

# Altersgerechte Wohnimmobilien als Baustein der Vermögensbildung und -sicherung



istock@AleksandarNakic

Wachsende Nachfrage  
trifft auf knappes Angebot

Vielfältige Nutzungs-  
möglichkeiten

Checkliste für seniorengerechte Immobilien



**bpd**

bouwfonds immobilienentwicklung

Ein Unternehmen der Rabobank

# Schönes Wohnen im Alter – bereits heute eine lohnende Kapitalanlage

Barriearmer Wohnraum ist nicht nur aufgrund der rasant zunehmenden Nachfrage und des knappen Angebots ein wertbeständiger Stabilitätsanker für Ihre Vermögensbildung. Barriearmer Wohnraum bietet auch altersübergreifend einen hohen Wohnkomfort, den Familien mit Kindern ebenso zu schätzen wissen wie junge Paare oder Singles.



iStock@nt3000

Daher eröffnen sich Ihnen mit dem Erwerb einer altersgerechten Wohnimmobilie vielfältige Nutzungsmöglichkeiten: Zum Beispiel können Sie Familienmitgliedern – wie den Eltern – ein neues Zuhause geben oder Ihre eigenen Kinder bzw. Enkelkinder am Studienort gut und sicher unterbringen. Oder Sie sind Erbe und möchten dieses Vermögen sinnvoll investieren? Dann vermieten Sie die Immobilie zunächst an Dritte und wohnen später im Ruhestand selbst energieeffizient und altersgerecht in den eigenen vier Wänden. Ihnen stehen alle Möglichkeiten offen. Vielleicht brauchen Sie eine solche Immobilie in einigen Jahren oder bereits früher und möchten sich dann nicht kurzfristig in einem eher schwieriger werdenden Marktumfeld umsehen? Vielleicht haben Sie sogar schon eine Immobilie in Ihrer

gewohnten Umgebung – dort, wo Sie sich am wohlsten fühlen – im Blick, in der Sie gerne später wohnen möchten? Oder hat es Sie schon immer woanders hingezogen, sodass Sie mit dem Gedanken spielen, im Ruhestand in einem anderen, schönen Ort zu leben? Ergreifen Sie Ihre Chance, heute in eine Kapitalanlage zu investieren und sich somit eine Wohnung zu sichern, in der Sie später selbst gerne leben möchten. Dabei können Sie sich für Ihre Wahlheimat in attraktiver Lage entscheiden. Altersgerechte Wohnungen sind überwiegend im Neubau zu finden. Wir blicken allerdings auf eine Zukunft, in der sich – aufgrund des zu erwartenden Rückgangs der Neubautätigkeit – weder das Angebot noch die Mieten und Kaufpreise zu Gunsten der Interessenten entwickeln werden. Folglich wird barriearmer Wohnraum stets knapper. Noch aber ist eine gewisse Auswahl verfügbar, in der Sie sich die zu Ihnen passende Immobilie aussuchen können. Daher ist jetzt der beste Zeitpunkt, eine Investition in Ihre seniorengerechte Immobilie zu tätigen.





## Auf was müssen Sie bei der Investition in eine Wohnimmobilie achten?

Hierbei sind mehrere Faktoren zu beachten:

Neben Lage- und Standortqualität spielt vor allem die Nachfrage eine entscheidende Rolle. Nur Wohnraum, der auch die Bedürfnisse der wichtigsten Nachfragegruppen erfüllt, garantiert langfristig eine hohe Nutzernachfrage. „Altersgerechter Wohnraum“ ist ein Marktsegment, das in diesem Kontext eine besondere Beachtung verdient. Denn die demografi-



sche Entwicklung in Deutschland führt zu erheblichen Veränderungen der Bevölkerungsstruktur: Der Anteil der älteren Bevölkerung in Relation zur Gesamtbevölkerung wird sich in den nächsten Jahren stetig vergrößern. Bereits Ende 2019 zählte mehr als jede fünfte Person in Deutschland zur Generation 65 plus.<sup>1</sup> Bis 2030 wird der Anteil der über 67-jährigen noch

um 18 Prozent ansteigen, weil die zwischen 1955 und 1969 geborenen „Babyboomer“ das Rentenalter erreichen.<sup>2</sup> Und jeder braucht Wohnraum, in dem er so lange wie möglich selbständig und sicher wohnen kann.

