



Pflegeimmobilien

Investieren in Sicherheit und soziale Verantwortung

Mit Hinz Real Estate
zu nachhaltigem Vermögensaufbau

Unsere Expertise

Pflegeimmobilien in Perfektion

Wir sind seit 30 Jahren Ihr Spezialist

Hinz Real Estate ist Ihr erfahrener und zuverlässiger Partner im Bereich Pflegeimmobilien. Seit mehr als drei Jahrzehnten sind wir auf die Beratung, den Verkauf und die Verwaltung von hochwertigen und renditestarken Pflegeimmobilien spezialisiert. Unser Fokus liegt ausschließlich in diesem Bereich, denn wir sind überzeugt: Expertise entsteht durch Spezialisierung.

Unser Team von hochqualifizierten Experten verfügt über umfassende Kenntnisse des Pflegeimmobilienmarktes und verfolgt immer die neuesten Entwicklungen in dieser Branche. Wir verstehen nicht nur den Markt, sondern auch die individuellen Bedürfnisse unserer Kunden. Als Immobilien-Spezialisten konzentrieren wir uns darauf, maßgeschneiderte Lösungen und erstklassigen Service für Sie zu bieten.

Bei uns sind Sie mehr als nur ein Kunde – Sie sind unser Partner. Wir begleiten Sie nicht nur während des Kaufs oder Verkaufs einer Immobilie, sondern auch darüber hinaus. Von der ersten Beratung bis zur Kaufabwicklung können Sie sich auf unsere Expertise und unser Engagement verlassen.

Wir verstehen und sind davon überzeugt, dass Pflegeimmobilien mehr sind als nur Investitionen – sie sind Teil unserer sozialen Verantwortung und unserer Vision von einer besseren Zukunft im Pflegesektor.

Kontaktieren Sie uns noch heute und entdecken Sie, wie wir Ihre Investitionswünsche auf eine ganz neue Ebene heben können. Mit Hinz Real Estate haben Sie nicht nur einen Partner an Ihrer Seite, sondern auch einen verlässlichen Experten, der Ihre Vision teilt und alles daran setzt, sie Wirklichkeit werden zu lassen.



Investieren Sie in die Zukunft

Pflegeimmobilien als vielversprechende Kapitalanlage

Pflegeimmobilien sind eine rentable und zukunftssichere Investitionsmöglichkeit, die in drei Kategorien unterteilt werden kann: Pflegezentren, Betreutes Wohnen und Seniorenwohnungen. Diese Wohnanlagen sind speziell auf die Bedürfnisse von pflegebedürftigen Menschen ausgerichtet und bieten daher eine Reihe von Vorteilen.



Die Pflegeimmobilien bestehen aus einzelnen Wohneinheiten, die für die Bewohner barrierefrei sind. Die Bewirtschaftung und Betreuung der Anlage wird von privaten oder kirchlichen Betreibern übernommen, während ein Verwalter die Verwaltung der Pflegeimmobilien übernimmt. Auf diese Weise wird der Vermietungs- und Verwaltungsaufwand für Kapitalanleger minimiert.

Im Betreuten Wohnen und den Seniorenwohnungen können Bewohner:innen weiterhin ein selbstbestimmtes Leben in ihren eigenen vier Wänden führen und gleichzeitig von seniorengerechten Dienstleistungen profitieren.

Die demografische Entwicklung, insbesondere die alternde Bevölkerung, führt zu einem wachsenden Markt für Pflegeimmobilien und kann die Nachfrage und die Mietpreise positiv beeinflussen. Durch die Investition in Pflegeimmobilien können hohe und dauerhafte Renditen erzielt werden, was diese Anlageobjekte für Investoren äußerst attraktiv macht.



Als erfahrener und kompetenter Partner unterstützt Hinz Real Estate Sie gerne bei der Suche und Auswahl einer gewinnbringenden und profitablen Kapitalanlage in Pflegeimmobilien. Wir bieten Ihnen eine umfassende Beratung und Begleitung während des gesamten Prozesses, um sicherzustellen, dass Sie die bestmögliche Investitionsentscheidung treffen.

