



**WIRTSCHAFTSHAUS**  
Rendite mit sozialer Verantwortung

# Die Pflegeimmobilie – Rendite mit sozialer Verantwortung

Beratungsbroschüre



# Vermögensaufbau mit Immobilien

## Der deutsche Immobilienmarkt

Die Immobilie ist und bleibt ein wichtiger Baustein in der Vermögensplanung und Altersvorsorge. Für Kapitalanleger ist der Zeitpunkt für ein Investment zur Zeit ausgesprochen günstig.

Niedrige Zinsen und Steuervorteile, verbunden mit einem wieder aufstrebenden Markt, prognostizieren in Zukunft überdurchschnittliche Renditen.

Immobilien entwickeln sich – von der Lage und Art abhängig – positiv mit der Inflation. Diese Chance sollten Anleger, gerade im Hinblick auf die aktuelle wirtschaftliche Lage nutzen, um heute für die Zukunft vorzusorgen.

### Zeichen der Zeit erkennen

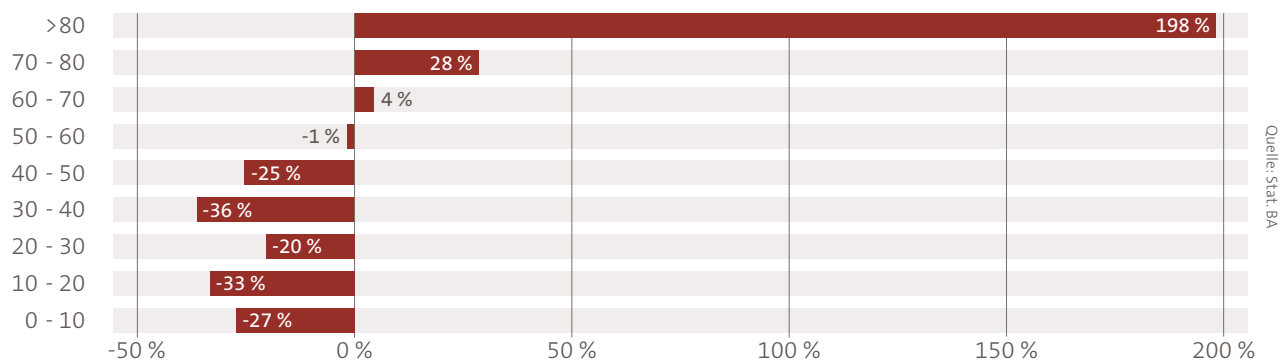
- Historisch niedriges Zinsniveau
- Steuervorteile
- Beständige Investition mit Wertzuwachs und Inflationsschutz
- Hohe Renditen mit zeitgemäßen Konzepten

### Resümee

- Idealer Zeitpunkt für eine Investition (tiefes Zinsniveau)
- Sicherer Vermögensaufbau (inflationsgeschützt und steuerlich absetzbar)
- Investition in den Markt der Altenpflege sind unabhängig von „Börsenbefindlichkeiten“ oder Ähnlichem
- Von Finanzkrise unberührt, da krisensicher und konjunkturunabhängig

## Die Bevölkerung altert

Veränderung der Altersstruktur im Jahr 2050 im Vergleich zum Jahr 2000



# Der Pflegemarkt

## Warum in Sozialimmobilien investieren?

**Ein Großteil des Vermögens der Deutschen ist nach wie vor in Immobilien investiert. Es werden Werte für Generationen geschaffen – bei gleichzeitig besten Ertragsaussichten.**

**A**nleger suchen Alternativen zum Wertpapierhandel. Immobilien stehen wieder im Mittelpunkt des Interesses deutscher Anleger, da sie auf der Suche nach wertstabilen, ertragsreichen und nachhaltigen Kapitalanlagen sind.

