

Pflegeimmobilie

Die sichere Kapitalanlage!



© goodluz - Fotolia.com

Das Zukunfts-Investment
renditestark | sicher | rundum-sorglos



© ekenetze - Fotolia.com

DIE PFLEGEIMMOBILIE

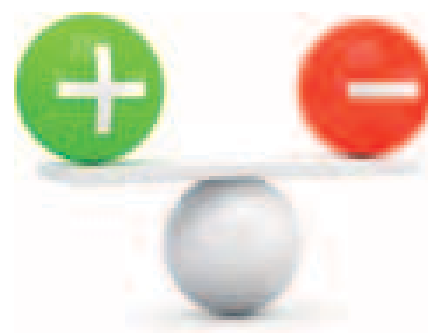
Editorial	1
Demographie Der demographische Wandel und seine Folgen	2
Wissenswertes Wichtige Informationen zur Pflegeimmobilie	3
Staatliche Refinanzierung Ist meine Pflegeimmobilie förderungswürdig?	4
Das Pflege-apartment Seniorenrechtliches Wohnen	5



© Torbz - Fotolia.com

PRÜFKRITERIEN

Vergleich Pflegeapartment oder Eigentumswohnung?	6 / 7
Beispielrechnung Ihre individuelle Berechnung	8/9
Prüfkriterien So ist Ihre Kapitalanlage sicher!	10
Die Projekt-beteiligten Wer macht was?	11
Finanzierung So einfach ist der Kauf!	12



© fotomek - Fotolia.com

FINANZIERUNG

Finanzierung Finanzierung & Kosten – Chancen & Risiken	13
Das Zukunfts-investment 12 gute Gründe für eine Investition	14/15
Bevorzugtes Belegungsrecht Das besondere Extra – Heute schon an morgen denken!	16
Ihre Vorteile auf einen Blick Die Pflegeimmobilie KOMPAKT	17

Erstellen Sie Ihre individuelle Berechnung!

Mehr dazu auf Seite 8 und 9.

INVESTITION IN EINE SICHERE KAPITALANLAGE

Was können Sie tun, um bei sinkenden Zinswerten und gleichzeitig hohen Inflationsraten Ihr Kapital sinnvoll und vor allem gewinnbringend anzulegen?

Wir empfehlen Ihnen eine sichere und auch renditestarke Investition in Immobilien – speziell in Pflegeimmobilien. Hier haben Sie alle Vorteile auf Ihrer Seite (mehr dazu auf den folgenden Seiten).

Was bietet Ihnen diese Infobroschüre?

Als Neueinsteiger in eine Kapitalanlage in Pflegeimmobilien haben Sie sicherlich viele Fragen. Um Ihnen den Einstieg in das Thema zu erleichtern, haben wir für Sie die wichtigsten Informationen mit **zusätzlichen Experten-Tipps** zusammengestellt. Nutzen Sie das ausführliche Hintergrundwissen und überzeugen Sie sich von den vielen Vorteilen dieser **Rundum-sorglos-Immobilie**. Aus dem Inhalt:

Demographischer Wandel und seine Folgen:

Wussten Sie schon, dass Deutschland eines der drei ältesten Länder ist? Und die Zahl der Pflegebedürftigen stetig steigt? Wir zeigen Ihnen, was Sie für sich und Ihre Angehörigen unbedingt bei der Altersvorsorge beachten sollten!

Verschiedene Formen der Pflegeimmobilien:

Wodurch unterscheiden sich Pflegeimmobilien? Was sind förderungs- und nicht-förderungswürdige Sozialimmobilien? Und bei welcher dieser Formen erzielen Sie die meisten Anlageerfolge für sich und Ihre Investition?

Wie berechnet sich der Kapitalanlage-Erfolg?

An beispielhaften Musterberechnungen können Sie schnell und übersichtlich erkennen, mit wieviel monatlichem Aufwand Sie zu einem Vermögen nach nur 25 Jahren kommen.

Als Ihr persönlicher Kundenberater begleiten wir Sie auf dem Weg zu Ihrer sicheren Kapitalanlage im Zukunftsmarkt Pflege. Profitieren Sie von dem **umfangreichen und bundesweiten Angebot** an Pflegeimmobilien und wählen Sie die für Sie passende aus. Wir helfen Ihnen – bei der Suche, bei der Finanzierung, beim Notartermin!

DER DEMOGRAPHISCHE WANDEL UND SEINE FOLGEN

Deutschland verändert sich

Immer mehr alte Menschen stehen einer Gruppe junger Menschen gegenüber. Deutlich wird das insbesondere auf dem Pflegemarkt.

- Deutschland ist eines der drei ältesten Länder mit einer durchschnittlich steigenden Lebenserwartung von 3 Monaten jährlich.
- Im Jahr 2060 wird schon jeder dritte in Deutschland über 65 Jahre alt sein.
- Die Zahl der Pflegebedürftigen steigt bis ins Jahr 2060 auf 4,8 Millionen.

Der demographische Wandel hat zur Folge, dass immer mehr zu Pflegenden auf **langen Wartelisten für einen Pflegeplatz in Senioren- und Pflegeeinrichtungen** stehen. Eine häusliche Pflege durch Angehörige ist in vielen Fällen nicht mehr möglich.

Die Versorgung und Pflege der heutigen und zukünftigen Senioren sind eine der wichtigsten zu berücksichtigenden Faktoren. Die Bereitstellung von **alters- und pflegerechtem Wohnraum** steht da an oberster Stelle.

Eine Aufgabe, die vom Staat allein nicht zu bewältigen ist.

Mehr Hintergrundinformationen:

Bevölkerungsentwicklung

(Quelle: Statistisches Bundesamt)



Der Markt der Zukunft

Der optimale Zeitpunkt und die Chance für private Kapitalanleger für ein Investment in Pflegeimmobilien ist aktuell ausgesprochen empfehlenswert.

Allein die gegenwärtig bestehenden Wartelisten für einen Pflegeplatz und die durchschnittliche **Auslastung eines Heims bis zu 95 % sind Beweis genug:**

- ✓ Immobilien sind sichere Sachwertanlagen
- ✓ konjunkturunabhängiger Wachstumsmarkt
- ✓ überdurchschnittlich hohe Renditen
- ✓ risikoarm verbunden mit minimalem Verwaltungsaufwand

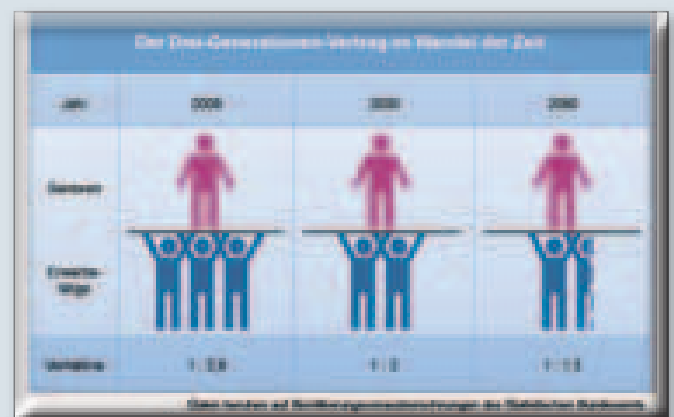
Zukunftsmarkt

- ... heute (2010) leben 709.000 Menschen in Pflegeheimen.
- ... in 40 Jahren 2 Mio.
- Dazu müssten 18.000 Heime neu erstellt werden.
- Das bedeutet 450 pro Jahr. Wir hätten dann 28.000 Heime.
- Zusätzlich müssten die bestehenden 10.000 Heime renoviert oder neu erstellt werden.
- Das bedeutet dann durchschnittlich 700 neue Heime pro Jahr in den nächsten 40 Jahren
- Info: 2013 wurden 121 neue Heime gebaut.