Vermögen schützen, Kaufkraft erhalten





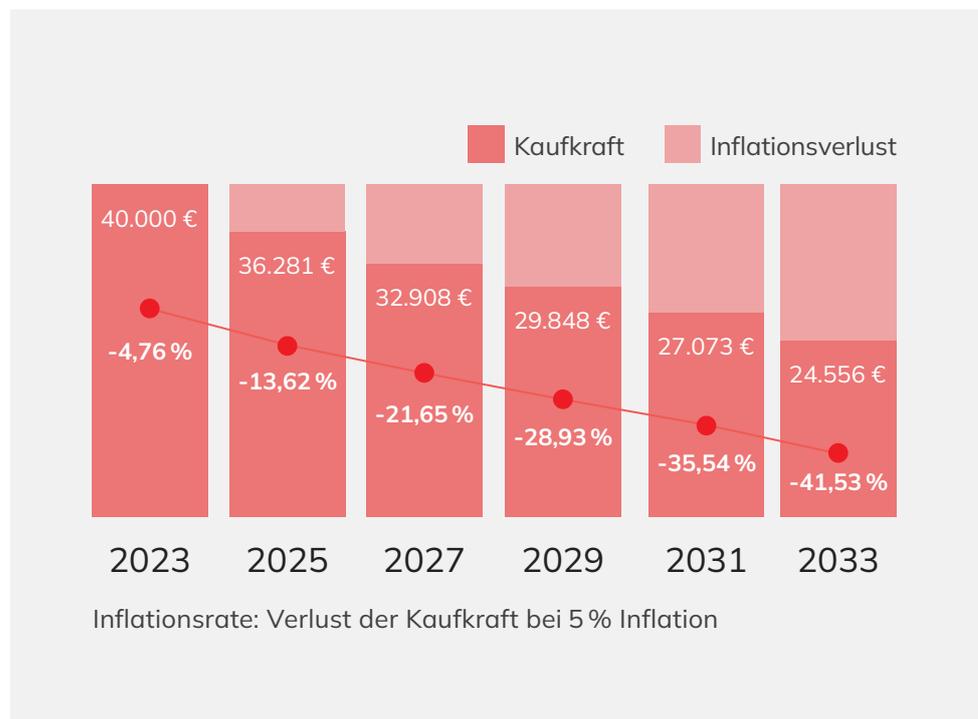
Inflation – schleichender Wertverlust des Geldes

Ein entscheidender Faktor für den erfolgreichen Vermögensaufbau ist die Inflation. Sie gibt an, in welchem Maß die Lebenshaltungskosten steigen und damit, wie viel weniger Ihr Geld in der Zukunft wert sein wird. Bei einer Inflationsrate von 2 Prozent verliert Ihr Geld jedes Jahr 2 Prozent an Wert – die reale Kaufkraft schwindet, obwohl nominal alles gleich bleibt.

Besonders die drastisch gestiegenen Energie- und Lebensmittelpreise infolge des Ukraine-Konflikts trieben die Inflation 2022 zeitweise sogar auf über 10 Prozentpunkte. Mitte des Jahres lag sie bei 6,9 Prozent. Obwohl Experten eine Entspannung erwarten, wird das Niveau voraussichtlich weiterhin relativ hoch bleiben. Das hat direkte Auswirkungen auf die Vermögensplanung. In solchen

Marktbedingungen gilt es, das eigene Vermögen effektiv zu schützen und idealerweise zu vermehren.

Das kann auf zwei Wegen geschehen: durch Zuführung neuer Gelder und durch Erzielung einer Rendite auf bereits vorhandenes Vermögen. Ist die erzielte Rendite jedoch dauerhaft niedriger als die Inflationsrate, steigt das nominale Vermögen zwar, aber tatsächlich verliert es an Wert. Daher ist es entscheidend, dass Ihre Investition nach Abzug von Kosten und Steuern zumindest eine Rendite in Höhe der Inflationsrate erwirtschaftet. Dies ist heutzutage mit einer herkömmlichen Sparkontenanlage praktisch nicht mehr möglich – stattdessen sind andere Anlageformen gefragt.





