# **Die Pflegeimmobilie**
# als Kapitalanlage

www.Pflegeimmobilien.de

*» Unsere Immobilien geben Menschen die Freiheit, bis ins hohe Alter selbstbestimmt zu leben. «*

# **Ein Investment,** doppelt sinnvoll

Das gilt für die Bewohner der Immobilien; Senioren, die möglichst eigenständig bleiben wollen und gleichzeitig den sozialen und kulturellen Austausch suchen. Deshalb sind für uns optimale Grundrisse von Pflegeapartments oder die Qualität der Bauausführung genauso wichtig wie das, wofür sie stehen sollen: Gemeinschaft, Zuwendung, Geborgenheit, Schutz und Sicherheit.

Und es gilt für unsere Investoren. Ihnen ermöglichen wir einen nachhaltigen Vermögensaufbau und eine stabile Vermögenssicherung. Kurzum: eine verlässliche Altersvorsorge, die auch in der zweiten Lebenshälfte für die notwendige finanzielle Freiheit sorgt – eine Freiheit, um auch bis ins hohe Alter selbstbestimmt leben zu können.

*Dank unserer modernen und hochwertigen Immobilien entstehen dringend benötigte Pflegeplätze. Damit schaffen wir nachhaltig Werte für unsere Investoren und für die Gesellschaft. Darauf sind wir stolz.*

# **Geldwerte schützen,** Kaufkraft bewahren

*Wer sein Vermögen aufbauen und schützen möchte, sollte die Inflationsrate im Blick behalten. Nur so ist sichergestellt, dass Sparziele effizient erreicht werden und die eigene Kaufkraft auch in Zukunft erhalten bleibt.*

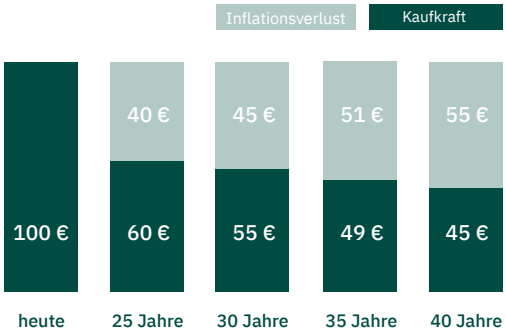
## Die Inflation – schleichender Verlust der Kaufkraft

Einer der kritischsten Einflussfaktoren für den erfolgreichen Vermögensaufbau ist die Inflation. Die Inflationsrate beschreibt, in welchem Maß die Lebenshaltungskosten in der Bundesrepublik gestiegen sind. So gibt die Inflation letztlich an, wie viel weniger Ihr Geld in Zukunft wert ist. Eine Inflationsrate von 2 % bedeutet, dass Ihr Geld jedes Jahr um 2 % an Wert verliert – die reale Kaufkraft des Geldes sinkt also, obwohl nominal alles unverändert bleibt.

Dies hat unmittelbare Auswirkungen auf die Vermögensplanung. Denn der Vermögensaufbau kann auf zwei Wegen erfolgen: durch Zuführung neuer Gelder ins eigene Vermögen und durch Erzielung einer Rendite auf das bereits vorhandene Vermögen. Ist allerdings die erzielte Rendite kleiner als die Inflationsrate, so erzielt man zwar nominal einen Vermögenszuwachs, tatsächlich verliert das Vermögen aber an Wert. Demnach müssen Sie mit Ihrem Investment

### Inflationsrate

Verlust der Kaufkraft bei 2 % Inflation




nach Abzug der Kosten und Steuern wenigstens eine Rendite in Höhe der Inflationsrate erzielen, um zumindest keinen realen Vermögensverlust zu erleiden. Dies ist durch eine Geldanlage auf einem klassischen Sparkonto aufgrund der niedrigen Zinsen heute praktisch kaum noch möglich – stattdessen sind andere Anlageformen gefragt.

### *Wissenswert: Nominaler und realer Geldwert*

Der **„nominale Geldwert“** ist der zahlenmäßige Betrag des Geldes zu einem bestimmten Zeitpunkt. Besitzt man heute 100.000 EUR, so ist der nominale Geldwert heute ebenso wie in fünf Jahren stets 100.000 EUR.

