



# KAPITALANLAGE

*Pflegeimmobilien*



SOFORTIGE MIETZAHLUNG • MIETRENDITE 4,20 %

Für Verbraucher empfohlen vom



**Bundesverband**  
*Initiative 50Plus*

*Seniorenpflegeheim Köln*

## Pflegeimmobilie als Kapitalanlage

Pflegeheime wurden in der Vergangenheit meist von Investoren wie Investmentfondsgesellschaften, Banken sowie Versicherungen unter soliden langfristigen Renditegesichtspunkten erworben. Die Aufteilung der Objekte in Teileigentum analog zum Wohnungsmarkt hat das Angebot in eine neue Richtung gelenkt und ist damit auch für den Privatanleger äußerst lukrativ geworden.

Kunden erwerben hier ein Appartement mit grundbuchlicher Absicherung analog zum Immobilienkauf einer Eigentumswohnung. Der Betreiber des Pflegeheimes schließt einen langfristigen Mietvertrag mit dem Käufer ab, der gleichzeitig eine Inflationskompo-

nente enthält. So ist der Käufer gegen die Auswirkungen der Inflation geschützt. Langfristige Mietverträge mit Laufzeiten von mindestens 20 Jahren mit Betreibern der Pflegeheime sichern hier Renditen von bis zu 4,20% auch bei noch nicht erfolgter Belegung des eigenen Appartements. Der Betreiber des Pflegeheims ist für die Instandhaltung im Gebäude verantwortlich sowie für die Abführung der so genannten Nebenkosten wie Strom, Gas, Wasser etc.. Mieterkontakt, Schönheitsreparaturen und die regelmäßige Erstellung von Nebenkostenabrechnungen entfallen hier für den Eigentümer. Ein großer Vorteil gegenüber der klassischen Vermietung einer Eigentumswohnung.

### PFLEGEAPPARTEMENT ODER EIGENTUMSWOHNUNG beispielhafte Vergleichskriterien

#### Mieterwechsel

👍 Pflegeappartement	Aufgrund langfristiger Vermietung entfällt eine wiederkehrende Mietersuche.
👎 Eigentumswohnung	Es besteht die Gefahr wechselnder Mieter und damit verbundener Leerstand.

#### Instandhaltungskosten

👍 Pflegeappartement	Ein Großteil der Instandhaltungskosten kann auf den Mieter umgelegt werden.
👎 Eigentumswohnung	Instandhaltungspflichten können nur eingeschränkt auf den Mieter übertragen werden.

#### Mieteinnahmen

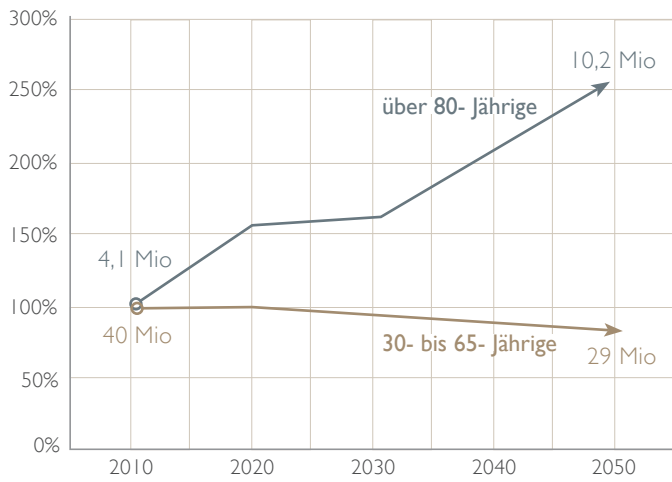
👍 Pflegeappartement	Aufgrund langfristiger Mieteinnahmen – Kalkulationssicherheit.
👎 Eigentumswohnung	Risiko schwankender Bonität privater Mieter; Mehrkosten bei Renovierung durch Mieterwechsel.

### KURZgefasst

- lukrative und langfristige Rendite
- grundbuchliche Absicherung
- langfristiger Mietvertrag

