

# Finanzen aktuell

MANDANTENMAGAZIN - 2.Q | 2024



## EFC Financial Planning

### INHALT

- Einzigartige Vorteile durch die Expertise eines Finanz- und Versicherungsmaklers  
| Seite 4
- Immobilieninvestition: Warum jetzt der richtige Zeitpunkt ist?  
| Seite 6
- Eine der größten Erfindungen des menschlichen Geistes: Der Zinseszinsseffekt  
| Seite 8

A hand is shown in the process of placing a wooden block on top of a stack of other wooden blocks. The scene is set against a dark, blue-tinted background, creating a sense of depth and focus on the action of building or stacking. The lighting highlights the texture of the wood and the skin of the hand.

“

*Das Ganze ist  
stets mehr als  
die Summe  
seiner Teile.*

Financial Planning – mit dem Blick fürs Ganze

Liebe Leserinnen und Leser,

ich freue mich, Ihnen die neueste Ausgabe des EFC Mandantenmagazins zu präsentieren. Auch in diesem Quartal legen wir den Fokus auf zentrale Themen, die für Ihre finanzielle Zukunft von großer Bedeutung sind.

### **Die Expertise eines Finanz- und Versicherungsmaklers**

Seit über 25 Jahren sind die Financial Planner der EFC AG führend in der Beratung ihrer Mandanten zu wirtschaftlichen Fragestellungen. Unser umfassendes Financial Planning deckt alle relevanten Themen ab – von Versicherungen und Immobilienfinanzierungen bis hin zu unternehmerischen Beteiligungen und Geldanlagen. Erfahren Sie, warum unsere unabhängige und maßgeschneiderte Beratung Ihnen die besten Versicherungs- und Investmentlösungen bietet und wie Sie von der ganzheitlichen Perspektive unserer Financial Planner profitieren können.

Der deutsche Wohnimmobilienmarkt hat sich in den letzten zwei Jahren stark verändert. Sinkende Wohnungspreise, steigende Zinsen und hohe Baustoffpreise haben den Markt nahezu zum Erliegen gebracht. Doch eine Konstante bleibt: Die Mieten steigen weiter an. Jetzt, da sich die Rahmenbedingungen verändern, eröffnen sich besonders in mittelgroßen Städten und Randlagen, den sogenannten B- und C-Lagen, attraktive Investitionsmöglichkeiten. In unserem Artikel „**Immobilieninvestitionen: Warum jetzt der richtige Zeitpunkt ist?**“ beleuchten wir, warum die oft übersehenen B- und C-Lagen erhebliche Potenziale für Investoren bieten, die bereit sind, abseits der ausgetretenen Pfade zu investieren.

### **Die Macht des Zinseszins effekts**

Der Zinseszins effekt wird oft als eine der größten Erfindungen der Finanzwelt bezeichnet. Diese einfache, aber äußerst wirkungsvolle Konzeption kann das Fundament für langfristigen Wohlstand, Finanzwachstum und eine solide Altersvorsorge bilden. In unserem Artikel erklären wir, wie der Zinseszins effekt funktioniert, warum er so mächtig ist, und wie Sie durch frühzeitiges und kontinuierliches Investieren erheblich profitieren können. Lassen Sie sich von unseren Rechenbeispielen inspirieren und erfahren Sie, wie Sie diesen Effekt zu Ihrem Vorteil nutzen können.

Ich hoffe, dass diese Themen Ihr Interesse wecken und Ihnen wertvolle Einblicke und Strategien für Ihre finanzielle Planung bieten. Bei Fragen oder für eine persönliche Beratung stehe ich Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Herzliche Grüße

Ihr

Richard Goßner

# Einzigartige Vorteile durch die Expertise eines Finanz- und Versicherungsmaklers

Professionelles Financial Planning umfasst eine Vielzahl von Themen, darunter Versicherungen, Immobilien und -finanzierungen, unternehmerische Beteiligungen und Geldanlagen. Die Suche nach dem passenden Berater ist jedoch oft eine echte Herausforderung.

Die Vielfalt an Optionen – Finanz- und Versicherungsmakler, Mehrfachagenten, Versicherungsvertreter und Banker – macht die Wahl nicht einfacher. Dabei ist es essenziell, den Status Ihres Beraters zu erfragen, da es rechtliche Unterschiede in der Ausübung des Berufsbildes gibt, die erhebliche Auswirkungen auf die Qualität der Beratung und die daraus resultierenden Produktempfehlungen haben können.