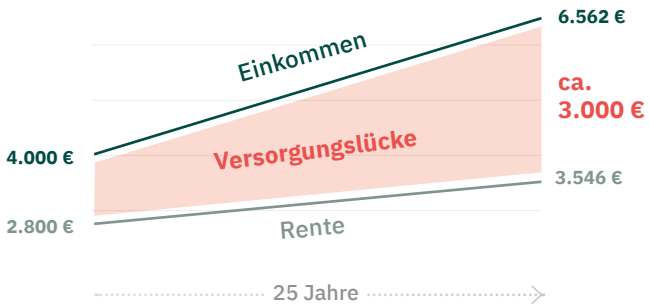
Der **„reale Geldwert“** berücksichtigt zudem den Gegenwert von Waren und Dienstleistungen zu einem bestimmten Zeitpunkt. Denn die 100.000 EUR in fünf Jahren im nebenstehenden Beispiel sind „real“, also unter Einbeziehung einer zweiprozentigen Inflation, im Vergleich zu heute viel weniger wert und entsprechen dann nur noch etwa 90.573 €. Kurzum: Sie bekommen weniger für Ihr Geld.

# **Finanziell abgesichert**
# bis ins hohe Alter

## Versorgungslücke im Alter schließen

Von der Inflation unmittelbar beeinflusst, wartet im Alter eine weitere Herausforderung bei der Vermögensplanung: die sogenannte Versorgungs- oder Rentenlücke. Gemeint ist die Differenz zwischen Ihrem letzten Nettoeinkommen als Erwerbstätiger und Ihrer zu erwartenden (gesetzlichen) Rente.

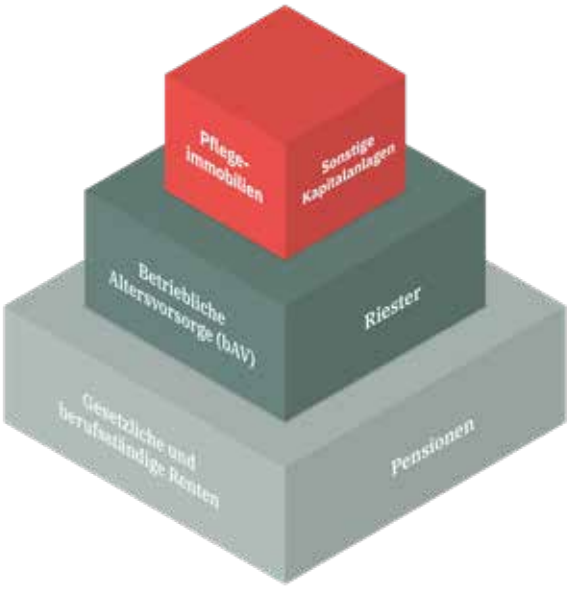
Auch wenn persönlicher Anspruch und Bedarf im Ruhestand bei jedem Menschen anders aussehen, ist eines doch ganz klar: Damit Sie im Alter aus finanziellen Gründen nicht auf Ihren gewohnten Lebensstandard verzichten müssen, sollten Sie die Versorgungslücke schließen und sich rechtzeitig um eine zusätzliche Vorsorge kümmern.




## Das 3-Schichten-Modell der Altersvorsorge

Denn die gesetzliche Rente allein reicht für die Altersvorsorge nicht mehr aus. Der Generationenvertrag, der die gesetzliche Rente sicherstellen soll, kommt aufgrund der demographischen Entwicklung an seine Grenzen. Immer weniger Beitragszahler müssen für immer mehr Rentenempfänger aufkommen.

Um auch im Rentenalter abgesichert zu sein, empfiehlt es sich also, die Altersvorsorge auf mehrere Beine zu stellen und in verschiedenen „Schichten“ aufzubauen, die einander ergänzen.