Die Bevölkerung in Deutschland schrumpft, während es gleichzeitig immer mehr Senioren gibt. Im Jahr 2005 fehlten bereits über 300.000 Betten in Deutschland. Demnach wird es einen hohen Bedarf an Senioren-Residenzen in den nächsten Jahrzehnten geben. Wenig wahrscheinlich ist die Trendumkehr von der stationären zur ambulanten Pflege, denn die Zahl der Pflegebedürftigen nimmt, aus demographischen Gründen, erheblich zu. Der demographische Wandel und veränderte Familienstrukturen tragen dazu bei, dass die

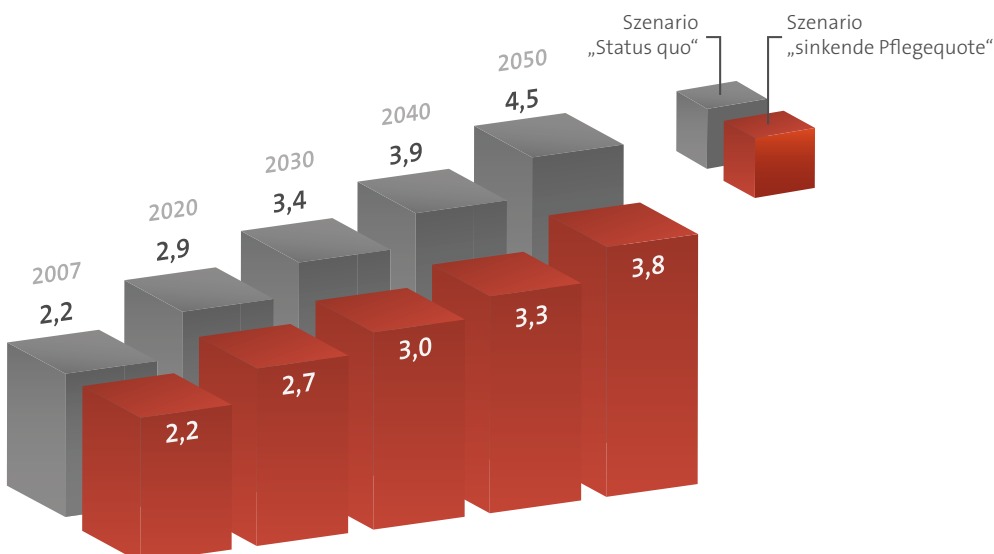
Nachfrage nach professioneller, vor allem stationärer Pflege überdurchschnittlich steigt. Mit dieser Entwicklung halten die noch vorhandenen aber bereits rückläufigen häuslichen Pflegepotenziale nicht mehr Schritt. Es besteht langfristig ein beachtliches Wachstumspotenzial am Pflegemarkt, der bereits heute rund 30 Milliarden Euro jährlich umsetzt. Die fundamentalen Rahmenbedingungen des Pflegemarktes sprechen weiterhin für solides Wachstum.

Damit Sie an diesem Wachstum partizipieren können, haben wir den sich verändernden Marktbedingungen Rechnung getragen und bedarfsgerechte Angebote entwickelt. Diese Tatsache bietet Investoren gute Renditechancen bei beherrschbaren Risiken.

## Die Zukunft der Pflege

### Szenarien zur Zahl der Pflegebedürftigen (in Millionen)

Modellrechnungen



**\*Annahme:** Die Menschen werden später pflegebedürftiger sein als heute.

# Beeinflussende Faktoren des Vermögensaufbaus

## *Inflation / Währungsreform*

- Feind des „privaten Vermögensaufbaus“
- Statistische Inflation entspricht nicht der gefühlten Inflation
- Schleichende Inflation frisst Zinsertrag auf
- Massiver Schuldenanstieg durch Finanz-/Wirtschaftskrise feuert Diskussion um Währungsreform an
- Geldwertanlagen unterliegen der Inflation
- Sachwerte nutzen die Inflation größtenteils positiv

