

WIRTSCHAFTSHAUS SERVICE GMBH

>>> Die Pflege-Immobilie.
Sicherheit und Rendite im Einklang.

Eine Zusammenfassung der wichtigsten Fakten



Hier fehlt eine Visitenkarte?
Bitte nehmen Sie direkt
Kontakt zu uns auf.
Telefon (05131) 46110
WirtschaftsHaus Service GmbH

Anmerkung zur Produktbroschüre

Für die in dieser Kundenbroschüre zugrunde liegenden Annahmen und Berechnungen wurde größte Sorgfalt angewandt. Sämtliche Angaben und Daten stellen keine rechtlichen Grundlagen dar. Sie dienen lediglich der Visualisierung und Vereinfachung.

Eine Haftung für die Richtigkeit der Zahlenangaben und das Erreichen der steuerlichen Vorteile kann nicht übernommen werden.

Diese Kundenbroschüre soll Ihnen einen kurzen Überblick über die Vorteile einer Investition in Pflegeimmobilien geben. Sie ist daher nicht allgemeingültig. Jedes Objekt hat seine spezifischen Eigenschaften und sollte in einem persönlichen Gespräch erläutert werden.



Editorial	04
Rentenvorsorge und Vermögensaufbau heute	05
Das "Absparen" mittels fremdfinanzierter Immobilie	06
Auswirkungen des demografischen Wandels	07
Senioren und Pflegemarkt heute	08
Die Kombination aus Immobilie und Wachstumsmarkt Pflege	09
Impressionen	10
Pressespiegel	11
Kontakt	12



>>> Die Sorglos-Immobilie.

Sehr geehrter Interessent,
vielen Dank für Ihr Interesse an unserer **Sorglos-Immobilie**. Mit dieser Broschüre möchten wir Ihnen einen kurzen Überblick über die wichtigsten Daten und Fakten zum Konzept der Pflegeimmobilie als Kapitalanlage geben.

Immobilien als Kapitalanlage für den Vermögensaufbau oder Altersversorgung zu nutzen, ist eine sinnvolle Entscheidung – wenn die Rahmenbedingungen stimmen.

Erfahren Sie mit dieser Produktbroschüre, warum Pflegeimmobilien in Deutschland ein Wachstumsmarkt sind und warum Sie gerade diese Art der Geldanlage von den üblichen Immobilienrisiken nahezu befreit – transparent gemacht und auf den Punkt gebracht.

Erkennen Sie die Zeichen der Zeit und handeln Sie.

Edwin Thiemann
Geschäftsführer



>>> Wer sind wir.

Die WirtschaftsHaus Service GmbH ist eine unabhängige Servicegesellschaft und Initiator für kunden- und bedarfsgerechte Immobilienlösungen.

Im Jahr 2002 wurde das Konzept der **Sorglos-Immobilie** entwickelt.

Basierend auf den Vorteilen einer Kapitalanlage-Immobilie entstand ein Investment, das die üblichen Risiken einer Immobilie minimiert. Der Name „**Sorglos-Immobilie**“ entstand.

Nach der Markteinführung im Jahr 2003 hat sich diese innerhalb kürzester Zeit etabliert und bis heute erfreuen sich über 1000 Kunden einer soliden Kapitalanlage.

Die Kombination des inflationsgeschützten Sachwertes mit dem Wachstumsmarkt „Pflege“ ist eine grundsätzliche Kapitalanlage in unsicheren Börsenzeiten.

▪ Die Geschäftsführung

Edwin Thiemann

Harald Senftleben

Klaus-Dieter Schröder

Sandro Pawils

Heinrich Nerge

>>> Rentenvorsorge und Vermögensaufbau heute

„Die Renten sind sicher“ - sagte einst Norbert Blüm. Das sind sie ohne Zweifel, sicher ist aber auch, dass die gesetzliche Rente im Regelfall nicht ausreichen wird, um den eigenen Lebensstandard im Alter halten zu können.

Das Rentenniveau, das das Verhältnis zwischen durchschnittlicher gesetzlicher Rente und dem Durchschnittsverdienst der Erwerbstätigen angibt, **wird im Laufe der nächsten Jahre weiter sinken**.

