

Rückblick/Ankündigung Frühjahrsveranstaltung

Landwirte besuchten mit der VR-Bank Kreis Steinfurt den historischen Gräfenhof Schulze Rötering in Ahlen

60 Landwirte starteten am 22. Mai diesen Jahres von Rheine und Ibbenbüren per Bus in Richtung Ahlen. Ziel war der historische Gräfenhof Schulze Rötering. Der Hof existiert seit dem 12. Jahrhundert. Seit dem 18. Jahrhundert ist er in Familienbesitz. Die 7. Familiengeneration steht bereits in den „Startlöchern“.

Nach der Begrüßung durch Martin und Hildegunde Schulze Rötering folgte eine informative Betriebsführung. Schwerpunkte waren der Ackerbau, hier vor



allem der Weizen- und Rapsanbau, Sonderkulturen mit Spargel und Erdbeeren sowie die Brennerei, in der Edelbrände und Geiste hergestellt werden.



Auch im nächsten Jahr ist wieder eine Betriebsbesichtigung geplant. Nähere Informationen folgen im nächsten Newsletter.

R+V Performance – Jetzt bereits an morgen denken!



IHR PLUS: EINFACH BESSERE AUSSICHTEN.
Die R+V-Privatrente Performance – erhöhen Sie Ihre Chancen auf mehr Rendite.

Die R+V-Privatrente Performance ist eine aufgeschobene Rentenversicherung mit laufender Beitragszahlung oder mit Zahlung eines Einmalbeitrags.

Für die Gestaltung Ihrer privaten Altersvorsorge bietet sie Ihnen folgende Merkmale:

- | Garantie der eingezahlten Beiträge zum Rentenbeginn bei planmäßigem Vertragsverlauf
- | Eine ab Vertragsbeginn garantierte Mindestrente
- | Hinterbliebenenschutz ab Vertragsbeginn
- | Steuervorteile in der Anspar- und Rentenphase
- | Professionelle Kapitalanlage im Sicherungsvermögen durch Spezialisten der R+V

Mit der Privatrente Performance bauen Sie kontinuierlich Ihr Vorsorgekapital auf

und erhalten dafür eine attraktive Verzinsung. Die erzielten Erträge werden jährlich gesichert und erhöhen Ihr Kapital. Bereits zum Vertragsabschluss wird zugesagt, mit welcher Mindestrente Sie garantiert rechnen können. Die genaue Rentenhöhe wird zum Rentenbeginn berechnet. Sie ergibt sich aus dem erreichten Gesamtkapital und den zu diesem Zeitpunkt geltenden Rechnungsgrundlagen.

Sie haben Fragen?

Ralf Theismann (05971 406-9675) und **Jutta Frischemeier** (05971 406-3190) helfen Ihnen gerne weiter.



ABMELDUNG

Ich möchte künftig keine „VR-AgrarNews“ mehr per Post erhalten (per Fax oder Post an s. Impressum).

Datum, Unterschrift _____ Name/Vorname _____ Kd.-Nr. _____

IMPRESSUM

Herausgeber: VR-Bank Kreis Steinfurt eG | Matthiasstraße 30 | 48431 Rheine | Telefon 05971 406-0 | Telefax 05971 406-9109 | info@vrst.de | www.vrst.de
Aufsichtsratsvorsitzender: Wolfgang Scheiper | Vorstand: Hubert Overesch und Ulrich Weßler | Amtsgericht: Rheine | Sitz der Genossenschaft: Rheine Umsatzsteuer-ID: DE125501852 | Aufsichtsbehörde: Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin)
Redaktion/Verantwortlich: Wilfried Köster, Friedhelm Hagemann, Jan Frederik Hoppe, Jeanette Eden | Satz, Gestaltung, Layout und Fotos: VR-Bank Kreis Steinfurt eG | Druck und Versand: Gräuler Druck, Ibbenbüren | Rechtlicher Hinweis: Alle Rechte vorbehalten. Auszüge, Nachdrucke, auch elektronischer Art, Verfielfältigen, etc. unterliegen der ausdrücklichen Genehmigung der VR-Bank Kreis Steinfurt eG. Für Schäden aufgrund unterlassener oder unrichtiger Angaben wird keinerlei Haftung übernommen.



VERANTWORTUNG | VERLÄSSLICHKEIT | VERTRAUEN

Sehr geehrte Damen und Herren,

Das Wirtschaftsjahr 2016/2017 ist abgeschlossen. Die Ergebnisse fallen deutlich positiver aus als noch in den Vorjahren. So langsam wird die Stimmung in der Landwirtschaft wieder spürbar positiver. Zeit um zu überlegen, welche Investitions- und Geldanlagemöglichkeiten, auch außerhalb des landwirtschaftlichen Betriebes interessant sein könnten.

Wie bereits im vergangenen Newsletter angekündigt, wird sich auch in dieser Ausgabe wieder alles um das Thema „Alternative Geldanlage- und Investitionsmöglichkeiten“ drehen. Herr Howe vom Immobilienservice der VR-Bank Kreis Steinfurt

stand uns Rede und Antwort zum Thema „Immobilienmarkt im Kreis Steinfurt“.

