



Der Anlage-(Geheim)tipp

Mit sozialem Engagement gute Renditen erzielen



KSP

Kompetenzteam **SicherPlanen**

LEBEN UND VERMÖGEN

Zur freundlichen Beachtung

Dieses Werk ist durch das Urheberrecht geschützt. Zuwiderhandlungen werden straf- und zivilrechtlich verfolgt. Ohne schriftliche Genehmigung des Autors ist jegliche – auch auszugsweise – Vervielfältigung und Verbreitung nicht gestattet, sei es

- in gedruckter Form,
- durch fotomechanische Verfahren,
- auf Bild- und Tonträgern,
- auf Datenträgern aller Art.

Außer für den Eigengebrauch ist untersagt: das elektronische Speichern, insbesondere in Datenbanken, und das Verfügbarmachen für die Öffentlichkeit zum individuellen Abruf, zur Wiedergabe auf Bildschirmen und zum Ausdruck beim jeweiligen Nutzer. Dies schließt auch Pod-Cast, Videostream usw. ein.

Das Übersetzen in andere Sprachen ist ebenfalls vorbehalten.

Die Informationen in diesem Werk spiegeln die Sicht des Autors zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dar. Bitte beachten Sie, dass sich gerade im Internet die Bedingungen ändern können.

Sämtliche Angaben und Anschriften wurden sorgfältig und nach bestem Wissen und Gewissen ermittelt. Trotzdem kann von Autor und Verlag keine Haftung übernommen werden. Eine Beratung bezüglich Ihrer individuellen Situation bei einem Rechtsanwalt, Unternehmens-, Finanz- oder Steuerberater ist in jedem Fall angeraten.

Das Kompetenzteam SicherPlanen ist ein Zusammenschluss von Experten verschiedener Fachrichtungen.

Im Themenbereich **“LEBEN UND VERMÖGEN”** haben wir uns zum Ziel gesetzt, den Menschen eine **größtmögliche Planungssicherheit** für alle finanziellen Entscheidungen des Lebens zu vermitteln – für alle bereits getroffenen und noch zu treffenden Entscheidungen.

Unser Motto:

**“Umfassende und neutrale Information ist die Grundlage
für jede gute Entscheidung!”**

<http://sicherplanen.com>

info@sicher-planen.de



Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung.....	4
2. Demographischer Wandel.....	4
2.1. Veränderungen	4
2.1. Auswirkungen	5
2.2.1. Pflegenotstand	5
2.2.2. Altersarmut	6
3. Inflation	6
3.1. Geldwerte - Sachwerte	7
4. Sparvarianten.....	8
4.1. Ansparen	8
4.2. Absparen	9
5. Vermögensaufbau mit Immobilien.....	10
5.1. Chancen nutzen.....	10
5.2. Immobilienvermögen.....	11
5.3. Der deutsche Immobilienmarkt	11
6. Zukunftsmarkt Pflegeimmobilie	11
7. Gründe für eine Investition in eine Pflegeimmobilie.....	13
7.1. Vergleich Pflegeapartment - Eigentumswohnung.....	14
8. Musterberechnungen	15
9. Oft gestellte Fragen	18
10. Alle Vorteile auf einen Blick	20
11. Schlusswort.....	22

1. Einleitung

Möchten Sie nachhaltig Vermögen aufbauen, ohne dass Sie sich Sorgen um Börsen- und Kursschwankungen oder Geldentwertung durch die inflationäre Entwicklung machen müssen?

Wollen Sie mit geringstem Risiko attraktive Erträge erzielen?
Ist es Ihr Ziel, bei geringem Aufwand Werte für Generationen zu schaffen?

Wenn Sie diese Fragen mit „ja“ beantworten, wird der Inhalt dieses E-Books Ihnen die gewünschten Antworten geben!

Als rentable und langfristig sichere Kapitalanlage ist ein Appartement in einem Pflegeheim genau das Richtige!
Pflegeimmobilien sind die ideale Geldanlage, wenn eine stabile Rendite, Inflationsschutz und geringer Aufwand gewünscht sind und eignen sich auch für Anleger mit „normalen“ Einkommen.

Warum das so ist, wird im Folgenden deutlich!

2. Demographischer Wandel

Die Pflegeimmobilie als Kapitalanlage vereint zwei Märkte in einem Produkt.

Auf der einen Seite handelt es sich um ein Investment in einen inflationsgeschützten Sachwert, der am richtigen Standort einen stetigen Wertzuwachs verspricht. Auf der anderen Seite profitiert der Anleger durch das Investment in Sozialimmobilien vom Wachstumsmarkt Nr. 1 in Deutschland: dem demographischen Wandel

Der **Demografische Wandel** beschreibt die Tendenzen der Bevölkerungsentwicklung, und zwar die Veränderungen bezüglich

- der Altersstruktur der Bevölkerung,
- dem quantitativen Verhältnis von Männern und Frauen,
- den Anteilen von Inländern, Ausländern und Eingebürgerten an der Bevölkerung,
- der Geburten- und Sterbefallentwicklung,
- den Zuzügen und Fortzügen

2.1. Veränderungen

In Deutschland ist die Altersstruktur dadurch gekennzeichnet, dass seit 1972 die Sterberate höher ist als die [Geburtenrate](#). Dadurch verliert Deutschland insgesamt an Bevölkerung.

Durch die höhere [Lebenserwartung](#) der Bevölkerung und gleichzeitig rückläufiger Geburtenrate steigt der Anteil älterer Menschen gegenüber dem Anteil Jüngerer.

