

# 10 gute Gründe für die Investition

## Vorteile der Pflegeimmobilie

- 1 20-Jahres-Mietverträge**  
Die Verträge garantieren Ihnen zu 100% die Zahlung der Miete - auch bei Leerstand der Wohneinheit.
- 2 Grundbuchliche Besicherung**  
Sie haben alle Rechte an der Wohnung und können diese vererben, verschenken, beleihen und verkaufen.
- 3 Indexierte Mietverträge**  
Automatische Erhöhung der Miete bei Inflation.
- 4 Keine Nebenkostenabrechnungen**  
Der Betreiber ist verantwortlich für die Abführung von Strom, Wasser, Gas und Versicherung.
- 5 Solide Bausubstanz**  
Pflegeappartements werden auf hohem Qualitätsstandard und nach den neusten Altenpflegekenntnissen erstellt.
- 6 Instandhaltung nur für Dach und Fach**  
Der Betreiber ist für die laufende Instandhaltung im Gebäude verantwortlich.
- 7 Kein Mieterkontakt**  
Die Vermietung Ihres Apartments ist zu 100% Betreibersache.
- 8 Günstige Finanzierung**  
Nutzen Sie ein immer noch günstiges Zinsniveau.
- 9 Steuerliche Vorteile durch Abschreibungen**  
Holen Sie sich einen Teil Ihrer Einkommensteuer vom Finanzamt zurück.
- 10 Konjunkturunabhängiger Wachstumsmarkt**  
Schon heute kann vielerorts der Pflegebedarf nicht gedeckt werden und es bestehen lange Wartelisten.

## Pflegeappartement

## Eigentumswohnung

Standort



Eine professionell erstellte Standortanalyse inklusive Bedarfsberechnung liegt vor.



Es liegen in der Regel keine abgesicherten Entscheidungshilfen vor, subjektive Einschätzungen und „Hörensagen“ dienen als Grundlage.

Appartement



Alle Pflegeappartements bieten nahezu die gleichen Eigenschaften. Die Investitionsentscheidung ist daher leicht zu treffen.



Viele Unsicherheiten, wie bedarfsgerechter Grundriss, stimmige Ausrichtung, Mitbewohner oder Eigentümergemeinschaft sind vorhanden.

Vermietung



Eine langfristig gesicherte Mieteinnahme durch einen 20-jährigen Mietvertrag mit einem renommierten Betreiber.



Die Vermietung der Eigentumswohnung muss vom Vermieter selbst organisiert werden.

Betriebskosten



Alle laufenden Betriebs- und Instandhaltungskosten werden vom Betreiber übernommen (Strom, Gas, Wasser etc.) mit Ausnahme der Kosten für Dach und Fach und den Verwalter.



Der Eigentümer muss jährlich eine Nebenkostenabrechnung erstellen. Nicht alle Nebenkosten sind umlagefähig (Reparaturen und Instandsetzungen).

steuerlicher Aspekt



Die Gebäudeherstellungskosten werden über 50 Jahre mit 2 % pro Jahr steuerlich abgeschrieben.



Abschreibung des Objekts im Normalfall ebenfalls mit 2 %, der nicht abschreibungsfähige Grundstücksanteil liegt meist zwischen 20 und 25 %.

Miete/  
Mietrendite



Die Mietrendite liegt bei 5 - 6 %. Die Miete ist nicht abhängig vom Mietspiegel in der Region, sondern von den jeweiligen Pflegesatzverhandlungen (staatliche Refinanzierung der Miete).



Bei Neubau-ETWs werden schon in ländlichen Lagen bis zu 2.300 Euro pro qm aufgerufen und ein Mietpreis von ca. 5 - 7 Euro pro qm erzielt, so dass sich eine Mietrendite von 3 - 4 % marktüblich darstellt.

Risiken



Betreiberausfall durch Insolvenz, Organisation eines neuen Betreibers, dadurch evtl. kurzfristiger Mietausfall.



Rechtsstreitigkeiten mit säumigen Mietern, Zwangsräumungen, Mietnomaden etc.

Treffen Sie selbst Ihre Anlageentscheidung, welches die richtige Immobilienform für Sie ist!