Zudem finden Sie Informationen zu den Möglichkeiten der Beteiligung an einem Bürgerwindpark.

Nach dem positiven Feedback der letzten Frühjahrsveranstaltung, planen wir, diese auch in 2018 wieder durchzuführen. Nähere Informationen folgen im nächsten Newsletter. Wir freuen uns aber schon jetzt auf einen interessanten und unterhaltsamen Tag mit Ihnen.



Friedhelm Hagemann
Bereichsdirektor Firmenkunden



Wilfried Köster
Bereichsdirektor Firmenkunden



Interview mit Andreas Howe: Investition in Immobilien

Mit Andreas Howe als Geschäftsführer des Immobilienservice der VR-Bank Kreis Steinfurt GmbH konnten wir für unser diesmaliges Interview „Investition in Immobilien“ einen ausgewiesenen Experten gewinnen.

Wie lässt sich der aktuelle Immobilienmarkt im Kreis Steinfurt beschreiben?

Der Immobilienmarkt im Kreis Steinfurt ist sehr gut, es gibt eigentlich zu wenige Immobilien. Wobei man hier die Aussage von Gebiet zu Gebiet unterscheiden muss, denn gerade im ländlichen Bereich ist es schwierig Objekte zu verkaufen, obwohl das Preisniveau vergleichsweise niedrig ist. Dort lassen sich häufig große Häuser mit entsprechenden Grundstücken zu fairen Konditionen erwerben. In der Nähe von Ballungszentren mit Industrie und entsprechenden Arbeitsplatzangeboten sind Häuser, Wohnungen und Grundstücke durchaus stark gefragt und das Preisniveau entsprechend stark steigend.

Durch die erheblich höheren Baupreise ist ebenso der Markt im Bereich der Gebrauchtimmobilen gewachsen.

Im gewerblichen Immobilienbereich sind grundsätzlich die Lage, die Größe und die Frage bzgl. der Folgeverwendbarkeit ausschlaggebend für die Vermarktung. Eine Vermietung von Gewerbeobjekten ist derzeit eher schwierig. Aber sowohl auf der Käuferseite als auch auf der Mieterseite gibt es immer Interessenten, die auf die Immobilie passen, nur die Suche wird etwas schwieriger.

Bei den aktuellen Immobilienpreisen – auch hier im Kreis Steinfurt: Gibt es die Gefahr einer Immobilienblase?

Die Gefahr einer Immobilienblase sehe ich nicht, denn solange wir ein derart niedriges Zinsniveau haben, werden wir weiterhin einen guten Immobilienmarkt vorfinden. In Rheine bewegen wir uns aktuell bei Ei-



Das Interview führten die Agrarkundenbetreuer Jan Frederik Hoppe (li.) und Jeanette Eden mit Andreas Howe (re.) von der Immobilienservice VR-Bank Kreis Steinfurt GmbH

gentumswohnungen mit großen Schritten in Richtung 3.000 € pro qm. Jedoch muss man es auch mit dem Umfeld vergleichen. In Emsdetten, Greven oder auch Münster finden sich nur noch wenige Wohnungen unter 4.000 € pro qm. Wenn man diese Kaufpreise mit dem örtlichen Mietniveau vergleicht, wird klar, dass dieses mit den Immobilienpreisen aber weiterhin passt.

Wenn jemand plant, erstmalig in eine Immobilie zu investieren: Welche Aspekte sind für den Investor besonders zu berücksichtigen?

Es gibt drei wichtige Grundregeln im Immobilienbereich: Lage, Lage und Lage. Die Lage bringt nämlich langfristig eine Wertstabilität. Wer bauen oder kaufen möchte, sollte außerdem auf die Qualität und das Alter der Immobilie achten. Denn allein aus energetischen Gründen wie bspw. minderwertiger Dämmung können die Nebenkosten deutlich steigen, wodurch eine niedrigere Kaltmiete erzielt wird. In so einem Fall kann es sein, dass ein Neubau insgesamt die günstigere Variante ist. Dies bedarf aber immer einer genauen Einzelfallbetrachtung. Insgesamt sollte der Anspruch sein, dass die Immobilie eine langfristig sichere Anlage

darstellt. Dieser Fragestellung widmen wir uns ganz gezielt, wenn Interessenten an uns herantreten.

Welche Renditen können erzielt werden?

Es gibt hier regionale Unterschiede, denn je höher ich den Kaufpreiseinstieg habe, desto geringer ist die Rendite. Beim Neubau werden wesentlich geringere Renditen ausgewiesen als bei guten Gebrauchtimmobilen. Wichtig ist immer das Verhältnis von erwarteter Miete zum Kaufpreis.

Wie widmen Sie sich dem Bereich Landwirtschaft im Immobilienservice?