## *Steuern und Sozialabgaben*

- Hohe Verschuldung des Bundeshaushaltes führt zu weiteren Erhöhungen der Abgabenlast und damit zu weniger Netto-Haushaltseinkommen

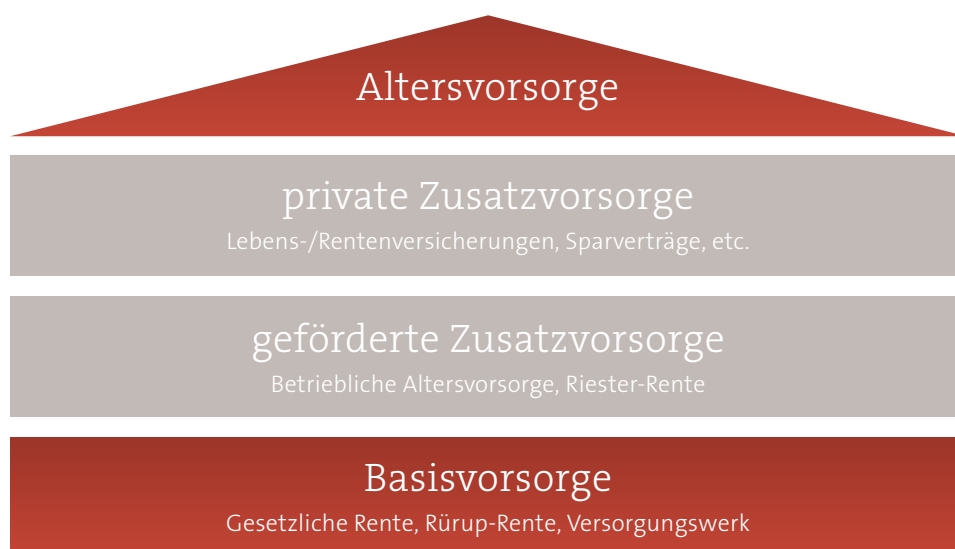
## *Finanzkrisen*

- Führen immer wieder zu starken Verunsicherungen der Anleger
- Sachwerte haben immer stärkeren Werterhalt geboten
- Die Immobilie erwies sich stets als ruhiges Fahrwasser, gerade in unsicheren Börsenzeiten
- Konjunkturunabhängige Anlagemärkte boten immer Rendite und Sicherheit