2.2. Auswirkungen

Bereits heute ist in Deutschland jeder 4. Bürger über 60 Jahre alt. Diese Generation wird eine soziale Pflege und professionelle Betreuung benötigen. Im Jahr 2030 wird Deutschland die älteste Bevölkerung der Welt haben.

Die Fachwelt geht davon aus, dass in den nächsten 20 Jahren rund 50% mehr Pflegeplätze benötigt werden. Im Jahr 2040 werden ca. 5,6 Mio. Menschen leben, die 80 Jahre oder älter sind. Aufgrund von räumlichen und beruflichen Veränderungen, ist es Angehörigen nicht immer möglich, diese Betreuung in häuslicher Pflege zu leisten.

Die Zielgruppe wächst folglich automatisch nach.

2.2.1. Pflegenotstand

Die zunehmende Überalterung der Gesellschaft hat für den Pflegemarkt eine entscheidende Bedeutung, da das Pflegerisiko mit steigendem Alter erheblich zunimmt! Die Wahrscheinlichkeit, pflegebedürftig zu werden, erhöht sich ab dem 65. Lebensjahr deutlich und verdoppelt sich danach ca. alle 5 Jahre!!!

Als 80-jähriger wird man mit 20%iger Wahrscheinlichkeit zum Pflegefall und mit 90 liegt die Wahrscheinlichkeit bei 60%.

Da die Bevölkerungsgruppe der über 80-jährigen künftig am stärksten wächst, wird auch der Pflegebedarf enorm ansteigen.

Die veränderten familiären Verhältnisse in Deutschland mit zunehmender Erwerbstätigkeit der Frauen und dem Trend zu Single-Haushalten, lässt nur noch wenig Platz für häusliche Pflege.

Das Ergebnis: Die Nachfrage nach stationären Pflegeplätzen wird steigen. Die Prognose, dass bis 2020 die Nachfrage um ca. 50% steigen wird, ist mehr als realistisch. Das heißt, dass bis dahin ca. 4.300 Neubauten benötigt werden.

2.2.2. Altersarmut

Die Anzahl der Rentner an der Gesamtbevölkerung wird künftig weiter steigen. Der so entstehende wachsende Kostendruck wird vom heutigen Rentensystem nicht zu bewältigen sein.

Dies liegt daran, dass die Anzahl der beitragszahlenden Erwerbstätigen, die im „Generationenvertrag“ die Älteren unterstützen, sich weiter verringert. Neben der viel zu geringen Geburtenrate sind Arbeitslosigkeit, später Berufseinstieg und Frühverrentung Ursachen hierfür.

Spätestens wenn die geburtenstarken Jahrgänge der 1950er und 1960 Jahre ins Rentenalter kommen, sind Rentenkürzungen und/oder Erhöhung des Beitragssatzes unausweichlich!

Eine steigende „Altersarmut“ ist bereits heute nicht zu übersehen.

Wer also diesen Problemen vorbeugen will, muss sich um private Altersvorsorge, sprich privaten Vermögensaufbau, bemühen.

In diesem Zusammenhang dürfen die Kosten für eine mögliche Pflegebedürftigkeit nicht vergessen werden, denn die gesetzliche Pflegeversicherung deckt lediglich einen geringen Teil des notwendigen Aufwandes ab. Der Rest muss aus eigener Tasche oder sogar von Kindern und Enkeln aufgebracht werden.

3. Inflation

Die größte Hürde beim privaten Vermögensaufbau ist der schleichende Verlust an Kaufkraft durch die Inflation. Nahezu alle Sparformen, welche die deutschen bevorzugen, sind hiervon betroffen. Alle sog. Geldwerte verlieren im Laufe der Zeit an Wert, da grundsätzlich alle Preise im selben Zeitraum steigen.

So hat sich der Preis beispielsweise für ein Brötchen in den letzten 50 Jahren von 4 Cent auf ca. 40 Cent verzehnfacht und eine Zeitung ist von 5 Cent auf 60 Cent um das 12-fache teurer geworden!

Und auch künftig wird sich dieser Prozess fortsetzen. Bei nur 2% jährlicher Inflationsrate werden 1000€ in 25 Jahren nur noch 620€ und in 50 Jahre lediglich noch 378€ Kaufkraft besitzen.

Wenn man also über Vermögensaufbau und Kaufkraftherhalt im Alter nachdenkt, kommt man an werterhaltenden Sachwerten nicht vorbei.

3.1. Geldwerte - Sachwerte

Eine Geschichte aus dem Leben kann die Unterschiede, die Vor- und Nachteile von Geldwerten und Sachwerten plausibel verdeutlichen:

Es waren 2 Brüder, sie sollen ANTON und BETON heißen. Sie erben im Jahr 1983 von ihrem verstorbenen Vater je 100.000 DM, was 51.129 € entspricht.



Anton legte das Geld auf eine langfristige Festzinsanlage mit **6 % Zinsen** an. Die Zinseinnahmen hat Anton immer ausgegeben.

1983

Wert der 100.000DM 6% Zinsen
Anlage

Zinseinnahmen 6.000DM

2013

Wert der **51.129€** 6% Zinsen
Anlage

Zinseinnahmen **3.068€**



Beton kaufte sich für 100.000.-DM eine kleine 60 qm Eigentumswohnung in Bonn und vermietete diese. Die Mieteinnahmen hat auch Beton immer ausgegeben.

1983

Wert der 100.000DM 6,20DM/qm Miete
Wohnung

Mieteinnahmen 4.464DM

2013

Wert der **160.000€** 9€/qm Miete
Wohnung

Mieteinnahmen **7.560€**

Zusätzlich hat die Inflation dafür gesorgt, dass Anton für seine 51.129€ heute viel weniger kaufen kann als im Jahr 1983.