Spannendes Thema, da der zu erzielende Preis z.B. für Ackerland aufgrund hoher regionaler Schwankungen nur sehr schwer eingeschätzt werden kann. Daher nutzen wir das Gebotsverfahren mit einem Mindestpreis für den Verkauf landwirtschaftlicher Flächen. Dieses Verfahren garantiert dem Flächenverkäufer den höchstmöglichen Preis. Die vermarkteten Flächen werden meist an Landwirte verkauft, aber auch an Städte und Gemeinden, die diese Flächen zum Tausch oder für Gewerbeflächen benötigen.

Windparkbeteiligung - In Projekte aus der Region investieren



Energieautark bis zum Jahr 2050 – das ist das erklärte Ziel des Kreises Steinfurt. Dies soll u. a. mit dem Ausbau von Bürgerwindprojekten erreicht werden. Um die Akzeptanz für den Ausbau der Windenergie in der Region zu stärken, hat der Kreis spezielle „Leitlinien für Bürgerwindprojekte“ entwickelt. In 2017 sind einige Windenergieprojekte im Kreis Steinfurt umgesetzt worden. Viele werden in 2018 mit dem Bürgerbeteiligungsverfahren starten. Das Interesse seitens der Bürger, Anwohner und Flächen-eigentümer, sich an den Projekten vor Ort zu beteiligen, ist groß. Deswegen haben wir Ihnen hier wichtige Besonderheiten und Informationen zu dieser Art der Beteiligung für Sie zusammengestellt:

1) Art der Beteiligung: Es handelt sich um eine Unternehmensbeteiligung. Häufig erfolgt diese als Kommanditist einer KG. Man spricht auch von einer Sachwertbeteiligung, weil der Kommanditist direkt an den Anlagen beteiligt ist.

2) Sicherheit vs. Risiko: Die Einnahmen aus dem Stromverkauf des Windparks sind über das „Erneuerbare Energien Gesetz“ (EEG) für 20 Jahre gesichert. Das größte wirtschaftliche Risiko liegt in wind-schwachen Jahren. Zwar wird in den vor Projektstart erstellten Wirtschaftlichkeitsberechnungen schon mit Sicherheitsabschlägen gerechnet, dennoch können mehrere windschwache Jahre zu reduzierten oder ausbleibenden Ausschüttungen führen, denn diese sind ertragsabhängig und nicht gesichert.

3) Der Verkaufsprospekt: Die Erstellung und Veröffentlichung eines, durch die BaFin geprüften, Verkaufsprospekts ist gesetzliche Vorgabe. Hierin finden sich u.a. Informationen zu den Bedingungen der Geldanlage, den Wirtschaftlichkeitsberechnungen, Ausschüttungsprognosen

und Risiken im Zusammenhang mit der Beteiligung an einem Bürgerwindpark.

4) Beteiligungsdauer: In der Regel ist die Beteiligungsdauer auf den 20-jährigen Zeitraum der garantierten EEG-Vergütung ausgelegt. Häufig kann man erstmalig nach ca. 15 Jahren kündigen. Das bedeutet, dass das Geld für die Beteiligung auch über einen Zeitraum von 20 Jahren verfügbar sein sollte – selbst, wenn häufig in den jährlichen Ausschüttungen bereits Auszahlungen von Kommanditanteilen enthalten sind.

5) Fremdkapital vs. Eigenkapital: Je nach prognostizierter Ertragslage des Projektes und mit Blick auf das aktuelle Zinsniveau, kann eine (Teil-) Finanzierung der Kommanditeinlage eine Option sein. Da es sich bei den Ausschüttungen um Gewerbeeinkünfte handelt, können die Darlehenszinsen sogar steuerlich an gerechnet werden. Ob bzw. in welchen Fällen sich eine Beteiligungsfinanzierung rechnet, ist aber immer individuell zu

prüfen. Zudem ist für die Besicherung eines solchen Darlehens auch immer vorab zu klären, ob gem. Gesellschaftsvertrag eine Abtretung der Ansprüche möglich ist.

Die VR-Bank Kreis Steinfurt hat für die Finanzierungen einer Windparkbeteiligung den VR-EcoKredit entwickelt. Dieser ist auf die Besonderheiten einer Beteiligungsfinanzierung abgestimmt.

Für weitere Informationen und Beratung sprechen Sie uns gerne an.

VR-EcoKredit

- Zinsgünstiges Investitionsdarlehen
 - monatliches Annuitätendarlehen
 - Laufzeit und Zinsbindung bis 15 Jahre
- Darlehenshöhe
 - 5.000 bis 200.000 Euro
- Unkomplizierte Sicherheitenstellung

Infos unter: www.vrst.de/eco

Wir sind für Sie da – Ihre Ansprechpartner



Jan Frederik Hoppe
M.Sc. agr./Agrarkundenbetreuer für Ibbenbüren/Lengerich
Telefon 05971 406-3195
jan.frederik.hoppe@vrst.de



Jeanette Eden
M.Sc. agr./Agrarkundenbetreuerin für Rheine/Emsdetten/Steinfurt
Telefon 05971 406-9686
jeanette.eden@vrst.de