---

# Altersvorsorge

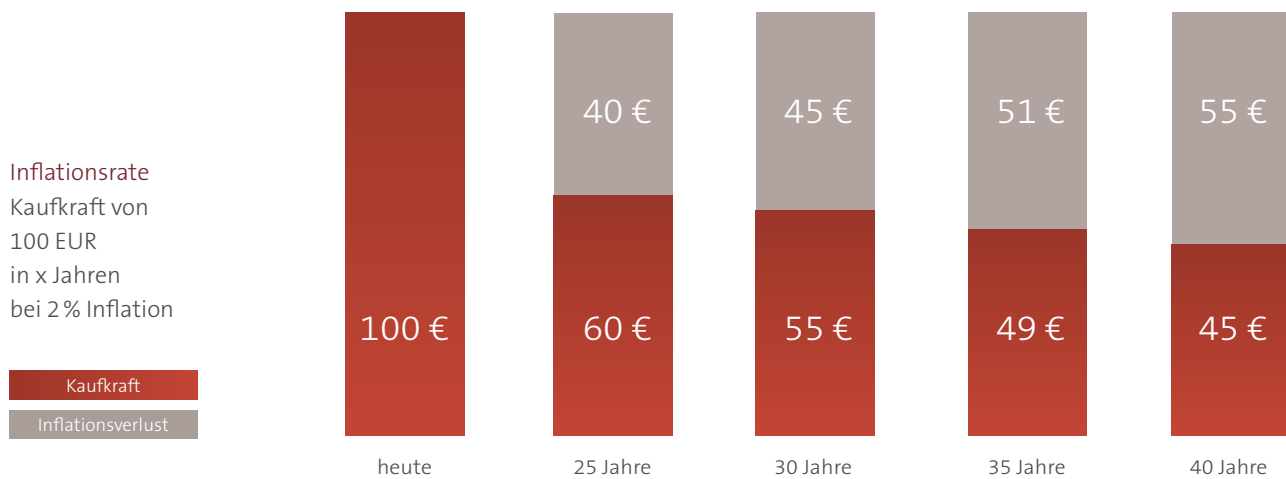
## *3-Schichten-Modell*



In allen 3 Schichten der Altersvorsorge gibt es Vor- und Nachteile. Kalkulieren Sie, wie viel Sachwertrente Sie in etwa benötigen, um Ihre Rentenlücke annähernd zu schließen.

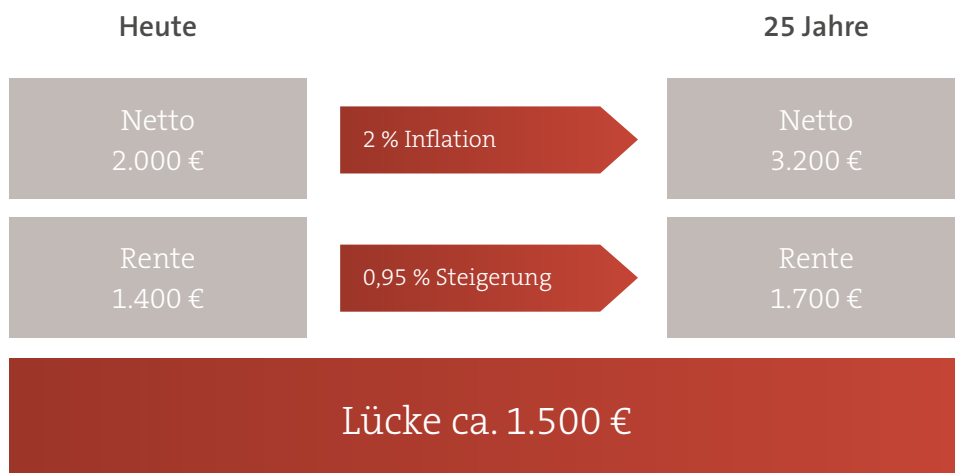
# Inflation

Was ist die Inflationsrate?



# Versorgungslücke

Wie viel Sachwertrente benötigen Sie?



Ermitteln Sie mit Ihrem Berater Ihre individuelle Versorgungslücke und orientieren Sie daran die Höhe Ihrer Immobilieninvestition.

