

EFC Update⁺

Smarte Ideen für Ihre Finanzen

Ausgabe 2.Q | 2026

- 3 Immobilien mit Substanz:**
Warum der ImmoChance Deutschland 14 Renovation Plus jetzt besonders interessant ist?
- 6 Vermögen aufbauen, schützen und weitergeben:**
Warum moderne Wealth-Policen immer wichtiger werden?
- 9 Altersvorsorgereformgesetz:**
Neustart für die private Vorsorge ab 2027



Liebe Mandantinnen und Mandanten,

die Finanzwelt verändert sich spürbar – und genau daraus entstehen neue Chancen für Anleger. In dieser Ausgabe unseres Newsletters beleuchten wir drei Themen, die zeigen, wie sich Ihr Vermögen intelligenter aufbauen, strukturieren und langfristig sichern lässt.

In unserem Beitrag **„Immobilien mit Substanz: Warum der ImmoChance Deutschland 14 Renovation Plus jetzt besonders interessant ist?“** analysieren wir, weshalb die aktuelle Marktpphase außergewöhnliche Einstiegs- und Ertragschancen bei deutschen Bestandswohnimmobilien für die Fondsinvestoren bietet. Besonders interessant: Der Fonds konnte bereits Immobilien mit deutlichen Abschlägen zum Marktpreis erwerben und verfügt zusätzlich über attraktives Mietentwicklungspotenzial.

Im Beitrag **„Vermögen aufbauen, schützen und weitergeben: Warum moderne Wealth-Policen immer wichtiger werden?“** zeigen wir, warum bei größeren Vermögen nicht nur die Geldanlage selbst entscheidend ist, sondern auch die richtige Struktur. Moderne Wealth-Policen verbinden steuerliche Effizienz, Vermögensschutz und Nachfolgeplanung in einer Lösung – besonders interessant für Anleger, die langfristig denken.

Mit dem Artikel **„Altersvorsorgereformgesetz: Neustart für die private Vorsorge ab 2027“** werfen wir einen Blick auf die neuen Möglichkeiten der staatlich geförderten privaten Altersvorsorge. Ab 2027 profitieren Anleger von deutlich mehr Flexibilität, attraktiveren Förderungen und erstmals auch von staatlich geförderten Investments in ETFs und Fonds. Besonders positiv: Auch Selbstständige und Freiberufler erhalten künftig Zugang zu diesen modernen Vorsorgelösungen.

Ich wünsche Ihnen eine interessante Lektüre, mit vielen wertvollen Impulsen für Ihre Vermögensplanung und freue mich auf unseren Austausch.

Herzliche Grüße

Sebastian Köhler

Sebastian Köhler
EFC Rhein-Neckar



Immobilien mit Substanz: Warum der ImmoChance Deutschland 14 Renovation Plus jetzt besonders interessant ist?

Der deutsche Immobilienmarkt hat sich in den vergangenen Jahren deutlich verändert. Nach einer langen Phase stark steigender Preise haben höhere Zinsen, gestiegene Baukosten und strengere Finanzierungsbedingungen viele Marktteilnehmer unter Druck gesetzt. Projektentwicklungen wurden verschoben, Neubauvorhaben wurden unwirtschaftlicher und einige Verkäufer mussten ihre Preisvorstellungen an die neue Marktrealität anpassen.

Für Anleger kann allerdings genau hieraus eine besondere Chance entstehen. Denn in Marktphasen, in denen viele zögern, ergeben sich für professionell aufgestellte Käufer oft die interessantesten Einstiegsmöglichkeiten. Entscheidend ist dann nicht, einfach irgendeine Immobilie zu kaufen, sondern mit **Erfahrung, Kapital, Marktkenntnis und Verhandlungskraft** gezielt die Objekte zu erwerben, bei denen Einkaufspreis, Standortqualität und Entwicklungspotenzial zusammenpassen. Genau hier setzt der ImmoChance Deutschland 14 Renovation Plus an.