Im Jahr 2006 lag es bei 52,2% vor Steuern, bis 2020 soll es laut der Bundesregierung bereits auf 46,6% absinken.

Der durchschnittliche Rentner muss also im Alter erhebliche finanzielle Einschnitte in Kauf nehmen. Man spricht von der „**Altersvorsorge-Lücke**“. Um diese zu schließen, haben Sie im Dschungel der Finanzprodukte viele Möglichkeiten. Dennoch sind die Deutschen fleißig im Sparen.

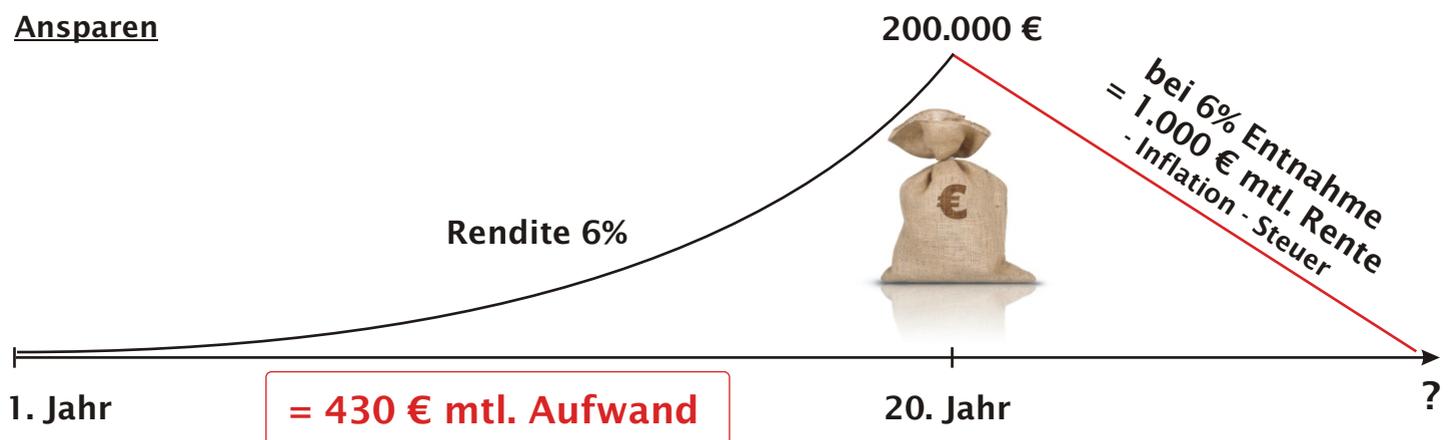
Die meisten Ersparnisse fließen in folgende Produkte: **Lebens- und Rentenversicherung, Bausparverträge, Sparbuch, Riester-Rente...**

Alle funktionieren nach dem gleichen Prinzip: Mit einem Ansparvorgang wird mühselig versucht, Kapital aufzubauen. Dies ist aber leichter gesagt als getan. Wegen zahlreicher Spekulationen an den Börsen und im Zuge der Finanzkrise mussten viele Lebensversicherer ihre Zinsen senken. Mit 1, 2, oder 3% Zinsen pro Jahr bleibt nach Abzug der Steuer und Inflation nicht viel zur „Verrentung“ übrig.

Ein heute 40-jähriger, der in ein solches Produkt einzahlt, benötigt bei einer Rendite von 6% pro Jahr einen Monatsbeitrag von über 430 €, damit er auf ein Guthaben von 200.000 € zu Rentenbeginn kommt.

Davon abgezogen werden noch Steuern und Inflation!

Ansparen



Folgende Fragen sollten Sie sich deshalb stellen:

Können Sie sich das leisten?

**Wie schaffen es andere Menschen,
Vermögen aufzubauen?**

Welche Alternativen gibt es?

