

- ❖ Investment in Immobilien mit garantierten monatlichen Mieteinnahmen.
- ❖ Neubau Pflegeimmobilien- und sanierte Bestandsimmobilien als sichere Kapitalanlage.
- ❖ Viele gute Gründe, wenn es um Ihre Sicherheit und Rendite geht.
- ❖ In eine Pflegeimmobilie oder sanierte Bestandsimmobilien zu investieren
- ❖ Zahlung auch bei Leerstand.



Die Verträge garantieren Ihnen die Zahlung Ihrer Miete – auch bei eventuellem Leerstand Ihrer Wohneinheit.
Grundbuchliche Absicherung.

Sie haben alle Rechte an dieser Wohnung und können diese vererben, verschenken, beleihen oder verkaufen.
Die Miete wird automatisch angepasst.

Automatische Erhöhung der Miete bei Inflation.
Keine Nebenkosten. Der Betreiber ist verantwortlich für die Abführung von Strom, Wasser, Gas und Versicherung.

Solide Bausubstanz – gute Lage. Gute Beratung seit 1985.
Pflegeapartments werden auf hohem Qualitätsstandard und nach den neuesten Altenpflegeerkennnissen erstellt.

Für die Instandhaltung im Gebäude ist der Betreiber / Bauträger verantwortlich.
So haben Sie auf Wunsch kein Mieterkontakt.

Die Vermietung Ihres Apartments ist Betreibersache.
Günstige Finanzierung – unsere Sonderkonditionen für Sie.
Nutzen Sie jetzt ein immer niedriges Zinsniveau für sich.

Steuerliche Vorteile durch Abschreibungen.
Holen Sie sich so einen Teil Ihrer Einkommensteuer jetzt vom Finanzamt zurück.

Konjunkturunabhängiger Wachstumsmarkt der Zukunft.
Schon heute kann vielerorts der Pflegeplatzbedarf nicht gedeckt werden und es bestehen lange Wartelisten.

Investieren Sie in den Wachstumsmarkt „Pflegeimmobilien als Kapitalanlage“ direkt vom Marktführer.

4 - 6 % gesicherte Mietrenditen gepaart mit einzigartigen - Sicherheitsfaktoren.

Private Altersvorsorge = Ihre ImmoRente Nr. 1

Regelmäßig steigende Mieteinnahmen durch indexierte Mietverträge

Kein Verwaltungsaufwand

Steuervorteil bis zu 54.000 € möglich

Auf Wunsch – Vorbelegungsrecht

- Die Immobilie ist und bleibt ein wichtiger Baustein in der Vermögensplanung und Altersvorsorge.
- ❖ Für Kapitalanleger ist der Zeitpunkt für ein Investment z. Zt. ausgesprochen günstig.
- ❖ Niedrige Zinsen und Steuervorteile, verbunden mit einem wieder aufstrebenden Markt, prognostizieren in Zukunft überdurchschnittliche Renditen.
- ❖ **Klartext: Wünschen Sie sich eine Wirtschaftlichkeitsberechnung???**

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.

Vermögensaufbau mit Immobilien

Beeinflussende Faktoren des Vermögensaufbaus Steuern und Finanzkrisen - Sozialabgaben

Sie führten immer wieder zu starken Verunsicherungen der Anleger
Sachwerte haben schon - immer stärkeren Werterhalt geboten
Die Immobilie erwies sich stets als ruhiges Fahrwasser, gerade in unsicheren Börsenzeiten
Konjunkturunabhängige **Anlagemärkte boten immer Rendite und Sicherheit**
Hohe Verschuldung des Bundeshaushaltes führt zu weiteren Erhöhungen der Abgabenlast und damit zu weniger Netto-Haushaltseinkommen

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

Pflegeappartement-Beispiel.