4. Sparvarianten

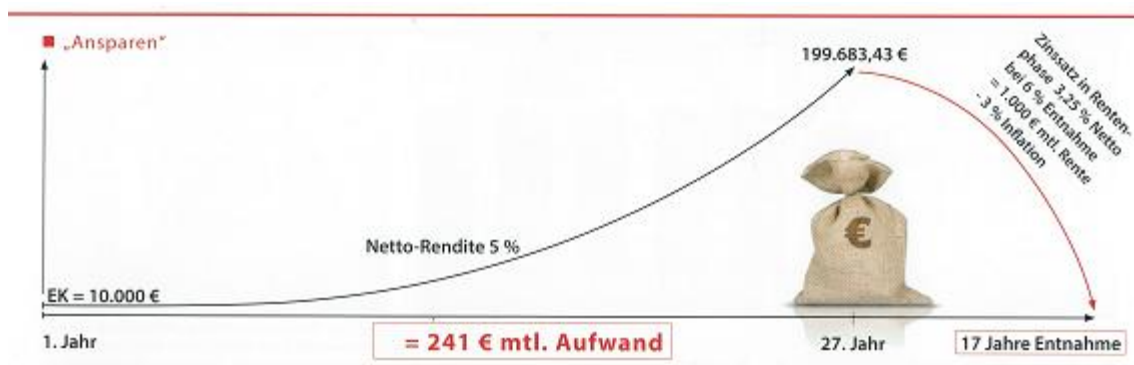
Die allseits bekannte Variante des Kapitalaufbaus auch als Altersvorsorge ist das „Ansparen“. Wer aber hat den Begriff „Absparen“ schon einmal gehört?

4.1. Ansparen

Die gesetzliche Rente steckt seit vielen Jahren in der Krise. Die Politik hat zu lange die Augen verschlossen vor dem Problem, dass zu wenige Beitragszahler zu viele Renten finanzieren müssen. Dies resultiert aus folgenden Faktoren:

- demographischer Wandel
- hohe Arbeitslosigkeit
- lange Ausbildungszeiten
- früher Renteneintritt

Bereits heute ist keine ausreichende Rente allein mit dem Umlageprinzip finanzierbar. Eigene private Vorsorge wird immer wichtiger. Traditionell wird diese meistens als „Ansparplan“ umgesetzt:



Bei einem Sparziel von 200.000€ muss der Anleger mtl. 241€ aus seinem versteuerten Einkommen zurücklegen und über 27 Jahre eine jährliche Nettorendite von 5% erzielen.

Von diesen 200.000€ kann der Sparer dann mtl. 1.000€ entnehmen und hat nach weiteren 17 Jahren das Kapital „aufgezehrt“.

Nachteile des „Ansparens“:

Während der Ansparphase muss der Anleger einen hohen monatlichen Betrag einzahlen, um sein Sparziel zu erreichen. Das angesparte Kapital wird in der Entnahmephase „aufgezehrt“. Meistens bestehen Inflationsrisiken, da in Geldwertprodukten wie Lebens- und Rentenversicherung, Bausparvertrag, Sparbuch, klassische Riester-Rente angespart wird. Mögliche Erben können vom Ersparten nicht profitieren, da kein Kapital nicht mehr vorhanden ist oder eine Kapitalisierung oder Übertragung nicht erlaubt ist.

(Quelle: WirtschaftsHaus Service GmbH)

4.2. Absparen

Mit Mieteinnahmen aus einer fremdvermieteten Immobilie werden Zins- und Tilgungsverpflichtungen gegenüber der Bank beglichen. Es findet ein sog. „Pfandtausch“ statt.

Der „Hebel“ einer Immobilieninvestition zeigt sich darin, dass das aufgenommene Darlehen im Wesentlichen durch Mieter und Steuervorteile zurückgezahlt wird.

Günstige Zinsen sollten über einen langen Zeitraum festgeschrieben werden. Die Inflation verstärkt diesen Effekt weiter.

Vergleicht man einen „Ansparvertrag“ mit der Investition in eine bankenfinanzierte Immobilie, so hat der Investor einen wesentlich geringeren finanziellen mtl. Aufwand, um das gleiche Resultat zu erzielen.



Im dargestellten Beispiel wendet der Anleger gerade einmal mtl. 80,75€ auf. Die Rendite bezieht sich von Anfang an auf eine höhere Basis als beim „Ansparen“, nämlich auf den geliehenen Wert von 133.585,37€ Immobilieninvestition.

Vorteile des „Absparens“:

Bei einer Wertsteigerung von 1,5% wird das Sparziel von 200.000€ nach 27 Jahren erreicht.

Die Immobilien-Rente ist vererbbar, kapitalisierbar und inflationsgeschützt.

Der Anleger ist also im direkten Vergleich in der Lage, 3 Immobilien zu erwerben – und das mit demselben finanziellen Aufwand.

(Quelle: WirtschaftsHaus Service GmbH)

5. Vermögensaufbau mit Immobilien

5.1. Chancen nutzen

Immobilien sind und bleiben ein wesentlicher Baustein bei Vermögensaufbau und Altersvorsorge.

Aktuell ist der Zeitpunkt für Kapitalanleger bei Immobilien sehr günstig.

Niedrige Zinsen, Steuervorteile und günstige Kaufpreise, verbunden mit einem wider aufstrebenden Markt, prognostizieren künftig überdurchschnittlich hohe Renditen!