>>> Das „Absparen“ mittels einer fremdfinanzierten Immobilie

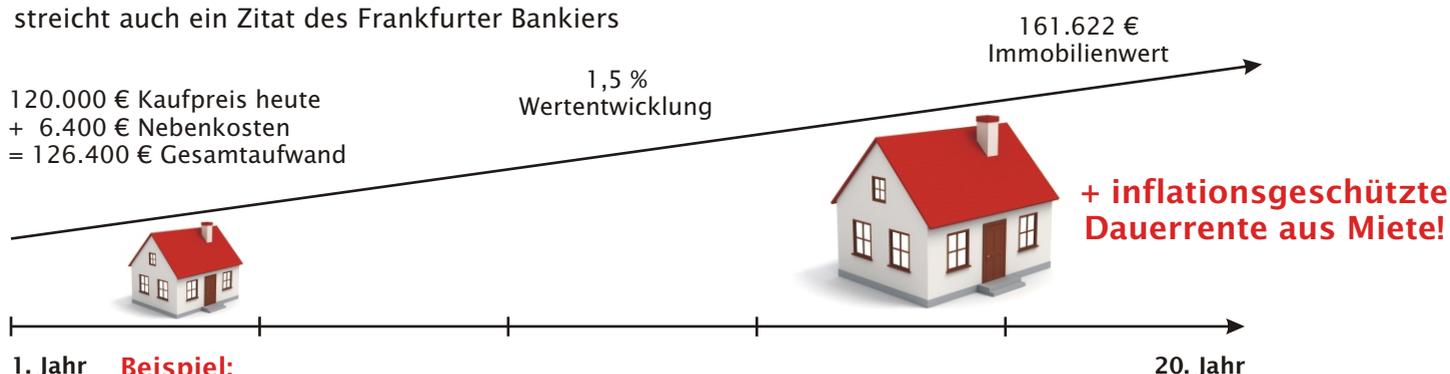
Hand aufs Herz! Haben Sie davon schon mal gehört?

Für die Rente wird eine Eigentumswohnung mit einem Darlehen erworben. Mit der Mieteinnahme zahlen Sie die Zinsen an die Bank, die Tilgung für die Rückzahlung des Darlehens und bekommen darauf noch Steuervorteile.

Die fremdfinanzierte Immobilie ist also eine solide Möglichkeit, Vermögen aufzubauen. Das unterstreicht auch ein Zitat des Frankfurter Bankiers

Freiherr von Bethmann: „*Die einzige Möglichkeit, Vermögen aufzubauen, ist die Verschuldung in Sachwerten.*“

Warum? Der Kauf einer Immobilie in Form einer Eigentumswohnung bietet neben der Mieteinnahme auch Steuervorteile. Hinzu kommt die langfristige Inflation, die sich positiv auf Immobilien auswirken wird. **Klingt alles einfach, oder? Ist es auch.** Wären da nicht die Risiken...



+ 6.888 € Mieteinnahmen
- 5.820 € Zinsen*
- 168 € Verwaltung
<hr/>
= 900 € Gewinn
- 2.900 € AfA (Geb.-Summe + NK + Außenanlagen)
<hr/>
= 2.000 € Verluste aus Vermietung + Verpachtung
<hr/>
= 660 € Steuerersparnis (33 % Steuersatz)

+ 1.560 € Überschuss p.a.
- 3.060 € Tilgungsaufwand
<hr/>
= 1.500 € Aufwand nach Tilgung pro Jahr
<hr/>
= 125 € mtl. Aufwand

>>> Risiken bei Immobilien

Mietausfall: das wohl höchste Risiko einer Immobilieninvestition. Besonders, wenn die Immobilie noch nicht abbezahlt ist.

Instandhaltung: regelmäßige Pflege, Renovierung und Instandsetzung erhalten den Immobilienwert.

Lage, Lage, Lage: eine der zentralen Risiken bei der Kapitalanlage-Immobilie. Ist der Standort, an dem ich wohne, der Richtige? Oder sind es vielleicht die Städte, die in Zukunft das höchste

Wachstum zu verzeichnen haben?

Finanzierungs- und Zinsrisiko: nur eine solide, sich langfristig rechnende, Finanzierung bietet höchste Sicherheit für den Eigentümer.

Verwaltung: hier muss vor allem Verlass auf den Verwalter vor Ort sein.
Und, und, und....

Letztendlich ist der Aufwand, das „sich kümmern“, der Grund, warum vor dieser Investition gescheut wird – denn „Eigentum verpflichtet“.