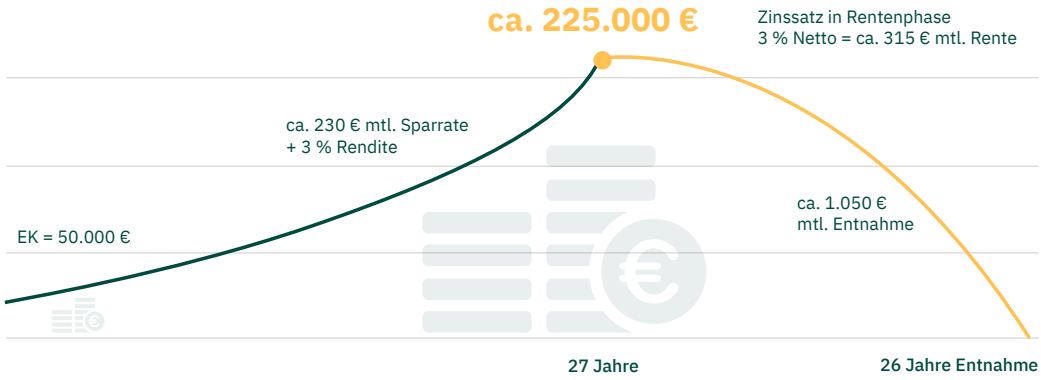


# **Sicher Absparen**
# Eine gute Alternative

Wer heute einfach nur spart, verliert sein Geld. Denn aufgrund des niedrigen Zinsniveaus funktionieren herkömmliche Sparmodelle nicht mehr. Insbesondere deshalb ist es wichtig, gezielt zu investieren, um das Geldvermögen zu vermehren und im besten Fall noch die Inflation für sich arbeiten zu lassen. Das Absparen mittels einer Immobilie ist dabei ein effizienter Weg zum langfristigen Vermögensaufbau und hin zur soliden Altersvorsorge.

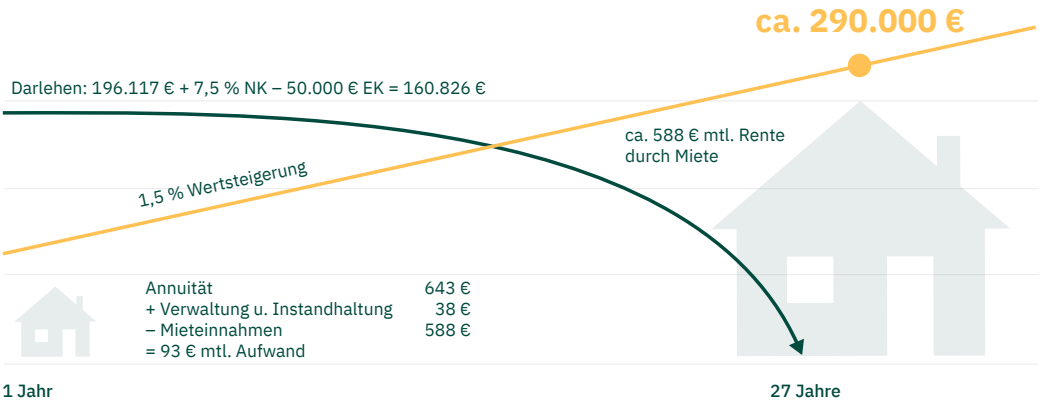
## **Ansparen** mit Sparplänen – Niedrigzins und Inflationsrisiko

Noch immer denken viele Menschen beim Ansparen zunächst daran, ihr Geld mit der Hilfe von Geldwertprodukten und den entsprechenden Renditen zu sichern bzw. zu vermehren. Klassischerweise sind das Sparbücher, Lebens- und Rentenversicherungen, Bausparverträge, Riester-Rentenverträge oder Banksparpläne. Häufig nur schlecht verzinst, unterliegen diese Geldwerte regelmäßig dem gleichen negativen Einfluss – nämlich dem beschriebenen Wertverlust durch Inflation. Mögliche Zinserträge werden direkt wieder „aufgefressen“. Außerdem können mögliche Erben vom hart Ersparten nicht profitieren, da selbiges gewöhnlich im eigenen Ruhestand verbraucht wird.