Immobilienwerte entwickeln sich – abhängig von Art und Lage – **positiv mit der Inflation**.

Dies bietet Anlegern die Chance, gerade mit Blick auf die momentane wirtschaftliche Situation, heute für die Zukunft vorzusorgen.

...Grundbesitz kann nicht verloren gehen oder gestohlen werden, er lässt sich auch nicht wegtragen. Wird er mit angemessener Sorgfalt verwaltet, ist er die sicherste Kapitalanlage der Welt.

(Franklin D. Roosevelt, 32. Präsident der Vereinigten Staaten)

5.2. Immobilienvermögen

Nach wie vor haben die Deutschen einen großen Teil ihres Vermögens in Immobilien angelegt. Privathaushalte halten mehr als 50% ihres Gesamtvermögens in der Anlageklasse „Immobilien“.

Insgesamt verfügen die Deutschen über ein Immobilienvermögen von ca. 7.200 Mrd. EUR. Das Gesamtprivatvermögen beläuft sich auf ca. 8.400 Mrd. EUR wovon ca. 3.800 Mrd. EUR in Immobilien investiert ist.

Auf der Suche nach wertstabilen, ertragreichen und nachhaltigen Kapitalanlagen haben die Deutschen die Immobilie momentan wieder in den Mittelpunkt gerückt.

5.3. Der Deutsche Immobilienmarkt

Wegen der allgemeinen Konjunkturflaute und einem sehr unsicheren Arbeitsmarkt war der Immobilienmarkt in Deutschland jahrelang sehr zurückhaltend. In den Jahren 2004/2005 erreichte die Stimmung ihren Tiefpunkt.

In den Folgejahren allerdings änderte sich die Stimmung entscheidend. Die Investitionen stiegen ebenso wie die Nachfrage nach Eigenheimen, Eigentumswohnungen und Büroimmobilien.

Auf Grund der besonderen Nachfragesituation kann man sagen, dass das Konzept der Pflegeimmobilien weitestgehend unabhängig ist von den normalen Einflussfaktoren des Marktes und sich somit als krisensicher und konjunkturunabhängig darstellt.

6. Zukunftsmarkt Pflegeimmobilie

Die Alterung der deutschen Gesellschaft lässt die Nachfrage nach Pflegeimmobilien massiv ansteigen, weil sie gleichzeitig zu einem Anstieg der Zahl der Pflegebedürftigen führt.

Die bekannten Daten des demographischen Wandels ermöglichen eine sehr genaue Prognose über die Entwicklung der Nachfrage nach professioneller und vor allem stationärer Pflege.

Dies kann schon jetzt mit den bestehenden Wartelisten vieler Pflegeheime so wie der mit durchschnittlich 95%igen Auslastung eines Heims belegt werden.

Generell gilt: Mit dem Anstieg der Lebenserwartung der Menschen steigt auch die Nachfrage nach Pflegeimmobilien.

Zusätzlich machen folgende Faktoren das momentane Investment in eine Pflegeimmobilie zum idealen Zeitpunkt:

- Historisch niedrige Zinsen
- Attraktive Steuervorteile und
- Günstige Kaufpreise,

Verbunden mit der Sicherheit des Wachstumsmarkts, sind dies beste Voraussetzungen für hohe Renditen.

Man kann sagen, dass kaum eine Kapitalanlage so sicher ist, wie die Investition in eine Pflegeimmobilie.

Obwohl die Bevölkerung in Deutschland langsam immer mehr abnimmt, was zu einer Verringerung der Nachfrage nach Wohnimmobilien führen wird, entwickelt sich der Markt der Pflegeimmobilien genau entgegengesetzt, da sich die Zahl älterer Menschen sowohl absolut als auch prozentual vergrößert.

Die Investition in eine Pflegeimmobilie gibt dem Anleger die Möglichkeit, sich sozial zu engagieren und mit diesem Engagement gleichzeitig Geld zu verdienen und für die Zukunft vorzusorgen!

Denn nicht nur die steigende Nachfrage ist überzeugend, sondern auch das Vorbelegungsrecht. Das bedeutet, dass der Anleger eine Immobilie erwirbt, um die er sich selber nicht kümmern muss und in welche er im Alter, bei Bedarf, selber einziehen kann!

Ein weiterer entscheidender Vorteil ist die klare und sichere Kalkulierbarkeit einer Pflegeimmobilie. Die Mieterträge sind durch meist über 20-jährige Mietverträge und eine größtenteils durch staatliche Kassen bestehende Garantie sehr sicher. D.h., dass auch bei Leerstand oder Zahlungsunfähigkeit des Mieters die Mieten fließen!

All diese Fakten belegen, dass der Zukunftsmarkt der stationären Pflege einer der interessantesten und sichersten Bedarfsmärkte ist und eine Investition renditestark und sicher ist.

