

INFORMATIONSSABEND · HEIDENROD · 23. OKTOBER 2026

# Wie möchten Sie morgen wohnen?

Kleiner, leichter, näher dran – wie ein Umzug  
Lebensqualität und finanzielle Freiheit im Alter  
verbessern kann

**Marc Weber**

Wertschatz Immobilien & Leben



# Was Sie heute erwartet

- 1 Warum ich heute hier stehe
- 2 Ihre Wünsche und die Ausgangslage
- 3 Zwei mögliche Wege der Wohnoptimierung
- 4 Immobilienmarkt und Finanzen
- 5 Erst verkaufen oder erst kaufen?
- 6 Heidenrod und die nächste Generation
- 7 Mein Angebot und Ihr Weg

# Warum ich heute hier stehe



Vor rund zwei Jahren habe ich den Verkauf des Elternhauses meiner Frau in Heidenrod begleitet. Dabei habe ich drei Dinge gelernt:

- ✓ **Ein Umzug ist eine Herzensentscheidung** – Wertschätzung ist der Schlüssel.
- ✓ **Wer früh plant, hat die Wahl** – wer wartet, muss oft unter Druck entscheiden.
- ✓ **Für junge Familien ist ein Haus in Heidenrod ein Traum** – und oft die einzige Chance auf Eigentum.

## Marc Weber

**Wertschatz Immobilien & Leben**

- weil ihre Immobilie und ihre Geschichte zählen



Diplom-Betriebswirt; IHK-geprüfter Immobilienmakler und -bewerter



20+ Jahre Führungserfahrung in Marketing und Vertrieb



Kooperationspartner von DAHLER – eines der führenden Maklerhäuser in Deutschland



Netzwerk: Finanzierer, Notare, Architekten, Baurechtsanwälte, Energieberater, Sanierer, etc.