Immobilien als solide Kapitalanlage

Überzeugend – mit durchdachtem Konzept

Die Vorteile einer Sachwertanlage in Immobilien sind herausragend. Doch hinter einem Immobilienkauf muss immer ein durchdachtes Gesamtkonzept stehen.

Das gilt insbesondere, wenn Sie Ihr Vermögen nachhaltig aufbauen oder effektiv sichern möchten. Denn für Immobilienbesitzer gibt es viele zu bewältigende Herausforderungen. Wer kümmert sich beispielsweise um die Vermietung? Wer übernimmt die Verwaltung, rechnet Heizkosten ab, überwacht anstehende

Sanierungen oder regelt einen reibungslosen Mieterwechsel? Und – vielleicht am wichtigsten – wer stellt sicher, dass die Mieteinnahmen regelmäßig fließen und die Wohnung nicht leer steht? Aus diesen Überlegungen heraus haben wir unser Konzept entwickelt. Unser Ziel war es, ein Produkt zu schaffen, das die Vorzüge eines Immobilien-Investments nutzt, dabei Sicherheiten maximiert und den Aufwand deutlich reduziert. Die Lösung dafür liegt in der Investition in eine Pflegeimmobilie.



	Pflegeapartment	Eigentumswohnung
 Standortwahl	<p>Jeder Standort wird vom Bauträger und vom Betreiber ausführlich auf seine Wirtschaftlichkeit geprüft.</p>	<p>In der Regel liegen keine abgesicherten Entscheidungshilfen vor, und subjektive Einschätzungen sowie „Hörensagen“ dienen als Grundlage.</p>
 Entscheidungsgrundlage	<p>Alle Pflegeapartments bieten nahezu identische Eigenschaften. Die Investitionsentscheidung ist daher einfacher und transparenter.</p>	<p>Es sind viele Voraussetzungen zu klären, wie bedarfsgerechte Grundrisse und stimmige Ausrichtung, sowie Überlegungen zu Mitbewohnern oder der Eigentümergemeinschaft.</p>
 Vermietung	<p>Langfristig gesicherte Mieteinnahmen durch einen 20-jährigen Pachtvertrag, der sich der Inflation anpasst.</p>	<p>Die Vermietung der Eigentumswohnung muss vom Vermieter selbst organisiert werden.</p>
 Instandhaltung und Nebenkosten	<p>Ein Großteil der laufenden Betriebs-, Instandhaltungs- und Nebenkosten wird vom Betreiber übernommen.</p>	<p>Nicht alle Nebenkosten sind umlagefähig. Reparaturen und Instandsetzungen müssen eigenständig beauftragt und kontrolliert werden.</p>
 Eigennutzung	<p>Ein Eigenanspruch ist nicht möglich. Jedoch sichert ein Belegungsrecht Ihnen oder Ihren Angehörigen den Zugriff auf ein entsprechendes Pflegeapartment, wenn Bedarf besteht.</p>	<p>Der Eigenbedarf kann nur durch eine vernünftige und nachvollziehbare Begründung ausgesprochen werden. Rechtsstreitigkeiten sind hierbei keine Seltenheit.</p>