Neben der fortschreitenden Überalterung in Deutschland sind allerdings noch weitere Faktoren ausschlaggebend für einen zu erwartenden Boom:

- Die Zunahme von Erkrankungen, wie z.B. Demenz, die nicht ambulant bzw. häuslich betreut werden können
- Der Trend zu kleineren Familien
- Die eingeschränkte Belastbarkeit von Angehörigen
- Das weiterhin zunehmende berufliche Engagement der Frauen
- Die weiterhin steigende Lebenserwartung verbunden mit steigender Pflegebedürftigkeit
- Überalterte, unzeitgemäße bestehende Pflegeeinrichtungen. Bis 2020 ergibt sich ein Ersatzbedarf von ca. 3000 Pflegeeinrichtungen

7. Gründe für eine Investition in eine Pflegeimmobilie

Die nachfolgend aufgelisteten Gründe sprechen für eine Investition in eine Pflegeimmobilie:

- In der Vermögensplanung und bei der Altersvorsorge ist und bleibt die Immobilie ein wesentlicher Baustein. Eine Immobilie bedeutet einen Wert für Generationen und bietet beste Ertragsaussichten.
- Für Kapitalanleger ist ein Investment z.Zt. ausgesprochen rentabel. Niedrige Zinsen, Steuervorteile und günstige Kaufpreise, verbunden mit einem wachsenden Markt, verschaffen überdurchschnittliche Renditen.
- Die Bevölkerung in Deutschland schrumpft, während gleichzeitig die Zahl der Senioren steigt. 2005 fehlten bereits über 300.000 Pflegebetten in Deutschland. Die Nachfrage nach Seniorenresidenzen wird also in den nächsten Jahren erheblich wachsen.
- Der demographische Wandel und veränderte Familienstrukturen wirken positiv für eine überdurchschnittlich wachsende Nachfrage nach professioneller und vor allem stationärer Pflege.
- Die bereits rückläufigen häuslichen Pflegepotenziale halten mit dieser Entwicklung nicht mehr Schritt.
- Bereits heute werden am Pflegemarkt jährlich ca. 30 Mrd. EUR umgesetzt. Die fundamentalen Rahmenbedingungen des Marktes prognostizieren weiterhin solides Wachstum.
- Um möglichst viele Pflegebedürftige als auch Investoren an diesem Wachstum teilhaben zu lassen, haben Initiatoren den veränderten Marktbedingungen Rechnung getragen und bedarfsgerechte Angebote entwickelt. Für Investoren bieten diese gute Renditechancen bei beherrschbarem Risiko.

7.1. Vergleich Pflegeapartment – Eigentumswohnung

Kriterium	Pflegeapartment	Eigentumswohnung
Standort	Eine professionell erstellte Standortanalyse inklusive Bedarfsberechnung liegt vor.	In der Regel liegen keine abgesicherten Entscheidungshilfen vor. Subjektive Einschätzungen und Hörensagendienste als Grundlage.
Appartement	Die Pflegeapartments bieten Nahezu identische Eigenschaften. Die Investitionsentscheidung ist daher leicht zu treffen.	Viele Unsicherheiten, wie ein dem Bedarf entsprechender Grundriss, stimmige Ausrichtung, Mitbewohner oder Eigentümergemeinschaft, sind vorhanden
Vermietung	Langfristig gesicherte Mieten durch meistens 20 – jährige oder längere Mietverträge mit renomiertem Betreiber.	Die Vermietung der Wohnung muss vom Eigentümer selber organisiert werden.
Betriebskosten	Laufende Betriebskosten und Kosten der Instandhaltung werden vom Betreiber übernommen, außer Kosten für Fach und Fach, für den Verwalter und die Grundsteuer.	Der Eigentümer muss eine jährliche Nebenkostenabrechnung erstellen.
Steuervorteil	Die Gebäudeherstellungskosten werden über 50 Jahre mit 2% jährlich abgeschrieben. Der nicht abschreibungsfähige Anteil des Grundstücks liegt meistens bei ca. 5%.	Abschreibung des Objekts im Normalfall ebenfalls mit 2% über 50 Jahre. Der nicht abschreibungsfähige Anteil des Grundstücks liegt bei ca. 20 – 25%.
Miete / Mietrendite	Die Mietrendite liegt in der Regel bei 5 – 6%. Die Miete ist nicht abhängig vom Mietspiegel in der Region, sondern von den jeweiligen Pflegesatzverhandlungen. (staatl. Refinanzierung der Miete)	Bei Neubau – Eigentumswohnungen werden, je nach Region, Mietrenditen von ca. 4 – 4% erzielt.
Risiken	Betreiberausfall durch Insolvenz und Organisation eines neuen Betreibers.	Rechtsstreitigkeiten mit säumigen Mietern, Zwangsräumungen, Mietnomaden.

(Quelle: WirtschaftsHaus Service GmbH)

8. Musterberechnungen

Seniorenresidenz 1

Angaben zur Person: verheiratet, 50TSD € zu versteuerndes Einkommen

Gesamtkaufpreis:	99.645 €	Eigenkapital / Zuschuss:	6.000 €
zzgl. Grunderwerbsteuer:	3.488 €	Darlehen:	99.624 €
Finanzierungsvermittlung:	966 €	angenommene Zinshöhe:	4%
Notar- und Gerichtskosten:	1.495 €	Gesamtfläche:	50,53 qm
		Nebenkosten:	360 €
Gesamtaufwand:	105.624 €	Instandhaltungskosten	101 €

Aufwand der Immobilie im 1. vollen Jahr:

+ Mieteinnahmen	+ 5.481 €
- Zinsen (4%) + Tilgung (2%)	- 5.977 €
- Nebenkosten (Verwalter)	- 360 €
- Instandhaltung	- 101 €
+ Steuer (29,3% Steuersatz – bez. auf V+V)	+ 298 €
= Gesamtergebnis im Jahr	- 659 €

Eigenaufwand im 1. Jahr mtl. ca. 55 €

Gesamtaufwand inkl. Tilgung in ca. 29 Jahren:

+ Mieteinnahmen	+ 177.672 €
- Zinsen (4%) + Tilgung (2%)	- 167.435 €
- Nebenkosten (Verwalter)	- 11.670 €
- Instandhaltung	- 3.276 €
- Steuer (29,3% Steuersatz – bez. auf V+V)	- 6.147 €
= Gesamtergebnis über 29 Jahre	- 10.856 €