## **Absparen** mit Immobilien – inflationsgeschützte Dauerrente

Auch das Absparen ist eine vielfach gewählte Strategie des Vermögensaufbaus: Mittels eines Hypothekendarlehens erwerben Sie eine Immobilie und werden Vermieter. Dabei sind die Argumente für das Sachwertinvestment Immobilie noch immer schlagend, denn Sie profitieren von günstigen Zinsen, Steuervorteilen und laufenden monatlichen Einnahmen. Und die Inflation? Die nutzen Sie mit einer Immobilie sogar zu Ihrem Vorteil, da sich Mieteinnahmen und damit der Immobilienwert insgesamt steigern lassen. Ein weiteres Plus: Ihr monatlicher Aufwand ist bei entsprechenden Ergebnissen wesentlich geringer als bei einem vergleichbaren Ansparplan. Und natürlich sind Sie Besitzer der entschuldeten Immobilie und können diese vererben, beleihen, wieder veräußern oder die Mieteinnahme einfach als lebenslange Zusatzrente nutzen. Renditeimmobilien gehören deshalb in jedes gut ausbalancierte Portfolio.



# **Immobilien als** wertvoller Baustein

## Überzeugend – mit dem richtigen Konzept

Die Vorteile der Sachwertanlage Immobilie sind herausragend. Doch hinter einem Immobilienkauf muss immer auch ein überzeugendes Gesamtkonzept stehen. Das gilt besonders dann, wenn Sie mit Ihrer Immobilie Vermögen nachhaltig aufbauen oder effektiv sichern möchten. Denn für Immobilienbesitzer gibt es etliche noch zu lösende Herausforderungen. Wer kümmert sich beispielsweise um die Vermietung? Wer übernimmt die Verwaltung, rechnet Heizkosten ab, überwacht eine anstehende Sanierung oder kümmert sich bei einem Mieterwechsel um einen reibungslosen Ablauf? Und – vielleicht am wichtigsten – wer garantiert überhaupt, dass die Mieteinnahmen regelmäßig fließen und die Wohnung nicht leer steht?

Aus der Summe dieser Fragen haben wir unser Konzept entwickelt. Ziel war es, ein Produkt zu schaffen, das die Vorzüge eines Immobilien-Investments nutzt, dabei Sicherheiten maximiert und Aufwände maßgeblich reduziert. Der Schlüssel dafür liegt in der Investition in eine Pflegeimmobilie.

*Pflegeimmobilien vereinen die Vorzüge von Sachwertanlagen und bieten zugleich langfristig planbare Mieterträge.*