Die Financial Planner der EFC AG sind seit 25 Jahren führend in der Beratung in wirtschaftlichen Fragestellungen. Durch den Maklerstatus der EFC AG und ihrer Financial Planner profitieren Sie als Mandant von einer Reihe einzigartiger Vorteile, die über das hinausgehen, was traditionelle Versicherungsagenten oder Banker bieten können.

## ✓ Kombiniertes Fachwissen

Ein Finanz- und Versicherungsmakler vereint das Fachwissen eines Anlageberaters mit der Expertise eines Versicherungsmaklers. Dies bedeutet, dass er nicht nur in der Lage ist, Ihnen bei der Auswahl eines passenden Versicherungsproduktes zu helfen, sondern auch bei der Entwicklung eines umfassenden Finanzplans, der Ihre langfristigen finanziellen Ziele berücksichtigt. Im Gegensatz dazu sind Mehrfachagenten, Versicherungsvertreter und Banker oft auf die Produkte und Dienstleistungen eines einzigen Unternehmens oder einer begrenzten Anzahl von Unternehmen beschränkt, was ihre Fähigkeit einschränkt, maßgeschneiderte Lösungen anzubieten.

## ✓ Ihr treuer Verbündeter

Ein wesentlicher Unterschied besteht auch darin, dass ein Finanz- und Versicherungsmakler als Ihr treuer Verbündeter agiert und ausschließlich in Ihrem Interesse handelt. Unabhängig von Versicherungsunternehmen optimiert er die Versicherungsdeckungen seiner Mandanten, um sie vor finanziellen Risiken zu schützen. Grundlage für diese enge Zusammenarbeit ist der Maklervertrag, der den Makler als Ihren treuhänderischen Sachverwalter rechtlich dazu verpflichtet, in Ihrem Namen tätig zu sein und bestmöglich Ihre Interessen wahrzunehmen – ein verantwortungsvolles und hohes Gut! Im Gegensatz dazu können Mehrfachagenten und Versicherungsvertreter möglicherweise von den Anreizen und Provisionsstrukturen ihrer jeweiligen Unternehmen beeinflusst werden.

## ✓ Ganzheitliche Perspektive

Ein weiterer wichtiger Vorteil eines Finanz- und Versicherungsmaklers ist die ganzheitliche Perspektive auf Ihre finanzielle Situation. Banker sind oft auf ihre eigenen Produkte und Dienstleistungen fokussiert, während Mehrfachagenten und Versicherungsvertreter möglicherweise nur auf den Versicherungsbereich spezialisiert sind. Ein Finanz- und Versicherungsmakler hingegen hilft Ihnen, die verschiedenen Aspekte Ihrer finanziellen Situation zu verstehen und zu optimieren – von Ersparnissen und Investitionen über Steuern und Vorsorgeplanung bis hin zu Ihren Versicherungsbedürfnissen.



### ✓ **Persönliche und individuelle Beratung**

Als „treue Verbündete“ nehmen Finanz- und Versicherungsmakler sich Zeit, um Ihre Ziele, Bedürfnisse und Risikotoleranz zu verstehen und erstellen dann einen maßgeschneiderten Plan, der auf Ihre einzigartige Situation zugeschnitten ist. Banker, Mehrfachagenten und Versicherungsvertreter bieten oft standardisierte Lösungen an, die möglicherweise nicht genau mit Ihren Zielen und Bedürfnissen übereinstimmen.



### **Der EFC Financial Planner: Ihr verlässlicher Partner**

Als Finanz- und Versicherungsmakler ist Ihr EFC Financial Planner in der bestmöglichen Position, um Ihre finanzielle Sicherheit zu gewährleisten. Als verlässlicher Partner an Ihrer Seite hilft er Ihnen, Ihre finanziellen Ziele zu erreichen und Ihre finanzielle Zukunft zu sichern. Sie profitieren von einer maßgeschneiderten Planung und optimalen Lösungen, die speziell auf Ihre Bedürfnisse abgestimmt sind.

Durch die Expertise und das Engagement Ihres EFC Financial Planners erhalten Sie nicht nur die besten Produkte und Dienstleistungen, sondern auch einen treuen Berater, der stets in Ihrem besten Interesse handelt. Vertrauen Sie auf die Erfahrung und das Wissen der EFC AG für Ihre erfolgreiche finanzielle Zukunft.



