

# Finanzen aktuell

MANDANTENMAGAZIN - 2.Q | 2023

## EFC Financial Planning

---

### INHALT

- Vermögensschutz leicht gemacht – die Pflegezusatzversicherung  
| Seite 4
  - Wohnimmobilien – Chancen in einem sich wandelnden Markt nutzen  
| Seite 6
  - Klug und nachhaltig investieren  
| Seite 7
-

“

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

Financial Planning – mit dem Blick fürs Ganze

Sehr geehrte Mandantin, sehr geehrter Mandant,

die steigende Lebenserwartung in Deutschland ist erfreulich, da sie auf den Fortschritt in der medizinischen Versorgung zurückzuführen ist. Laut dem Statistischen Bundesamt lag die durchschnittliche Lebenserwartung im Zeitraum von 2019 bis 2021 für Jungen bei 78,5 Jahren und für Mädchen bei 83,4 Jahren. Diese positive Entwicklung führt jedoch zu einer erhöhten Eigenverantwortung in Bezug auf den Aufbau von Vermögen, da unsere sozialen Sicherungssysteme nicht entsprechend auf längere Renten- und Pflegezeiten ausgelegt sind.

Auch in der Politik wird dieser Sachverhalt erkannt. Sowohl der Bundesfinanzminister als auch die Bundesbildungsministerin möchten das Finanzwissen der Deutschen in Bezug auf Sparen, Anlegen, Rente, Inflation und ähnliche Themen verbessern. Denn nur mit solider finanzieller Bildung können Menschen „sinnvolle Anlage-, Kredit- und Versicherungsentscheidungen treffen“, wie es Bildungsministerin Bettina Stark-Watzinger ausdrückt. Laut Finanzminister Christian Lindner eröffnen sich durch solides Finanzwissen Chancen für individuellen Aufstieg und Vermögensbildung.

Das EFC Mandantenmagazin soll Ihnen als wertvoller Ratgeber zum Vermögensaufbau und Vermögensschutz dienen.

Vermögen bedeutet Sicherheit. Mit passivem Einkommen aus Geldanlagen, Versicherungen und Immobilien kann man ein gutes Leben führen. Allerdings muss Vermögen auch abgesichert werden. Mehr dazu erfahren Sie in unserem Artikel „**Vermögensschutz leicht gemacht – die Pflegezusatzversicherung**“.

Lohnen sich derzeit Immobilieninvestments? In den Medien wird über steigende Finanzierungs- und Baukosten berichtet, und es wird sogar behauptet, dass der deutsche Immobilienmarkt zusammengebrochen sei. Am Aktienmarkt gilt die Weisheit „Kaufe, wenn es schlechte Nachrichten gibt!“ Gilt dies auch für den Immobilienmarkt? In unserem Beitrag „**Wohnimmobilien – Chancen in einem sich wandelnden Markt nutzen**“ präsentieren wir Ihnen eine lukrative Immobilieninvestmentstrategie, die von der aktuellen Marktsituation profitiert.

In einer Zeit, in der die Bedrohung durch den Klimawandel und die Übernutzung natürlicher Ressourcen immer offensichtlicher wird, ist Nachhaltigkeit zu einem zentralen Thema in allen Lebensbereichen geworden. Auch die Finanzbranche stellt sich dieser Herausforderung und bemüht sich um nachhaltige Lösungen. Derzeit gibt es unzählige „nachhaltige“ Anlageoptionen, die den Anlegern angeboten werden. Viele unserer Mandanten fragen sich, welche Geldanlage tatsächlich nachhaltig ist und gleichzeitig finanziellen Erfolg verspricht. Unser Artikel „**Klug und nachhaltig investieren**“ gibt Ihnen nützliche Hinweise zu diesem Thema.

Ich hoffe, das EFC Mandantenmagazin unterstützt Sie bei Ihren finanziellen Entscheidungen und freue mich auf den Austausch mit Ihnen!

Herzliche Grüße

*Sebastian Köhler*

Sebastian Köhler  
EFC Rhein-Neckar

# Vermögensschutz leicht gemacht – die Pflegezusatzversicherung

Vermögen bedeutet Sicherheit. Mit passivem Einkommen aus Geldanlagen, Mieteinnahmen und Investitionen kann man ein gutes Leben führen. Es macht vielen Menschen Spaß, Vermögen aufzubauen und es wachsen zu sehen. Doch was nützt ein Haus ohne solides Fundament?