Durchschnittsaufwand mtl. ca. 31 €

So verteilen sich die Kosten:

Die Immobilie ist wie folgt finanziert:

(6000€ Eigenkapital + 10856€ Aufwand = 16856€ Gesamtaufwand
 /. 188528€ Gesamtkosten x 100 = eigener Aufwand)

Selbst	8,94%
Mieter	91,06%

Eigenaufwand lediglich 8,94%

(Quelle: WirtschaftsHaus Service GmbH)

Rentenphase im Jahr 2041:

+ Mieteinnahmen	+ 6.851 €
- Nebenkosten (Verwalter)	- 450 €
- Instandhaltung	- 126 €
- Steuer (29,3% Steuersatz bez. auf V+V)	- 913 €
= Nettomieteinnahme	+ 5.362 €

Die mögliche Zusatzrente aus Miete beträgt
 mtl. 447 €

Seniorenresidenz 2

Angaben zur Person: verheiratet, 50TSD € zu versteuerndes Einkommen

Gesamtkaufpreis:	129.750 €	Eigenkapital / Zuschuss:	9.500 €
zzgl. Grunderwerbsteuer:	5.839 €	Darlehen:	129.328 €
Finanzierungsvermittlung:	1.293 €	angenommene Zinshöhe:	4%
Notar- und Gerichtskosten:	1.946 €	Gesamtfläche:	48,87 qm
		Nebenkosten:	143 €
Gesamtaufwand:	138.828 €	Instandhaltungskosten	98 €

Aufwand der Immobilie im 1. vollen Jahr:

+ Mieteinnahmen	+ 7.006 €
- Zinsen (4%) + Tilgung (2%)	- 7.760 €
- Nebenkosten (Verwalter)	- 143 €
- Instandhaltung	- 98 €
+ Steuer (29,3% Steuersatz - bez. auf V+V)	+ 351 €
= Gesamtergebnis im Jahr	- 644 €

Eigenaufwand im 1. Jahr mtl. ca. 54 €

Gesamtaufwand inkl. Tilgung in ca. 29 Jahren:

+ Mieteinnahmen	+ 223.619 €
- Zinsen (4%) + Tilgung (2%)	- 217.357 €
- Nebenkosten (Verwalter)	- 4.558 €
- Instandhaltung	- 3.119 €
- Steuer (29,3% Steuersatz - bez. auf V+V)	- 15.910 €
= Gesamtergebnis über 29 Jahre	- 17.325 €

Durchschnittsaufwand mtl. ca. 50 €

So verteilen sich die Kosten:

Die Immobilie ist wie folgt finanziert:

(9500€ Eigenkapital + 17325€ Aufwand = 26825€ Gesamtaufwand
./ 244944€ Gesamtkosten x 100 = eigener Aufwand)

Selbst	11,13%
Mieter	88,87%

Eigenaufwand lediglich 11,13%

(Quelle: WirtschaftsHaus Service GmbH)

Rentenphase im Jahr 2041:

+ Mieteinnahmen	+ 8.758 €
- Nebenkosten (Verwalter)	- 179 €
- Instandhaltung	- 122 €
- Steuer (29,3% Steuersatz bez. auf V+V)	- 1.776 €
= Nettomieteinnahme	+ 6.681 €

Die mögliche Zusatzrente aus Miete beträgt mtl. 557 €

Seniorenresidenz 3

Angaben zur Person: ledig, 50TSD € zu versteuerndes Einkommen; 38 Jahre

Gesamtkaufpreis:	113.481 €	Eigenkapital / Zuschuss:	10.000 €
zzgl. Grunderwerbsteuer:	5.107 €	Darlehen:	111.404 €
Finanzierungsvermittlung:	1.114 €	angenommene Zinshöhe:	4,5%
Notar- und Gerichtskosten:	1.702 €	Gesamtfläche:	46,99 qm
		Nebenkosten:	143 €
Gesamtaufwand:	121.404 €	Instandhaltungskosten	94 €

Aufwand der Immobilie im 1. vollen Jahr:

+ Mieteinnahmen	+ 6.241 €
- Zinsen (4%) + Tilgung (2%)	- 7.241 €
- Nebenkosten (Verwalter)	- 143 €
- Instandhaltung	- 94 €
<u>+ Steuer (29,3% Steuersatz - bez. auf V+V)</u>	<u>+ 582 €</u>
= Gesamtergebnis im Jahr	- 655 €

Eigenaufwand im 1. Jahr mtl. ca. 55 €

Gesamtaufwand inkl. Tilgung in ca. 29 Jahren:

+ Mieteinnahmen	+ 191.902 €
- Zinsen (4%) + Tilgung (2%)	- 192.083 €
- Nebenkosten (Verwalter)	- 4.391 €
- Instandhaltung	- 2.890 €
<u>- Steuer (29,3% Steuersatz - bez. auf V+V)</u>	<u>- 9.238 €</u>
= Gesamtergebnis über 28 Jahre	- 16.700 €

Durchschnittsaufwand mtl. ca. 50 €

So verteilen sich die Kosten:**Die Immobilie ist wie folgt finanziert:**

(10000€ Eigenkapital + 16700€ Aufwand = 26700€ Gesamtaufwand
 ./ 208602€ Gesamtkosten x 100 = eigener Aufwand)

Selbst	12,80%
Mieter	87,20%

Eigenaufwand lediglich 12,80%

(Quelle: WirtschaftsHaus Service GmbH)

Rentenphase im Jahr 2041:

+ Mieteinnahmen	+ 7.801 €
- Nebenkosten (Verwalter)	- 179 €
- Instandhaltung	- 117 €
- Steuer (29,3% Steuersatz bez. auf V+V)	- 1.575 €
= Nettomieteinnahme	+ 5.930 €

Die mögliche Zusatzrente aus Miete beträgt mtl. 494 €

9. Oft gestellte Fragen

Wie finanziert sich die Pflege?