# Immobilieninvestition: Warum jetzt der richtige Zeitpunkt ist?

Der deutsche Wohnimmobilienmarkt hat sich in den letzten zwei Jahren stark verändert. Sinkende Wohnungspreise bei steigendem Zinsniveau und stark angestiegenen Baustoffpreisen brachten den Markt förmlich zum Erliegen. Ein Punkt hat sich nicht geändert: Die Mieten steigen weiter an.

Doch seit einigen Monaten haben sich die Rahmenbedingungen verändert. Es ergeben sich gerade in sogenannten B- und C-Lagen, also mittelgroßen Städten und Randlagen, attraktive Investitionsmöglichkeiten. Besonders jetzt könnte der richtige Zeitpunkt sein, in Bestandsimmobilien in diesen Regionen zu investieren. Es gibt mehrere Gründe, warum diese Strategie erfolgversprechend ist:

## **Antizyklisches Investieren: Ein bewährter Ansatz**

Antizyklisches Investieren bedeutet, entgegen dem Markttrend zu investieren. Während viele Investoren noch in „Schockstarre“ verharren, bieten B- und C-Lagen oft unerkannte Potenziale. Diese Strategie basiert auf der Annahme, dass Märkte zyklisch sind und sich Chancen ergeben, wenn andere zögern. In den letzten Jahren haben sich Investitionen stark auf A-Lagen konzentriert, was zu stark steigenden Preisen und sinkenden Renditen geführt hat. Im Gegensatz dazu sind B- und C-Lagen oft stabiler und weniger volatil, was sie zu attraktiven Zielen für antizyklische Investoren macht. Hier können noch vergleichsweise günstige Immobilien erworben werden, die in Zukunft an Wert gewinnen könnten.

## **Der Wohnungsmarkt in Deutschland:**

### **Ein hoher Bedarf an Wohnungen**

Der deutsche Wohnungsmarkt benötigt weiterhin dringend neue Wohnungen. Laut einer Studie des Instituts der deutschen Wirtschaft fehlen in Deutschland derzeit rund 700.000 Wohnungen. Diese Knappheit betrifft nicht nur die großen Städte, sondern auch mittelgroße Städte und Randlagen.

Die anhaltende Urbanisierung und die demografischen Veränderungen führen zu einer steigenden Nachfrage nach Wohnraum. Besonders in B- und C-Lagen besteht ein erheblicher Bedarf an bezahlbaren Wohnmöglichkeiten.

## **Der stagnierende Neubaumarkt:**

### **Ein wachsendes Problem**

Der Neubaumarkt in Deutschland stagniert. Laut einer Studie des Instituts der deutschen Wirtschaft (IW) wurden im Jahr 2023 weniger als 300.000 neue Wohnungen fertiggestellt, obwohl der Bedarf bei rund 400.000 Neubauwohnungen pro Jahr liegt. Angesichts der um rund ein Viertel gesunkenen Genehmigungszahlen und unter Berücksichtigung der Bauzeiten werden die Fertigstellungszahlen voraussichtlich weiter sinken. Diese Stagnation verschärft den Wohnungsmangel und treibt die Nachfrage nach Bestandsimmobilien weiter an.

In vielen B- und C-Lagen sind die Neubautätigkeiten besonders gering, was den Wert und die Attraktivität von Bestandsimmobilien erhöht. Investoren, die in bestehende Immobilien investieren, können von dieser Knappheit profitieren und sich langfristig stabile Mieteinnahmen sichern.

## **Preisrückgänge: Eine Chance für Schnäppchenjäger**

In einigen B- und C-Lagen sind die Immobilienpreise in letzter Zeit sogar leicht rückläufig gewesen oder haben sich zumindest stabilisiert. Diese Preisrückgänge bieten eine hervorragende Gelegenheit für Investoren, die günstige Immobilien erwerben möchten, bevor die Preise wieder anziehen.

Während in den A-Lagen die Preise weiterhin hoch sind, können Investoren in B- und C-Lagen Immobilien zu attraktiven Konditionen kaufen. Dies ermöglicht nicht nur eine bessere Rendite, sondern auch einen potenziell höheren Wertzuwachs, wenn die Preise in diesen Regionen wieder steigen.

### **Zinsniveau: Günstiger als der langfristige Durchschnitt**

Das aktuelle Zinsniveau ist eher rückläufig und günstig im Vergleich zum langfristigen Mittel.