Vermögen kann schnell schwinden, und niemand denkt gerne an einen Verlust seines Vermögens. Ein oft unterschätztes, aber mit hoher Wahrscheinlichkeit eintretendes Risiko für das Vermögen ist die Pflege. Niemand möchte schlecht oder unzureichend versorgt sein, wenn er einmal pflegebedürftig wird. Leider steht vielen Menschen genau dieses Szenario bevor, aus zwei Hauptgründen: Erstens steigt das Risiko, selbst einmal pflegebedürftig zu werden, aufgrund der steigenden Lebenserwartung. Zweitens sind die Kosten für Pflegedienstleistungen, insbesondere in Deutschland, sehr hoch. Nachfolgend finden Sie überzeugende Argumente, warum man dieses Risiko schnellstmöglich und gut abgesichert wissen sollte:

## Das persönliche Pflegerisiko steigt von Jahr zu Jahr

Selbst wenn die Lebenserwartung steigt und in der Medizin ständig Fortschritte gemacht werden, können die Folgen des Alterns nicht vollständig aufgehalten werden. Mit zunehmendem Alter steigt das Risiko, pflegebedürftig zu werden, überproportional an. Ab dem 80. Lebensjahr liegt es durchschnittlich bereits bei 30 Prozent. Ab dem 90. Lebensjahr ist sogar bereits jeder Zweite pflegebedürftig. Laut Statistischem Bundesamt waren bereits im Dezember 2021 4,96 Millionen Bundesbürger pflegebedürftig.

## Eine private Pflegeabsicherung greift nicht nur im Alter

Wenn es um das Thema Pflege geht, denken die meisten Menschen an gut betreute Senioren in Pflegebetten. Doch es gibt viele Krankheiten, die auch bei jungen Menschen zu Pflegebedürftigkeit führen können. Und das passiert leider schneller als man denkt. Was viele

Menschen ebenfalls nicht wissen: Die meisten privaten Pflegeabsicherungen leisten unabhängig vom Alter. Das bedeutet, dass sie z.B. auch dann greifen, wenn der Pflegebedarf mit Mitte 30 durch einen Unfall entsteht.

## Privater Schutz schont das Privatvermögen Ihrer Kinder

Wissen Sie, worum es bei Pflege leider meistens geht? Um's Geld. Und zwar um viel Geld. Je intensiver die Pflege benötigt wird, desto höher sind die Kosten. Manchmal kommen da jährlich sogar sechsstellige Beträge zusammen!

Wenn die Leistungen der gesetzlichen Pflegeversicherung und die eigenen Ersparnisse nicht ausreichen, um die tatsächlichen Kosten zu decken, muss jemand für die Kosten aufkommen.

Mit der Neuregelung des Unterhalts für Verwandte wurden Angehörige seit dem 1. Januar 2020 finanziell entlastet. Ab einem Jahresbruttoeinkommen von 100.000 Euro sind es nur noch die leiblichen Kinder, die dafür aufkommen müssen. Das bedeutet allerdings, dass der Staat tiefer in die Tasche greifen muss. Aber wie lange wird das wohl so bleiben? Die Beiträge der Pflegeversicherung wurden bereits erhöht und unsere Lebenserwartung steigt weiter, was zu noch mehr Pflegefällen führt.

Wer möchte schon dafür verantwortlich sein, dass die eigenen Kinder im Alltag den Gürtel enger schnallen müssen, ihr eigenes Leben nicht genießen können oder sogar bei der eigenen Altersvorsorge Abstriche machen müssen?

Mit einer Pflegezusatzversicherung können Sie länger im eigenen Haus leben

Jeder von uns möchte so lange wie möglich in den eigenen vier Wänden bleiben. Aber die Versorgung in einer professionellen Pflegeeinrichtung ist bei steigender Pflegebedürftigkeit oft günstiger als eine vergleichbare Pflege zuhause.

Wenn Sie jedoch lieber zuhause bleiben möchtet, benötigen Sie Kapital. Oder Sie haben Ihr Vermögen rechtzeitig abgesichert und können sich eine längere Pflege zuhause leisten, entweder mit oder ohne Einsatz des eigenen Kapitals.

Zusätzliche private Vorsorge beruhigt und nimmt Ängste

Viele Deutsche fürchten, dass ihr hart erarbeitetes Kapital in kürzester Zeit für Pflegeleistungen aufgebraucht wird. Mit einer privaten Pflegezusatzversicherung erledigt sich diese Problematik größtenteils. Im besten Fall schließt die Versicherung die gesamte Lücke zwischen den gesetzlichen Leistungen und den Pflegekosten.