* bei einer Finanzierungssumme von 116.400 €, 10.000 € Eigenkapital und 5% Darlehenszins

>>> Auswirkungen des demografischen Wandels oder die Frage:

Welche Mieter gibt es in Zukunft?

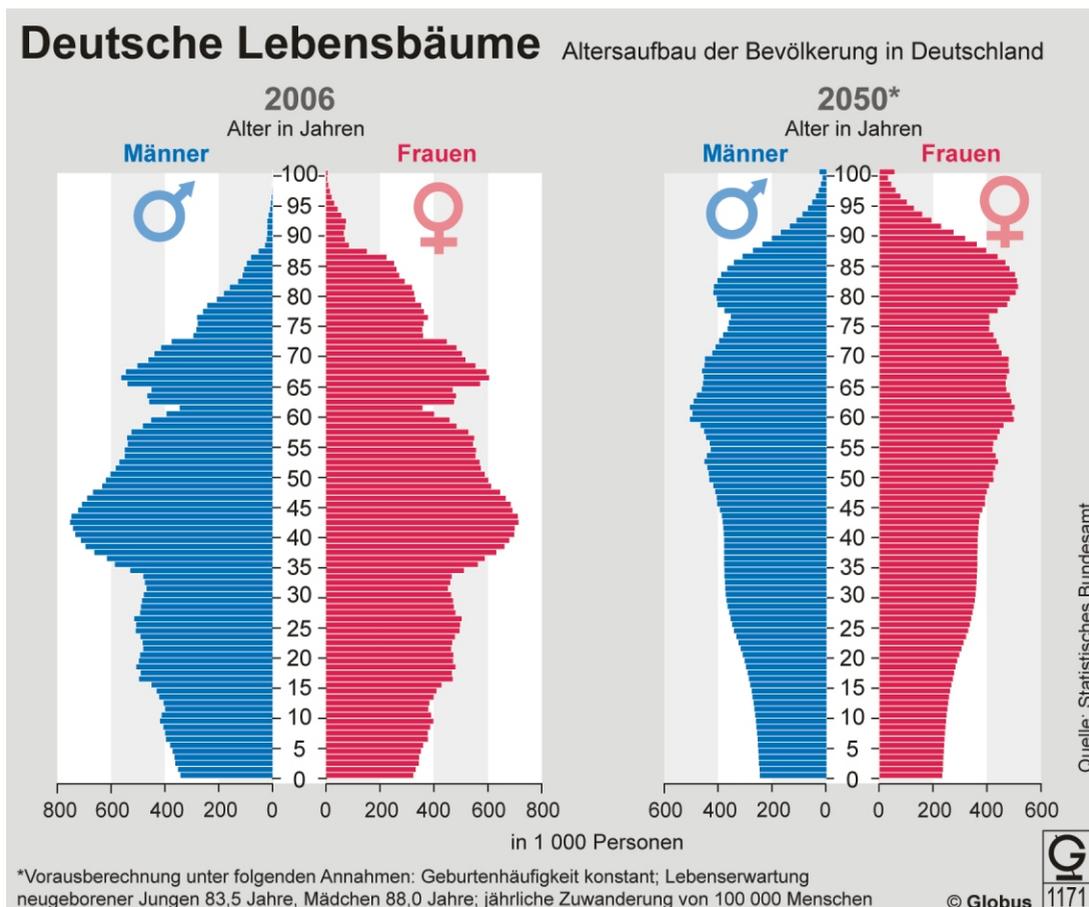


Der demografische Wandel zeigt, wo es in Deutschland in Zukunft Wohnbedarf geben wird. Im Jahr 2030 sind die Deutschen das älteste Volk

der Erde. Immobilien zu vermieten heißt in der Regel, sich langfristig an etwas zu binden. Nicht selten wird, auch auf Grund der steuerlichen Vorteile, eine solche Investition über 15 Jahre, 20 Jahre oder noch länger geplant.

Die deutsche Bevölkerung wird stark abnehmen, weil zu wenig Kinder der heutigen Generationen geboren werden. Die geburtenstarken Jahrgänge, die so genannten „Baby Boomer“ der Generationen um 1960, werden einen wahren Boom auslösen, wenn sie in den kommenden Jahren in Rente gehen.