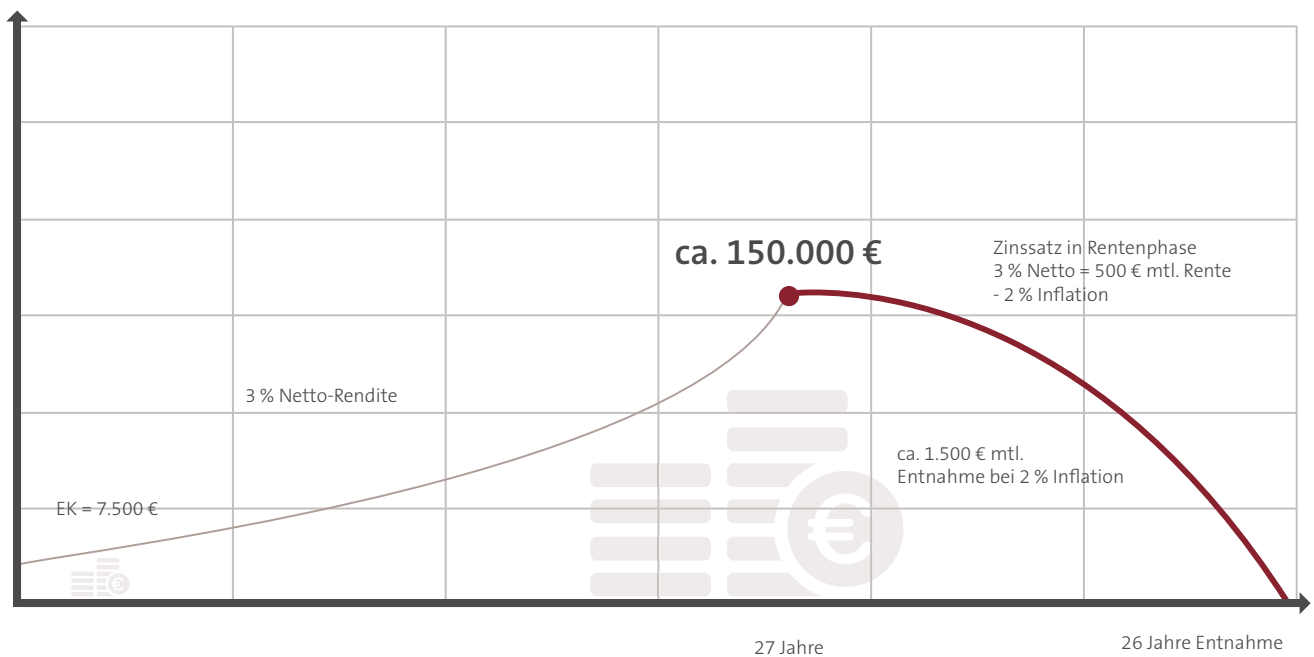
# Ansparen

## Vermögensaufbau mit Geldwerten

Während des Ansparevorgangs haben Sie als Anleger einen hohen monatlichen Aufwand zu zahlen, um das entsprechende Sparziel zu erreichen. Das aufgebaute Kapital wird in der Entnahmephase verrentet und verzehrt.

Die Inflation wirkt sich hier in der Regel nachteilig aus, da zu wenig Rendite erwirtschaftet wird, um diese auszugleichen. Häufig wird hier über die bekannten Geldwertprodukte angespart: Lebens- und Rentenversicherung,

Bausparverträge, Sparbuch, Riester-Rente und Banksparpläne. Mögliche Erben können vom hart Ersparten nicht profitieren, da dies für gewöhnlich während der Verrentung verbraucht wird.



= 350 € monatlicher Aufwand

# Absparen

## Mittels einer fremd-finanzierten Immobilie

**Auch das Absparen ist eine vielfach gewählte Methode des Vermögensaufbaus: Mittels eines Hypothekendarlehens erwerben Sie eine Immobilie und werden Vermieter.**

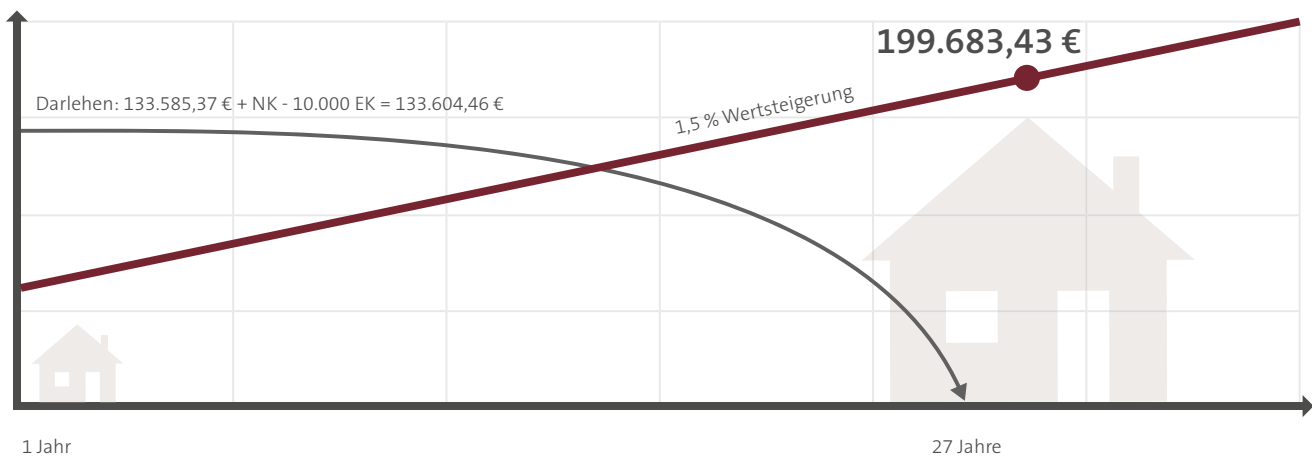
**E**in Großteil der Darlehensrate wird durch Mieteinnahmen und Steuervorteile getragen. Sie profitieren von günstigen Zinsen, Steuervorteilen und laufenden monatlichen Einnahmen.