## FAZIT

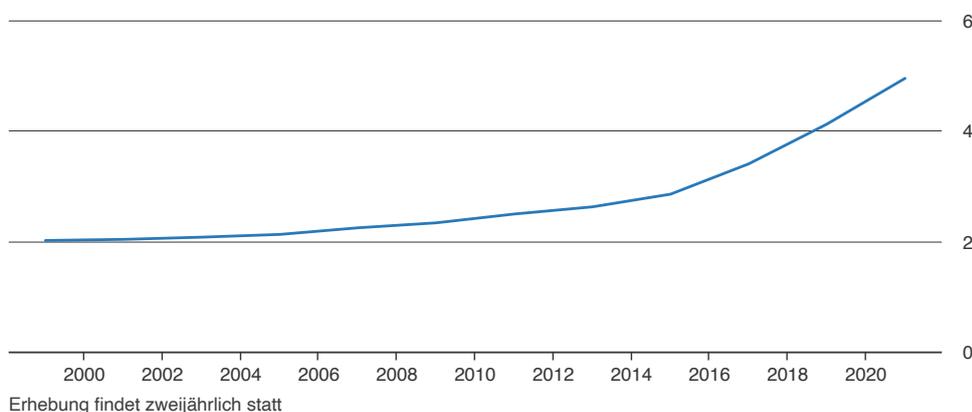
**Private Pflegevorsorge lohnt sich!** Angesichts der angespannten Situation im Pflegesektor und vor allem im Hinblick auf die finanziellen Folgen wird eines klar: Man kann sich nicht früh genug für den Pflegefall absichern. Der Abschluss einer privaten Zusatzvorsorge trägt dazu bei, dieses Risiko abzufedern und im Bedarfsfall die bestmögliche Versorgung zu sichern. **Sichern Sie Ihr Vermögen!**

**Nutzen Sie die langjährige Erfahrung der EFC AG in diesem wichtigen Bereich und lassen sich von Ihrem EFC Financial Planner beraten!** Es gibt verschiedene Möglichkeiten das Vermögen gegen Pflegekosten abzusichern. Ob Pfl egetagegeld, Pflegerentenversicherung, Pflegekostenversicherung oder Pflege-Bahr – nach einem professionellen Beratungsgespräch können Sie entscheiden, welche Leistung aus welcher Produktkonzeption am besten zu Ihnen passt.

*TIPP: Sie können auch für Ihre Kinder eine private Pflegezusatzversicherung abschließen. Schließlich sind auch die Kleinsten nicht vor Krankheiten oder schweren Unfällen gefeit.*

*TIPP: Warten Sie nicht zu lange mit der Absicherung! Ihr Versicherungsbeitrag hängt von den gewählten Leistungen sowie Ihrem Alter und Gesundheitszustand zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses ab. Vorbestehende Erkrankungen können den Vermögensschutz erschweren oder sogar ausschließen.*

**Pflegebedürftige**  
in Millionen



© Statistisches Bundesamt (Destatis), 2023

16.100  
Pflegeheime

15.400  
ambulante  
Pflegedienste

5 Mio.  
Pflege-  
bedürftige

# Wohnimmobilien – Chancen in einem sich wandelnden Markt nutzen

Seit vielen Jahren herrscht erstmals kein Rückenwind mehr auf dem deutschen Wohnimmobilienmarkt: Der Energiepreisschock und gestiegene Zinsen sorgen vielerorts für eine teils signifikante Marktabkühlung. Die Entwicklungen am Markt verlaufen derzeit nicht einheitlich.

## Mieten steigen stetig an

Da ist einerseits die massive Wohnraumknappheit, die durch die starke Zuwanderung noch verstärkt wird und zu steigenden Mieten führt. Andererseits verursachen die gestiegenen Zinsen und die höheren Eigenkapitalanforderungen Liquiditätsengpässe bei Immobilienhaltern und reduzieren die Neubautätigkeit. Neuer Wohnraum ist dringend nötig, doch Neubauaktivitäten sind drastisch eingebrochen. Das ambitionierte Ziel der Bundesregierung, jährlich 400.000 Wohnungen fertigzustellen, wurde auch 2022 (ca. 250.000 neue Wohnungen) nicht realisiert. In 2023 fehlen in Deutschland kumuliert 700.000 Wohnungen. Aufgrund des enormen Nachfrageüberhangs ist ein Ende der Mietsteigerungen nicht abzusehen.