## Eine gute Basis für Sie: Wachsende Nachfrage trifft auf knappes Angebot

Doch die Wohnungsmärkte sind auf diese Entwicklung nicht vorbereitet: Nur zwei Prozent aller Wohnungen in Deutschland entsprechen bislang allen Anforderungen eines barrierearmen Wohnens.<sup>3</sup> Die sich daraus ergebende Versorgungslücke an barrierearmen Wohnungen beläuft sich



Shutterstock@Rawpixel

auf mehr als zwei Millionen Wohnungen.<sup>4</sup> Die Zahlen unterstreichen den dringenden Bedarf am Bau von altersgerechten Wohnungen in Deutschland. So fällt Ihnen auch die Vermietung leicht. Wir Menschen werden immer älter und wir bleiben auch länger fit. Nie zuvor haben Menschen in Deutschland so lange gesund gelebt. Ende 2019 waren unabhängig von Alter und Geschlecht keine fünf Prozent der Bevölkerung Deutschlands pflegebedürftig.<sup>5</sup> Die Generation 50 plus stellt also für den Wohnungsmarkt eine quantitativ wie qualitativ relevante Nachfragegruppe dar. Sie ist im Alter umzugswilliger als es noch die jeweiligen Eltern waren. Dies gilt insbesondere für Haushalte mit gehobenen Einkommen.<sup>6</sup>

## Die Checkliste für Ihre seniorengerechte Immobilie

Eine barrierearme Wohnung kombiniert den Mehrwert „Vermögensbildung und Altersvorsorge“ mit den sozialen Aspekten „Lebens- und Wohnqualität im Ruhestand“. Ältere Menschen verbringen mehr Zeit in ihrem Zuhause. Daher empfiehlt es sich, auf folgende Mindestkriterien zu achten:



- einen ungehinderten Zugang zur Wohnung; auch von der Tiefgarage in jede Etage;
- einen übersichtlichen sowie gleichmäßig und hell ausgeleuchteten Eingangsbereich;
- eine Videosprechanlage, die dem erhöhten Sicherheitsbedürfnis Rechnung trägt;
- einen Wohnungsgrundriss, der genügend Bewegungsflächen bietet (auch für eine Nutzung mit Gehhilfen);
- ein geräumiges Bad, um sich im Bedarfsfall auch bei Nutzung von Gehhilfen darin bewegen zu können; eine bodengleiche Dusche;
- ein schwellenfreier Zugang zu Balkon, Terrassen bzw. Loggien;
- und nicht zuletzt: ein hoher Energieeffizienzstandard, um den Energiebedarf und damit die Nebenkosten auf lange Sicht niedrig zu halten.



## Die perfekte Lage Ihrer Immobilie

Wenn zudem Lage- und Standortqualität stimmen, ist der Erwerb einer neuen Wohnimmobilie für Sie sowohl als Kapitalanlage als auch für die spätere Selbstnutzung eine kluge Investition. Wo ist ein geeigneter Ort für eine solche Immobilie? Auf jeden Fall sollte es eine Region mit einer guten Wirtschaftsstruktur, einer stabilen Bevölkerungsentwicklung und einem attraktiven Umfeld sein. Nur mit einer Wohnung, die auch zukünftig nachgefragt wird, werden Sie langfristig stabile Erträge erwirtschaften. Aus diesem Grund analysiert BPD die Rahmenbedingungen an jedem Standort im Vorfeld der Quartiersentwicklung sehr genau. Mit der unternehmenseigenen Marktforschungsabteilung ermittelt BPD ein sehr dezidiertes und vor allem aktuelles Bild über die Möglichkeiten und Bedürfnisse der Bürger auf Gemeinde- und Regionalebene. Dadurch entstehen nachhaltige Stadtquartiere mit bedarfsgerechten Wohnungsangeboten, die auch für kommende Generationen intakt und lebenswert sind. Welche Kriterien sollten Sie also im Hinblick auf Lage- und Standortqualität bei altersgerechtem, barrierearmem Wohnraum beachten?