(Tobias Just, Leiter der Branchen- und Immobilienmarktanalyse bei Deutsche Bank Research.)

Drei-Generationen-Vertrag

(Quelle: Statistisches Bundesamt)



Eigentümer von Pflegeimmobilien und deren Angehörige haben ein **bevorzugtes Belegungsrecht** in einem der Häuser des Betreibers. Lesen Sie mehr dazu auf Seite 16.

WICHTIGE INFORMATIONEN ZUR PFLEGEIMMOBILIE

Was ist eine Pflegeimmobilie?

Pflegeimmobilien sind **Pflegeappartements oder Wohnungen für Betreutes Wohnen** in Pflegeeinrichtungen, in denen Menschen aufgrund ihrer Erkrankung, Behinderung oder aus Altersgründen leben und versorgt werden.

Was kostet eigentlich ein Pflegeplatz und wer trägt die Kosten?

Die individuelle Versorgung und stationäre Pflege der Bewohner richtet sich nach der Bewertung durch den **MDK** (Medizinischer Dienst der Krankenkassen) in drei Pflegestufen. Je nach Pflegestufe beteiligt sich die gesetzliche Pflegeversicherung an den Gesamtkosten für einen Pflegeplatz (Stufe 1: € 1.023, Stufe 2: € 1.279, Stufe 3: € 1.550, Stand 2014).

Die Gesamtkosten für einen vollstationären Pflegeplatz in Deutschland liegen zwischen € 2.300 und € 3.900 und setzen sich folgendermaßen zusammen:

1. Pflegekosten (abhängig von der Pflegestufe)
2. Unterkunft und Verpflegung
3. Investitionskosten (z.B. Instandhaltungskosten für die Einrichtung)

Die Differenz zwischen dem Pflegestufensatz und den Gesamtkosten übernehmen die Bewohner aus eigenen Mitteln wie Renten oder Zins- und Mieteinnahmen. Können die Pflegebedürftigen diese

Eigenleistung nicht aufbringen, müssen sich deren Angehörige an den Pflegeheimkosten beteiligen.

Die Pflegeimmobilie als Kapitalanlage

Investoren, die eine sichere und renditestarke Kapitalanlage suchen, profitieren vor allem von dem Rundum-sorglos-Paket. Sie müssen sich weder um die Verwaltung, die Vermietung oder Instandhaltung des Objekts kümmern. Erfahren Sie mehr über die vielen Vorteile auf den Seiten 14/15.

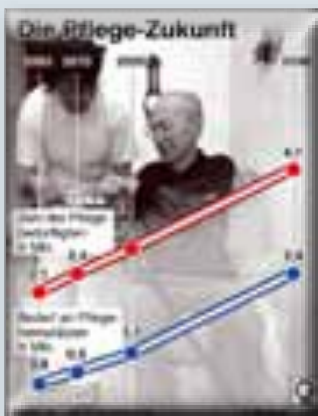
- ✓ **Geringes Risiko:** Sichere Kapitalanlage in einem zukunftsstarken Wachstumsmarkt
- ✓ **Indexierung:** Automatische Mietsteigerung durch Anpassung an die Inflation
- ✓ **Staatliche Refinanzierung:** Mieteinnahme auch bei Leerstand über die Sozialkassen

Auch kleinere Investitionen ab € 80.000 erzielen schon bei dieser risikoarmen Kapitalanlage hohe Anlagegewinne! Und mit den über 20 bis 25 Jahre abgeschlossenen Pachtverträgen sind Pflegeimmobilien ideale und unkomplizierte Investments für

- ✓ **Neuanleger**, die einen sicheren Baustein zur privaten Altersvorsorge planen.
- ✓ **erfahrene Investoren**, die Kapital risikoarm mit Renditen zwischen 4,5% bis 6% anlegen wollen.
- ✓ **Immobilienbesitzer**, die sich nicht um ihren Besitz kümmern wollen oder können.

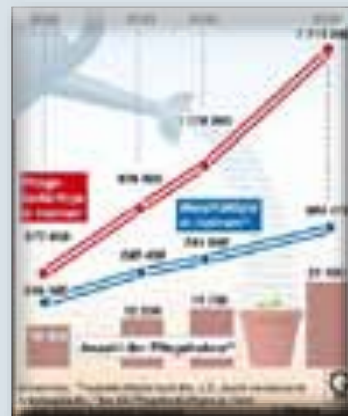
Die Pflege-Zukunft

(Quelle: iw)



Anzahl Pflegeheime/ Pflegebedürftige

(Quelle: Allianz Economic Research)



IST MEINE PFLEGEIMMOBILIE FÖRDERUNGSWÜRDIG?

Formen der Pflegeimmobilien

Die marktüblichen Angebote sind zum größten Teil klassische Pflegeimmobilien in Form von Pflegeapartements!

Bei diesen Einrichtungen handelt es sich um förderungswürdige Sozialimmobilien.

Das bedeutet, dass Sie als Anleger über den abgeschlossenen Pachtvertrag von 20 bis 25 Jahren Ihre anteilige Pacht direkt über den Betreiber des Pflegeheims erhalten – auch bei Leerstand oder zahlungsunfähigem Bewohner.

Denn förderungswürdige Sozialimmobilien erhalten eine **staatliche Unterstützung**, die im Bundessozialhilfegesetz (BSHG) verankert ist.

Kann der Bewohner eines Pflegeapartements die anteilige Zahlung an den Gesamtkosten für seinen Pflegeplatz nicht leisten, übernimmt die **Sozialkasse** diesen Teil. Die in „Vorkasse“ getretene Sozialkasse versucht dann, diesen Betrag bei Familienangehörigen wiederzubekommen. Somit ist auf jeden Fall für Pflegeimmobilien-Besitzer (über den Staat) die **anteilige Pacht gesichert**.

Kurz & knapp: die förderungswürdige Sozialimmobilie

- ✓ Betreiber garantiert über 20 bis 25 Jahre vertraglich gesicherte Pachtzahlungen
- ✓ Auch bei Leerstand oder Zahlungsunfähigkeit durch den Bewohner ist die Weiterzahlung durch staatliche Refinanzierung gewährleistet
- ✓ Kein Aufwand für Verwaltung, Vermietung, Renovierung – kein Mieterkontakt!
- ✓ Bevorzugtes Belegungsrecht bei Eigenbedarf

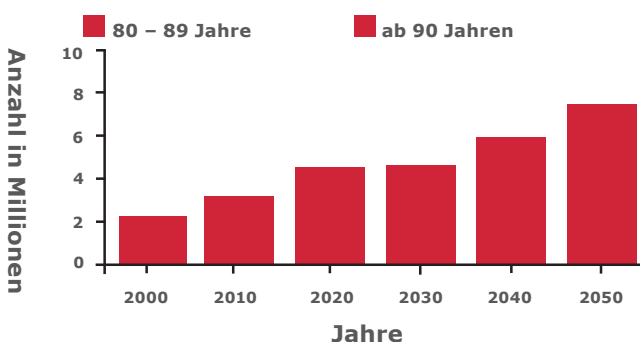
Fazit: Abgesicherte Kapitalanlage = Rundum-sorglos-Immobilie