Attraktive Einstiegs- und Ertragschancen

Einkaufs-
preis

Entwick-
lungspo-
tenzial

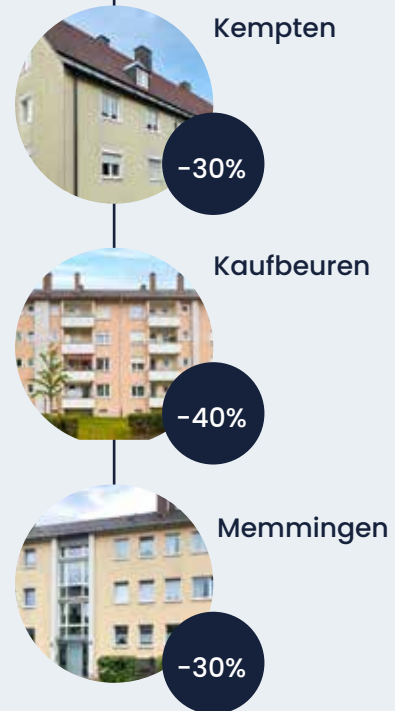
Standort-
qualität



Anleger kaufen dabei nicht selbst eine Wohnung oder ein Mehrfamilienhaus. Sie werden also nicht Vermieter, müssen keine Handwerker koordinieren und keine Mieter betreuen. Stattdessen beteiligen sie sich an einem Alternativen Investmentfonds, der professionell in ein Portfolio deutscher Bestandswohnimmobilien investiert.

Besonders interessant wird der Fonds durch die bereits erfolgten Immobilieneinkäufe. Denn hier zeigt sich, dass die aktuelle Marktphase konkret für vorteilhafte Einkäufe genutzt wurde.

Bei Immobilien beginnt ein großer Teil des späteren Erfolgs bereits beim Erwerb. Wer zu teuer einkauft, muss später sehr viel richtig machen, um eine attraktive Rendite zu erzielen. Wer dagegen deutlich unter vergleichbaren Marktpreisen einsteigt, startet mit einem spürbaren wirtschaftlichen Vorteil. Genau diese günstigen Einkaufschancen hat das Fondsmanagement genutzt.



Wirtschaftlicher Puffer durch Einstiegspreise unter Marktwert

Beim **Allgäu-Portfolio in Kempten und Memmingen** liegt der Kaufpreis inklusive Nebenkosten bei Mehrfamilienhäusern rund 30 Prozent unter aktuellen Marktangeboten. Der Fonds hat dort also Bestandswohnimmobilien mit einem deutlichen Preisabschlag gesichert.

Auch **Kaufbeuren** zeigt die Qualität der bisherigen Einkäufe. Dort wurden Kaufpreise inklusive Nebenkosten genannt, die bei Mehrfamilienhäusern rund 40 Prozent unter Marktwert liegen. Solche Abschläge sind außergewöhnlich. Sie entstehen meist nicht in normalen Verkäufermärkten, sondern in Phasen, in denen Unsicherheit, Finanzierungsdruck und zurückhaltende Käufer den Markt prägen.





Zusätzliche Chancen durch Mietpotenzial

Viele Bestandsobjekte wurden mit Mieten übernommen, die noch nicht das wirtschaftlich erreichbare Niveau widerspiegeln. Durch professionelle Bewirtschaftung, rechtlich zulässige Anpassungen, Neuvermietungen und gezielte Verbesserung der Wohnqualität können die laufenden Mieteinnahmen schrittweise weiterentwickelt werden.

Gerade diese Kombination macht den Fonds besonders interessant:

- ✓ deutliche Einkaufsvorteile,
- ✓ vorhandenes Mietpotenzial und
- ✓ reale Bestandsimmobilien an nachgefragten Standorten.

Die Strategie setzt nicht auf spekulativen Neubau, sondern auf vorhandene Gebäude, die durch Renovation, energetische Maßnahmen und professionelles Management weiterentwickelt werden.

Natürlich bleibt ein Alternativer Investmentfonds eine **unternehmerische Beteiligung**. Die Wertentwicklung wird von verschiedenen Faktoren beeinflusst – etwa von ...

- ✓ Sanierungskosten,
- ✓ Finanzierungsbedingungen,
- ✓ Mietentwicklung,
- ✓ Bewirtschaftung und
- ✓ späteren Verkaufserlösen.