Für eine selbstständige Lebensführung im Ruhestand spielen folgende, qualitative Aspekte eine wichtige Rolle:<sup>7</sup>





## Der Faktencheck für den Erwerb Ihrer altersgerechten Wohnung

Experten empfehlen: Jeder sollte zusätzlich privat für sein Alter Vorsorge treffen.<sup>8</sup> Der Erwerb einer (altersgerechten) Wohnimmobilie ist ein wichtiger Baustein für Ihre Vermögensbildung, der zur Diversifikation und Stabilität der Vermögensstruktur beiträgt. Denn: Im langfristigen Vergleich schützt eine Immobilie auch vor Inflation.<sup>9</sup> Die gesetzlich verankerte Möglichkeit, bei der Vermietung einer Wohnung einen Indexmietvertrag zu vereinbaren, bietet Ihnen eine zusätzliche Absicherung vor Inflation.

- Sind genügend Einkaufsmöglichkeiten vorhanden? Besonders für den täglichen Bedarf?
- Wie ist die medizinische Versorgung sichergestellt?
- Gibt es Servicedienstleister (z. B. zur Unterstützung der Haushaltsführung, Sozial- und Pflegedienste)?
- Ist eine gute Erreichbarkeit mit Auto, ÖPNV und der Bahn gegeben?
- Gibt es Breitband-/Glasfaserkabel?
- Wie ist es um die weichen Standortfaktoren bestellt (Kunst, Kultur, Gastronomie, Lebensart)?
- Welche Bildungs- und Freizeitangebote sind vorhanden?

Die zunehmende Nachfrage nach altersgerechtem Wohnraum trifft – wegen der geringen Flächenausweisungen für Neubau – auf ein knappes Angebot. Moderne, energieeffiziente Immobilien in diesem Marktsegment versprechen eine nachhaltige Vermarktbarkeit und bieten Ihnen als Erwerber ein hohes Maß an finanzieller Sicherheit. Die Rentabilität und Wertstabilität der Wohnimmobilie sorgen dafür, die Risiken im Vermögen zu streuen.

Der Erwerb einer altersgerechten Wohnimmobilie ist eine wertstabile Investition mit einem hohen Maß an Flexibilität: Sie ist für mehrere Nachfragegruppen zur Anmietung attraktiv und im Bedarfsfall können Sie sie später auch selbst nutzen. Zudem ist der Erlös bei einem Verkauf nach einer Haltefrist von zehn Jahren steuerfrei. Schlussendlich bietet Ihnen das Wohnen in den eigenen vier Wänden im Ruhestand auch Schutz vor steigenden Wohnungsmieten.<sup>10</sup>



# Sie wollen erstmals Wohneigentum bilden?

Auch wenn Sie selbst noch kein Eigentum besitzen, weil Sie zum Beispiel nicht wussten oder noch nicht wissen, wohin es Sie beruflich oder privat verschlägt, kann der Erwerb einer altersgerechten Wohnung heute eine sinnvolle Entscheidung für jetzt oder später sein. Denn: Wohneigentum ist ein wichtiger Baustein für die persönliche Vermögensbildung und die Altersvorsorge.<sup>11</sup> Haben Sie bereits darüber nachgedacht? Wenn nein, sollten Sie dies tun! Wer Wohneigentümer ist, verfügt, in der Regel, selbst bei identischem Einkommen über ein weit größeres Gesamtvermögen als