Bei den **nicht-förderungswürdigen Sozialimmobilien** gibt es keine staatliche Unterstützung. Von diesen Einrichtungen finden Sie zwei Arten auf unserem Marktplatz:

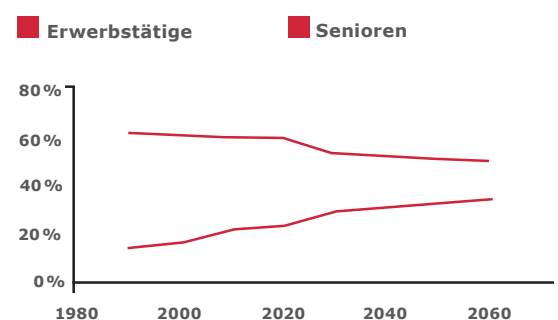
1. Betreutes Wohnen **mit** Pachtvertrag
2. Betreutes Wohnen **ohne** Pachtvertrag

Das **Betreute Wohnen** mit Pachtvertrag garantiert Ihnen durch den Betreiber eine über 20 bis 25 Jahre sichere Einnahme, allerdings **ohne staatliche Unterstützung**. Bei diesen Einrichtungen ist ein wirtschaftlich erfolgreicher sowie richtig kalkulierender Betreiber die Absicherung Ihrer anteiligen Pacht.

Zunahme der Altersgruppe 80+



Erwerbstätige und Senioren



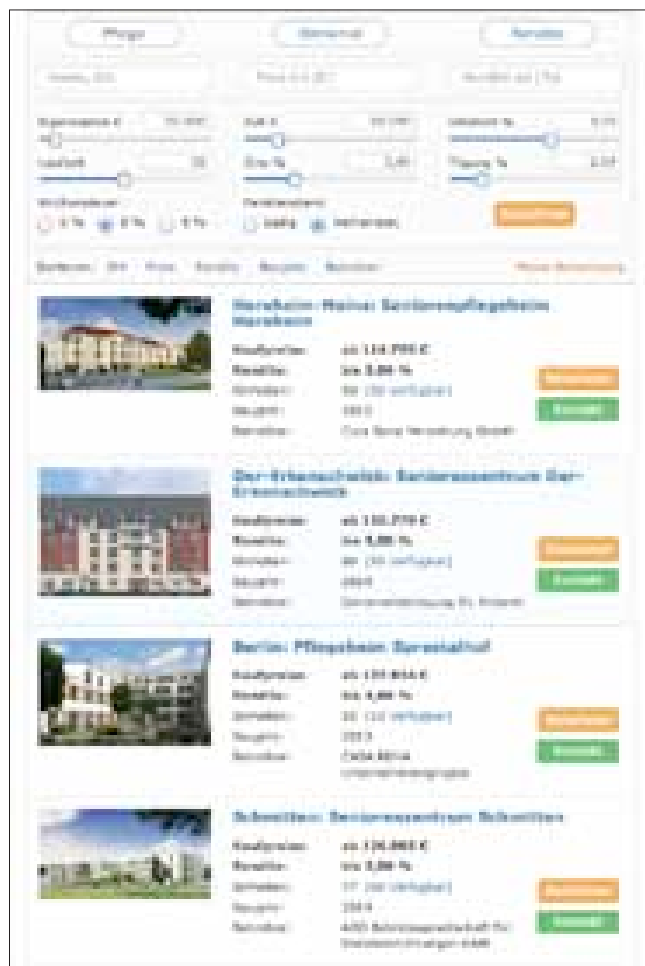
SENIORENGERECHTES WOHNEN NACH NEUESTEN ERKENNTNISSEN DER PFLEGEFORSCHUNG

Die **modernen und nach aktuellem Pflegestandard** ausgestatteten Pflegeappartements sind Wohneinheiten in einem Pflegeheim. Unter Berücksichtigung der Bedürfnisse der zu pflegenden Bewohner sind Pflegeimmobilien **barrierefrei und behindertengerecht** gebaut.

Alle Zimmer, ob Einzel- oder Doppelzimmer, sind in einer freundlichen Atmosphäre gestaltet und verfügen über **eine hochwertige Ausstattung**, zum Teil mit Balkon oder Terrasse, breite Türen, Aufzüge und Notrufsysteme. Viele Pflegeheime haben attraktive Gemeinschaftsräume wie Cafés, Schwimmbäder oder Bibliotheken, die das Ambiente des Pflegeheims zusätzlich aufwerten und zum Wohlfühlen einladen.

Beispiel Pflegeappartement

<u>Größe Einzelzimmer</u>	45,71 m ² , aufgeteilt in 21,08 m ² Wohnbereich plus 24,63 m ² anteilige Gemeinschaftsfläche
<u>Kaufpreis</u>	€ 127.037,-
<u>Rendite</u>	5,0% anfänglich p. a., auch bei Leerstand
<u>Art der Immobilie</u>	förderungswürdige Sozialimmobilie (laut Sozialgesetzbuch)



Pflegeappartements sind förderungswürdige Sozialimmobilien und erhalten eine staatliche Refinanzierung!



PFLEGEAPPARTEMENT ODER EIGENTUMSWOHNUNG?

- Welche Anlageform bietet Ihnen die meisten Vorteile?
- Welche Chancen und Risiken hat eine Investition in Immobilien?
- Welcher Anlegertyp sind Sie?

Bereits seit vielen Jahren sind Eigentumswohnungen als Kapitalanlage im Immobiliensektor bekannt und bieten Anlegern auf den ersten Blick eine Vielzahl an Vorzügen. Der zweite Blick ist da schon weniger perfekt: Möglicher Ärger mit den Mietern, aufwendige Instandhaltungsmaßnahmen und gegebenenfalls Mietausfall wegen Leerstand der Wohnung auf unbestimmte Zeit.

Fazit: Eine Eigentumswohnung ist eine zeitintensive und nachfrageabhängige Kapitalanlage.

Unser Tipp für eine sichere Kapitalanlage: Pflegeimmobilien mit einem Rundum-sorglos-Paket und deutlich mehr Vorteilen.

Nehmen Sie sich die Zeit und prüfen Sie die gegenübergestellten Merkmale beider Anlageformen genau. Entscheiden Sie sich erst dann für das für Sie passende Investment. Wir beraten Sie gerne umfassend und kostenlos!

