvermietung etc.

Und: Wir bieten ein langfristiges Wertsteigerungspotential inklusive 5 Jahre Gewährleistung.

Der BAYIKO Service – alles unter einem Dach.



Über 85.000 qm Wohnfläche
Für Ihre Kapitalanlage entwickeln und realisieren wir derzeit **ca. 1.050** zusätzliche Wohneinheiten in der Metropolregion Nürnberg.



Über 500 Wohneinheiten fertiggestellt
Vom Microapartment bis zur großzügigen Eigentumswohnung – **mehr als 500** Einheiten haben wir bereits fertiggestellt und übergeben.



In-Time-Fertigstellungen
Es ist unser Anspruch, Ihnen **pünktlich** zum vereinbarten Termin die Schlüssel Ihrer Immobilie zu übergeben.



TÜV-zertifiziert
Unsere Bauprojekte werden von Experten des **TÜV Rheinland** begleitet und auf Sicherheit und Qualität geprüft.

Unsere Partner

Wir arbeiten seit **über 10 Jahren** mit ausgewählten und erprobten Partnern aus Bau- und Finanzierungsbranche, die das beste Objekt für Sie auswählen und umsetzen:

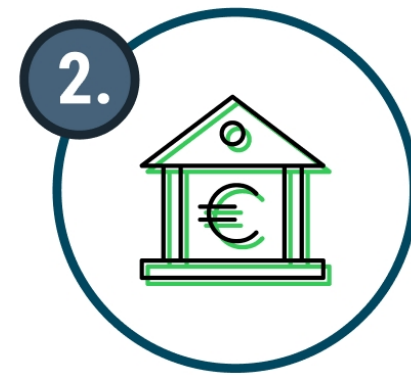


In drei Schritten zum Immobilien-Invest.



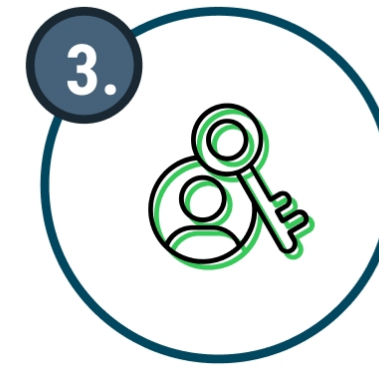
1. Recherche

BAYIKO bietet Ihnen über 450 renditestarke Immobilien, deren Lage und Konzeption perfekt auf die Bedürfnisse von Kapitalanlegern angepasst sind.



2. Finanzierung & Kauf

Alle unsere Immobilien sind bereits bei namhaften Finanzinstituten eingewertet. So erhalten Sie die bestmöglichen Finanzierungsangebote für einen reibungslosen Kauf.



3. Full-Service bei Vermietung

Wir übernehmen für Sie die Erstvermietung Ihrer Wohnung und kümmern uns um deren Übergabe an unsere professionellen Verwaltungspartner. Auch danach garantiert unser Mietpoolkonzept dauerhafte abgesicherte Mieteinnahmen.

Sie haben noch Fragen? **Wir haben Antworten!**

Telefon: **+49 (0) 911-477260-0** oder via E-Mail: **info@bayiko.de**

Real Estate.
Really Easy.
#ReallyEasy

Kontakt

Bayerisches Immobilien Kontor GmbH
Nordostpark 16

90411 Nürnberg

Telefon: +49 (0) 911-477260-0
Mail: info@bayiko.de



Bayerisches
Immobilien
Kontor