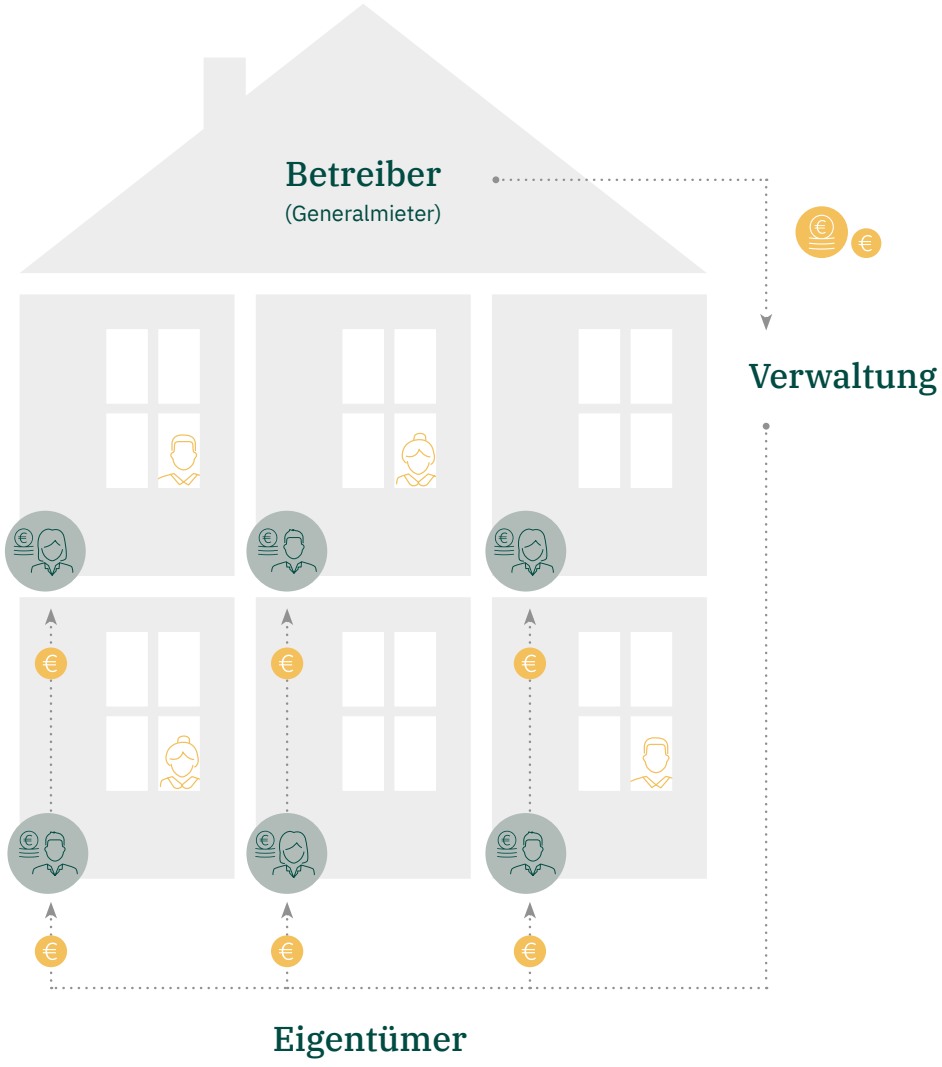
| | Pflegeapartment | Eigentumswohnung |
|---|---|---|
| *Standortwahl* | Jeder Standort wird von uns und vom Betreiber ausführlich auf seine Wirtschaftlichkeit geprüft. | Es liegen in der Regel keine abgesicherten Entscheidungshilfen vor, subjektive Einschätzungen und „Hörensagen“ dienen als Grundlage. |
| *Entscheidungsgrundlage* | Alle Pflegeapartments bieten nahezu die gleichen Eigenschaften. Die Investitionsentscheidung ist so leichter und transparent zu treffen. | Viele Voraussetzungen sind zu klären, u.a.: bedarfsgerechte Grundrisse; stimmige Ausrichtung; Mitbewohner oder Eigentümergemeinschaft. |
| *Vermietung* | Langfristig gesicherte Mieteinnahme durch einen 20-jährigen Pachtvertrag, der sich der Inflation anpasst. | Die Vermietung der Eigentumswohnung muss vom Vermieter selbst organisiert werden. |
| *Instandhaltung und Nebenkosten* | Ein Großteil der laufenden Betriebs-, Instandhaltungs- und Nebenkosten werden vom Betreiber übernommen. | Nicht alle Nebenkosten sind umlagefähig. Reparaturen und Instandsetzungen müssen eigenständig beauftragt und kontrolliert werden. |
| *Eigennutzung* | Ein Eigenanspruch ist nicht möglich. Aber ein Belegungsrecht sichert Ihnen oder Ihren Angehörigen bei Bedarf den Zugriff auf ein entsprechendes Pflegeapartment. | Der Eigenbedarf kann nur durch eine vernünftige und nachvollziehbare Begründung ausgesprochen werden. Rechtsstreitigkeiten sind hierbei keine Seltenheit. |

# **Investieren Sie jetzt** in Pflegeimmobilien

## Zukunftssicher – in einem wachsenden Markt

Der Kauf einer Pflegeimmobilie kombiniert gleich zwei äußerst attraktive Märkte. Das starke und wertstabile Sachwertinvestment „Immobilie“ trifft auf einen absoluten Wachstumsmarkt – den viel zitierten demografischen Wandel. Eine beständig alternde deutsche Gesellschaft wird zukünftig dringend auf zusätzlich entstehende Pflegeplätze angewiesen sein. Mit dem Erwerb einer Pflegeimmobilie investieren Sie also direkt in ein Objekt auf einem zukunftssicheren, kontinuierlich wachsenden Markt.

