



SENIORENIMMOBILIEN - EIN WACHSTUMSMARKT

DIE BEVÖLKERUNG IN DEUTSCHLAND WIRD IMMER ÄLTER

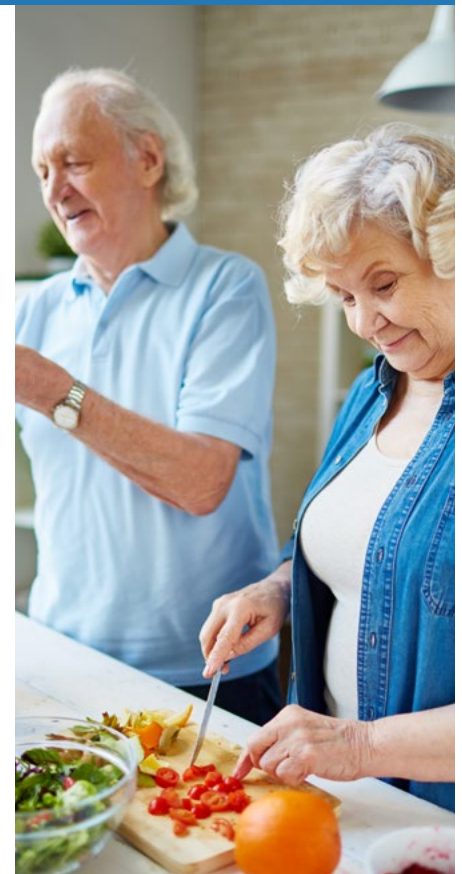
Frauen werden heute im Durchschnitt 81, Männer 75 Jahre alt. Die Lebenserwartung wird bis zum Jahr 2050 noch um sechs Jahre steigen.

Derzeit leben in Deutschland knapp 15 Millionen Senioren über 65 Jahre. 2030 werden es nach Schätzungen des Statistischen Bundesamts 21,8 Millionen sein.

80 Jahre und älter waren 2018 mehr als 4 Millionen. Laut Statistik sind ca. 21 % dieser Altersgruppe stationär pflegebedürftig.

Die demografische Entwicklung in Deutschland ist nicht mehr aufzuhalten, die Altersgruppe der über 80-Jährigen wird sich fast verdreifachen.

Es besteht langfristig ein beachtliches Wachstumspotenzial am Pflegemarkt und am Betreuungsimmobiliemarkt. Allein die Erstellung dringend benötigter Wohnformen für ältere Menschen erfordert in den nächsten 20 Jahren Investitionen in Höhe von rund 25 Milliarden Euro, die im Wesentlichen von privaten Investoren erbracht werden können.



JOSEF H. DOHM
FINANZ- UND INTERIM-MANAGEMENT

Durch Kauf einer Pflege- oder Betreuungsimmobilie investieren Sie in einen konjunkturunabhängigen Wachstumsmarkt:

- langfristige Ertragssicherheit
- kontinuierliche monatliche Einkünfte mit Inflationsschutz durch Indexierung
- Anlagesicherheit durch langfristige Pachten von ausgesuchten Generalmietern, die über öffentlich geregelte Bewohnerentgelte refinanziert werden
- stabiler Wertzuwachs aus einer professionell gemanagten Immobilie
- Sachwert-Sicherheit und grundbuchamtliche Absicherung
- Wertsteigerung des Vermögens durch Immobilienbesitz
- historisch günstige Zinsen bei einer Finanzierung

SENIORENIMMOBILIEN - STARKE GRÜNDE FÜR EINE INVESTITION

25-Jahres-Mietvertrag mit einem leistungsstarken Generalmieter

- Mieter übernimmt Verwaltung, Unterhalt und Wartung
- Geringes bis kein Leerstandrisiko einzelner Objekte durch Generalanmietung
- Stabile Netto-Mietrendite durch Indexierung
- Hohe Sicherheit durch staatliche Refinanzierung der Mieten

Weitestgehend steuerfreie Mieteinnahmen (abhängig von Ihrem individuellen Steuersatz)

- Steuerliche Abschreibung mit Mieteinkünften aufrechenbar
- Veräußerungsgewinne nach 10 Jahren steuerfrei
- Sonderabschreibung 10 Jahre auf Einrichtungskostenzuschuss und Außenanlagen
- Pre-Opening im Jahr der Fertigstellung steuerlich absetzbar, im Kaufpreis bereits enthalten