Gesamtkaufpreis: 131.098 Euro

zzgl. Grunderwerbsteuer: 5.900 Euro
Finanzierungsvermittlungskosten: 1.316 Euro
Notar- und Gerichtskosten: * 3.277 Euro
Gesamtaufwand: 141.591 Euro

Aufwand der Immobilie im ersten vollen Wirtschaftsjahr:

+ Mieteinnahmen + 6.816 Euro

- Zinsen (3,8 %) + Tilgung (2,32 %) - 8.055 Euro
- Nebenkosten (Verwalter) - 360 Euro
- Instandhaltung - 91 Euro

+ Steuer + 458 Euro
= Ges. Ergebnis p.A. - 1.232 Euro

So verteilen sich die Kosten:

Sie haben Ihre Immobilie wie folgt finanziert:
(10.000 Euro Eigenkapital + 37.698 Euro Aufwand = 47.698 Euro

- Gesamtaufwand/238.209 Euro Gesamtkosten - 100 = eigener Aufwand)

Selbst 20,02 % und der Mieter 79,98 %

Fazit: Mit einem Eigenaufwand von gerade einmal 20,02 % entschulden Sie Ihr Pflegeappartement in 27 Jahren
MK-Credo: Die Laufzeit kann jederzeit verkürzt werden

- ❖ **Angaben zur Person: verheiratet, 50.000 €uro zu versteuerndes Einkommen**
- ❖ **Eigenkapital: 10.000 Euro**
- ❖ **Darlehen: 131.591 Euro**
- ❖ **angenommene Zinshöhe: 3,80 %**
- ❖ **Gesamtfläche: 45,30 m2**
- ❖ **Verwaltungskosten: 360 Euro**
- ❖ **Instandhaltungskosten: 91 Euro**
- ❖ **Ihr Eigenaufwand beträgt**
über 27 Jahre pro Monat ca. 116 Euro - eine kürzere Laufzeit ist immer machbar.

Rentenphase im Jahr 2040:

- + Mieteinnahmen 8.520 Euro
 - Nebenkosten (Verwalter) - 450 Euro
 - Instandhaltung - 91 Euro
 - **Steuer - 2.306 Euro**
- = **Nettomieteinnahme + 5.673 Euro**

Fazit:

Ihre mögliche Zusatzrente aus Miete beträgt 473 Euro/ Monat bei gerade ca. 47.698 €uro Eigenaufwand.

Wissenswert – Für Ihre eigengenutzte Immobilie Planen Sie Ihr eigenes Zuhause?

**NEU - Optionskauf. Was ist die beste Geldanlage bzw. Investment?
Durch Optionskauf schuldenfrei in die eigene Immobilie – tolle Idee.**

Ein Altersruhesitz mit Sicherheit:

Die ansteigenden Mieten schaffen nicht nur für junge Menschen Sorgen.

Auch Rentner müssen oft ihren Wohnraum aufgrund finanzieller Probleme verlassen.

Erlauben Sie mir an dieser Stelle eine Frage: wie lange sind Sie schon auf der Suche nach einem passenden Grundstück, einem eigenen Haus und/oder einer sicheren Kapitalanlage?

Wie steht es um Ihre Finanzierung?

Sind Sie bereit alles zu riskieren?

Auch Ihren Schlaf?

Falls nicht:

Genießen Sie als künftiges Mitglied in unserer Wohnbaugenossenschaft folgende Vorteile:

- Unsere Genossenschaft oder Bauträger - kauft oder baut Ihr Wunschobjekt* für Sie
- 10 % Eigenkapital genügen - Mindesteinlage 10.000 Euro (Genossenschaftsanteile)
- 25-35 Jahre Zinssicherheit ab 1,88 %*
- ansparen statt Schulden tilgen (jährlich > 1,1 % der Investitionssumme)
- Flexibilität durch eigenes einseitiges Kündigungsrecht - 3 Monate
- nach Auszug bzw. Kündigung erhalten Sie Ihre Genossenschaftsanteile zurück

Berechnungsbeispiel: Grundbuchrechtlich abgesichert.

Bei einem Hauskaufpreis von 375.493 €uro x 3,45%* = 12.954 €uro pro Jahr = 1.080 €uro Mietzins (Kaltmiete) monatlich auf 25 Jahre.

Neugierig? – Heute schon an morgen denken.

Wir freuen uns darauf Ihre Fragen beantworten zu dürfen!