# Generationenwende im ländlichen Wohnraum

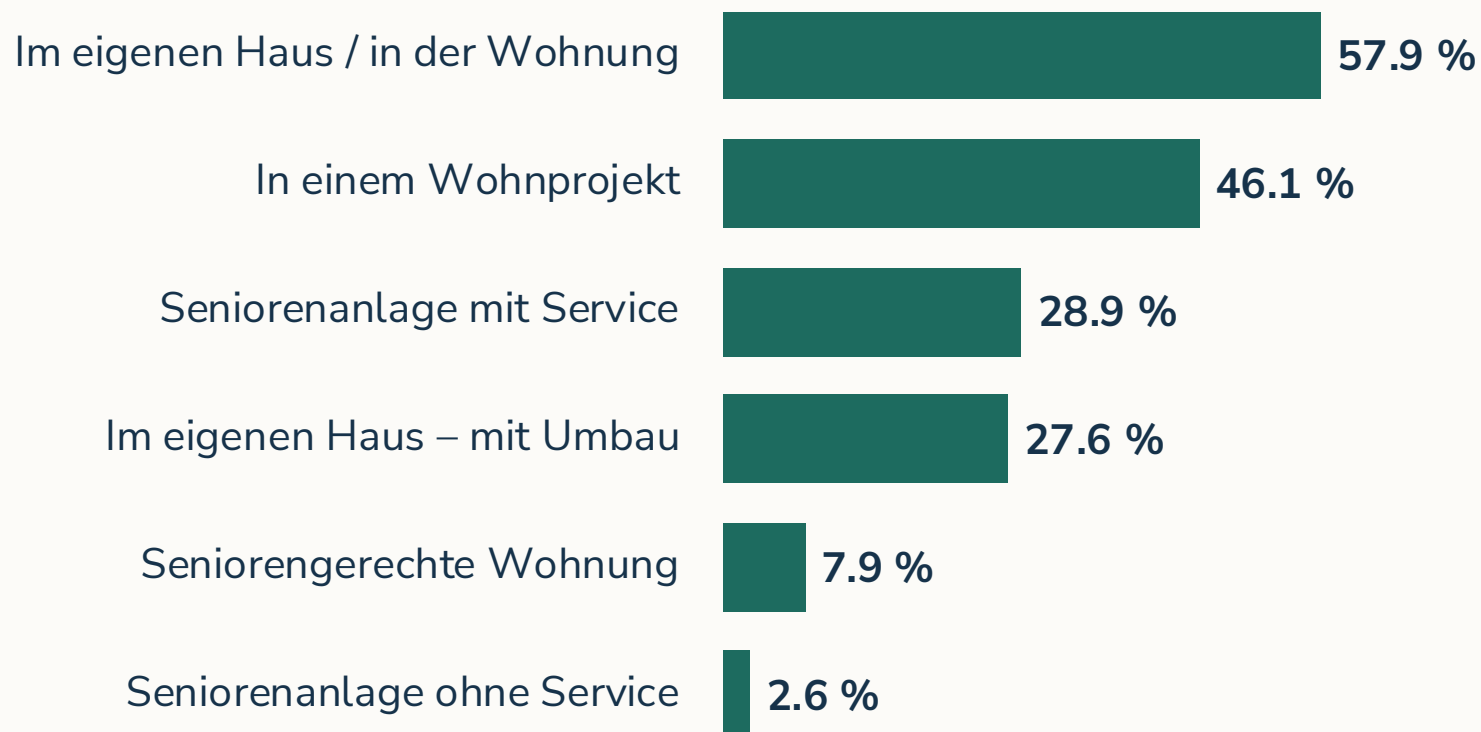
---

Heute den nächsten  
Lebensabschnitt planen.



# Was sich Heidenroder für das Alter wünschen

„Wie möchten Sie im Alter wohnen?“



**57,9 %**

können sich Wohnen mit  
Jung und Alt vorstellen

**63 %**

wünschen sich 2–3 Zimmer

# Wenn das Haus mit der Zeit zu groß geworden ist



## Viel Platz, wenig genutzt

Kinderzimmer stehen leer, geheizt und geputzt wird trotzdem.



## Garten & Pflege sind aufwendig

Rasen, Hecke, Schnee räumen – jedes Jahr ein bisschen mühsamer.



## Treppen und Schwellen

Schlafzimmer oben, Bad eng, Stufen am Eingang.



## Ohne Auto wird es schwierig

Arzt, Einkauf, Apotheke: oft nur mit dem Auto erreichbar.



## Steigende Kosten

Energie, Grundsteuer, Versicherung und Reparaturen summieren sich.



## Sanierungsbedarf wächst

Heizung, Dach, Fenster: Große Investitionen stehen an.

**Das ist kein Versäumnis – es ist der ganz normale Lauf eines Hauses, in dem eine Familie groß geworden ist.**

## Zwei Wege – jeder ist richtig, wenn er passt



### 1. Bleiben & anpassen

Umbau, Hilfe im Alltag

Vortrag heute Abend



### 2. Verkaufen & umziehen

Kleiner, barrierearm, kurze Wege

Meine Beratung ist ergebnisoffen, auch „Bleiben“ kann richtig sein.  
Es gibt auch die Möglichkeit des **Verkaufs mit lebenslangem Wohnrecht** (Immobilienverrentung).

# Worauf es bei der neuen Wohnung ankommt

## Kurze Wege



Einkaufen



Bus und Bahn



Arzt und Apotheke



Pflege und Betreuung

## Checkliste für die Wohnung

- ✓ Aufzug oder Erdgeschoss
- ✓ Bodengleiche Dusche
- ✓ Keine Schwellen
- ✓ Balkon oder Terrasse
- ✓ 2–3 Zimmer, 60–75 m<sup>2</sup>

# Kaufen oder mieten?



## Kaufen

- + Sicheres, eigenes Zuhause
- + Wert bleibt für die Erben
- Kapital wird gebunden
- Ca. 11 % Kaufnebenkosten



## Mieten

- + Kapital bleibt frei
- + Flexibel bei Pflegebedarf
- Mieten können steigen
- Kein Vermögenszuwachs

In Heidenrod: 23,7 % eher mieten · 11,8 % eher kaufen · 43,4 % unentschieden

# Der Immobilienmarkt in Heidenrod

**rund 50**

Häuser im Angebot

**nur 4**

Eigentumswohnungen im  
Angebot

**2.260 €**

pro m<sup>2</sup>,  
Durchschnittswert Haus

## Ein typisches Einfamilienhaus in Heidenrod

**330.000 €\***

146 m<sup>2</sup> Wohnfläche ×  
2.260 €/m<sup>2</sup> (Durchschnitt)

**66.500 €**

davon Grundstück: 700 m<sup>2</sup> ×  
Ø 95 €/m<sup>2</sup> Bodenrichtwert

Quellen: immowelt, immosuchmaschine (20.10.2026) · Sprengnetter Q2/2026 · BORIS Hessen 2026 (Bodenrichtwert)

\*Der im Vortrag genannte Wert von 518.000 € Wert bezog sich auf den gesamten Rheingau-Taunus-Kreis.