Seniorenimmobilie - Investition in den Mega-Markt der Zukunft

- Unabhängigkeit von konjunkturellen Schwankungen
- Enormes Wachstumspotenzial durch demografische Entwicklung
- langfristig stabiles Ertragspotenzial
- bis zu 40 % höhere Pachterträge als bei vermieteten Eigentumswohnungen



Renditestarke Kapitalanlage

- Investition in einen der stärksten Wachstumsmärkte Deutschlands
- Wertsteigerungspotenzial durch Sachwert-Anlage
- Ortsübliche Vergleichspreise - jedoch inkl. kompletter Innenausstattung und Möblierung
- Investition in eine hochwertige und moderne Immobilie in sehr guter Lage

BEVORZUGTES BELEGUNGSRECHT FÜR INVESTOR UND ANGEHÖRIGE

Günstige Finanzierungskosten durch historisch niedriges Zinsniveau

- Finanzierung bis 85 % des Kaufpreises möglich (Bonität vorausgesetzt)
- Besonders günstig finanzieren mit KfW-Mitteln bis 100.000 € je Einheit, Zinssätze ab 1,11 % p.a. bei 10-Jahres-Bindung
- Tilgungszuschuss von 5 % der Darlehenssumme bis zu 5.000 €

Qualitativ hochwertige Investition

- Qualitätskontrolle während der Bauzeit
- Schlussabnahme durch Bau-Sachverständigen
- Hohe Bau- und Ausstattungsqualität
- Komplette Einrichtung bereits im Kaufpreis enthalten

Projektsicherheit durch erfahrene Partner

- langjährige Projekterfahrung des Bauträgers
- Notarieller Festpreis
- Fertigstellungssicherheit durch bonitätsstarkes und erfahrenes Unternehmen

Ökologisches Investment

- Innovative Gebäudetechnik schon Ressourcen
- Nutzung von Kraft-Wärme-Kopplung
- Erreichen des finanzierungsgünstigen KfW 55 Standards

Ethisches Investment

- Investition in die eigene Altersvorsorge
- Investition in die Gesellschaft in Form von Sozialimmobilien
- Beitrag in die Zukunft im Allgemeinwohl, um auch bedürftigen Menschen durch Schaffung von adäquatem Wohnraum zu helfen

EIGENTUMSWOHNUNG ODER PFLEGEIMMOBILIE ?

Gegenüber der klassischen Eigentumswohnung gibt es neben der höheren Rendite eine Vielzahl weiterer Vorteile, die die möglichen Kosten, die Verwaltungsaufgaben des Eigentümers und das Risiko der Leerstands betreffen

Wir zeigen das am Beispiel einer Pflegeeinheit/Betreuten Wohnung in Offenbach-Hundheim

- Die Miete liegt bei circa 10,15/9,30 € je qm und steigt.
- Die Bruttorendite liegt anfänglich bei 4,45 % bzw. 4,41 % und damit deutlich höher als bei vergleichbaren Eigentumswohnungen. Hinzu kommen geringe Instandhaltungsrücklagen und Verwalterkosten.
- Es besteht ein fester Mietvertrag über 25 Jahre + 1 x 5 Jahre Verlängerungsoption mit einem solventen und bankgeprüften Betreiber.
- Kein aufwendiger Mieterkontakt, da der Betreiber die Vermietung aller Einheiten übernimmt.
- Monat für Monat sichere Mieteinnahmen ohne Mietausfälle, eine 100 % Mietzahlung ist auch bei Leerstand eines Pflegeappartements vertraglich garantiert.
- Die Nebenkosten sind vom Betreiber zu zahlen. Aufwändige Abrechnungen entfallen.
- Der Betreiber trägt alle Schönheitsreparaturen innerhalb des Gebäudes, der Unterhalt und die Erneuerung der Einrichtungsgegenstände.
- Fast alle Wartungs- und Instandhaltungskosten, einschließlich der Instandhaltung der Haustechnik, werden vom Betreiber übernommen.
- Der Standort ist durch den Betreiber und Banken geprüft, liegt absolut zentral und ist wettbewerbsfähig.
- Keine unmittelbare Eigennutzung möglich, jedoch Vorbelegungsrecht für Käufer und Angehörige.

Josef H. Dohm
Immobilienberatung

Unter Linden 17 · 50859 Köln
Tel. 49 221 69051934 · Fax +49 221 98866125
Mobil +49 1712230114

immo@dohm-finanz.de · www.dohm-finanz.de