Drei unterschiedliche Kostenträger können zur Kostendeckung herangezogen werden:

Gesetzliche Pflegeversicherung	Pflegeleistung
Bewohner oder Sozialamt	Unterkunft und Verpflegung
Bewohner oder Sozialamt	Miete (Investitionskosten)

Welche langfristige Mietsicherheit und Inflationsschutz habe ich?

In einer klassisch vermieteten Eigentumswohnung hängt die Mietzahlung vom jeweiligen Bewohner/Mieter ab. Bei einem Pflegeheim pachtet der Betreiber das gesamte Pflegeheim für mehrere Jahrzehnte. Aus der Pacht erhält der Investor pünktlich seine Miete. Der Mietvertrag ist indexiert, die Miete wird also automatisch in regelmäßigen (i.d.R. fünfjährigen) Intervallen angepasst (Inflationsschutz!). Die Mietzahlung erfolgt auch, wenn das eigene Appartement nicht bewohnt sein sollte. Die Betreiber der angebotenen Pflegeimmobilien zeichnen sich i.d.R. durch eine gute bis sehr gute Bonität und jahrzehntelange Erfahrung aus. Diese Erfahrung drückt sich darin aus, dass der jeweilige Betreiber nicht nur ein, sondern viele Pflegeheime betreibt. Daneben sind Pflegeheimbetreiber im Vergleich mit Privat-Mietern in der Regel deutlich solventer. Der Betreiber selbst hat ebenfalls ein sehr geringes Mietausfallrisiko.

(siehe "Staatliche Förderung von Sozial-Immobilien").

Was passiert, wenn der Mieter nicht zahlt?

Ein ganz besonderer Vorteil der Pflegeimmobilie gegenüber anderen Wohnimmobilien ist, dass die Miete auch dann fließt, wenn das Appartement leer steht! Falls ein Bewohner seinen Pflegeplatz nicht aus Mitteln der Pflegeversicherung, seiner Rente und evtl. Vermögen bezahlen kann, werden die Kosten vom Staat refinanziert.

Die Investition in Pflegeimmobilien zählt zu den sichersten Geldanlagen überhaupt, denn die staatlichen Sozialversicherungsträger garantieren die Zahlung an den Pflegeheimbetreiber über einen Versorgungsvertrag nach § 72 SGB XI und damit die Mietzahlung, wenn der zu pflegende Bewohner nicht über hinreichende Einkünfte verfügt.

Welche Arten von Pflegeeinrichtungen gibt es?

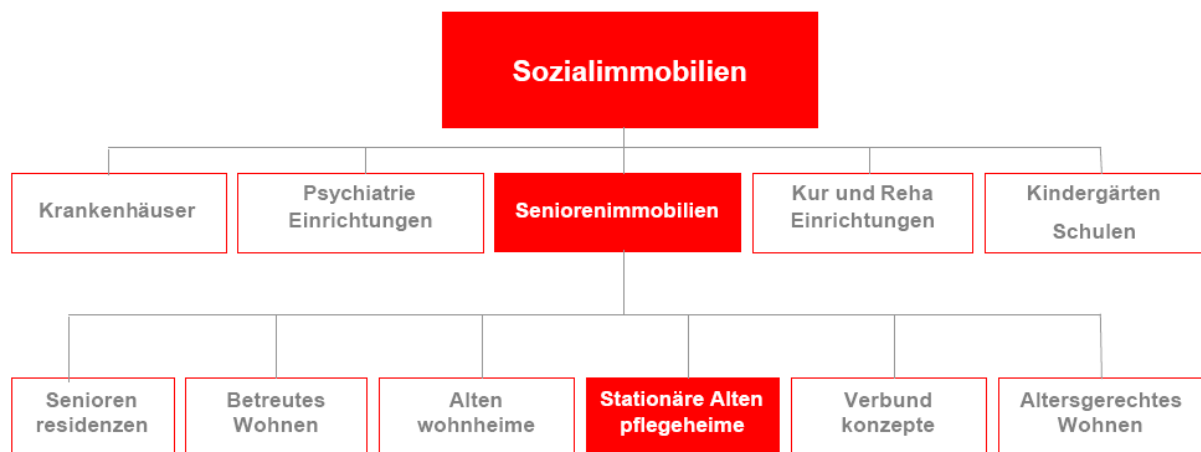
Es gibt förderungswürdige und nicht förderungswürdige Pflegeimmobilien.

Zu den förderungswürdigen Einrichtungen gehören z.B.:

- Psychiatrische Einrichtungen
- Behindertenheime
- Hospize
- Stationäre Pflegeheime

Als nicht förderungswürdig eingestuft sind z.B. diese Wohnformen:

- Betreutes Wohnen
- Seniorenresidenzen
- Altersgerechtes Wohnen
- Service-Wohnen



Kann es zu Ärger mit Mietern kommen?

Bei klassisch vermieteten Immobilien besteht das Risiko von Rechtsstreitigkeiten mit säumigen Mietern, Zwangsräumungen oder Mietnomaden. Diese Risiken sind bei Pflege-Immobilien deutlich geringer bzw. nicht existent.

Was ist der sog. Pflege-TÜV?