**Pflegeimmobilien im Teileigentum**
Smarter Vermögensaufbau für private Investoren



## Die Pflegeimmobilie – Eigentum mit vielen Vorteilen

Konkret handelt es sich bei der Pflegeimmobilie in der Regel um ein Pflegeapartment/ Bewohnerzimmer – also eine real geteilte Immobilie – innerhalb einer stationären Pflegeeinrichtung. Ihre Größen variieren inklusive der Gemeinschaftsflächen in etwa zwischen 44 und 78 Quadratmetern. Die mit dem Kauf einhergehenden Rechte sind derweil absolut vergleichbar mit jenen einer fremdvermieteten Eigentumswohnung. Der neue Eigentümer wird im Grundbuch eingetragen und kann sein Pflegeapartment damit zu jedem Zeitpunkt verkaufen, vererben, verschenken oder beleihen. Darüber hinaus geht er aber auch eine starke Partnerschaft mit erstklassigen Betreibergesellschaften der Pflegeimmobilien ein. Der mit den Betreibern bereits abgeschlossene Mietvertrag über mindestens 20 Jahre sichert dabei langfristig monatliche Mieteinnahmen.

All das geschieht jedoch mit automatischen Mietanpassungen und nahezu ohne die ansonsten typischen Aufwände aus Verwaltung und Instandhaltung der Objekte. Kontakte mit den Mietern entfallen sogar komplett. Außerdem erhalten Sie von unseren Betreibern meist ein bevorzugtes Belegungsrecht, das auch Ihre Angehörigen im Bedarfsfall einschließt.

*Eintragung im Grundbuch*

*Monatliche Mieteinnahmen*

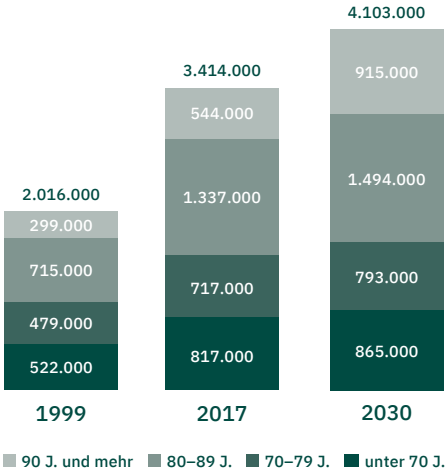
*Bevorzugtes Belegungsrecht*

# **Wachstumsmarkt mit Zukunft**
# Chancen erkennen und nutzen

*Der wachsende Bedarf an Betreuung und Pflege im Alter ist eine der großen Herausforderungen unserer Gesellschaft und damit Chance zugleich.*

## Die Entwicklung der Nachfrage kennt nur eine Richtung

Die deutsche Bevölkerung wird immer älter. Dies liegt nicht nur daran, dass die Deutschen heutzutage wesentlich weniger Kinder bekommen. Auch der medizinische Fortschritt sorgt dafür, dass Menschen immer häufiger ein hohes Alter erreichen.




Pflegebedürftige nach Altersgruppen
Quelle: Statistisches Bundesamt

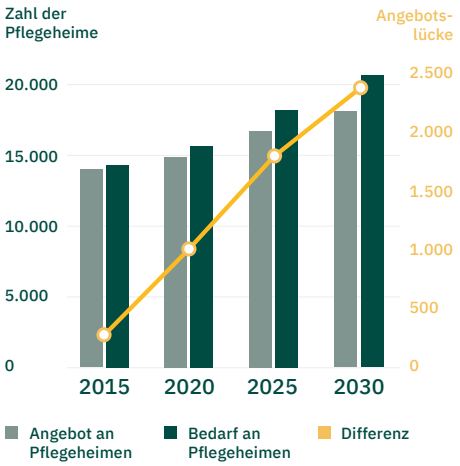
Das bedeutet auch, dass der Anteil Pflegebedürftiger und der Bedarf an modernen Pflegeeinrichtungen kontinuierlich steigt. Und so wird der Bedarf an neuen und modernen Pflegeeinrichtungen stetig wachsen.