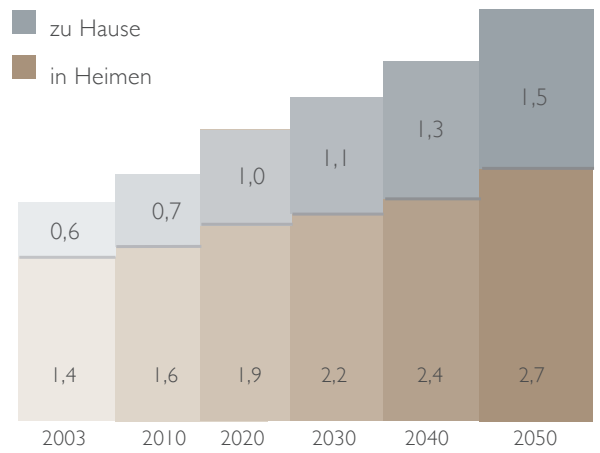
# VORTEILE

## ALTERUNG DER BEVÖLKERUNG



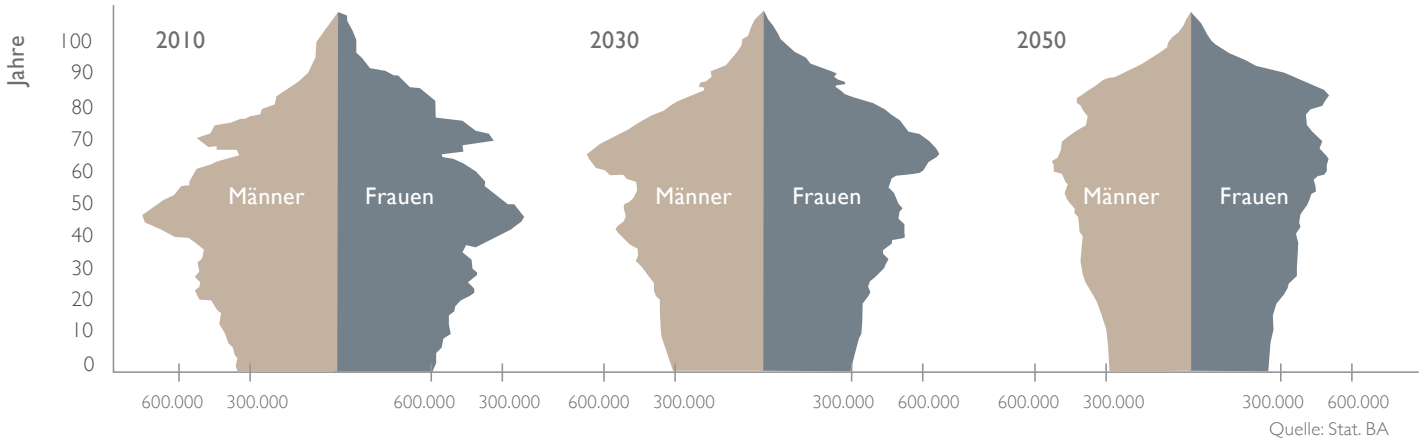
Quelle: Stat. BA

## STEIGENDER PFLEGEBEDARF (betreute Personen in Mio.)



Quelle: Stat. BA

## DEMOGRAFISCHE ENTWICKLUNG IN DEUTSCHLAND



Quelle: Stat. BA



## Kapitalanlage Pflegeimmobilien

### INVESTIEREN SIE ZUKUNFTSORIENTIERT

- 👍 **Monatliche Mietzahlungen** durch einen Mietvertrag mit 20 Jahren Laufzeit beginnend zum 01.09.2016 und anschließender mieterseitigen Verlängerungsoption von 2x 5 Jahren! Die Miete fließt monatlich, unabhängig ob Ihr Pflegeappartement belegt ist oder nicht.<sup>1</sup>
- 👍 **Verminderte Vermieterrisiken**, da der Betreiber die Kosten für Wartung und Instandhaltung übernimmt (mit Ausnahme der Kosten für Dach und Fach).<sup>2</sup>
- 👍 **Gute Bauqualität** durch hohe Standards und Baubeschreibung
- 👍 **Inflationsgeschützte Investition** durch indexierte Mietverträge. Mietsteigerungen erhöhen den Wert der Immobilie.<sup>1</sup>
- 👍 **Steuerliche Vorteile** durch Abschreibung des Gebäudes.
- 👍 **Bevorzugtes Belegungsrecht** für Sie und Ihre Familie, das bedeutet Sicherheit im Bedarfsfall.
- 👍 **Renommierter und erfahrener Betreiber**
- 👍 **Flexibilität im Verkauf:** Schenkung oder Beleihung Ihres Pflegeappartements durch Eintragung im Grundbuch.
- 👍 **Grundbuchliche Absicherung:** Sie haben alle Rechte an dieser Wohnung und können diese vererben, verschenken, beleihen oder verkaufen.
- 👍 **Kein Mieterkontakt:** Die Vermietung Ihres Appartements ist Betreibersache.
- 👍 **Konjunkturunabhängiger Wachstumsmarkt der Zukunft:** Schon heute kann vielerorts der Bedarf an Pflegeplätzen nicht mehr gedeckt werden und es bestehen zum Teil lange Wartelisten.

<sup>1</sup> Zur Erläuterung siehe "Miet-/Pachtertrag" (Seite 29).

<sup>2</sup> Zur Erläuterung siehe "Die Instandhaltung/Instandsetzung" (Seite 31).



# ANLAGEOBJEKT

## Entstehung einer Pflegeimmobilie