Wachstumsmarkt mit Zukunft Chancen erkennen und nutzen

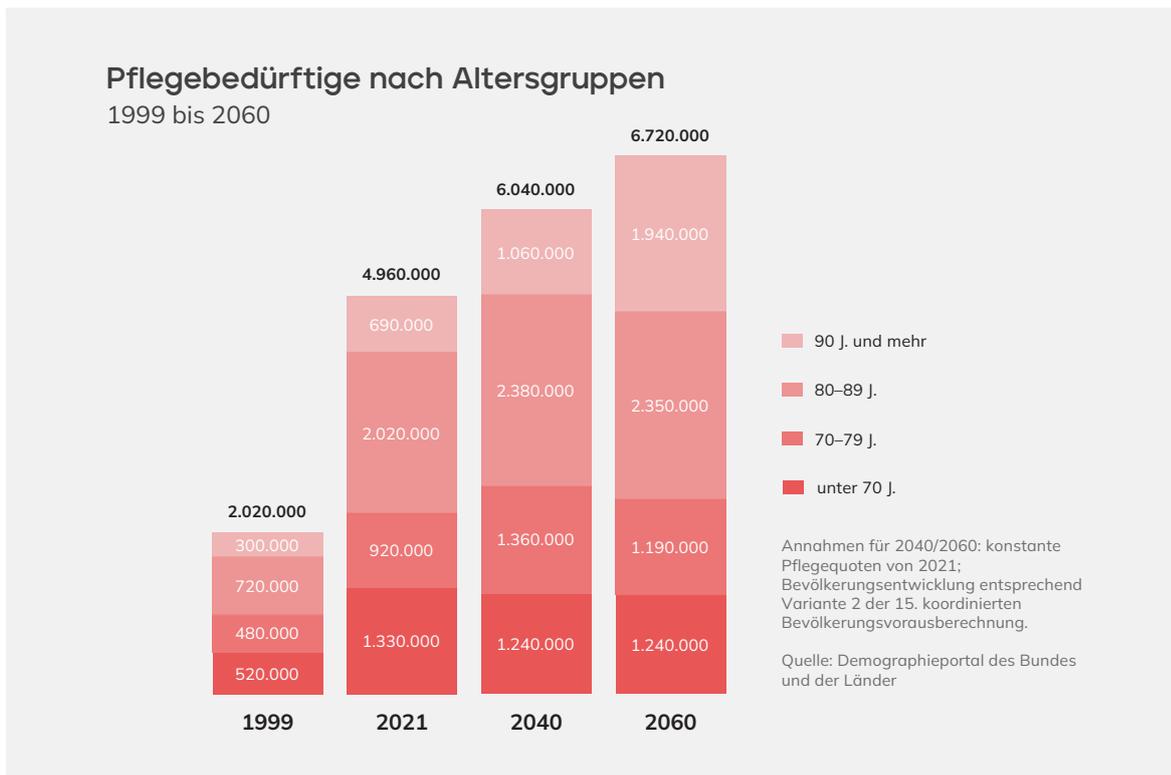
Die Entwicklung der Nachfrage kennt nur eine Richtung

Die deutsche Bevölkerung wird zunehmend älter. Dies liegt nicht nur daran, dass die Deutschen heutzutage weniger Kinder bekommen. Auch der medizinische Fortschritt sorgt dafür, dass Menschen immer häufiger ein hohes Alter erreichen. Dies bedeutet, dass der Anteil der Pflegebedürftigen und der Bedarf an modernen Pflegeeinrichtungen kontinuierlich steigt. Somit wird der Bedarf an neuen und modernen Pflegeeinrichtungen stetig zunehmen.

Laut Statistischem Bundesamt liegt die Zahl der pflegebedürftigen Menschen in Deutschland bei rund 4,96 Millionen. Davon werden etwa 790.000 Menschen in stationären Einrichtungen gepflegt. Auch der Anteil der Hochbetagten wird in den kommenden Jahren deutlich wachsen. Experten prognostizieren einen Anstieg um über 700.000 Menschen auf dann 3,4 Millionen Pflegebedürftige im Alter von 80 Jahren und älter. Dies bedeutet je nach Szenario einen zusätzlichen Bedarf von 322.000 bis 372.000 Pflegeplätzen bis zum Jahr 2040.

Um diesen Bedarf zu decken, müssen jährlich bis zu 274 neue Pflegeheime gebaut werden. Das Problem: Aktuell werden nur rund 200 Einrichtungen pro Jahr tatsächlich realisiert. Damit würden der Bundesrepublik in den nächsten 17 Jahren etwa 1.250 Einrichtungen und 100.000 Pflegeplätze fehlen. Dabei ist der zusätzliche Bedarf aus den Sanierungsstaus von in die Jahre gekommenen Bestandseinrichtungen noch gar nicht berücksichtigt. Wir betrachten es als unsere Verpflichtung, mit aller Kraft daran zu arbeiten, diese Lücke von dringend benötigten Pflegeplätzen zu schließen.