Niedrige Zinsen bedeuten, dass die Finanzierungskosten für Immobilienkäufe derzeit besonders attraktiv sind. Investoren können immer noch zu günstigen Konditionen Kapital aufnehmen, was die Rentabilität von Immobilieninvestitionen erheblich erhöht. Diese günstigen Finanzierungsbedingungen sind ein starkes Argument für Investitionen in Bestandsimmobilien.

### **Steigende Mieten: Ein starker Marktindikator**

Ein weiterer entscheidender Faktor ist die kontinuierliche Steigerung der Mieten. Trotz einiger politischer Maßnahmen zur Mietpreisbremse sind die Mieten für Wohnungen in Deutschland z.B. im Jahr 2023 um 4,8 % gestiegen. Es ist weiterhin von steigenden Mieten auszugehen.

Gerade in B- und C-Lagen verzeichnen viele Städte steigende Mieten. Städte wie Leipzig, Dresden oder Hannover haben eine zunehmende Nachfrage nach Wohnraum, was zu höheren Mieten führt. Für Investoren bedeutet dies, dass sie von stabilen und wachsenden Mieteinnahmen profitieren können.

### **Fazit: Der optimale Zeitpunkt für Investitionen**

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass der derzeitige Zeitpunkt für Investitionen in Bestandsimmobilien in B- und C-Lagen in Deutschland äußerst günstig ist. Antizyklisches Investieren, ein stagnierender Neubaumarkt, Preisrückgänge, ein rückläufiges Zinsniveau, steigende Mieten und ein hoher Bedarf an Wohnungen schaffen ideale Bedingungen für langfristige und rentable Investitionen.

Gerade die oft übersehenen B- und C-Lagen bieten erhebliche Potenziale für diejenigen, die bereit sind, abseits der ausgetretenen Pfade zu investieren.

EFC bietet Ihnen interessante Investmentmöglichkeiten. Sei es über eine Kapitalanlage in ein gemanagtes Immobilienportfolio, mit breiter Streuung auf zahlreiche Einzelobjekte an verschiedenen bundesweiten Standorten und systematischer Aufwertung des Fonds-Portfolios durch energetische Sanierung oder dem Kauf einer vermieteten Bestandsimmobilie.

**Entwerfen Sie zusammen mit Ihrem EFC Financial Planner die richtige Strategie und profitieren Sie von stabilen Renditen und einem langfristigen Wertzuwachs.**



# Eine der größten Erfindungen des menschlichen Geistes: Der Zinseszinsseffekt

In der weiten Landschaft menschlicher Errungenschaften gibt es eine Innovation, die sich über Jahrhunderte hinweg als eine der mächtigsten Kräfte erwiesen hat: der Zinseszinsseffekt. Eine Konzeption so simpel, dass sie oft übersehen wird, jedoch eine, die das Fundament für Wohlstand, Finanzwachstum und Altersvorsorge bildet.

Worin liegt die Magie des Zinseszinsseffekts? Auf den ersten Blick mag es unscheinbar erscheinen: Ein Betrag wird angelegt und im Laufe der Zeit akkumulieren sich Zinsen auf den ursprünglichen Betrag sowie auf die bereits aufgelaufenen Zinsen. Dieser

scheinbar marginale Anstieg führt jedoch zu einem exponentiellen Wachstum, das im Verlauf von Jahren oder Jahrzehnten beträchtliche Summen generiert. Um die Auswirkungen des Zinseszinsseffekts zu veranschaulichen, betrachten wir **zwei Szenarien**:

## 35-jähriger Sparer

Zeitraum: 30 Jahre

Sparrate: 300 EUR pro Monat

Zinssatz: 7 % pro Jahr



## 40-jähriger Sparer

Zeitraum: 25 Jahre

Sparrate: 300 EUR pro Monat

Zinssatz: 7 % pro Jahr



\* Betrachtung ohne Steuerbelastung

**Fazit:** Obwohl beide denselben monatlichen Betrag investierten, denselben Zinssatz erhielten und der 35-jährige Sparer nur 18.000,- EUR (3.600 EUR p.a. x 5 Jahre) mehr einzahlte, erzielt er dank des längeren Zeitraums und des Zinseszinsseffekts 116.622,- EUR mehr Vermögen.

Dies verdeutlicht eindrucksvoll den enormen Unterschied, den Zeitpunkt und Dauer des Sparens machen können. Selbst bei einem höheren monatlichen Beitrag kann ein späterer Start zu erheblich geringerem Vermögen führen. Der Zinseszinsseffekt belohnt das langfristige Engagement und verdeutlicht die Vorteile eines frühen Beginns beim Sparen.



