

## Vortrag „Balance zwischen Geld- und Sachwerten“ (Pflege-Immo)

... In Vortrag soll es um sinnvolle und einfache Geldanlage-Alternativen gehen, denn derzeit schwinden die Angebote an vernünftigen Anlage-Alternativen am Markt.

Viele negative Nachrichten geistern immer wieder durch die Medien.

Hier geht eine Anlagefirma in Konkurs, dort muss eine geschlossen werden, weil die Inhaber gar in kriminelle Machenschaften verwickelt sind!

Dies verunsichert. Privatpersonen ebenso, wie Unternehmer stehen vor dem gleichen Problem: wie und wo lege ich mein Geld sicher und rentierlich an? Welchem Initiator kann oder darf ich noch vertrauen.

Ich sage Ihnen etwas – und dies, obwohl ich selbst von der Anlagevermittlung lebe –: Niemandem !!

\* Doch zunächst paar Worte zu mir:

- Seit 34 Jahren selbständig und unabhängig im Finanzbereich tätig.

- In Bereichen Geldanlagen, Immobilien, Hausbau, Finanzierungen, Versicherungen + Leasing

Meine Philosophie, die hier zugrunde liegt, ist .... (Kunde geht zur Bank, bekommt dort auch ...)

- Die Finanzmarkt-Richtlinie ...

- ... war eigentlich gedacht zur transparenteren Aufklärung und qualitativ besseren Beratung von Anlegern -

Klingt alles recht kompliziert - und ist auch recht bürokratisch und sehr streng.

Dennoch bedeutet es auch zur Sicherheit für die Mandanten einerseits, dass die Produkte besser überprüft werden, und andererseits, dass ich als Berater und Vermittler in meiner täglichen Arbeit strengen Auflagen unterliege.

Aber: - eine hundert prozentige Sicherheit bieten all diese Bemühungen auch nicht!

In dem regulatorischen System liegen noch einige Fehler. Kunden werden mit einer Unmenge an Informationsunterlagen überschüttet, die sie garnicht interessieren. Aber die Produkte sind deswegen auch nicht besser geworden oder sicherer. Und immer wieder werden Anleger getäuscht und verlieren Geld.

Von daher stehe ich mittlerweile auf dem Standpunkt, dass man keine Anlagen mehr zeichnen sollte, bei denen man sich auf Andere verlassen muss. Also einem Initiator sein Anlagegeld übergibt, damit

dieser damit arbeitet und hoffentlich auf sichere Weise eine Rendite erwirtschaftet. Sondern man sollte am besten direkt in Anlagen investieren.

Doch viele Anleger kennen seit Generationen meist nur die Bank als Anlaufstelle zum Sparen und Geldanlagen.

Aber ...

1. haben Banken fast nur niedrig verzinste Produkte

2. oft ist die Beratung erfahrungsgemäß geprägt durch Auswendiglernen bestimmter Seminarinhalte und durch Produktionsdruck von oben mit Ranglisten zum Abschluss bestimmter Produkte, teilweise sogar bis hin zum Mobbing innerhalb der Belegschaft, was erst durch Interviews während der Finanzkrise einer breiten Öffentlichkeit bekannt wurde. Das führt dann dazu, dass junge Leute angesichts ihres noch geringen Verdienstes finanziell überlastet werden oder Rentner mit langlaufenden Steuersparmodellen und riskanten Anlagen überm Tisch gezogen werden. Geschweige denn, dass die fähig wären auf die Bedürfnisse von - „Nicht-Arbeitnehmern“ einzugehen.

\* Was treibt Anleger heute um?

- - Banken- und Staatskrisen sowie Unsicherheiten hinsichtlich Inflation und Währungen
- - niedrige Renditen am Kapitalmarkt hervorgerufen durch Krisen und Unsicherheiten

\* Um was geht es, bzw. was wünschen sich Anleger heute in den meisten Fällen?

- Zunächst: Sicherheit und Zuverlässigkeit.
- Zusätzlich sollen die Anlageprodukte angemessen verzinslich sein.

- Für mich gibt es daher nur eines: ...

Investieren in Sachwerte,

wie z.B. Edelmetalle wie Gold, weil man hier bereits Kleinststückelungen erhält, die man im Krisenfall leicht tauschen kann. Beispielsweise Gold ist die älteste Währung der Welt und gilt als Hort der Sicherheit. Man sieht es daran, dass die Kurse bei der ersten schlechten Nachricht in den Medien sofort steigen? Warum sonst decken sich die Zentralbanken der USA, Chinas oder Deutschlands derzeit besonders mit Gold ein? Die wissen sicher ganz genau, was sie tun. Dann kann es für uns Anleger nicht falsch sein.

Nun werden Sie einwerfen, dass Edelmetalle keine Zinsen abwerfen. Das haben Sie völlig recht!

Aber dafür gibt es Lösungen mit einer festen Rendite von 5,5% jährlich, die Sie unabhängig von der tatsächlichen Goldpreissteigerung erhalten.

Aber darauf möchte ich jetzt aus Zeitgründen nicht weiter eingehen. Bei Interesse können Sie mich gerne anrufen.