Mit unserem Konzept ermöglichen wir privaten Investoren, direkt an diesem wachsenden Markt teilzuhaben und bieten ihnen die Möglichkeit, mit einer sozialen Wertanlage nachhaltig Vermögen aufzubauen.







Investieren Sie jetzt in Pflegeimmobilien

Zukunftssicher – in einem wachsenden Markt

Der Kauf einer Pflegeimmobilie vereint zwei äußerst attraktive Märkte. Das starke und wertstabile Sachwertinvestment „Immobilie“ trifft auf einen absoluten Wachstumsmarkt – den viel diskutierten demografischen Wandel.

Die deutsche Gesellschaft wird kontinuierlich älter, und es entsteht ein wachsender Bedarf an zusätzlichen Pflegeplätzen. Durch den Erwerb einer Pflegeimmobilie investieren Sie

direkt in ein Objekt auf einem zukunftssicheren, stetig wachsenden Markt.

Und da dieses Investitionsmodell zusätzlich in ein ganzheitliches Konzept eingebettet ist, werden Verwaltungsaufgaben für Sie erledigt, was Ihren persönlichen Aufwand nahezu auf Null reduziert. Die Pflegeimmobilie kann ihre volle Stärke entfalten.

Zehn überzeugende Gründe für eine Investition in Pflegeimmobilien

01

Langfristige Stabilität mit monatlichen Einnahmen

Der geschlossene Pachtvertrag mit dem Betreiber sichert Ihnen nicht nur langfristige, monatliche Mieteinnahmen zu, sondern auch dann, wenn Ihre Wohneinheit nicht belegt ist. Diese Sicherheit erstreckt sich über einen Zeitraum von 20 Jahren und mehr.

02

Absolute Absicherung dank Grundbucheintrag

Ihre Pflegeimmobilie ist nicht nur ein zukunftssicheres Investment, sondern auch eine langfristige Absicherung. Sie können Ihre Immobilie - wie eine normale Wohnimmobilie - vererben, verschenken, beleihen oder verkaufen – Ihre finanzielle Zukunft liegt in Ihren Händen.

03

Höchster Qualitätsstandard und solide Bausubstanz

Unsere angebotenen Pflegeimmobilien werden nach höchsten Qualitätsstandards und unter Berücksichtigung modernster Erkenntnisse im Bereich der Altenpflege errichtet. Eine solide Bausubstanz ist der Grundstein für Ihre finanzielle Sicherheit.

04

Clevere Fremdfinanzierungsmöglichkeiten

Optimieren Sie Ihr Eigenkapital durch geschickte Fremdfinanzierung. Durch maßgeschneiderte Immobilienkredite können Sie Ihr Kapital effizient einsetzen und Ihr Investitionspotenzial maximieren.

05

Inflationsgeschützte Investition mit indexierten Mietverträgen

Die, für eine Pflegeimmobilie typischen, indexierten Mietverträge passen sich automatisch der Inflation an. Ihre Investition bleibt somit vor den Auswirkungen der Inflation geschützt, während Sie von stabilen und wachsenden Einnahmen profitieren.

06

Konjunkturunabhängiges Wachstum in einem expandierenden Markt

Der Bedarf an Pflegeplätzen übersteigt bereits heute an vielen Orten und Regionen das Angebot. In einem konjunkturunabhängigen Markt mit exponentiellem Wachstumspotenzial sind Pflegeimmobilien eine sichere und profitable Investition.

07

Maximale steuerliche Vorteile durch Abschreibung

Durch geschickte Abschreibungsmöglichkeiten können Sie einen Teil Ihrer Einkommenssteuer vom Finanzamt zurückfordern. Optimieren Sie Ihre steuerlichen Vorteile und maximieren Sie Ihr Renditepotenzial.