Für ein vergleichbares Haus in Heidenrod liegt der Verkaufspreis durchschnittlich niedriger.

# Was ein Umzug finanziell bewirken kann – ein Beispiel



## Ausgangslage

Ehepaar, Einfamilienhaus

Verkaufspreis

**330.000 €**

abzgl. Verkaufskosten  
ca. 12.000 €

Verfügbar

**ca. 318.000 €**

## A • Kaufen

Bestandswohnung, 75 m<sup>2</sup>, zentral

Kaufpreis **240.000 €**

Kaufnebenkosten **26.400 €**

---

**ca. 50.000 €**

bleiben als Reserve frei

## B • Mieten

Neue, barrierearme Wohnung, 75 m<sup>2</sup>

Kaltmiete **1.125 € /**  
(15 €/m<sup>2</sup>) **Monat**

pro Jahr **13.500 €**

---

**ca. 24 Jahre**

Kaltmiete aus dem Verkaufserlös

Außerdem: Nebenkosten und Instandhaltung sinken spürbar.

Der Gewinn aus dem Verkauf eines selbst bewohnten Hauses ist in der Regel steuerfrei.

## Das sollten Sie auch wissen



### Neubauwohnungen sind nicht günstig

Eine neue 75-m<sup>2</sup>-Wohnung kann so viel kosten wie der Erlös Ihres Hauses. Der Gewinn liegt dann vor allem in Komfort und niedrigeren laufenden Kosten.



### Käufer rechnen die Sanierung ein

Ein unsaniertes Haus erzielt weniger. Ein realistischer Preis verkauft sich schneller – und oft besser.



### Übergangskosten einplanen

Umzug, neue Einrichtung, eventuell einige Monate doppelte Kosten.



### Gute Entscheidungen brauchen Zeit

Wer früh plant, entscheidet in Ruhe – nicht unter Druck nach einem Sturz oder im Krankheitsfall.

# Die große Frage: Erst verkaufen oder erst kaufen?

## 1 Erst verkaufen

- + Der Verkaufserlös steht sicher fest
- + Kein Kredit nötig
- Wohin in der Zwischenzeit?
- Passende Wohnung noch nicht gefunden

oder

## 2 Erst kaufen

- + Die Wunschwohnung ist gesichert
- + Umzug ohne Zeitdruck
- Kaufpreis ist fällig, bevor das Haus verkauft ist
- Zwischenfinanzierung nötig



**Die Lösung:** Verkauf und Kauf zeitlich so aufeinander abstimmen, dass keine oder nur eine kurze Lücke entsteht – und diese sicher überbrückt wird.

# Sechs Wege über die Finanzierungslücke



## Verkauf mit späterer Übergabe

Jetzt verkaufen, erst in 6–12 Monaten ausziehen

Sehr gut machbar



## Neubau: Zahlung nach Baufortschritt

Ratenzahlung beim Bauträger - große Beträge erst nach Monaten

Sehr gut machbar



## Erst mieten, dann verkaufen

Umzug in eine Mietwohnung – das Haus wird danach in Ruhe verkauft.

Sehr gut machbar



## Überbrückungskredit der Bank

Die Bank finanziert, gesichert über Ihr altes Haus.

Gut machbar



## Kauf unter Bedingung

Kaufvertrag, der erst mit dem Hausverkauf wirksam wird.

Verhandlungssache



## Eigene Mittel

Ersparnisse, beliebige Wertpapiere oder ein Darlehen aus der Familie.

Individuell

Oft ist eine Kombination die beste Lösung – z. B. späte Übergabe des Hauses plus Ratenzahlung beim Neubau.