Die Frage bei Kapitalanlage-Immobilien ist also: >>> **Wie bekomme ich schon heute die richtige Immobilie für den Mieter der Zukunft?**



82,1 Mio. Einwohner
543.000 80-jährige

68,7 Mio. Einwohner
867.000 80-jährige

>>> Senioren- und Pflegemarkt heute – der Bedarf von morgen

„Die Zeichen der Zeit erkennen“

Unternehmen stellen sich darauf ein, dass der Seniorenmarkt - die Generation 60+ - die größte und kaufkräftigste Zielgruppe in Zukunft werden wird.

Treppenlift-Bauer, Brillenhersteller und Sanitäts-Häuser werden massive Umsatzzuwächse verzeichnen, wenn die „Baby-Boomer“ 60, 70, 80 Jahre und älter werden.

Der Pflegemarkt heute.

Steigende Lebenserwartung, der medizinische Fortschritt und die Abnahme der Mehrgenerationenhaushalte werden den Pflegemarkt stark beeinflussen. Bereits heute wird jeder 4. in seinem letzten Lebensjahr pflegebedürftig und ist auf Hilfe angewiesen. Nicht immer kann diese Hilfe zu Hause geleistet werden.

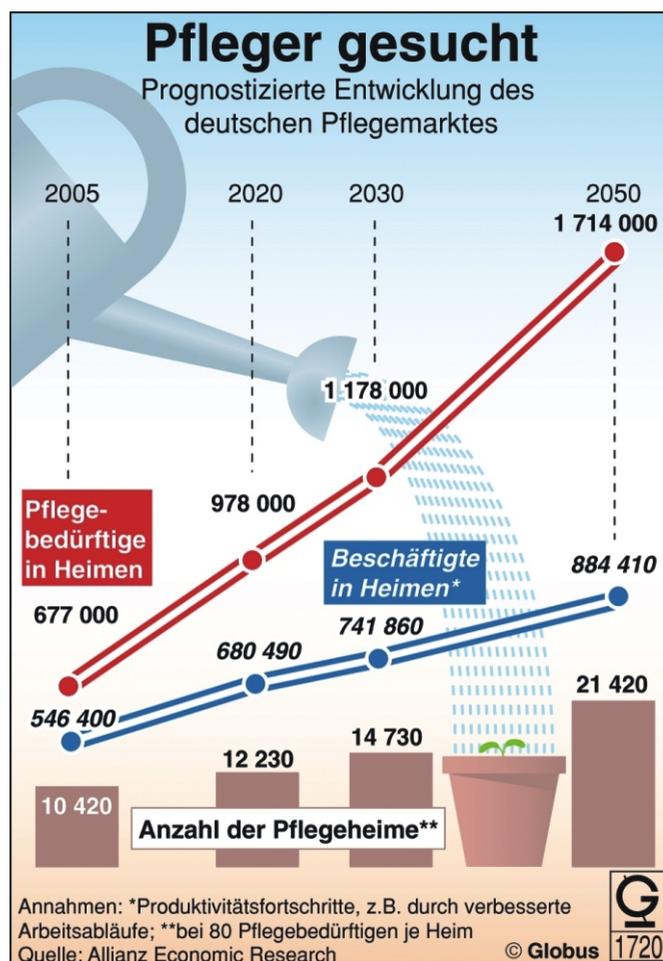
Fakt ist:

- Über 60.000 Heimplätze sind durch Sanierungsstaus nicht mehr zeitgemäß
- In vielen Einrichtungen ist das Pflegepersonal unterbesetzt und schlecht ausgebildet
- 80% der bestehenden Pflegezimmer sind Doppelzimmer, oft ohne eigenes Bad.
- Vor allem für Demenzerkrankte gibt es kaum Konzepte im Pflegemarkt
- Der Bedarf an stationärer Pflege der 80- bis 85-jährigen liegt heute bei 20%, der 85- bis 90-jährigen bei 36% und der über 90-jährigen bei 58%.

Fazit:

Angesichts der steigenden Lebenserwartung und insbesondere der Zunahme hoch betagter Menschen über 90 Jahre wird künftig die Nachfrage nach qualifizierten Pflegeplätzen überproportional zunehmen.

Das ist der Grund, warum Sie sich an diesem Markt beteiligen sollten...