Laut Statistischem Bundesamt liegt die Zahl der pflegebedürftigen Menschen in Deutschland bei rund 3,89 Millionen. Davon werden rund 830.000 Menschen in stationären Einrichtungen gepflegt. Der Anteil von Hochbetagten wird in den kommenden Jahren deutlich wachsen. Experten rechnen mit einem Anstieg um über 600.000 Menschen auf dann 2,4 Millionen. Das bedeutet einen zusätzlichen Bedarf von etwa 300.000 Pflegeplätzen bis zum Jahr 2030.

Um diesen Bedarf zu decken, erfordert es den Neubau von etwa 400 Pflegeheimen jährlich. Das Problem: Aktuell werden weniger als 250 Einrichtungen pro Jahr tatsächlich realisiert. Damit würden der Bundesrepublik in den nächsten 12 Jahren mehr als 1.800 Einrichtungen und somit über 120.000 Pflegeplätze fehlen.

Wir sehen es als unsere Verpflichtung, mit aller Kraft daran zu arbeiten, diese Lücke von dringend benötigten Pflegeplätzen zu schließen.

Mit unserem Konzept lassen wir private Investoren dabei direkt an diesem wachsenden Markt partizipieren und bieten ihnen die Möglichkeit, mit einer sozialen Wertanlage nachhaltig Vermögen aufzubauen.




Pflegebedarfsentwicklung 2015 bis 2030
Quelle: Gesellschaft für wirtschaftliche Strukturforschung

# **Zehn gute Gründe**
# für attraktive Pflegeimmobilien

01 ***Langfristige monatliche Mieteinnahmen***

Die Verträge sehen die Zahlung der Miete auch bei Nicht-Belegung der Wohneinheit vor und gelten über 20 Jahre und mehr.

02 ***Absicherung dank Grundbucheintrag***

Die Wohnung lässt sich vererben, verschenken, beleihen oder verkaufen.

03 ***Solide Bausubstanz***

Pflegeapartments werden auf hohem Qualitätsstandard und nach den neuesten Erkenntnissen der Altenpflege realisiert.

04 ***Gute Finanzierungs-konditionen***

Die moderne Bauweise im KfW-Standard ermöglicht den Zugriff auf die günstigen Kredit-konditionen der Förderbank.

05 ***Inflationsgeschützte Investition***

Indexierte Mietverträge wirken sich bei Inflation werterhaltend und -steigernd aus.

06 ***Steuerliche Vorteile***

Durch Abschreibungen lässt sich ein Teil der Einkommensteuer vom Finanzamt zurückholen.

07 ***Konjunkturunabhängiger Wachstumsmarkt der Zukunft***

Der Bedarf an Pflegeplätzen kann schon heute vielerorts nicht mehr gedeckt werden, zum Teil bestehen lange Wartelisten.

08 ***Bevorzugtes Belegungsrecht***

Eigentümer einer Pflegeimmobilie erhalten ein bevorzugtes Belegungs-recht für sich selbst oder ihre Angehörigen.

09 ***Instandhaltung***

Für die Instandhaltung im Gebäude ist vorwiegend der Betreiber verantwortlich.

10 ***Kein Mieterkontakt***

Die Vermietung des Pflegeapart-ments ist Betreibersache.

## *Ihre nächsten Schritte:*

1. *Gespräch mit einem unserer Fachberater*
2. *Reservierung eines Apartments*
3. *Zusendung der Kaufvertrags-unterlagen*
4. *Auftrag zur Beurkundung*
5. *Notarielle Beurkundung*
6. *Kaufpreis-zahlung*

*Richtig investiert*

Im Ergebnis steht eine **soziale** und **wertstabile Geldanlage** – ein wertvoller Baustein in Ihrer Vermögensplanung, der **Rendite** und **Sicherheit** optimal verbindet.

*Individuelle Beratung*

**Tel.: 0800 22 100 22 gebührenfrei**

www.Pflegeimmobilien.de