Genau diese Aufgaben gehören zum Kern des Fondsmanagements. Entscheidend ist: Die handelnden Akteure haben in der Vergangenheit bereits gezeigt, dass sie solche Immobilienprojekte professionell auswählen, entwickeln und erfolgreich steuern können.

Ihr **EFC Financial Planner** prüft mit Ihnen, ob der ImmoChance Deutschland 14 Renovation Plus zu Ihrer Vermögensstruktur, Ihrem Anlagehorizont und Ihrer Risikobereitschaft passt. Die Ausgangslage ist jedenfalls bemerkenswert – und genau darin liegt ein wesentlicher Teil der aktuellen Chance.

Die besondere Qualität dieses Fonds liegt in der aktuellen **Ausgangssituation**: Der Markt bietet Chancen, der Fonds hat bereits Immobilien mit deutlichen Abschlägen erworben und zusätzlich bestehen ungewöhnlich gute Möglichkeiten, die laufenden Mieteinnahmen weiterzuentwickeln. Für **Anleger, die über ein professionelles Fondsinvestment an deutschen Bestandswohnimmobilien teilhaben möchten, ist der ImmoChance Deutschland 14 Renovation Plus deshalb gerade jetzt besonders beachtenswert.**



Vermögen aufbauen, schützen und weitergeben: Warum moderne Wealth-Policen immer wichtiger werden?

Vermögen entsteht selten zufällig. Meist ist es das Ergebnis vieler Jahre Arbeit, Disziplin und kluger Entscheidungen. Doch wer Vermögen aufgebaut hat, steht irgendwann vor einer zweiten wichtigen Frage: **Wie lässt sich dieses Vermögen langfristig erhalten, steuerlich sinnvoll strukturieren und später geordnet an die nächste Generation weitergeben?**

Viele Anleger konzentrieren sich zunächst auf die Auswahl der richtigen Geldanlage. Aktien, Fonds, Anleihen oder andere Investmentlösungen stehen dabei im Mittelpunkt. Das ist wichtig. Doch bei größeren Vermögen reicht die reine Anlageentscheidung oft nicht mehr aus. Entscheidend ist auch die Struktur, in der das Vermögen gehalten wird.



Genau hier gewinnen moderne Wealth-Policen an Bedeutung



Die **Liechtenstein Life Wealth Police** verbindet Kapitalanlage, steuerliche Optimierung, Vermögensschutz und Nachfolgeplanung in einer Lösung. Sie ist damit weit mehr als eine klassische Lebensversicherung. Sie ist ein moderner Vermögensmantel für Menschen, die ihr Kapital langfristig aufbauen, schützen und gezielt weitergeben möchten.



Ein wesentlicher Vorteil liegt in der steuerlichen Behandlung während der Laufzeit

Innerhalb des Versicherungsmantels können Erträge grundsätzlich steuerlich effizient wieder angelegt werden. Umschichtungen innerhalb der Police lösen während der Ansparphase in der Regel keine laufende Abgeltungsteuer aus. Das bedeutet: **Mehr Kapital bleibt investiert und kann weiterarbeiten.** Gerade über viele Jahre kann dieser Steuerstundungseffekt den Zinseszinsseffekt spürbar unterstützen.



Auch bei späteren Auszahlungen können steuerliche Vorteile entstehen...

... wenn bestimmte Voraussetzungen erfüllt sind. Besonders relevant ist die sogenannte 12/62-Regel: Läuft der Vertrag mindestens zwölf Jahre und erfolgt die Auszahlung nach Vollendung des 62. Lebensjahres, kann unter bestimmten Bedingungen nur **die Hälfte des Ertrags steuerpflichtig** sein.



Ein weiterer wichtiger Punkt ist der Standort Liechtenstein

Gerade bei größeren Vermögen spielt es eine Rolle, in welchem rechtlichen Umfeld eine Lösung eingebettet ist. Liechtenstein gilt als stabiler, international anerkannter Finanzplatz mit modernem Versicherungsrecht. **Besonders relevant ist der Vermögensschutz:** Kundengelder werden in einem besonderen Sicherungsrahmen geführt und sind vom Vermögen der Versicherungsgesellschaft getrennt.