Und die Inflation? Die nutzen Sie mit einer Immobilie zu Ihrem Vorteil aus, da sie Mieteinnahmen steigern kann und sich dies wertsteigernd auswirkt.

Ein weiteres Plus: Ihr monatlicher Aufwand ist wesentlich geringer als bei einem Ansparplan – trotzdem wird das gleiche Ergebnis erzielt. Des Weiteren gehört die entschuldete Immobilie Ihnen und Sie können diese ggf. vererben, beleihen, wieder veräußern oder die Mieteinnahme einfach als lebenslange Zusatzrente nutzen.

### Resümee

- Absparen ist für den Kapitalaufbau die effizientere Lösung
- Mieter und Steuerlast werden für den Abtrag eines Darlehens positiv genutzt
- Inflation wirkt sich wertsteigernd auf einen Sachwert aus
- Der Anleger erreicht mit 1/3 Aufwand das gleiche Sparziel
- Es wird eine inflationsgeschützte Dauerrente aus Miete ohne Kapitalverzehr erzielt



### Beispiel

Mieteinnahmen	+ 7.342 €
Zinsen + Tilgung	- 8.551 €
Nebenkosten	- 143 €
Instandhaltung	- 112 €
Steuer	+ 495 €

<b>Aufwand nach Tilgung pro Jahr</b>	<b>- 969 €</b>
<b>mtl. Aufwand</b>	<b>- 80,75 €</b>

### Fazit

- Inflationsgeschützte Dauerrente aus Miete
- Sachwert ist vererbbar
- Kapital wird nicht verzehrt

# Zehn gute Gründe

## *in eine Pflegeimmobilie zu investieren*

- 1** *Zahlung auch bei Nicht-Belegung*  
Die Verträge garantieren Ihnen die Zahlung Ihrer Miete auch bei Nicht-Belegung Ihrer Wohneinheit.
- 2** *Grundbuchliche Absicherung*  
Sie haben alle Rechte an dieser Wohnung und können diese vererben, verschenken, beleihen oder verkaufen.
- 3** *Miete wird automatisch angepasst*  
Automatische Erhöhung der Miete bei Inflation.
- 4** *Verminderter Verwaltungsaufwand*  
Der Betreiber ist verantwortlich für die Abführung von Strom, Wasser, Gas und Versicherung.
- 5** *Solide Bausubstanz*  
Pflegeapartments werden auf hohem Qualitätsstandard und nach den neuesten Erkenntnissen der Altenpflege erstellt.
- 6** *Instandhaltung nur für Dach und Fach*  
Für die Instandhaltung im Gebäude ist der Betreiber verantwortlich.
- 7** *Kein Mieterkontakt*  
Die Vermietung Ihres Pflegeapartments ist Betreibersache.
- 8** *Günstige Finanzierung*  
Nutzen Sie ein immer noch niedriges Zinsniveau für sich.
- 9** *Steuerliche Vorteile durch Abschreibungen*  
Holen Sie sich so einen Teil Ihrer Einkommensteuer vom Finanzamt zurück.
- 10** *Konjunkturunabhängiger Wachstumsmarkt der Zukunft*  
Schon heute kann vielerorts der Pflegeplatzbedarf nicht gedeckt werden und es bestehen lange Wartelisten.