# Was Heidenrod stark macht



## Natur & Lebensqualität

Wälder, Wiesen und viel Freiraum für Kinder



## Familienfreundliches Wohnen

Ruhiges Umfeld, Häuser mit Garten und Platz für Familien



## Halb so teuer wie in Wiesbaden

Haus ca. 2.260 statt 4.749 €/m²



## Kinderbetreuung & Bildung

Kitas, Grundschulen und weiterführende Schulen in der Umgebung



## Freizeit & Sport

Vereine, Spielplätze, Wisper Trails und Flowtrail Heidenrod



## Gemeinschaft

Dörfliches Miteinander und vielfältige Möglichkeiten zur Integration



## Regionale Nähe

Gute Erreichbarkeit von Nastätten, Katzenelnbogen und Bad Schwalbach



## Rhein-Main-Anbindung

Wiesbaden und die Region über die B 260 erreichbar

# Generationenwende im ländlichen Wohnraum

Heute den nächsten  
Lebensabschnitt planen.



# Ihr Haus – ein Zuhause für die nächste Generation

Junge Familien aus Wiesbaden und der Region suchen bezahlbares Eigentum im Grünen:



Platz für Kinder, Garten, Natur



Ein Haus auf dem Land kostet oft weniger als eine Wohnung in der Stadt



Viele sanieren selbst und investieren in das Haus



Neues Leben für Kita, Schule und Vereine

## KfW-Förderung „Jung kauft Alt“

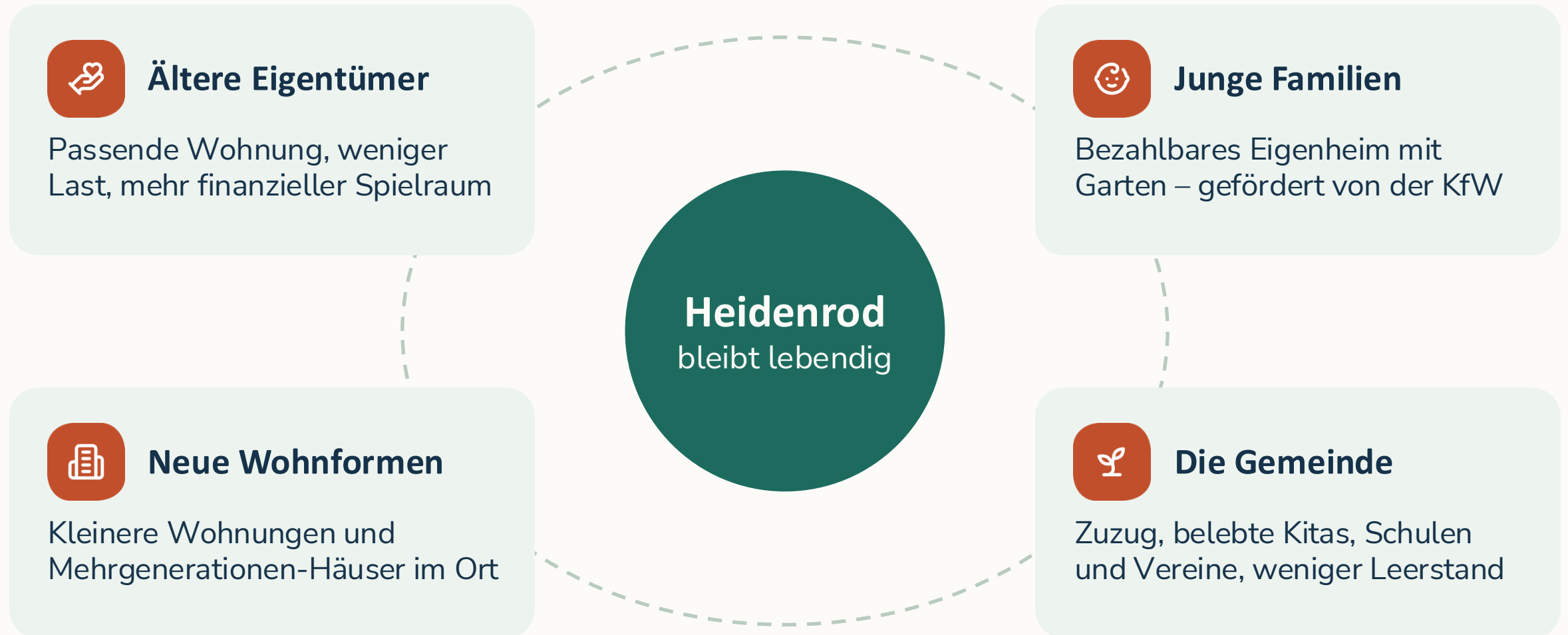
für Familien, die ein älteres Haus kaufen und sanieren