Gleichzeitig bleibt die Police flexibel

Versicherungsnehmer, versicherte Personen und Bezugsberechtigte können individuell geplant werden. Auch Zuzahlungen, Entnahmen oder Anpassungen der Anlagestruktur sind möglich. Das ist wichtig, weil sich Familienverhältnisse, steuerliche Rahmenbedingungen und persönliche Ziele im Laufe der Zeit verändern können.



Besonders interessant wird die Wealth-Police bei der Vermögensübertragung

Über Bezugsrechte, Quotenregelungen und die Einbindung mehrerer Personen lässt sich individuell gestalten, wer später in welchem Umfang profitieren soll. Das kann in der Nachfolgeplanung große Vorteile haben. Vermögen kann gezielt an Kinder, Enkel oder andere begünstigte Personen übertragen werden. Gleichzeitig lassen sich Schenkungsfreibeträge im Blick behalten und gegebenenfalls über längere Zeiträume nutzen.

Gerade bei größeren Vermögen geht es nicht nur um Rendite. Es geht um Steueroptimierung, Flexibilität, Vermögensschutz und die spätere Übertragung an die nächste Generation. Die Liechtenstein Life Wealth Police verbindet diese Themen in einer besonderen Struktur: Kapital kann langfristig investiert bleiben, steuerlich effizient arbeiten und gleichzeitig für die eigene Familie planbar weitergegeben werden.

Damit ist sie mehr als eine klassische Lebensversicherung. Sie ist ein **Werkzeug für Vermögensaufbau, Vermögensschutz und Nachfolgeplanung**.

Ihr **EFC Financial Planner** prüft mit Ihnen, ob diese Lösung zu Ihrer Situation passt und wie sie sinnvoll in Ihre langfristige Vermögensplanung integriert werden kann.



Altersvorsorgereformgesetz: Neustart für die private Vorsorge ab 2027



Was das neue Altersvorsorgedepot leistet und für wen es sich besonders lohnt?

Nach jahrelangen Diskussionen wird die staatlich geförderte private Altersvorsorge in Deutschland grundlegend neu aufgestellt. Am 27. März 2026 hat der Bundestag das Altersvorsorgereformgesetz beschlossen, der Bundesrat hat am 8. Mai 2026 zugestimmt. Damit steht fest: Ab dem 1. Januar 2027 löst eine neue, kapitalmarktorientierte Produktwelt die Riester-Rente ab. Für viele Anlegerinnen und Anleger bedeutet das **spürbar bessere Renditechancen – verbunden mit mehr Flexibilität und einer attraktiveren Förderlogik.**

Investieren in echte Kapitalmarktwerte

Kernstück der Reform ist das neue **Altersvorsorgedepot** – ein staatlich gefördertes Wertpapierdepot ohne verpflichtende Beitragsgarantie. Investiert werden darf in Fonds, ETFs und weitere für Privatanleger geeignete Anlageklassen, die in einer Positivliste festgelegt sind. **Damit profitieren Sparer erstmals direkt von den langfristigen Renditechancen der Kapitalmärkte.**

Jeder Anbieter muss zudem ein sogenanntes **Standarddepot mit gedeckelten Kosten** bereitstellen: Die Effektivkosten dürfen hier maximal 1,0 Prozent pro Jahr betragen – auf Initiative des Finanzausschusses wurde dieser Wert gegenüber dem Regierungsentwurf nochmals abgesenkt. Wer Sicherheit bevorzugt, kann weiterhin **Garantieprodukte** abschließen, bei denen 80 oder 100 Prozent der eingezahlten Beiträge garantiert werden.

Die neue Zulage: proportional und transparent

Die bisherige Grundzulage von 175 Euro entfällt. Stattdessen gilt künftig eine **beitragsproportionale Förderung**:

- ✓ **50 Cent** pro eingezahltem Euro bis zu einem Eigenbeitrag von 360 Euro (max. 180 Euro Zulage)
- ✓ **25 Cent** pro Euro für Beiträge zwischen 360 und 1.800 Euro (max. 360 Euro zusätzlich)
- ✓ Die maximale Grundzulage von **540 Euro** pro Jahr wird damit ab einem Eigenbeitrag von 1.800 Euro erreicht
- ✓ Maximale Kinderzulage: **300 Euro** pro Kind und Jahr (Förderung von 100 % auf den Eigenbeitrag bis 300 Euro)
- ✓ Berufseinsteiger-Bonus: einmalig **200 Euro** für Sparer unter 25 Jahren