08

Stressfreie Vermietung ohne direkten Mieterkontakt und ohne Mietaufwand

Die Vermietung und Belegung Ihrer Pflegeimmobilie liegt in den Händen des erfahrenen Betreibers. Kein direkter Mieterkontakt, keine administrativen Hürden – Ihre Investition ist stressfrei und profitabel.

09

Fürsorgliche Instandhaltung durch den Betreiber

Der Betreiber übernimmt die Verantwortung für die Instandhaltung Ihrer Immobilie. Sie müssen sich um fast nichts kümmern, während Ihr Investment in besten Händen ist.

10

Professionelles Management für nachhaltigen Erfolg

Eine spezialisierte Hausverwaltung kümmert sich um sämtliche Angelegenheiten Ihrer Pflegeimmobilie und sorgt für deren wirtschaftlichen Erfolg. Sie können sich entspannen, während Ihre Investition für Sie arbeitet.



Erfolg schafft Vertrauen

Marktführer für Pflegeimmobilien

Durch unsere Arbeit schaffen wir nachhaltig Werte, indem wir...



Gesellschaftsfragen

lösen und eine flächendeckende Versorgung pflegebedürftiger Menschen sicherstellen.



Städte und Gemeinden

dabei unterstützen, Seniorenwohn- und Pflegeimmobilien vor Ort zu errichten und die lokale Infrastruktur zu stärken.



Bewohnern

ein sicheres Zuhause zum Wohlfühlen bieten.



Betreibergesellschaften

bedarfsgerechte Häuser nach den neuesten Erkenntnissen der Pflegewissenschaft zur Verfügung stellen.



Pflegekräften

ein attraktives und modernes Arbeitsumfeld mit Raum zur persönlichen Entfaltung bieten.



Investoren

eine sichere und rentable Kapitalanlage für ihren Vermögensaufbau und -schutz ermöglichen.

Eine Rechnung, die sich lohnt

Kauf eines Pflegeapartments mit Finanzierung (Neubau).

Kaufpreis		205.996 €
Grunderwerbsteuer	6,5 %	+ 13.390 €
Notar & Gericht	2,5 %	+ 5.150 €
Gesamtaufwand		224.536 €
Eigenkapital		- 50.000 €
Finanzierungsbedarf		174.536 €

Bankdarlehen	Angenommener Zinssatz	4,00 %	
	Anfängliche Tilgung	2,00 %	174.536 €

Aufwand der Immobilie im ersten vollen Wirtschaftsjahr.

Mieteinnahmen	+ 7.210 €
Verwaltung	- 360 €
Instandhaltung	- 91 €
Zinsen	- 6.973 €
Tilgung	- 3.500 €
Steuerdifferenz	+ 2.832 €
Ausgaben p.a.	- 882 €
Ausgaben mtl.	- 73,50 €

Einnahmen in der Bezugsphase 2053

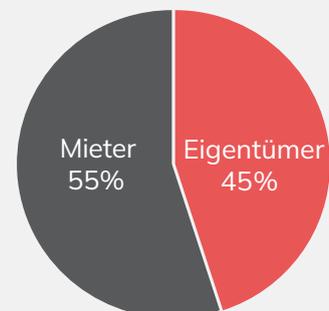
Mieteinnahmen	+ 9.202 €
Verwaltung	- 459 €
Instandhaltung	- 117 €
Zinsen	0,00 €
Tilgung	0,00 €
Steuerdifferenz	- 1.327 €
Einnahmen p.a.	+ 7.299 €
Einnahmen mtl.	+ 608 €

INVESTITIONSRENDITE vor Steuer

4,92%*

Machen Sie aus Ihrem Eigenkapital und rund **73,50 € monatlichem Aufwand** über **608 € Ertrag pro Monat**.

Mit einem Eigenaufwand von nur 45 % entschulden Sie Ihr Pflegeapartment. Die restlichen 55 % können Sie aus Mieteinnahmen decken.