Vergleich: Pflegeappartement oder Eigentumswohnung

ANSCHAFFUNG

	PFLEGEAPPARTEMENT	EIGENTUMSWOHNUNG
STANDORT	Die Entscheidung basiert auf einer professionellen Standortanalyse inkl. Bedarfsprüfung.	Die Entscheidung basiert meist nur auf subjektiven Einschätzungen.
APPARTEMENTWAHL	Die Entscheidung fällt leicht, da jedes Pflegeappartement ähnliche Eigenschaften und Vorzüge hat.	Auf der Suche nach der „perfekten“ Wohnung sind Entscheidungen zu Themen wie <ul style="list-style-type: none"> • Grundriss • Mietspiegel • Zustand zu treffen: Das ist zeitintensiv und schwierig.
QUADRATMETERPREIS	Gerechtfertigte Quadratmeterpreise für <ul style="list-style-type: none"> • hochwertige Bauweise • Vollausstattung • spezielle Sicherheitstechnik • Extras wie altengerechte Bäder oder Interieur. 	Relativ hohe Quadratmeterpreise, z.T. ohne Ausstattung oder Einrichtung.
MIETERSUCHE	Der Mietvertrag wird zwischen dem Eigentümer und dem Betreiber auf 20 bis 25 Jahre mit Verlängerungsoption geschlossen. Vorteil: Die anteilige Pacht wird auch bei Leerstand gezahlt. Kein Mieterkontakt!	Die Mietersuche und -auswahl nimmt der Eigentümer vor, ebenso die Verwaltung wie z. B. die Prüfung der Selbstauskunft. Die Vertragslaufzeiten sind kurz und bei Leerstand der Wohnung fällt die Miete aus.
VERTRAGSGESTALTUNG	Der Vertrag wird durch den Bauträger professionell gestaltet. Darin enthalten sind Vereinbarungen zur Mietindexierung oder Instandhaltung des Objekts.	Größtenteils ungeprüfte Muster-Mietverträge. Mieterhöhungen sind nur schwer umsetzbar aufgrund des mieterfreundlichen Mietrechts.

Die Pflegeimmobilie – Vergleich

VERMIETUNG

	PFLEGEAPPARTEMENT	EIGENTUMSWOHNUNG
MIETE/MIETRENDITE	Hohe Miete pro Quadratmeter und hohe Rendite von 4,5% bis 6%, auch bei Leerstand!	Relativ geringe Miete pro Quadratmeter bei hohem Anschaffungspreis. Niedrige Rendite von 3% bis 4,5%.
MIETMINDERUNG	Wegen langer Mietvertragslaufzeit nicht möglich. Auch am Ende der Mietzeit ist eine hohe und stabile Nettomiete durch Instandhaltung des Objekts durch den Betreiber zu erzielen.	Mietminderung durch mangelnde Instandhaltung oder bei Neuvermietung möglich, insbesondere bei steigenden Nebenkosten. Nicht selten auch Mietausfall durch Mieterwechsel oder zahlungsunfähige Mieter.
ARBEITSAUFWAND	Durch die Abgabe aller Aufgaben an Betreiber und Verwalter der Pflegeimmobilie entsteht kein Verwaltungsaufwand für den Eigentümer.	Hoher Arbeitsaufwand für den Eigentümer: <ul style="list-style-type: none"> • Mietersuche • Mieterkontakt • Instandhaltung • Nebenkostenabrechnung • Reparaturen u.v.m.
RISIKEN	Bei wirtschaftlichen Schwierigkeiten wird der Betreiber von dem Verwalter und der Heimaufsicht ausgetauscht. Ausfallwahrscheinlichkeit nur 0,3% bis 0,8% (lt. Wirtschaftsauskunft Creditform!)	Viele potentielle Risiken: Rechtsstreitigkeiten mit dem Mieter, teure Zwangsräumungen bei Mietnomaden oder zahlungsunfähigen Mietern u.v.m.
STEUERLICHE VORTEILE	Abschreibung erfolgt mit 2% auf 50 Jahre. Der nicht abschreibungsfähige Grundstücksanteil liegt i. d. R. unter 5%. Zusätzlich besteht die Möglichkeit der Inanspruchnahme einer Sonder-AfA für das Inventar des Pflegeappartements.	Im Normalfall kann das Objekt mit 2% auf 50 Jahre abgeschrieben werden. Der nicht abschreibungsfähige Grundstücksanteil liegt meist zwischen 20% und 30%.

VERKAUF

	PFLEGEAPPARTEMENT	EIGENTUMSWOHNUNG
WIE & WO	Gute Chancen zum Wiederverkauf aufgrund des stark wachsenden Markts und der steigenden Nachfrage.	Wiederverkauf erfolgt per Inserat in einem Medium oder mit Hilfe eines Immobilienmaklers. Meist problemlos, dauert in der Regel aber etwas länger.
WERTSTEIGERUNG	Beim Wiederverkauf besteht durch die automatische Mietsteigerung zusätzlicher Verhandlungsspielraum. Dadurch kann mit hohen Renditen entsprechend leicht verkauft werden.	Abhängig von der Nachfrageentwicklung in der Region und unmittelbar am Standort.

IHRE INDIVIDUELLE BERECHNUNG

Kostenlos und unverbindlich!

Die Darstellung einer übersichtlichen Musterberechnung auf Basis Ihrer persönlichen Daten und aufgrund eines konkreten Investmentangebots ermöglichen eine optimale Vergleichsbewertung und Einschätzung der Kosten und Gewinne. Über die variablen Daten wie beispielsweise das geplante, einzusetzende Eigenkapital oder die Zinssätze für ein Darlehen können unterschiedliche Finanzierungspläne berechnet werden – **einfach und unkompliziert**.

1. Die persönlichen Daten:

Durch die Eingabe Ihrer persönlichen Daten ergeben sich die weiteren individuellen Berechnungen. Sie können diese Angaben und damit auch die Berechnung jederzeit ändern.

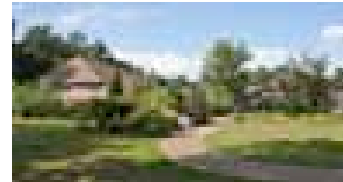
2. Der steuerliche Effekt:

Als besonderen Service bieten wir Ihnen an dieser Stelle eine monatliche Kalkulation des jährlichen Steuer-Effekts. Dieser Betrag wird Ihnen **nicht** monatlich abgezogen, sondern wird erst zusammen mit Ihrer Steuererklärung berechnet.

3. Das Gesamtergebnis auf einen Blick:

Hier sehen Sie, mit wieviel monatlichem Aufwand Sie zu welchem Vermögen nach 25 Jahren kommen (durchschnittliche Vertragslaufzeit).

Individuelle Berechnung: Pflege



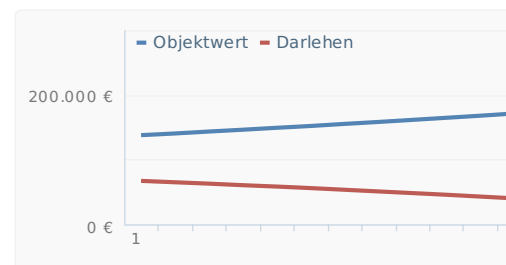
Objekt	
Anzahl Apartments:	100
Anzahl Einzelzimmer:	100
Anzahl Doppelzimmer:	0
Anzahl Betten:	100
Grundstück:	5.000,00 m ²
Nutzfläche:	nicht bekannt
Wohnflächen:	50 bis 50 m ²
Miete / m ² pro Monat:	11,2500 €

Ihre persönliche Daten	
Eigenkapital:	75.000 €
Zu versteuerndes Einkommen:	50.000 €
Kirchensteuer:	9 %
Familienstand:	verheiratet

Berechnung und Auswertung für: WE 0

Einnahmen und Ausgaben monatlich

Miete:	+563 €
Zinsen:	-168 €
Tilgung:	-176 €
Rücklagen:	-9 €
Verwaltung:	-13 €
mtl. 1. volles Jahr:	+197 €
(Steuerl. Effekt):	-59 €



Ohne mtl. Aufwand zu einem Vermögen = Objektwert

Disclaimer:
Es wurde beispielhaft für die Gesamtlaufzeit mit dem selben Sollzins eine Prognoserechnung basierend auf Annahmen, die in Zukunft wegfallen oder steuerlichen Berechnungen nur der Illustration dienen und der jeweilige Steuer