Erhalten bleibt der **Sonderausgabenabzug nach § 10a EStG**: Die Eigenbeiträge können im Rahmen der gesetzlichen Höchstgrenze als Sonderausgaben steuerlich geltend gemacht werden und mindern so das zu versteuernde Einkommen. Das Finanzamt führt automatisch die **Günstigerprüfung** durch und setzt jeweils den höheren Vorteil aus Zulage oder Steuerersparnis an – ein zusätzlicher Antrag ist nicht erforderlich. In der Praxis profitieren geringe und mittlere Einkommen vor allem von den Zulagen, die unmittelbar dem Vertrag gutgeschrieben werden. Bei höheren Einkommen wirkt häufig zusätzlich der Sonderausgabenabzug, sodass die effektive Förderquote spürbar über der reinen Zulagenförderung liegen kann.

Erstmals förderberechtigt: Selbstständige und Berufsständler

Eine der bedeutsamsten Erweiterungen: Auch **Selbstständige, Freiberufler und Gewerbetreibende** können erstmals die staatliche Förderung nutzen. Ebenso einbezogen werden Pflichtmitglieder berufsständischer Versorgungswerke im Angestelltenstatus. Damit erhält ein wesentlich breiterer Personenkreis Zugang zur geförderten privaten Altersvorsorge – ein Schritt, der für viele unserer Mandantinnen und Mandanten neue Möglichkeiten eröffnet.

Mehr Flexibilität in der Auszahlungsphase

Anstelle der bisher verpflichtenden lebenslangen Leibrente kann künftig auch ein **Auszahlungsplan** gewählt werden, der mindestens bis zur Vollendung des 85. Lebensjahres läuft. Diese Wahlfreiheit erleichtert eine individuelle Ruhestandsplanung, die zur jeweiligen Lebenssituation passt.

Frühstart-Rente: Vorsorge schon ab Kindesalter

Parallel zur Reform plant die Bundesregierung die sogenannte Frühstart-Rente: Kinder und Jugendliche zwischen 6 und 18 Jahren sollen monatlich **10 Euro** staatlichen Zuschuss in ein individuelles Altersvorsorgedepot erhalten. Die erste Kohorte – Jahrgang 2020 – soll rückwirkend zum 1. Januar 2026 starten. So profitiert die nächste Generation vom Zinseszinsseffekt über besonders lange Anlagezeiträume. Das Gesetz soll bis zur parlamentarischen Sommerpause beschlossen werden.



Was bedeutet das für bestehende Riester-Verträge?

Wichtig vorweg: Eine automatische Kündigung oder Umwandlung gibt es nicht. Wer einen Riester-Vertrag hat, kann ihn nach altem Recht weiterführen. Alternativ bestehen zwei weitere Optionen: ein Wechsel in die neue Förderlogik oder ein vollständiger Übertrag in ein neues Altersvorsorgedepot. Welche Variante sich lohnt, hängt entscheidend von Vertragskonditionen, Restlaufzeit und persönlichen Zielen ab – also **Fragen, die im Einzelfall sorgfältig geprüft werden müssen.**

Unsere Einschätzung

Die Reform schafft mehr Spielraum für eine moderne, renditeorientierte Altersvorsorge – endlich auch mit Zugang zu ETFs und Fondsstrategien innerhalb des geförderten Rahmens. **Besonders wertvoll:** die Öffnung für Selbstständige, der schärfere Kostendeckel beim Standarddepot und die neue Auszahlungsflexibilität.

Ihr nächster Schritt

Ob ein Wechsel in das neue Altersvorsorgedepot, die Anpassung Ihres bestehenden Vertrags oder der Aufbau einer kombinierten Vorsorgestrategie sinnvoll ist – **Ihr persönlicher EFC Financial Planner** analysiert mit Ihnen die Optionen und entwickelt einen Fahrplan, der zu Ihrer Lebenssituation passt. Sprechen Sie uns gerne an!



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

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

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>