Der medizinische Dienst der Krankenversicherungen (MDK) prüft seit dem Jahr 2010 jährlich die Leistungen und die Qualitätsmerkmale der Pflegeeinrichtungen. Die veröffentlichten Ergebnisse ermöglichen den potenziellen Investoren eine erste Einschätzung. Grundsätzlich ist allerdings zu empfehlen, sich einen eigenen Eindruck sowohl von der Einrichtung als auch vom Betreiber zu machen.

10. Alle Vorteile auf einen Blick

1. Attraktiver Mietzins von 5 bis 7 Prozent

⇒ Die Miete fließt monatlich und auch bei Leerstand des Apartments.

2. Automatische Mietsteigerung durch Inflationsausgleich von 60 Prozent

⇒ Mit der Inflation steigt der Wert der Immobilie

⇒ Kein schleichender Mietverfall oder Wertverlust wie bei vielen anderen Wohnimmobilien

3. Maximale Mietsicherung durch lange Vertragslaufzeit und staatliche Refinanzierung

⇒ Der Mietvertrag wird in der Regel mit 20 Jahren Laufzeit plus Verlängerungsoption abgeschlossen

⇒ Keine Gefahr des Mietausfalls, der Mietkürzung oder eines Zwangsauszug durch insolvente Mieter

⇒ Die Kosten werden bedarfsorientiert durch die Sozialkasse übernommen

4. Zukunftssicherheit durch gehobene Bauqualität und Gestaltung

⇒ Großzügige Gestaltung der Wohn- und Gemeinschaftsräume

⇒ Nicht selten außergewöhnliche Ausstattung

⇒ Sonnen-Balkone und Außenterrassen

⇒ Hochwertige Restaurantküchen für frische und ausgewogene Mahlzeiten

5. Niedrigenergie – Bauweise als KfW 70 Effizienzhaus

⇒ Durch niedrige Energiekosten können vorteilhafte Einsparungen entstehen, die an anderer Stelle neuen Investitionen dienen können

6. „Sorglos“-Paket

⇒ Die Vermietung und Instandhaltung des Objekts wird durch den Betreiber übernommen

⇒ Alle Belange der Eigentümer werden vom Verwalter entgegengenommen

⇒ Sorgloser Immobilienbesitz, der besonders für Investoren geeignet ist, die sich nicht kümmern können oder möchten

7. Pflorgetrend – Die Zukunft beginnt heute

⇒ Die Überalterung der deutschen Gesellschaft ist ein unaufhaltsamer und zunehmender Trend

⇒ Ein Investment in einen konjunkturunabhängigen und über Jahrzehnte wachsenden Zukunftsmarkt

8. Bevorzugtes Belegungsrecht bei Eigenbedarf

⇒ Absicherung der eigenen Person und Angehörigen durch bevorzugtes Belegungsrecht in allen Einrichtungen des Betreibers (ohne Warteliste)

9. Günstigste Finanzierungsbedingungen als Fundament für Ihre Investition

- ⇒ Vorteilhafte Basis Ihres Investments durch historisch niedriges Zinsniveau
- ⇒ Hohe Renditen
- ⇒ Inanspruchnahme des KfW-Programms möglich

10. Renommierter Betreiber

- ⇒ Zeichnet sich durch Bonitätsstärke, langjährige Erfahrung und Expertise aus
- ⇒ Hohe Pflegequalität und konsequente Instandhaltungspolitik

11. Ständige Kontrolle und Überwachung des Pflegezentrums

- ⇒ Kontrolle erfolgt durch den Verwalter
- ⇒ Überwachung erfolgt durch die Heimaufsichtsbehörde, den medizinischen Dienst der Krankenkassen, das Gewerbeaufsichtsamt sowie durch Angehörige und Besucher

12. Grundbucheintragung

- ⇒ Das Objekt wird durch Eintragung in das Grundbuch abgesichert
- ⇒ Ihnen steht es als Eigentümer frei, das Objekt zu vererben, zu verleihen, zu verschenken oder zu verkaufen

FAZIT:

- Ideal als Einstiegsobjekt
- Vorteilhafte Rentenvorsorge
- Hervorragende Kapitalanlage zum Weiterverkauf oder als Erbschaft

11. Schlusswort

Dieses E-BOOK erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Teilweise handelt es sich um persönliche Einschätzungen, welche nicht mit anderen Einschätzungen übereinstimmen müssen!

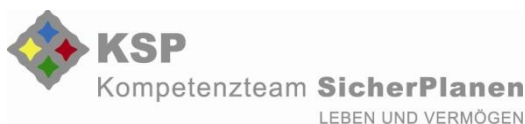
Speziell in den Bereichen Wertentwicklung und Risikoeinstufungen sind unterschiedliche Darstellungen in der Fachliteratur zu finden.

Dennoch hoffe ich, dass die hier abgehandelten Informationen dem potenziellen Anleger helfen, eine erste Orientierung bei der Suche nach renditestarken und sicheren Anlagemöglichkeiten.

In keinem Fall kann dieses E-Book die Beratung durch einen unabhängigen Experten ersetzen.

Seit vielen Jahren kümmern wir uns um die finanzielle Vorsorge unserer Kunden. Als Mitglied im Kompetenzteam SicherPlanen legen wir größten Wert auf umfassende Information zu jedem relevanten Kapitalanlagethema. Ganz wichtig ist die Betrachtung der jeweils individuellen Situation eines Kunden um die richtige Anlagestrategie zu finden!

Für weitergehende konkrete Informationen kontaktieren Sie uns [hier!](#)



[Impressum](#)