Disclaimer: Bei den Pachteinahmen wurde davon ausgegangen, dass die indizierte Pachtpreis Anpassung alle fünf Jahre mit 5,00 % erfolgt. Steuerliche Annahmen: verheiratet, 60.000 € zu versteuerndes Einkommen. Wir übernehmen keine Garantie für zukünftige Erträge, die Prognoserechnung basiert auf Annahmen, die in der Zukunft wegfallen oder sich ändern können. Zinsangaben sind freibleibend und lediglich kalkulatorisch. Berechnungsbeispiel nach den aktuellen deutschen Gesetzen. Für Besonderheiten fragen Sie bitte Ihren Steuerberater (z.B. Kauf aus dem Ausland).

*So berechnet sich Ihre Investitionsrendite: Aufwand p.a. x Kreditlaufzeit + Eigenkapital = Gesamtaufwand; Einnahmen p.a. ÷ Gesamtaufwand = Investitionsrendite.

Erfolgsgeschichten

Was sagen unsere Investoren über Pflegeimmobilien



«Für mich war die Entscheidung, in Pflegeimmobilien zu investieren, nicht nur eine finanzielle, sondern auch eine moralische. Ich bin stolz darauf, Teil einer Investition zu sein, die dazu beiträgt, angemessene Unterkünfte und Pflege für unsere älter werdende Bevölkerung zu ermöglichen. Es ist eine Win-Win-Situation – ich erziele Rendite und trage gleichzeitig zur Gemeinschaft bei.»



«Meine Pflegeimmobilie ist für mich ein Symbol für soziale Verantwortung und Wohlstand. Ich schaffe nicht nur finanzielle Stabilität für meine Zukunft, sondern ich trage auch dazu bei, dass unsere älteren Mitbürger in Würde altern können. Es ist eine Investition, die weit über die finanziellen Belange hinausgeht und einen positiven Einfluss auf die Gesellschaft hat.»



«Kein Mieterkontakt bedeutet für mich Ruhe und Frieden. Ich kann mich darauf verlassen, dass meine Pflegeimmobilie professionell betreut wird, ohne dass ich ständig in Kontakt mit Mietern treten muss. Das ist für mich die ideale Immobilie.»



«Der Kauf meiner Pflegeimmobilie war dank Hinz Real Estate eine stressfreie Erfahrung. Die Mitarbeiter waren äußerst hilfsbereit und haben sich Zeit genommen, um alle meine Fragen zu beantworten. Ich kann Hinz Real Estate jedem empfehlen, der in Pflegeimmobilien investieren möchte.»



«Die Zusammenarbeit mit Hinz Real Estate war eine der besten Entscheidungen, die ich je getroffen habe. Sie haben nicht nur eine Pflegeimmobilie für mich gefunden, sondern auch eine langfristige Partnerschaft aufgebaut. Ich freue mich auf zukünftige Projekte mit ihnen.»



«Als vielbeschäftigter Investor schätze ich die Tatsache, dass ich keine Zeit für Vermietungs- oder Verwaltungsaufgaben aufwenden muss. Mein Pflegeimmobilien-Investment bietet nicht nur eine sichere Rendite, sondern auch eine unschätzbare Zeitersparnis.»



«Ich bin absolut begeistert von meiner Entscheidung, in Pflegeimmobilien zu investieren. Dank Hinz Real Estate habe ich nicht nur eine profitable Kapitalanlage gefunden, sondern auch einen vertrauenswürdigen Partner, der mich während des gesamten Prozesses begleitet hat.»



«Pflegeimmobilien zu besitzen ist für mich ein Akt der Solidarität mit unserer älteren Bevölkerung. Es ist eine Möglichkeit, unseren Respekt und unsere Wertschätzung für das Leben und die Weisheit der älteren Generationen zu zeigen. Jede Mieteinnahme ist nicht nur Profit, sondern auch eine Unterstützung für die Würde und Pflege unserer Mitmenschen.»

Ihre nächsten Schritte





Bruchhagen 38
31595 Steyerberg

Tel.: 05764 942777

Fax: 05764 9699692

Email: info@hinz-real-estate.de

Bitte beachten: Wir sind täglich,
auch an Wochenenden und Feiertagen,
von 09.00 - 20.00 Uhr für Sie erreichbar.



www.hinz-real-estate.de