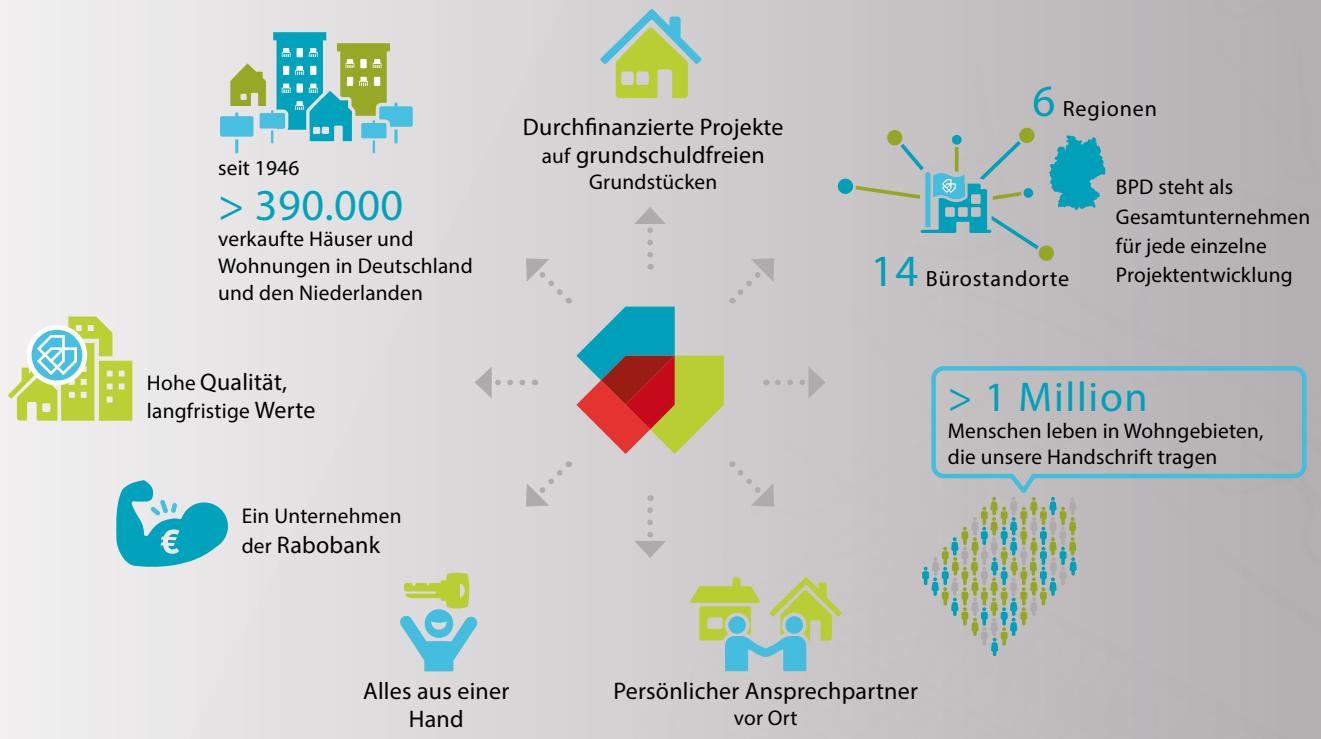
Mieterhaushalte ohne Wohnungseigentum.<sup>12</sup> Die Unterschiede sind beträchtlich: Im Schnitt haben Eigentümer von Wohnimmobilien im Laufe ihres Erwerbslebens in der Regel das 8- bis 10-fache an Vermögen aufgebaut.<sup>13</sup> Ein Effekt, der sowohl bei Kapitalanlegern als auch bei Selbstnutzern positiv zu Buche schlägt.<sup>14</sup> Wohneigentum spielt deshalb für die individuelle Vermögensbildung eine wichtige Rolle. Zugleich kann es maßgeblich dazu beitragen, Altersarmut zu vermeiden.<sup>15</sup> Denn, so heißt es im „Gutachten Wohnungseigentums-politik in Europa: nicht nur die Rentenniveaus der gesetzlichen Rentenversicherungen sind tendenziell fallend, sondern auch die Auszahlungen aus den betrieblichen Altersvorsorgen und klassischen Lebensversicherungen.“<sup>16</sup>