**bis 180.000 €**

zinsgünstiger Kredit (140.000 € mit einem Kind, je Kind mehr)

- Für Häuser der Energieklassen F, G oder H
- Keine Altersobergrenze für Antragsteller
- Energetische Sanierung innerhalb von 54 Monaten
- Für Familien mit Kind(ern) bis 90.000 € zu verst. Einkommen (+10.000 € je weiteres Kind)
- Die gekaufte Immobilie muss selbst bewohnt werden.
- Mindestens ein Kind unter 18 Jahren lebt im Haushalt.

# Ein Kreislauf, von dem alle profitieren



# Meine Beratungsleistungen für Sie



**Persönliche und neutrale  
Beratung aller Beteiligten**



**Professionelle  
Immobilienbewertung**



**Hilfe bei der Aufbereitung der  
Immobilie**



**Kundendatei mit Interessenten  
für Heidenrod**



**Regionale und überregionale  
Vermarktung**

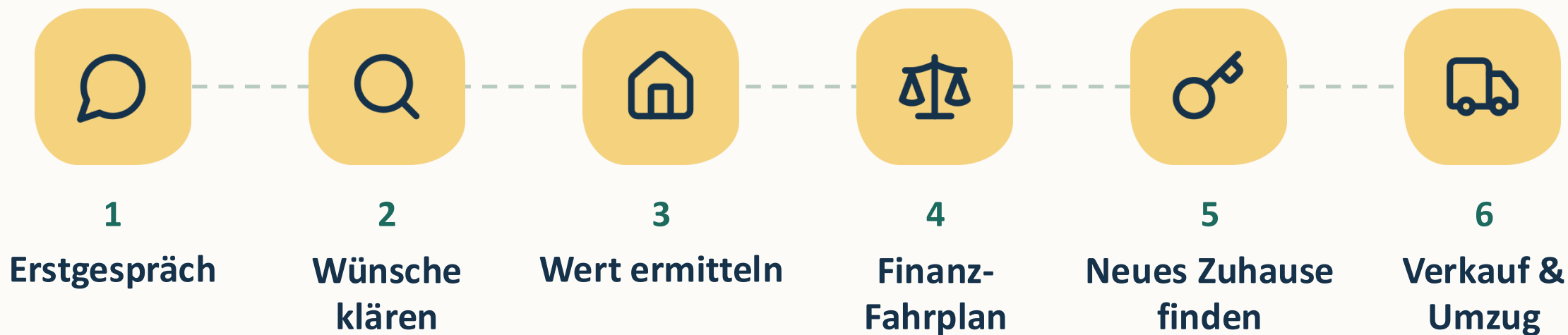


**Rechtssicherheit beim  
Immobilienverkauf**

Alles aus einer Hand – vom ersten Gespräch bis zum Notartermin.

Als Honorar berechne ich die gängige Verkäuferprovision: 3,57% inkl. Mwst. des Kaufpreises nach Verkaufsabschluss.

## Ihr Weg – Schritt für Schritt



**Sie entscheiden das Tempo.**

Vom ersten Gespräch bis zum Umzug: etwa 6 bis 18 Monate.

Kontaktieren Sie mich gerne für einen persönlichen  
Beratungstermin - kostenneutral und unverbindlich.

**Marc Weber**

Wertschatz Immobilien & Leben



0172 – 23 73 826



marc.weber@wertschatz-immobilien.de



www.wertschatz-immobilien.de



Kleiststraße 13, 65187 Wiesbaden

Starkes Netzwerk an Fachexperten:

**DAHLER**

**BAHR & WÖLLSTEIN**  
Notar und Rechtsanwälte

 **HW BAUFI**  
FINANZGRUPPE

**ULBRICH & KOLLEGEN**  
Rechtsanwälte | Baurecht

 **HAUS & WOHNEN**  
BAUFINANZIERUNG REGIONAL & PERSÖNLICH

**DIRECT**   
BAUMANAGEMENT GMBH