Beispiel, Hannover

Kaufpreise: ab 135.000 €
Einheiten: 100
Rendite: 5,00 %
Baujahr: 2014
Ort: Hannover
Bewertung: ★★★★★

Wichtige Daten:

Rendite:	5,00 %
Indexierung:	60,00 %
Grundstücksanteil:	7,00 %
Verwalterkosten / Jahr:	150,00 €
Instandhaltung m ² / Jahr:	2,00 €
Grunderwerbsteuer:	5,00 %
Betreiber:	Beitreiber Beispiel

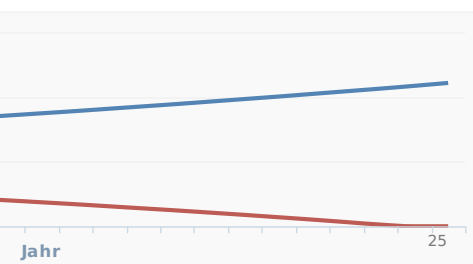
Finanzdaten:

Inflation/Wertsteigerung:	2,00 %
Tilgungsart:	Annuitätendarlehen
Sollzins:	3,00 %
Tilgung:	3,00 %

1 • 50,00m² • 135.000 € Kaufpreis

Einnahmen und Ausgaben über 25 Jahre

Mieten:	+189.127 €
Zinsen:	-28.002 €
Tilgung:	-68.789 €
Rücklagen:	-3.186 €
Verwaltung:	-4.780 €
Steuern:	-32.083 €
Eigenkapital:	-75.000 €
Restdarlehen:	+0 €
Objektwert:	+221.482 €
Vermögen:	+198.770 €



Das Vermögen von **198.770 €**
(= Objektwert - Darlehen - Gesamtaufwand)

Das Ergebnis wird berechnet. Wir übernehmen keine Garantie für die Genauigkeit der Berechnung. Die Angaben können sich ändern. Wir weisen darauf hin, dass dies eine Schätzung ist. Bitte konsultieren Sie einen Steuerberater für genauere Berechnungen.

4. Die Rendite:

Anhand der Angabe zur Mietrendite (in diesem Beispiel 5%) wird die jährliche Pachteinnahme bezogen auf den Kaufpreis berechnet. Diese Einnahme bekommen Sie auch bei Leerstand des Apartments!

5. Die Indexierung:

Sie erhalten eine vertraglich gebundene, automatische Mietsteigerung, die an der Inflation bemessen wird. In diesem Fall werden 60% der Inflation als Mietsteigerung an Sie weitergegeben!

6. Die getätigten Annahmen:

An dieser Stelle berechnen Sie die zukünftige Wertsteigerung, sowie den Zins- und Tilgungssatz bei einer eventuellen Bankfinanzierung.

7. Die Wertsteigerung:

Der prognostizierte Wert Ihrer Immobilie ergibt sich aus dem Anschaffungswert (Kaufpreis zzgl. der Wertsteigerung über die Inflationsrate gemäß Ihrer getätigten Annahmen).

Alle Angaben auf einen Blick!

Erstellen Sie eine individuelle Berechnung Ihrer Rundum-sorglos-Immobilie!

SO IST IHRE KAPITALANLAGE SICHER!

Lage

Der Standort einer Pflegeimmobilie ist wie bei jeder anderen Immobilie für die Kapitalanlage ein **entscheidendes Qualitätsmerkmal**.

Befindet sich beispielsweise ein hochwertiges Pflegeheim in einer strukturschwachen Region, sinken die Erfolgchancen für eine Kapitalanlage. Einrichtungen, die an einem Ort ohne (absehbaren) Bedarf an Pflegeplätzen gebaut wurden, erreichen nicht die wirtschaftlich notwendige Belegung von ungefähr 85%.

Unter Berücksichtigung der folgenden Prüfkriterien können Sie standortbezogen den größtmöglichen Anlageerfolg erzielen:

- ✓ Nähe zu großen Einzugsgebieten
- ✓ Gute Anbindung an ein öffentliches Verkehrsnetz
- ✓ Freundliche Umgebung/Nachbarschaft
- ✓ Facettenreiche Infrastruktur, insbesondere Einkaufsmöglichkeiten sowie Ärzte, Apotheken, Begegnungszentren, Kulturprogramme
- ✓ Ausreichende Entfernung zu Mitbewerbern

Betreiber

Neben der Standortwahl ist für Anleger die Wahl eines renommierten und bonitätsstarken Betreibers wichtig, um mögliche Anlagerisiken auszuschließen. Langjährige Erfahrungen sind dabei ebenso bedeutend wie eine gute Expertise.

Die meisten Pflegeeinrichtungen in Deutschland werden von Betreibern der freien Wohlfahrtsverbände wie Deutsches Rotes Kreuz, Arbeiterwohlfahrt oder Caritas Verband und Orden wie Johanniter und Malteser geführt. Neben diesen Betreibern gibt es auch kommunale sowie freie gemeinnützige Betreiber. Die Zahl der privaten, gewerblichen Betreiber nimmt zu, eine Entwicklung, die auf den Pflegenotstand zurückzuführen ist.

Der Betreiber ist der Pächter eines gesamten Pflegeheims. Die monatlichen Mietzahlungen werden direkt an den Betreiber geleistet.

Zu den Aufgaben eines Pflegeheimbetreibers gehört u.a. eine zielorientierte Leitung der Einrichtung nach wirtschaftlich erfolgreicher Unternehmenspolitik. Dabei sind sowohl die Personalplanung als auch das Leistungspaket des Pflegeangebots relevant.

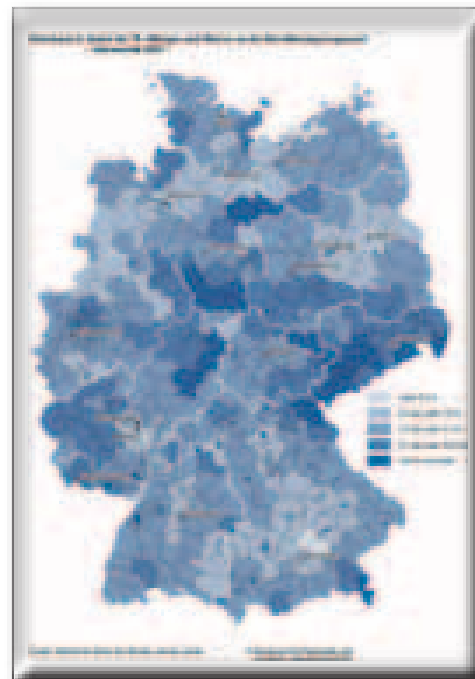
In der Regel übernimmt der Betreiber alle **anfallenden Nebenkosten** wie Reparatur- und Instandhaltungsaufwand, bis auf Dach und Fach.

In dem zwischen den Käufern einer Pflegeimmobilie und dem Betreiber abgeschlossenen Pachtvertrag werden alle Einzelheiten festgehalten wie z. B.:

- ✓ die Vertragsdauer von i.d.R. 20 bis 25 Jahren mit Verlängerungsoption des Pächters von 1x 5 bzw. 2x 5 Jahren.
- ✓ die Höhe und Anpassungen der anteiligen Pachtzahlungen (Indexierung).
- ✓ die Rechte und Pflichten des Pächters (Zahlung der Pachterträge oder Instandhaltungsmaßnahmen).

