



## Schon heute ein sorgloses Morgen schaffen

*Immobilienexperte WBD Immo erklärt das Einmaleins der Altersvorsorge*

**Karlsruhe, August 2023.** In den letzten Jahren hat sich in der Gesellschaft viel verändert: Andere Gewohnheiten, die Verschiebung von Prioritäten sowie die aktuelle Inflation und steigende Zinsen zwingen den Menschen, seine Ausgaben zu überdenken. Eins steht fest: Die Deutschen sparen an vielen Stellen, jedoch nicht an ihrer Altersvorsorge, wie eine Umfrage des Deutschen Instituts für Vermögensbildung und Alterssicherung (DIVA) im Herbst 2022 belegt. Wer heute seine Finanzen klug verwaltet, der schafft sich keine Probleme für die Zukunft. „Eine bewährte Methode für ein sorgenfreies Leben im Alter ist nach wie vor die Investition in Immobilien“, weiß Julian Bertlein, Geschäftsführer der WBD Immo GmbH & Co. KG. „Dabei lässt sich das Vermögen in einem Sachwert sichern und im besten Fall sogar steigern“, so Bertlein weiter.

Der Immobilienexperte weiß, worauf es bei Investitionen für einen entspannten Lebensabend ankommt und warum Immobilien für den Eigennutz zukünftig als Luxusgut gelten könnten.

### **Erstmal zur Bank!**

Der erste Schritt zu einer vorsorglichen Investition ist die Baufinanzierung. Mittels Kredit lässt sich zunächst der Kaufpreis begleichen und als Darlehen schrittweise zurückzahlen. Doch eine solche Finanzierung hängt von vielen Rahmenbedingungen und Zusatzschritten ab. Das Objekt sowie Mieteinnahmen dienen der Bank als Sicherheit und zusätzliche Einnahmequelle. Potenzielle Käufer suchen nach Kreditangeboten mit möglichst niedrigen Zinsen für die Rückzahlung. Allerdings hängt der Zinssatz nicht nur von der Bank ab, sondern auch von individuellen Gegebenheiten. Die eigene Bonität spielt hierbei eine entscheidende Rolle. Die Geldinstitute prüfen klassischerweise die SCHUFA-Daten sowie Haushaltsrechnungen, Vermögenssituation und bestehende Darlehen für die Bonitätsbewertung.

### **Eigennutz des Eigenheims?**

Für Kapitalanleger entscheidend – den richtigen Zeitpunkt erkennen, wann sich ein Immobilieninvestment lohnt und wann sich alle dafür notwendigen Rahmenbedingungen erfüllen lassen. Das richtige Mindset, um eine solche Verpflichtung einzugehen, schadet außerdem nicht. Der finanzielle Einsatz bei einer Immobilienfinanzierung beträgt in der Regel 10 % bis 20 % des Eigenkapitals. Ein Hauskredit ist zwar auch ohne Eigenkapital möglich, jedoch abhängig von der Bonität und der Art des Objekts.

Das Alter spielt eine größere Rolle, als sich die meisten Kaufinteressierten eingestehen möchten. Ein konstanter Aufschub der eigentlichen Investitionstätigkeit führt nur dazu, dass Anlegende selbst im Rentenalter noch Kredite abbezahlen. Das mag an sich nicht schlimm erscheinen, ist aber für eine Altersvorsorgeimmobilie nicht ideal. Generell gilt: je früher, desto besser. Auch Themen wie Zukunfts- und Familienplanung beeinflussen diese Entscheidung. Bei einer 100 %-Finanzierung beträgt die übliche Finanzierungsdauer etwa 25 Jahre.

Das romantische Bild von einem mietfreien Leben im Eigenheim zum Renteneintritt kennen viele. Doch heutzutage sind Immobilien zum Eigennutz keine Altersvorsorge, sondern eher Luxusprodukte. Sämtliche Instandhaltungskosten liegen ohne steuerliche Vorteile beim Eigentümer. Während Kapitalanleger beispielsweise eine kaputte Heizungsanlage steuerlich geltend machen und 45 % der Kosten erstattet bekommen, müssen Eigennutzer die vollen 100 % selbst bezahlen. Die steigenden

### **Pressekontakt**

Sebastian Braun & Rebecca Hollmann ▪ Borgmeier Public Relations ▪ Rothenbaumchaussee 5 ▪ 20148 Hamburg  
Tel.: 040/4130 96 -14 & -23 ▪ Mail: braun@borgmeier.de & hollmann@borgmeier.de



Zinsen haben die Kosten für Eigennutzer im Vergleich zum Vorjahr 2022 mehr als verdoppelt (von ursprünglich 1,5 % auf 4,2 %), während Kapitalanleger diese Kosten vollständig abschreiben können.

### **Der Traum einer abgesicherten Zukunft liegt in der Stadt**

Für diejenigen, die den Finanzcheck bestehen und alle offenen Fragen klären konnten, empfiehlt sich die Überprüfung ihrer Erwartungshaltung an die potenzielle Traumimmobilie, bevor sie als Sicherung eines sorgenfreien Lebens im Alter dient. Wichtig: Das Hauptaugenmerk auf die Lage einer Immobilie richten. Angebot und Nachfrage bestimmen den Marktwert. Doch auch geschulte Augen lassen sich beim Doppelcheck des Ist-Zustands von ihrer eigenen Euphorie leicht blenden. Lage, Zustand der Immobilie und Mietpotenzial beeinflussen die Nachfrage erheblich. Immobilienexperten empfehlen in der Regel eine Investition in Stadtimmobilien. Dort herrscht eine hohe Nachfrage aufgrund der guten Infrastruktur, der größeren Auswahl an Arbeitsplätzen sowie sozialen und kulturellen Angeboten. Die Nähe zu ärztlicher Versorgung, Krankendiensten und Apotheken spielt für Menschen im fortgeschrittenen Alter eine wichtige Rolle. Auf dem Land fallen die Angebote an Immobilien dementsprechend kleiner aus, während sich städtische Objekte als sichere Anlage abzeichnen. Ist vor dem Kauf bereits klar: Es stehen noch weitere Sanierungsarbeiten an – in diesem Fall hilft ein Gutachter dabei, etwaige Risiken besser einzuschätzen.

### **Über WBD Immo GmbH & Co. KG**

Die WBD Immo GmbH & Co. KG ist Fullservice-Anbieter, Bauunternehmer und Eigentümer von Immobilien. Kapitalanlegende erhalten innerhalb der Real Estate vollständig sanierte Bestandsimmobilien. Darüber hinaus steht die WBD Immo ihren Kund:innen auch nach Verkauf einer Immobilie langfristig zur Seite. Die Geschäftsführung haben die beiden Unternehmensgründer und Brüder Julian und Maximilian Bertlein inne, deren Expertise aus über 10 Jahren Allfinanz in das 2021 gegründete Unternehmen einfließt. Gemeinsam mit ihrem starken Partnernetzwerk bestehend aus Handwerker:innen, Jurist:innen, Steuerberater:innen und Banker:innen, sichert die WBD Immo von der Sanierung bis zum Kauf einer Immobilie alle Einzelheiten für Investor:innen und Käufer:innen von Bestandsobjekten aus der Real Estate.

### **Pressekontakt**

Sebastian Braun & Rebecca Hollmann ▪ Borgmeier Public Relations ▪ Rothenbaumchaussee 5 ▪ 20148 Hamburg  
Tel.: 040/4130 96 -14 & -23 ▪ Mail: braun@borgmeier.de & hollmann@borgmeie.de