Der Zinseszinsseffekt ist nicht nur ein Instrument für Wohlhabende oder Finanzgenies. Er ist ein Werkzeug, das jedem zugänglich ist, der die Macht der Zeit und der kontinuierlichen Investition versteht. Selbst kleine Beträge, wenn sie über einen längeren Zeitraum angelegt werden, können erheblich wachsen. Dieses Erkenntnis bildet das Herzstück einer guten Finanzberatung zur Geldanlage und Altersvorsorge.

Natürlich birgt der Zinseszinsseffekt auch Herausforderungen. Die Renditen von Anlagen sind nie garantiert und man wird in den Jahren des Ansparens Marktvolatilitäten kennen lernen. Es erfordert Geduld, Disziplin und eine gewisse Risikobereitschaft, um die Vorteile des Zinseszinsseffekts voll auszuschöpfen.

**Eine sorgfältige Planung der Investments zusammen mit Ihrem EFC Financial Planner ist unerlässlich.** Durch das für Sie individuell erstellte Geldanlagekonzept, welches eine professionelle Vermögensdiversifizierung enthält, wird das langfristige Kapitalwachstum gesichert.

Für junge Menschen ist der Zinseszinsseffekt ein unschätzbare Geschenk. Durch frühzeitiges Sparen und Investieren können sie die Zeit nutzen, um das Wachstum ihres Vermögens zu maximieren. Jeder Euro, der frühzeitig angelegt wird, hat das Potenzial, sich zu vervielfachen und ein solides Fundament für die Zukunft zu schaffen. Es ist nie zu früh, um mit dem Aufbau von Vermögen zu beginnen, und der Zinseszinsseffekt ist dabei ein verlässlicher Helfer.

Doch auch für diejenigen, die sich bereits auf dem Höhepunkt ihrer Karriere oder kurz vor dem Ruhestand befinden, kann der Zinseszinsseffekt von unschätzbarem Wert sein. Durch kluge Investitionen und eine langfristige Perspektive können sie sicherstellen, dass ihr Vermögen auch im Ruhestand weiter wächst und für kommende Generationen erhalten bleibt. Der Zinseszinsseffekt kennt kein Rentenalter; er arbeitet unablässig im Hintergrund, um das Vermögen zu vermehren.

In einer Welt, die von schnellen Gewinnen und unmittelbaren Belohnungen geprägt ist, erinnert uns der Zinseszinsseffekt an die Kraft der Beständigkeit und Beharrlichkeit. Es ist eine Erfindung des menschlichen Geistes, die uns lehrt, dass die größten Erfolge oft aus kleinen Anfängen entstehen und dass Zeit unser mächtigster Verbündeter ist.



## EFC Financial Planning

### Richard Goßner

Bankbetriebswirt  
Finanzplanung & Vermögensmanagement

EFC Financial Planning Center Ulm  
Karlstraße 37 | 89073 Ulm

Tel. 07 31 - 1 40 51 71  
Fax 07 31 - 1 40 51 80  
Mobil 0 170 - 5 62 90 90

richard.gossner@efc.ag  
www.efc.ag | www.gossner-finanzplanung.de



**Aufsichtsbehörde nach § 34c GewO:** Landratsamt Heidenheim | 89505 Heidenheim | [www.landkreis-heidenheim.de](http://www.landkreis-heidenheim.de)

**Aufsichtsbehörde nach § 34d GewO:** IHK Ostwürttemberg | Postfach 14 60 | 89504 Heidenheim | [www.ostwuerttemberg.ihk.de](http://www.ostwuerttemberg.ihk.de)

Eingetragen als Versicherungsmakler mit einer Erlaubnis nach §34d GewO im versicherungsvermittler-Register gemäß § 11 a GewO unter folgender Registrierungsnummer D-ZP7Y-91B27-72, einsehbar unter [www.vermittlerregister.info](http://www.vermittlerregister.info).

**Aufsichtsbehörde nach § 34f GewO:** IHK Ostwürttemberg | Postfach 1460 | 89504 Heidenheim | [www.ostwuerttemberg.ihk.de](http://www.ostwuerttemberg.ihk.de)

Eingetragen als Finanzanlagenvermittler mit einer Erlaubnis nach § 34f GewO im Finanzanlagenvermittler-Register gemäß § 11 a GewO unter folgender Registrierungsnummer: D-F-135-QHX7-29, einsehbar unter [www.vermittlerregister.info](http://www.vermittlerregister.info).