Natürlich gibt es noch weitere Sachwerte, die man als langfristige Anlage betrachten sollte und alleine schon aufgrund ihrer Struktur vor Inflation schützen.

Sicherheit erreicht man durch breite Streuung in bestimmte Sachwerte, die Wertbeständigkeit, Verlässlichkeit und Nachhaltigkeit der investierten Gelder sichern und eine höhere Rendite gewährleisten.

Natürlich gibt es weitere Sachwerte, wie z.B. Aktien oder Unternehmensbeteiligungen. Doch diese sind wegen ihrer Volatilität nicht jedermanns Sache. Da bleibt eigentlich weiterhin nur die Immobilie. Doch normale Immobilieninvestitionen, wie sie die meisten von uns kennen, bergen jedoch Vor- und Nachteile. Welche können das sein?

- Vorteile: Inflationsschutz durch Sachwert; stabile u. sichere Kapitalanlage; steuerl. begünstigt; geringer Eigenaufwand
- Nachteile: Vermietung ...; Instandhaltung ...; Lage ...; Verwaltung ...; u.v.m.

Was halten Sie eigentlich von einer Rendite zwischen 5,2 % bis 5,8% ? ....

Ist diese mit normalen Immobilien, wie Häusern und Eigentumswohnungen erzielbar? ....

Denken Sie mal an München und Umgebung oder an Stuttgart, um mal im Süden Deutschlands zu bleiben. Da sind die Immobilienpreise schon derart in die Höhe geschossen, dass es schwer wird eine gute Mietrendite zu erzielen.

Wir müssen uns also nach Alternativen umschaun.

Und die gibt es ! - Eine Sorglos-Immobilie als sichere und renditestarke Kapitalanlage.

Eine Immobilien-Investition, die nicht je nach Konjunkturlage mal im Wert steigt und wieder fällt.

Und die sich mal gut und mal weniger gut vermieten lässt, oder sich mal gut oder garnicht verkaufen lässt.

Sondern eine, die auf lange Sicht nachgefragt werden wird, nämlich, weil die Bevölkerung immer älter wird und dadurch die Gefahr psychisch und körperlich kränker zu werden wächst.

Sie ahnen es vielleicht. ... Es handelt sich um den Markt der Pflegeimmobilien. ⇨

Wir gehören heute bereits zur ältesten Bevölkerung der Welt, wie diese Seite zeigt. Das nächste Schaubild zeigt die Entwicklung unserer Altersstruktur, nämlich, dass die Zahl der Alten extrem zunehmen wird. Und dadurch die Gefahr, dass auch die Zahl der Pflegebedürftigen zunehmen wird.

Dass bereits heute große Nachfrage besteht und diese auf lange Sicht weiter ansteigen wird, liegt auch daran, dass die Pflege zuhause schwieriger wird. Entweder es gibt keine Angehörigen mehr, oder diese wohnen weit weg, weil sie ihre Arbeitsstelle dort haben. Oder der Betroffene ist so schwer pflegebedürftig, dass eine Pflege zuhause einfach nicht durchführbar ist.

Im Bereich der Senioren-Immobilien sind stationäre Pflege-Einrichtungen übrigens die einzigen, die nach § 11 SGB staatlich refinanziert werden, für die also neben der Rente des Pflegebedürftigen die Pflegeversicherung zur Finanzierung des Pflegeplatzes eintritt.

Nach dem Versorgungsvertrag zwischen der GKV und dem Betreiber der Pflegeeinrichtung erhält dieser also sämtliche Einnahmen. Von diesem erhält der Kapitalanleger eine garantierte Miete über mind. 20 Jahre, mit der er fest rechnen kann und die je nach Objekt zwischen 5,2% und 5,8% Rendite beträgt. Eine Rendite, die für Eigentumswohnungen kaum erzielbar ist. Und wenn der Investor gut verdient und seine Wohnung ganz oder teilweise finanziert, ist die Netto-Rendite sogar noch höher. Durch die staatliche Refinanzierung hat der Kapitalanleger ein geringeres Mietrisiko.

Wichtig zu erwähnen ist noch, dass es sich hier um eine extrem bequeme Kapitalanlage handelt. Der Investor hat mit der Vermietung seiner Wohnung nichts zu tun. Er kennt seinen Mieter nicht einmal. Er muss nicht alljährlich zur Eigentümerversammlung. Er hat nichts mit der Renovierung und Sanierung im Inneren des Gebäudes zu tun, denn dies macht der Betreiber im Rahmen der entsprechenden Vorschriften von Pflegeeinrichtungen. Stattdessen hat er eine inflationsgeschützte Dauerrente.

Der Konzeptionator, Betreiber und Verwalter dieser Immobilien ist eine mit 23 Jahren sehr erfahrene Gruppe, die bereits fast 4.000 Objekte entwickelt und verkauft hat.

Als Fazit kann mal also folgendes festhalten

Die Erläuterung d. verschiedenen Anlagemöglichkeiten im Einzelnen soll einer individuellen Beratung vorbehalten bleiben, in der zunächst festgestellt werden muss, welche Anlageform je nach Wünschen, Möglichkeiten u. Bedürfnissen überhaupt sinnvoll ist.