Wo leben Pflegebedürftige?

(Quelle: Statistisches Bundesamt)



Tipp: Lesen Sie zu allen angebotenen Pflegeimmobilien immer auch die umfangreiche Standortbeschreibung!

WER MACHT WAS?

Verwalter

Eingesetzt durch die Eigentümergemeinschaft obliegt dem Verwalter:

- ✓ die Erstellung der Wirtschaftspläne
- ✓ die Prüfung der eingehenden Mieten
- ✓ die Abrechnung der anteiligen Pachtzahlungen
- ✓ die Qualitätskontrolle des Pflegeheims
- ✓ die Koordinierung benötigter Instandhaltungsmaßnahmen

Einmal jährlich beruft der Verwalter die Eigentümer der Pflegeimmobilien zu einer **Eigentümerversammlung** ein. Auf diesen Treffen werden Themen wie Instandhaltungsmaßnahmen oder der Wirtschaftsbericht des Pflegeheims besprochen. In einem Protokoll werden alle Ergebnisse und Abstimmungen festgehalten und jedem Eigentümer zugesandt.

Bauträger

Die Entstehung eines neuen Pflegeheims ist ein planungsintensives Bauprojekt, das von einem Bauträger koordiniert und überwacht wird. Er verantwortet die:

- ✓ erste Bedarfsermittlung
- ✓ Suche nach einem geeigneten Betreiber
- ✓ Erstellung des Pachtvertrages
- ✓ Konzeption der Bauplanung unter Berücksichtigung der Vorgaben des Betreibers
- ✓ Bauphase
- ✓ Bauendphase und Übergabe an den Betreiber

Die Grundlage für eine langfristige Nutzung der Pflegeeinrichtung ist eine hohe, mängelfreie Bauqualität.

Notar

Zu den Tätigkeiten eines Notars gehört u.a. die Beurkundung von **Rechtsgeschäften** wie z. B. der Erwerb eines Grundstücks in Form einer Pflegeimmobilie. Der Notar ist dabei zur Unabhängigkeit verpflichtet.

Ganz konkret bedeutet das für Sie als Käufer, dass für den rechtskräftigen Vertragsabschluss einer Pflegeimmobilie ein Notar benötigt wird. Sie haben die Möglichkeit einen eigenen Notar vor Ort zu bestimmen oder Sie nutzen ganz einfach den Notar des Bauträgers.

Im Vorfeld werden Ihnen alle benötigten Unterlagen wie Kaufvertragsentwurf oder Teilungserklärung zugeschickt.

Gibt es wie bei den Pflegeimmobilien üblich eine Eigentümergemeinschaft, wird in einer **Teilungserklärung** das anteilige Sondernutzungsrecht an Wohneinheiten und Gemeinschaftseigentum festgehalten.

Der Notar veranlasst dann nach Zusammenstellung der Vertragsdokumente das weitere Vorgehen. Er koordiniert termingerecht die Übermittlung der Daten für den Kaufabschluss und die **Grundbucheintragung**.

Das Grundbuchamt dokumentiert im Wohnungs- bzw. Teileigentumsgrundbuch Ihr anteiliges Eigentum an der Pflegeimmobilie.

Nach der Kaufpreiszahlung und Eintragung ins Grundbuch haben Sie das Recht Ihren Besitz zu verschenken, zu verkaufen, zu vererben oder zu beleihen.



Tipp: Direkt nach Kaufabschluss können Sie Ihr bevorzugtes Belegungsrecht nutzen!

„Rundum-sorglos-Immobilien“ sind über das Grundbuch abgesichert!

SO EINFACH IST DER KAUF!

Das Prinzip der Rundum-sorglos-Immobilie kommt auch beim Kauf Ihrer **renditestarken Kapitalanlage** zum Tragen:

Entscheiden Sie sich nach der umfassenden Beratung für ein Investment in eine Pflegeimmobilie, sind die nächsten Schritte zur Abwicklung Ihres **Immobilienkaufs ganz einfach**:

1. Kontakt aufnehmen

Besprechen Sie mit Ihrem Kundenberater das geplante Investment zu Ihrer Wunsch-Pflegeimmobilie.

2. Finanzierung

Welche Form der Kaufpreiszahlung Sie auch planen, wir helfen Ihnen gerne bei der für Sie am besten geeigneten Finanzierung. Ob Sie die Pflegeimmobilie über eine Bank finanzieren oder durch Eigenkapital zahlen, wir zeigen Ihnen an Beispielberechnungen, welche Kosten, Einnahmen und Steuervorteile entstehen.

3. Reservierung

Schicken Sie Ihre Kauf-Absichtserklärung in Form einer Reservierung für die gewünschte Pflegeimmobilie an Ihren Kundenberater.

4. Notar

Sie können einen eigenen Notar vor Ort bestimmen oder ganz einfach den Notar des Bauträgers für die Zusendung bzw. Bereitstellung der benötigten Unterlagen wie Kaufvertragsentwurf oder Teilungserklärungen nutzen.

5. Grundbuch

Der Notar veranlasst nach Zusammenstellung aller wichtigen Dokumente das weitere Vorgehen. Er koordiniert termingerecht die Übermittlung Ihrer Daten für den Kaufabschluss und die Grundbucheintragung.

6. Kaufpreis überweisen

Mit der Überweisung des Kaufpreises sind Sie rechtmäßig der Eigentümer der Pflegeimmobilie. Von nun an profitieren Sie von den Vorteilen, wie regelmäßige Mieteinnahmen oder die Option, das Objekt zu vererben, zu verschenken, zu verkaufen oder zu beleihen.

Seniorenpflegeheim Hainheim

Kaufpreis: ab 114.750 €
Rendite: bis 5,00 %
Wohnfläche: 40 (20 Verfügbar)
Baujahr: 01-09-2018
Betreiber: Euro-Sana Verwaltung GmbH

Angaben: Daten & Fakten: Betreiber

Eigenkapital %: 10,00 %
Zug %: 60,00 %
Lohnen %: 5,00 %
Kaufzeit: 20
Zins %: 3,00 %
Trägung %: 2,00 %
Kaufziel: 0 % 5 % 10 %
Finanzierungsart: 100% 100%+10%

Sortieren – berechnen –
suchen – finden

Wir helfen Ihnen bei der Suche nach dem richtigen Pflegeimmobilien-Angebot mit Deutschlands größter Auswahl an Pflegeimmobilien. Hierzu steht Ihnen ein einfacher **Such- und Berechnungsoptimierer** zur Verfügung, mit dem Sie nach Ihren Vorgaben gezielt Ergebnisse filtern und sich angebotsbezogen Ihre Einnahmen oder Ausgaben ausrechnen lassen können (Darstellung auf Seite 8 + 9).

FINANZIERUNG & KOSTEN – CHANCEN & RISIKEN

Finanzierung & Kosten

Der letzte Schritt zu Ihrer Rundum-sorglos-Immobilie ist die **Finanzierung des Kaufpreises**. Sicherlich haben Sie sich schon Gedanken über die verschiedenen Zahlungsmodelle gemacht. Vielleicht benötigen Sie aber auch unsere Hilfe bei der Wahl der günstigsten Finanzierungsart? Unabhängige Finanzexperten beraten Sie gerne und geben Ihnen hilfreiche Tipps für die **bestmögliche Finanzierung**.

Wie hoch sind die Kosten für Ihre Pflegeimmobilie?