## Immobilienpreise stagnieren oder zeigen sich rückläufig

Das derzeitige hohe Inflationsniveau und die deutlich höheren Kosten für Kredite lassen die Nachfrage nach Wohnimmobilien teils sinken, es finden weniger Transaktionen statt. Die geringe Nachfrage erhöht zwangsläufig den Druck auf die Kaufpreise. Natürlich ist auch hierbei die jeweilige Lage zu beachten. Zudem lässt sich ein Preisrückgang vor allem bei älteren bzw. sanierungsbedürftigen Immobilien feststellen. Für Privatinvestoren sorgen die geplanten Heizungsregeln sowie möglicherweise nicht einzuschätzende Kosten für Sanierungsmaßnahmen für Zurückhaltung.

## Auf professionellen Investor mit Expertise setzen

Als inhabergeführtes Emissionshaus setzt die Primus Valor AG aus Mannheim bereits seit dem Jahr 2007 mit ihrer Immobilienfonds-Familie „ImmoChance Deutschland“ auf Wohnimmobilien als Assetklasse. Die Strategie

ist dabei so einfach wie überzeugend: der Ankauf, die Optimierung sowie der Verkauf von Wohnimmobilien in Deutschland. Der Fokus liegt hierbei auf sogenannten Mittel- und Oberzentren, also Regionen und Städte, in denen entgegen hochpreisiger Standorte wie Berlin oder München auch heute noch rentable Investitionen möglich sind. Die Optimierung in Form von energetischen Sanierungen reduziert Nebenkosten und steigert den Wohnkomfort des Mieters, CO<sub>2</sub>-Emissionen werden eingespart und der Investor profitiert von einem sehr guten Chance-Risiko-Profil. Ein Erfolgsmodell, welches sich bewährt hat.

## Wie ist mit der neuen Marktlage umzugehen?

Als mittelständisches Unternehmen mit langjähriger Markterfahrung ist es unser Investmentpartner Primus Valor gewohnt, flexibel zu reagieren und kurzfristige Anpassungen vorzunehmen. Um möglichen Risiken begegnen zu können, sind vorsorglich die Liquiditätspositionen zu erhöhen. Sanierungsmaßnahmen müssen aufgrund der geänderten Situation (höhere Kosten, gestiegene Zinsen) erneut auf ihre Wirtschaftlichkeit überprüft werden. Doch ein sich wandelnder Markt, wie wir ihn aktuell erleben, bringt auch immer Chancen mit sich. Entsprechend kann Primus Valor durch eine Optimierung des Mietmanagements in all ihren sich in der Bewirtschaftungsphase befindlichen Fonds die jeweilige Performance verbessern, wovon Anleger profitieren. Zudem bieten sich Chancen in der Investitionsphase. So entwickeln sich zwar die generellen Immobilienpreise je nach Lage weiterhin uneinheitlich – stabil oder leicht nach unten – doch gerade sanierungsbedürftige Immobilien erlauben einen günstigen Einstieg und ideale Bedingungen, um Primus Valors Sanierungsansatz effizient und ökonomisch gewinnbringend umzusetzen.

In diesen empfehlenswerten Fonds können Investoren seit Ende März 2023 investieren. Das 12. Beteiligungsangebot der Primus Valor AG bietet Anlegern somit eine Investition in Sachwerte, die in der aktuellen Zeit die richtige Antwort auf die hohe Inflation bieten. Es handelt sich um einen wesentlichen Bestandteil eines jeden gut diversifizierten Anlage-Portfolios.

Ihr EFC Financial Planner stellt Ihnen gerne den aktuellen Immobilienfonds „ImmoChance Deutschland 12 Renovation Plus“ im Detail vor.



## Klug und nachhaltig investieren

In einer Zeit, in der die Bedrohung durch den Klimawandel und die Übernutzung der natürlichen Ressourcen immer sichtbarer wird, ist Nachhaltigkeit zu einem zentralen Thema in allen Bereichen unseres Lebens geworden. Auch die Finanzbranche stellt sich dieser Herausforderung und versucht nachhaltige Lösungen zu finden und anzubieten.

Nachhaltigkeit in der Finanzbranche bedeutet nicht nur Gelder in umweltfreundliche Projekte zu investieren und den Kunden finanzielle Gewinne zu ermöglichen, sondern auch eine verantwortungsvolle und ethische Geschäftspraxis zu fördern und die Auswirkungen auf die Umwelt und die Gesellschaft zu berücksichtigen. Definiert wurden hierfür sogenannte ESG-Faktoren („E“ wie „Environment“; „S“ wie „Social“; „G“ wie „Governance“).

### ENVIRONMENT

- Umweltschutz
- Strategien zum Klimaschutz
- Einsatz erneuerbarer Energien
- Emissionsreduktion
- schonender Einsatz von Rohstoffen und Energie

### SOCIAL

- Arbeitssicherheit
- Gesundheitsschutz
- Einhaltung Arbeitsrechte
- faire Arbeitsbedingungen
- Verbot von Kinderarbeit
- Keine Zwangsarbeit
- Einhaltung ESG-Kriterien bei Dienstleistern und Lieferanten



### GOVERNANCE

- ethisch vertretbare Unternehmensführung
- Compliance
- Verhinderung von Korruption
- unabhängiger Aufsichtsrat
- Risikomanagement

Die EFC AG stellt sich dieser Herausforderung bereits seit vielen Jahren – nachhaltige Finanzprodukte gehören schon immer zu unseren Kernthemen. Dabei hat sich für uns gezeigt: **Nachhaltigkeit und gute Finanzprodukte sind kein Widerspruch!** Im Gegenteil: Nachhaltige

Anlagen haben sich längst als attraktive und renditestarke Optionen etabliert. Die Bandbreite der möglichen Investitionen erstreckt sich dabei von Direktinvestments in Erneuerbare Energien, über Investmentfonds, nachhaltige und energieeffiziente Immobilien, bis hin zu Beteiligungen an nachhaltigen Unternehmen. Der Markt bietet hier mittlerweile unzählige Möglichkeiten.

Leider gibt es aber auch einige Anbieter, die den Trend hin zu Nachhaltigkeit durch „Greenwashing“ ausnutzen. Außerdem besteht die Gefahr, dass Investoren sich allein auf die Nachhaltigkeitsaspekte konzentrieren und dabei die Rendite und Qualität des Finanzproduktes aus den Augen verlieren. Daher ist es besonders wichtig, dass Anleger bei der Wahl ihrer Geldanlage auch ihre finanzielle Situation und ihre persönlichen Anlageziele berücksichtigen.

Hier kommen erfahrene Finanzberater ins Spiel, die ihre Kunden dabei unterstützen können, eine nachhaltige und gleichzeitig finanziell erfolgreiche Anlagestrategie zu entwickeln. Nur so kann sichergestellt werden, dass eine nachhaltige Geldanlage nicht nur moralisch, sondern auch finanziell erfolgreich ist. **Ihr(e) EFC Berater(in) steht Ihnen hierbei gerne zur Verfügung!**

## EFC Financial Planning

### Sebastian Köhler

Financial Planner  
Fachberater für Finanzdienstleistungen (IHK)

EFC Rhein-Neckar  
Harrlachweg 1 | 68163 Mannheim

Tel. 06 21 / 16 61 51 58  
Fax 06 21 / 39 99 13 61  
Mobil 01 76 / 23 53 43 59

sebastian.koehler@efc.ag  
www.efc.ag



**Aufsichtsbehörde nach § 34c GewO:** Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis | Kurfürstenanlage 38-40 | 69115 Heidelberg | [www.rhein-neckar-kreis.de](http://www.rhein-neckar-kreis.de)

**Aufsichtsbehörde nach § 34d GewO:** IHK Pfalz | Ludwigsplatz 2-4 | 67059 Ludwigshafen am Rhein | <https://www.pfalz.ihk24.de>

Eingetragen als Versicherungsmakler mit einer Erlaubnis nach § 34 d Abs. 1 GewO im Vermittlerregister gemäß § 11 a GewO unter folgender Registrierungsnummer: D-3YL5-XZJ64-47, einsehbar unter [www.vermittlerregister.info](http://www.vermittlerregister.info)

**Aufsichtsbehörde nach § 34i GewO:** IHK Pfalz | Ludwigsplatz 2-4 | 67059 Ludwigshafen am Rhein | <https://www.pfalz.ihk24.de>

Eingetragen als Immobiliendarlehensvermittler mit einer Erlaubnis nach § 34i Abs. 1 GewO im Vermittlerregister gemäß § 11 a GewO unter folgender Registrierungsnummer: D-W-153-YNPV-11, einsehbar unter <http://www.vermittlerregister.info>