>>> Wachstumsmarkt Nr. 1

In den nächsten 10 Jahren werden rund 500.000 zusätzliche Pflegeplätze benötigt!

>>> Die Kombination aus Immobilie und Wachstumsmarkt-Pflege

>>> Die Sorglos-Immobilie.

Chancen sehen – Chancen nutzen.

Investieren auch Sie in einen der größten Wachstumsmärkte der Zukunft und profitieren Sie von:

Pflegeappartements als Renditeimmobilie.

Die Vorteile im Überblick:

- Mietzahlung auch bei Leerstand Ihrer Wohneinheit aufgrund langfristiger Pachtverträge
- Mietanpassung orientiert am Verbraucherpreisindex
- Kein Mieterkontakt – der Betreiber kümmert sich um die Vermietung des Apartments
- Instandhaltung und Renovierung durch den Betreiber
- Kaufpreiszahlung erst nach Fertigstellung der Immobilie – kein Bauträgerrisiko
- Steuervorteile
- Vorbelegungsrecht für sich und Angehörige
- Vererbbarkeit

>>> Ein aktuelles Beispiel

Kaufpreis Pflegeappartement	120.000,00 €
+ Kaufnebenkosten der Immobilie	6.400,00 €
= Gesamtkosten	126.400,00 €

>>> Finanzierungsbeispiel

Eigenkapital	10.000,00 €
Darlehen für die Immobilie	116.400,00 €

>>> Monatliche Betrachtung

Mieteinnahme monatlich	574,00 €
- Darlehensrate (Zins 5,0% p.a.)	485,00 €
- Tilgung	255,00 €
- Verwalterkosten	14,00 €
+ Steuererstattung	55,00 €
= Gesamtaufwand	125,00 €

Schon ab 125 € monatlich können Sie ein solches Apartment erwerben und sichern sich damit

- eine langfristige, steigende Rente aus Mieteinnahmen
- Steuervorteile, die Sie sonst nicht hätten
- einen Sachwert, der mit der Inflation steigt
- einen Pflegeplatz, wenn bei Ihnen Bedarf besteht
- eine entschuldete Immobilie, die Sie mit Wertsteigerungspotential veräußern können
- eine Altersvorsorge, die Sicherheit und Rendite vereint



Ein rundum krisensicheres und konjunkturunabhängiges Investment mit Fundament für den Vermögensaufbau und die Altersvorsorge.



>>> Unsere Empfehlung

Prüfen Sie Ihre bestehende Altersvorsorge auf Rendite- und Sicherheitsaspekte und sprechen Sie mit Ihrem Berater.

Gerne informieren wir Sie, wie sich eine Sorglos-Immobilie für Ihre persönliche Situation rechnet.

Wir haben Ihnen eine persönliche Selbstauskunft beigelegt, um vorab prüfen zu können, ob Sie grundsätzlich für eine Immobilien-Investition in Frage kommen.

Senden Sie diese an Ihren Berater oder direkt an unser Finanzierungsteam.



DIE WELT

 **stern**

02.10.2009

[...] "In der Finanzkrise ist vielen Investoren bewusst geworden, dass Pflegeheime langfristig sicherere Investitionen als viele andere Produkte sind"

[...] "Die Auswirkungen der Finanzkrise auf den Betrieb von stationären Pflegeeinrichtungen sind gleich Null"

02.09.2004

Ein Milliarden-Markt in Wartestellung

[...] Pflege ist kein Luxus, sondern ein Grundbedürfnis.

Hoher Bedarf: Die Belegung der stationären Pflegeeinrichtungen in Deutschland erreicht durchschnittlich 95 Prozent und ist damit bezogen auf die Kapazitäten mehr als gesund.

Heft 05/2008

Das Geschäft mit der Pflege boomt.

[...] "Der Markt ist attraktiv für Anleger, weil er überdurchschnittlich und stetig zulegt."

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Dann vereinbaren Sie einen Termin.

WirtschaftsHaus Service GmbH
Steinriede 14
30827 Garbsen
Telefon +49 (0) 51 31 / 46 11 - 0
Telefax +49 (0) 51 31 / 46 11 - 100
post@wirtschaftshaus.de
www.wirtschaftshaus.de