Zum Kaufpreis werden noch Nebenkosten hinzu gerechnet, die sich folgendermaßen zusammensetzen:

- Grunderwerbssteuer, je nach Bundesland zwischen 3,5% und 6%
- Notar- und Gerichtskosten von ca. 1,5% bis 2%
- Maklergebühren, sofern nicht im Kaufpreis enthalten

Haben Sie sich für eine **Bankenfinanzierung** entschieden, werden seitens der Bank vor Ort bestimmte **Finanzierungsrichtlinien** geprüft. Die Prüfung umfasst die Bewertung Ihrer Bonität sowie das Anlagerisiko der Pflegeimmobilie. Das dient Ihnen zusätzlich als Sicherheit für Ihre Kapitalanlage, denn nur eine **anlagesichere Investition** gilt als kreditwürdig. Nach Prüfung dieser Daten erhalten Sie die Zinskonditionen und die Kreditvergabe über die Bank.

- ✓ Zusätzliche Absicherung Ihres Investments über eine Bewertung der Pflegeimmobilie durch eine Bank vor Ort.
- ✓ Alle Zahlungsarten sind möglich: Sowohl über Eigenkapital als auch Teil- und Vollfinanzierung.

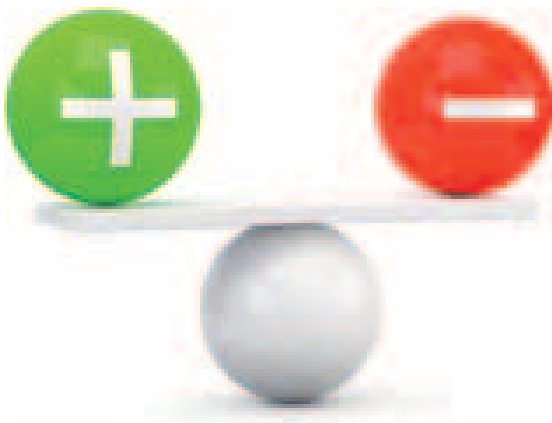
Chancen & Risiken

Chancen:

- ✓ Sie haben eine festgeschriebene Mieteinnahme über einen langen **Zeitraum von 20 bis 25 Jahren**, die bei Mietausfall staatlich gefördert wird.
- ✓ Sie bekommen Ihre anteilige Pachtzahlung **auch bei Leerstand** der Pflegeimmobilie.
- ✓ Sie erhalten eine hohe Rendite von 4,5% bis 6%.
- ✓ Sie investieren in einen konjunkturunabhängigen **Wachstumsmarkt**.
- ✓ Sie und Ihre Angehörigen erhalten bei **Eigenbedarf** in einem der Häuser des Betreibers ohne lange Warteliste bevorzugt einen Pflegeplatz.
- ✓ Sie sind über die **Grundbucheintragung** als Eigentümer abgesichert und können Ihre Pflegeimmobilie verkaufen, verschenken, vererben oder beleihen.
- ✓ Sie profitieren von einer Immobilienform, die durch verschiedene **Bedarfsermittlungs-Kontrollen** geprüft wurde (Initiator, Betreiber, Sozialamt, Banken)
- ✓ Sie können Ihre Pflegeimmobilie wegen der steigender Nachfrage weiterverkaufen.

Risiken:

- Bei **einer Standortwahl mit geringem Pflegeplatzbedarf** besteht die Möglichkeit, dass sich ein Pflegeheim nicht wirtschaftlich betreiben lässt.
- **Das Pflegeleistungsangebot und die Ausstattungen** können Gründe für geringe Belegungszahlen einer Einrichtung sein. Die Auslastung sollte nicht unter 85% liegen.
- Eine **Konkurrenz-Einrichtung** eröffnet in unmittelbarer Nähe.
- **Betreiberausfall** durch Fehlkalkulation und Insolvenz (Ausfallwahrscheinlichkeit liegt bei max. 0,8%).



Umfassend und genau beraten und informieren!

Für zufriedene Käufer und erfolgreiche Kapitalanlagen.

12 GUTE GRÜNDE FÜR EINE INVESTITION!



1. Attraktiver Mietzins von 4,5 % bis 6 %

Ihre anteilige Pacht fließt auch bei Leerstand des Pflegeappartements, denn der Betreiber mietet die Gesamtfläche eines Hauses.



2. Automatische Mietsteigerung (Indexierung) durch Inflationsausgleich

Mit der Inflation steigt auch der Wert Ihrer Pflegeimmobilie.

Sie haben keinen schleichenden Mietverfall oder Wertverlust wie bei anderen Wohnimmobilien (z. B. bei Eigentumswohnungen).

3. Maximale Mietsicherung durch lange Vertragslaufzeit und staatliche Refinanzierung

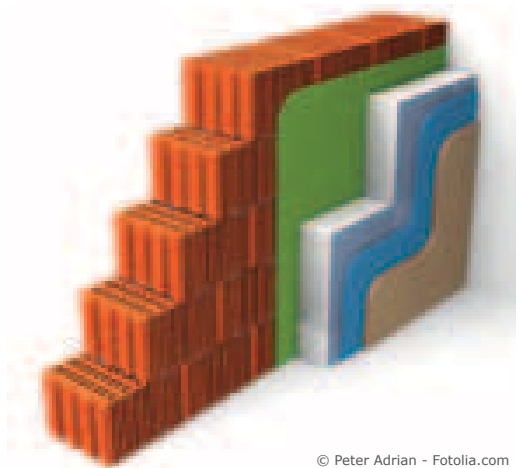
Der Mietvertrag wird i. d. R. auf 20 bis 25 Jahre plus Verlängerungsoption von 1x5 bzw. 2x5 Jahre abgeschlossen.

Sie gehen kein Risiko eines Mietausfalls, einer Mietkürzung oder eines Zwangsauszugs durch insolvente Mieter ein.

Bei einem Mietausfall durch einen Bewohner werden die Kosten durch die Sozialkasse übernommen.

4. Zukunftssicherheit durch gehobene Bauqualität und Gestaltung

Großzügige Gestaltung der Wohn- und Gemeinschaftsräume nach Erkenntnissen der neuesten Pflegeforschung, oft mit außergewöhnlicher Ausstattung wie Sonnen-Balkone und Außenterrassen, breite Türen, Aufzüge oder Notrufsysteme.



5. Niedrigenergie-Bauweise, oft als KfW-Effizienzhaus

Durch KfW-Effizienzhaus-Bauweisen erhalten Sie vorteilhafte Einsparungen aus dem KfW-Programm in Form der KfW-Förderung.

Mehr Infos erhalten Sie über Ihren Kundenberater oder unter www.kfw.de

6. Rundum-sorglos-Paket

Sie haben keinen Aufwand für Verwaltung, Renovierung und Instandhaltung und auch keinen Mieterkontakt.

Alle objektbezogenen Belange der Eigentümergemeinschaft werden direkt an den Verwalter weitergeleitet. Ein sorgloser Immobilienbesitz, der besonders für Investoren geeignet ist, die eine sichere und renditestarke Kapitalanlage suchen.



7. **Pflegetreng – Die Zukunft beginnt heute**

Die demographische Entwicklung führt zu einer Überalterung der deutschen Gesellschaft. Eine Investition in eine Pflegeimmobilie ist eine sichere und renditestarke Kapitalanlage in einen konjunkturunabhängigen und über Jahrzehnte wachsenden Zukunftsmarkt.