### *Resümee*

- *Ideal für den Erstanleger auf Grund geringer Vermietungsrisiken*
- *Ergänzung als Beimischung zu bestehenden Immobilienportfolios*
- *Inflationsgeschützte Zusatzeinnahme aus Miete*
- *Sicherer Vermögensaufbau mit Sachwerten (staatlich gesicherte Mieteinnahme)*
- *Wiederverkauf der Immobilie durch die WirtschaftsHaus Service GmbH*



## Pflegeapartment

Standort

↑ Eine professionell erstellte Standortanalyse inklusive Bedarfsberechnung liegt vor.

Pflegeapartments

↑ Alle Pflegeapartments bieten nahezu die gleichen Eigenschaften. Die Investitionsentscheidung ist daher leicht zu treffen.

Vermietung

↑ Langfristig gesicherte Mieteinnahme durch einen 20-jährigen Pachtvertrag mit einem renommierten Betreiber.

Betriebskosten

↑ Ein Großteil der laufenden Betriebs- und Instandhaltungskosten werden vom Betreiber übernommen (Strom, Gas, Wasser etc.) Ausnahme nur Kosten für Dach und Fach und den Verwalter.

steuerlicher  
Aspekt

« » Die Gebäudeherstellungskosten werden über 50 Jahre mit 2 % pro Jahr steuerlich abgeschrieben.

Risiken

« » Betreiberausfall durch Insolvenz, Organisation eines neuen Betreibers, dadurch allenfalls kurzfristiger Mietausfall.

## Eigentumswohnung

« » Es liegen in der Regel keine abgesicherten Entscheidungshilfen vor, subjektive Einschätzungen und „Hörensagen“ dienen als Grundlage.

↓ Viele Unsicherheiten, bedarfsgerechte Grundrisse, stimmige Ausrichtung, Mitbewohner oder Eigentümergemeinschaft.

↓ Die Vermietung der Eigentumswohnung muss vom Vermieter selbst organisiert werden.

↓ Nicht alle Nebenkosten sind umlagefähig (Reparaturen und Instandsetzungen).

« » Die Gebäudeherstellungskosten werden über 50 Jahre mit 2 % pro Jahr steuerlich abgeschrieben.

↓ Rechtsstreitigkeiten mit säumigen Mietern, Zwangsräumungen, Mietnomaden.

**Das Pflegeapartment bietet im Vergleich zu einer „normalen Eigentumswohnung“ eine ganze Reihe von Vorteilen. Entscheiden Sie selbst!**

# Beispiel-Kalkulation

## Finanzaspekte für Sie zusammengefasst

### Pflegeapartment

Gesamtkaufpreis	138.492,00 €
zzgl. Grunderwerbsteuer	+ 6.924,60 €
Notar- und Gerichtskosten*	+ 3.462,30 €
<b>Gesamtaufwand</b>	<b>148.878,90 €</b>

### Angaben zur Person

ledig; 50.000€ zu versteuerndes Einkommen

Eigenkapital	20.000,00 €
Darlehen	128.878,90 €
Angenommener Zinssatz	2,50 %
Gesamtfläche	44,46 m <sup>2</sup>
Verwaltungskosten	360,00 €
Instandhaltungskosten	88,92 €

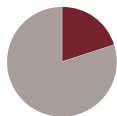
### Aufwand der Immobilie im ersten vollen Wirtschaftsjahr:

Mieteinnahmen	+ 6.647,90 €
Zinsen (2,5 %) + Tilgung (2,5 %)	- 6.443,94 €
Nebenkosten (Verwalter)	- 360,00 €
Instandhaltung	- 88,92 €
Steuer	- 125,73 €
<b>Gesamt Ergebnis p.A.</b>	<b>- 370,69 €</b>

**Ihr Eigenaufwand beträgt  
über 25 Jahre pro Monat ca. 30,89 €.**

### So verteilen sich die Kosten

Sie haben Ihre Immobilie wie folgt finanziert:  
 20.000,- € Eigenkapital + 19.654,15 € Aufwand = 39.654,15 €  
 Gesamtaufwand / 138.492,- € = Gesamtkosten  
 Gesamtkosten x 100 = eigener Aufwand



**Fazit:** Mit einem Eigenaufwand von gerade einmal 27,40 % entschulden Sie Ihr Pflegeapartment in 25 Jahren.

### Rentenphase im Jahr 2043

Mieteinnahmen	+ 8.484,59 €
<b>Nebenkosten (Verwalter)</b>	<b>- 459,46 €</b>
<b>Instandhaltung</b>	<b>- 113,49 €</b>
<b>Steuer</b>	<b>- 2.289,75 €</b>
<b>Nettomieteinnahme</b>	<b>+ 5.621,90 €</b>

**Fazit:** Ihre mögliche Zusatzrente aus Miete beträgt 468,49 €/Monat bei gerade mal 38.014,90 € Eigenaufwand.

Disclaimer: Zinssatz 2,5 % p.A. bei Einsatz von 20.000 € Eigenkapital, 2,5 % Tilgung bei 10 Jahren Zinsfestschreibung, es wurde beispielhaft für die Gesamtlaufzeit mit dem gleichen Sollzins gerechnet, bei den Mieteinnahmen wurde davon ausgegangen, dass die indexierte Mietpreisanpassung alle 5 Jahre mit 5 % erfolgt. Wir übernehmen keine Garantie für zukünftige Erträge, die Prognoserechnung basiert auf Annahmen, die in der Zukunft wegfallen oder sich ändern können. Bei der steuerlichen Betrachtung wurde ein zVE von konstant 50.000 € zu Grunde gelegt.

\* Lt. Gebührenordnung ab 01.08.2013 Erhöhung der Notar- und Gerichtskosten auf ca. 2,5 %. Bei Barzahlung reduzieren sich diese Gebühren.

## *Anmerkung zur Verkaufsunterlage*

Für die zugrunde liegenden Annahmen und Berechnungen wurde größte Sorgfalt angewandt. Sämtliche Daten und Angaben dieser Broschüre stellen keine rechtliche Grundlage dar. Sie dienen lediglich der Visualisierung und Vereinfachung. Eine Haftung für die Richtigkeit der Zahlenangaben und das Erreichen der steuerlichen Vorteile kann deshalb auch nicht übernommen werden. Diese Beratungsbroschüre gibt Ihnen einen kurzen Überblick über die Vorteile einer Investition in Pflegeimmobilien. Sie ist daher nicht allgemeingültig. Jedes Objekt hat seine spezifischen Eigenschaften und muss in einem persönlichen Gespräch erläutert werden.

Die Vervielfältigung dieser Beratungsbroschüre, auch auszugsweise, bedarf der ausdrücklichen Zustimmung der WirtschaftsHaus Service GmbH.



Alle Informationen auch online unter:  
[www.wirtschaftshaus.de](http://www.wirtschaftshaus.de)



WirtschaftsHaus Service GmbH  
Steinriede 14 · 30827 Garbsen

Telefon 05131 4611-0  
Telefax 05131 4611-100

[info@wirtschaftshaus.de](mailto:info@wirtschaftshaus.de)  
[www.wirtschaftshaus.de](http://www.wirtschaftshaus.de)