## Quellenangaben

- 1) Statistisches Bundesamt. Juni 2022. „Bevölkerung nach Altersgruppen“. (abrufbar unter: <https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Bevoelkerung/Bevoelkerungsstand/Tabellen/bevoelkerung-altersgruppen-deutschland.html>)
- 2) Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung. Bundesministerium des Innern und für Heimat. „Demografie-Radar“. (abrufbar unter: [https://www.bmi.bund.de/DE/themen/heimat-integration/demografie/demografie-radar/demografie-radar-node.html;jsessionid=70A907335039FA59DC9DB96384691305\\_2\\_cid373](https://www.bmi.bund.de/DE/themen/heimat-integration/demografie/demografie-radar/demografie-radar-node.html;jsessionid=70A907335039FA59DC9DB96384691305_2_cid373))
- 3) Statistisches Bundesamt. 10.12.2019. „Zahl der Woche Nr. 50“. (abrufbar unter: [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/Zahl-der-Woche/2019/PD19\\_50\\_p002.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/Zahl-der-Woche/2019/PD19_50_p002.html))
- 4) KfW Research. Nr. 285. April 2020. „Barriearemer Wohnraum: bedarf steigt durch Alterung steil – Förderung wirkt“. (abrufbar unter: <https://www.kfw.de/PDF/Download-Center/Konzernthemen/Research/PDF-Dokumente-Fokus-Volkswirtschaft/Fokus-2020/Fokus-Nr.-285-April-2020-Barriearemer-Wohnraum.pdf>)
- 5) BARMER Pflegereport 2022. Schriftenreihe zur Gesundheitsanalyse – Band 38. (abrufbar unter: <https://www.barmer.de/resource/blob/1142760/9ec71d5ae2f750239f74532a33d14490/barmer-pflegereport-2022-bifg-data.pdf>)
- 6) Reiner Braun, Ulrich Pfeiffer. 2013. „Wohnimmobilien zur Altersvorsorge“. Herausgeber: Deutsches Institut für Altersvorsorge GmbH. (abrufbar unter: [https://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen\\_Refenren/PDFs/DIAStudie\\_Wohnimmobilien\\_zur\\_Altersvorsorge.pdf](https://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen_Refenren/PDFs/DIAStudie_Wohnimmobilien_zur_Altersvorsorge.pdf)), S. 24.
- 7) Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend. November 2019. „Länger zuhause leben“. Ein Wegweiser für das Wohnen im Alter. abrufbar unter: <https://www.bmfsfj.de/resource/blob/94192/adbce0150263828d720eb6c908955dc4/laenger-zuhause-leben-wegweiser-data.pdf>)
- 8) Reiner Braun, Vorstandsvorsitzender der empirica AG am 21.02.2023 beim „41. Berliner Immobiliengespräch – Vermögensbildung und Altersvorsorge“. Entwicklungen 2022 und Prognosen 2023 (abrufbar unter: <https://www.youtube.com/watch?v=PZVywdscv4>)
- 9) Reiner Braun. „41. Berliner Immobiliengespräch“, am 21.02.2023. a.a.O.
- 10) Pekka Sagner, Michael Voigtländer. Juni 2021. „Wohneigentumspolitik in Europa“. Ein Gutachten des Instituts der deutschen Wirtschaft erstellt im Auftrag der Friedrich-Naumann-Stiftung für die Freiheit. (abrufbar unter: <https://www.iwkoeln.de/pressemitteilungen/pekka-sagner-michael-voigtlaender-was-deutschland-von-seinen-europaeischen-nachbarn-lernen-kann.html>), S. 11.
- 11) Pekka Sagner, Michael Voigtländer. Juni 2021. „Wohneigentumspolitik in Europa.“ a.a.O., S. 4.
- 12) Reiner Braun, Ulrich Pfeiffer. 2013. „Wohnimmobilien zur Altersvorsorge“. a.a.O. S. 7.
- 13) Reiner Braun. „41. Berliner Immobiliengespräch am 21.02.2023“. a.a.O.
- 14) Reiner Braun, Ulrich Pfeiffer. 2013. „Wohnimmobilien zur Altersvorsorge“. a.a.O., S. 7.
- 15) Pekka Sagner, Michael Voigtländer. Juni 2021. „Wohneigentumspolitik in Europa“. a.a.O., S. 4.
- 16) Pekka Sagner, Michael Voigtländer. Juni 2021. „Wohneigentumspolitik in Europa.“ a.a.O., S. 9.

Bildquellen: Titelbild – iStock-542288916©AleksandarNakic; iStock-1481389587©VioletaStoimenova; iStock-1331072533©nd3000; Shutterstock©Rawpixel.com; Shutterstock©Nestor\_Rizhniak; iStock©ArtMarie; AdobeStock\_243466445©Halfpoint;

Disclaimer: Die enthaltenen Inhalte wurden mit größter Sorgfalt von uns erstellt. Es handelt sich dabei um einen rein informativen Beitrag. Dieser ersetzt keine steuerliche oder rechtliche Beratung durch einen Steuerberater oder Rechtsanwalt im Einzelfall. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit oder Aktualität der in dem Beitrag enthaltenen Informationen wird unsererseits keine Garantie übernommen. Jegliche Haftung für Schäden, die ihre Entstehung in der Nutzung oder Nichtnutzung dieser Informationen haben, wird (soweit gesetzlich zulässig) ausgeschlossen.



## Eine Immobilie nach der Sie suchen – hier bei BPD finden.

Häuser und Wohnungen deutschlandweit zum einzeln oder vermieten. Für die meisten Menschen ist ihr Zuhause der wichtigste Ort der Welt: In den eigenen vier Wänden, der gewohnten Straße und dem eigenen Viertel. Neben der emotionalen ist auch die finanzielle Dimension dieses Schritts von großer Bedeutung. Wir sind uns dieser Verantwortung bewusst, die wir Ihnen gegenüber als Käufer haben. Wir verwirklichen Ihren persönlichen Wohn(t)raum oder Kapitalanlagewunsch und realisieren mit Sicherheit ihre Immobilien-Wünsche.

## Ein zuverlässiger Partner, wie Sie sich ihn wünschen

Wo Sie auch leben oder investieren wollen: Sie finden energieeffiziente Neubau-Immobilien von uns in Deutschlands wirtschaftsstarken, stabilen Regionen. BPD ist Projektentwickler, Bauträger und Bankentochter. Wir entwickeln, wir bauen und wir übergeben Ihnen die Schlüssel zu Ihrer Wohnung oder Ihrem Haus und das bei entsprechender Finanzstärke. Wir sind an Ihrer Seite vom Erstgespräch bis zum Einzug und auch darüber hinaus sind wir für unsere Kunden da.

## Expertise, auf die Sie sich verlassen können

BPD, Bouwfonds Immobilienentwicklung, ist einer der führenden Projekt- und Gebietsentwickler für Wohnimmobilien in Deutschland und den Niederlanden und ein Unternehmen der Rabobank. Seit Gründung im Jahr 1946 haben wir den Bau von über 390.000 Wohnungen realisiert. Heute leben mehr als eine Million Menschen in Wohngebieten, die unsere Handschrift tragen und zu einem echten Zuhause geworden sind.

## Transparenz, wie Sie es verdienen

Wir bauen, was wir versprechen und was wir vertraglich mit Ihnen vereinbart haben! Wir informieren Sie in regelmäßigen Abständen über den Projektfortschritt, unsere Kundenmanager besprechen mit Ihnen Ihre Ausstattungswünsche. Und Sie bezahlen nur das, was wir bisher geleistet haben – nach Baufortschritt (gemäß Makler- und Bauträgerverordnung: MaBV). Dazu erhalten sie im Vorfeld die entsprechenden Nachweise.

## Das dürfen Sie von uns erwarten:

- ◆ Provisionsfreie Immobilien, bereits mit Standard-Ausstattung, zum Fixpreis.
- ◆ Zahlung nach Leistungsfortschritt gemäß MaBV.
- ◆ Einen persönlichen Ansprechpartner vor Ort.
- ◆ Erfahrung aus über 30 erfolgreichen Jahren auf dem Wohnungsmarkt in Deutschland.
- ◆ Außerordentliches Knowhow durch lokale Marktkenntnisse.
- ◆ Einen sicheren Partner mit finanziertem Hintergrund.
- ◆ Alles aus einer Hand – vom Kauf bis zur Schlüsselübergabe.
- ◆ Hohe Qualität, denn langfristige Werte sind unser Anspruch.

## Eine Immobilie, die passt – jetzt hier finden!

Ob ein perfektes Zuhause oder eine Wohnung, die Rendite bringt: Wir entwickeln bundesweit Immobilien für jetzige Generationen und unsere Nachkommen in vielfältigen Wohnformen.

- ◆ (Mikro-)Apartments
- ◆ Eigentumswohnungen
- ◆ Wohnen 60plus
- ◆ Doppelhaushälften
- ◆ Reihenhäuser

Jetzt aussuchen: Hier geht es zur Übersicht über unsere Immobilien im Vertrieb. QR-Code scannen oder auf der Startseite unter [www.bpd.de](http://www.bpd.de) auf „Wo wollen Sie leben?“ klicken.

Sie haben Fragen zu einzelnen Wohnbauvorhaben? Wir antworten Ihnen gerne:

Ob per Telefon oder per E-Mail – wir freuen uns auf Sie.

- ◆ Telefon: +49 69 50603738
- ◆ E-Mail: [kapitalanlage@bpd-de.de](mailto:kapitalanlage@bpd-de.de)
- ◆ [www.bpd.de](http://www.bpd.de)



AdobeStock@lktoria



**bpd**

bouwfonds immobilienentwicklung

Ein Unternehmen der Rabobank