8. **Bevorzugtes Belegungsrecht bei Eigenbedarf**

Mit dem bevorzugten Belegungsrecht erhalten Sie und Ihre nahen Angehörigen in allen Einrichtungen des Betreibers (ohne Warteliste) einen Pflegeplatz in einem Pflegeappartement oder in einer Wohnung für betreutes Wohnen.

9. **Günstigste Finanzierungsbedingungen als Fundament für Ihre Investition**

- Vorteilhafte Basis Ihres Investments durch aktuell niedrige Zinsen
- Hohe Renditen von 4,5% bis 6%
- Inanspruchnahme der KfW-Programme möglich
- Konjunkturunabhängiger Wachstumsmarkt

10. **Renommierte Betreiber**

Neben einer hohen Pflegequalität und konsequenter Instandhaltungspolitik zeichnen sich „gute“ Betreiber vor allem durch Bonitätsstärke, langjährige Erfahrung und Expertise aus.



11. **Ständige Kontrolle und Überwachung der Pflegeeinrichtung**

Die Kontrolle der Einrichtung erfolgt durch den Verwalter sowie durch die Heimaufsichtsbehörde, den MDK (Medizinischer Dienst der Krankenkassen), das Gewerbeaufsichtsamt sowie durch Angehörige und Besucher.

12. **Grundbucheintrag**

Die Pflegeimmobilie wird durch Eintragung in das Grundbuch abgesichert. Ihnen steht als Eigentümer frei, das Objekt zu vererben, zu beleihen, zu verschenken oder zu verkaufen.

Pflegeimmobilien sind sozial sinnvolle Investitionen: von Bürgern für Bürger!

Abgesichert
für die
Zukunft!

DAS BESONDERE EXTRA – HEUTE SCHON AN MORGEN DENKEN

Die durch den demographischen Wandel entstandene Veränderung der deutschen Gesellschaft führt zu einer zunehmenden Alterung einer stark wachsenden Bevölkerungsgruppe.

Leider werden die Menschen mit zunehmendem Alter auch immer pflegebedürftiger. Eine häusliche Pflege ist in vielen Fällen nicht möglich. Das hat zur Folge, dass die **Wartelisten für einen Pflegeplatz** in einem Senioren- oder Pflegeheim immer länger werden. Derzeit liegt die durchschnittliche Auslastung der Pflegeeinrichtungen schon bei fast 90%. Und heute ist schon absehbar, dass es **zu wenig Pflegeheimen** und -plätzen für den aktuellen und zukünftigen Bedarf geben wird.

Eigentümer einer Pflegeimmobilie sind da deutlich im Vorteil.

Nicht nur, dass sie von den vielen Vorteilen einer sicheren und renditestarken Kapitalanlage profitieren, sondern auch von dem **Vorbelegungsrecht** im Fall eines Eigenbedarfs. Bei Inanspruchnahme des bevorzugten Belegungsrechts erhalten Eigentümer und deren nahe Angehörige **in allen Häusern des Betreibers** bei der Vergabe des nächsten freien Platzes ohne lange Warteliste ein Pflegeappartement oder eine Wohnung für betreutes Wohnen.



MUSTER-BETREIBER

Bevorzugtes Belegungsrecht für Eigentümer, die eine Pflegeimmobilie erworben haben.

Der Muster-Betreiber sichert Ihnen als Käufer bzw. Teileigentümer einer Pflegeimmobilie für den Fall einer beabsichtigten Eigenaufnahme oder der Aufnahme eines Familienangehörigen ein bevorzugtes Belegungsrecht in dieser oder einer anderen Einrichtung unter Berücksichtigung der jeweiligen rechtlichen Rahmenbedingungen, nach Maßgabe der Kapazitäten und auf Grundlage der jeweiligen Vertrags- und Aufnahmebedingungen und Heimentgelte zu.

Da davon ausgegangen werden muss, dass die Häuser auch in Zukunft stark belegt sein werden, müssen ggf. Wartezeiten in Kauf genommen werden. Bei Veräußerung des Teileigentums geht diese Zusage auf den nächsten Erwerber über. Eine Liste aller beteiligten Häuser finden Sie unter: www.bevorzugtes-belegungsrecht.de

Für:

Ausgestellt am:

Ihr

Vorteils-
zertifikat

DIE PFLEGEIMMOBILIE KOMPAKT:

- ✓ sichere Kapitalanlage in einen konjunkturunabhängigen Wachstumsmarkt
- ✓ Rundum-sorglos-Immobilie: kein Aufwand für Vermietung, Verwaltung und Renovierung
- ✓ automatische Mietsteigerung und Inflationsausgleich durch indexierte Mietverträge
- ✓ maximale Mietsicherheit auch bei Leerstand
- ✓ Absicherung des Eigentums durch Grundbucheintrag
- ✓ 20 bis 25 Jahre Pachtverträge mit renommierten Betreibern und staatlicher Refinanzierung
- ✓ attraktive Renditen zwischen 4,5% und 6%
- ✓ Vorbelegungsrecht bei Eigenbedarf – auch für Angehörige
- ✓ besondere Steuervorteile durch Abschreibung
- ✓ steuerfreie Verkaufsgewinne nach 10 Jahren
- ✓ günstige Finanzierungsmöglichkeiten mit bis zu 100% Fremdfinanzierung
- ✓ zusätzliche Altersvorsorge und /oder Kapitalanlage (Weiterverkauf möglich)
- ✓ flexibler Immobilienbesitz mit den Optionen, diesen zu beleihen, zu verkaufen, zu verschenken oder zu vererben
- ✓ von Bürgern für Bürger: eine sozial sinnvolle Kapitalanlage

Impressum

Haftungsbeschränkung

Die Informationen dieser Broschüre wurden mit größter Sorgfalt erstellt und auf Korrektheit geprüft. Dennoch können sich Angaben zwischenzeitlich verändert haben. Eine Haftung oder Garantie für die Aktualität, Richtigkeit und Vollständigkeit kann daher nicht übernommen werden. Gleiches gilt für die dargestellten Beispielrechnungen. Des Weiteren behält sich die Sachwert Marktplatz AG das Recht vor, Änderungen oder Ergänzungen der bereitgestellten Informationen vorzunehmen.

Autorin: Janine Davids

Copyright

Alle Bilder, Texte und Inhalte dieser Broschüre sind von der Sachwert Marktplatz AG urheberrechtlich geschützt. Es ist untersagt, diese Broschüre und deren Informatio-

nen ohne Genehmigung zu vervielfältigen, nachzubilden, zu vertreiben oder kommerziell zu verwenden. Bei Zitaten wird um die Quellenangabe „**Das Zukunfts-Investment** renditestark | sicher | rundum-sorglos“ gebeten.

Quellen

Den abgebildeten Graphen liegen Daten des Statistischen Bundesamts, sowie Allianz Economic Research und iw zugrunde.

Verantwortlich

Sachwert Marktplatz AG
Schiffgraben 19
30159 Hannover

Pflegeimmobilie

Die sichere Kapitalanlage!

- ✓ **Konjunkturunabhängiger Wachstumsmarkt**
- ✓ **Rundum-sorglos-Immobilie**
- ✓ **Automatische Indexierung**
- ✓ **Gesicherte Mieteinnahmen**
- ✓ **Hohe Renditen**
- ✓ **Bevorzugtes Belegungsrecht**

Überreicht durch: