



RATGEBER

Eine Pflegeimmobilie als Kapitalanlage kaufen:

hohe Rendite, sichere Anlage

Einleitung

Angesichts der derzeit mickrigen Zinsen auf dem Kapitalmarkt setzen immer mehr Menschen auf den Kauf von Immobilien als sichere Kapitalanlage. Durch den gleichbleibenden Wert des „Betongolds“ schlagen sie der schleichenden Geldentwertung ein Schnippchen und durch regelmäßige Mieteinnahmen zahlt sich der Immobilien-Kredit selbst ab. Idealerweise steigt über die Jahre der Immobilienwert, sodass der Anleger durch den späteren Verkauf einen stattlichen Gewinn erzielen oder der nächsten Generation eine lukrative Einnahmequelle vererben kann. So die Theorie. In der Praxis sieht es leider nicht immer so rosig aus. Denn nicht jede Immobilie eignet sich als Kapitalanlage. Manche lassen sich schlecht vermieten, andere wiederum verlieren durch veränderte Rahmenbedingungen allmählich an Wert.



Immobilien-Experten sehen aktuell vor allem großes Potential in **Pflegeimmobilien als zukunftsfähige Kaufobjekte**. Pflegeimmobilien sind krisensicher, bereiten Anlegern keinen Verwaltungsaufwand und bieten eine stabile Rendite um die sieben Prozent.

Ihre Pflegeimmobilien-Beratung

 **0800/666 222 164**

service@pflege.de

Mo-Fr 08 - 20 Uhr

Sa-So 09 - 19 Uhr

Inhaltsverzeichnis

	S.
1. Definition: Was ist eine Pflegeimmobilie?	4
2. Hoher Investitionsbedarf im Pflegemarkt durch alternde Gesellschaft	6
3. Die Pflegeimmobilie als Kapitalanlage – So investieren Sie richtig	8
4. 8 gute Gründe für die Investition in eine Pflegeimmobilie	10
5. Checkliste: Pflegeimmobilie kaufen	13
6. Die Pflegeimmobilie als Kapitalanlage im Vergleich	14
7. Was kostet eine Pflegeimmobilie?	16

Definition: Was ist eine Pflegeimmobilie?

Eine Pflegeimmobilie – auch Pflegeapartment genannt – ist eine Wohneinheit in einem Pflegeheim, in dem pflegebedürftige Menschen versorgt werden können. In der Regel bestehen die Wohneinheiten aus einem Zimmer mit Bad und sind ca. 25 bis 35 m² groß. Ein separates Wohnzimmer sowie eine Küche sind kein Bestandteil eines Pflegeapartments.

Pflegeheime sind förderungswürdige Sozialimmobilien und demnach Einrichtungen, die gemäß Sozialgesetzbuch vom Staat finanziell unterstützt werden. Mit dem Kauf eines Pflegeapartments erhalten Sie als Eigentümer ähnliche Rechte wie bei einer „normalen“ Eigentumswohnung: Sie werden als neuer Eigentümer ins Grundbuch eingetragen und können das Pflegeapartment jederzeit vererben, verschenken, beleihen oder verkaufen.

Für wen eignet sich der Kauf einer Pflegeimmobilie?

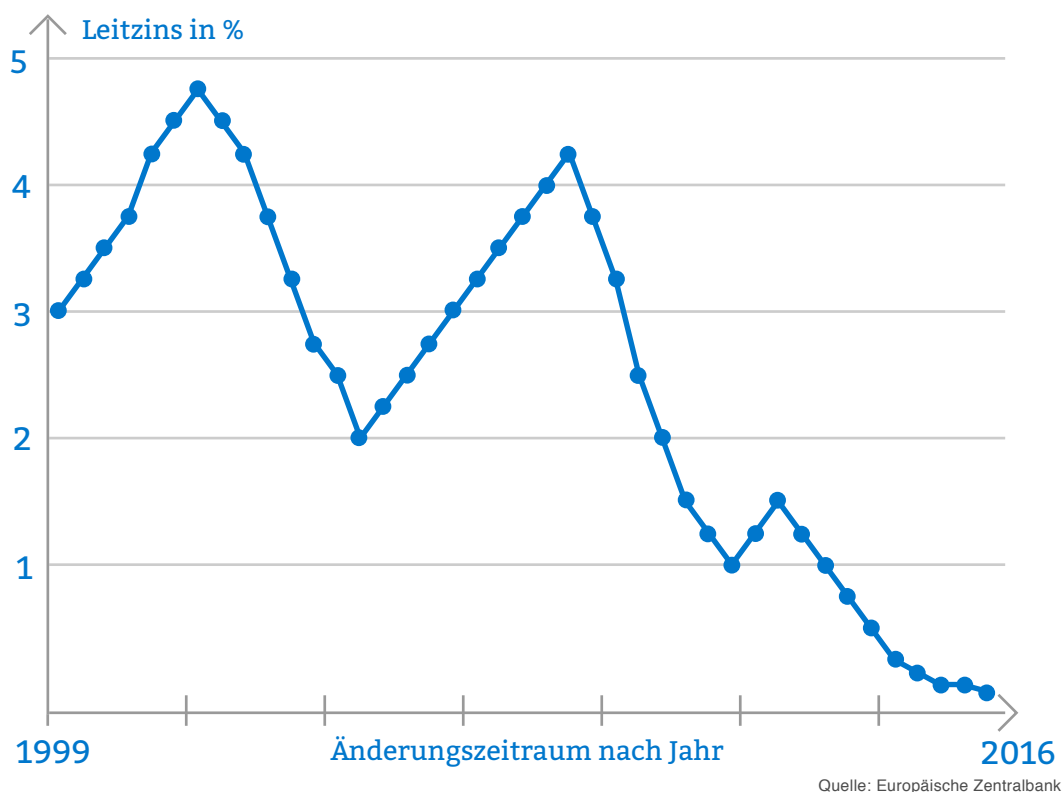
Die Investition in eine Pflegeimmobilie ist für jeden Anleger interessant. Sie müssen nicht gleich für mehrere Millionen Euro ein ganzes Pflegeheim kaufen, sondern können auch schon ab ca. 100.000 Euro ein Pflegeapartment erwerben und damit Vermögen aufbauen.



Wirtschaftliche Rahmenbedingungen für den Immobilienerwerb derzeit günstig

Generell sind die Rahmenbedingungen für den Erwerb einer Immobilie zurzeit ideal: Durch die historisch extrem niedrigen Zinsen ist ein Immobilien-Darlehen der Bank für Sie als Anleger besonders günstig. Zudem kommen Sie als Vermieter in den Genuss von Steuervorteilen. Für Pflegeimmobilien im Speziellen sind die Rahmenbedingungen sogar noch besser, denn der Pflegemarkt gilt als einer der stärksten Wachstumsmärkte überhaupt, so dass Sie in ein zukunftsicheres Objekt investieren.

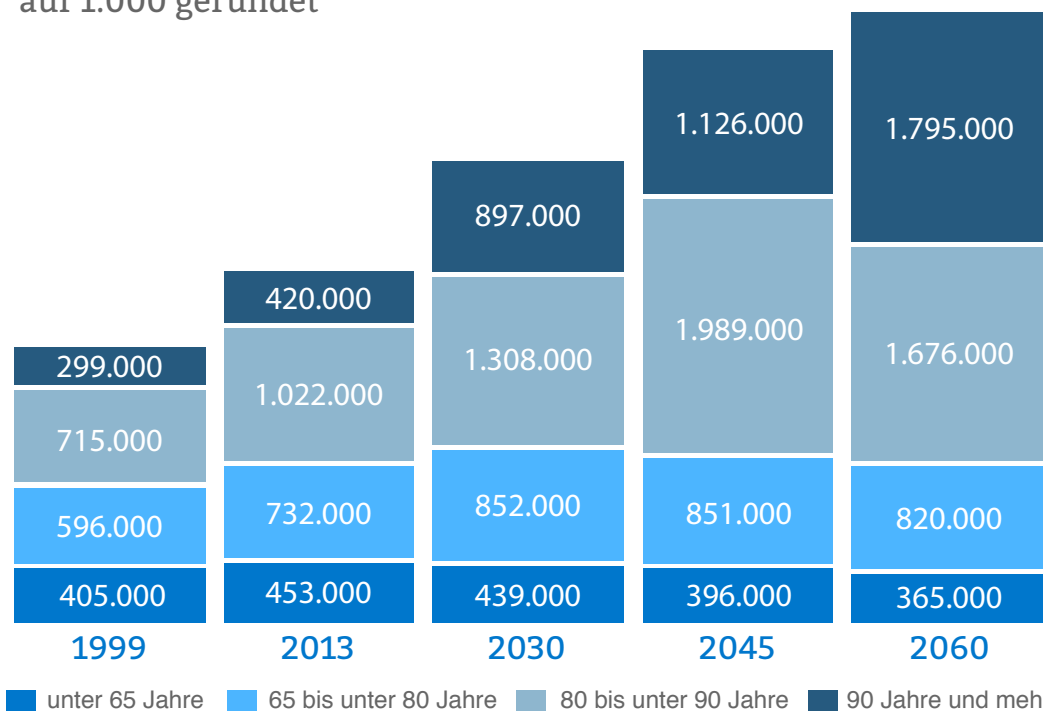
Leitzinsentwicklung von 1999 bis 2016



Hoher Investitionsbedarf im Pflegemarkt durch alternde Gesellschaft

Grund dafür ist die demografische Entwicklung in Deutschland: Die Deutschen werden immer älter, wodurch die Nachfrage nach Pflegeeinrichtungen automatisch wächst. Die statistischen Fakten sprechen für sich: Während die Gesamtbevölkerung schrumpft, steigt der Anteil der älteren Menschen und mit ihnen auch der Anteil der Pflegebedürftigen. So prognostiziert bspw. eine Studie von Ernst & Young aus dem Jahr 2011, dass sich bis 2020 der Anteil der Bevölkerung ab 60 Jahren deutlich erhöhen wird: der Anteil der 60- bis 70-Jährigen um 18,8 Prozent und der Anteil der 80- bis 90-Jährigen sogar um 38,9 Prozent. Der Trend wird sich fortsetzen: Demoskopen und Zukunftsforscher gehen davon aus, dass die deutsche Bevölkerung im Jahr 2060 von 81 Millionen auf 70 Millionen Menschen gesunken sein wird.

Anzahl pflegebedürftiger Personen auf 1.000 gerundet



Quelle: Demografie Portal des Bundes und der Länder // Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung

Gleichzeitig wird sich der Anteil der über 80-Jährigen mehr als verdoppeln. Für den Pflegemarkt ergibt sich daraus eine immense Herausforderung: Neue Pflegeheime müssen entstehen, um den Bedarf an Pflegeplätzen decken zu können. Im „Pflegeheim-Atlas Deutschland 2016“, den die Immobilienberatung Wüest & Partner mit der Ottenströer Immobilienwirtschaft erstellt hat, heißt es: „Deutschlandweit ergibt sich (...) bis 2025 ein zusätzlicher demografisch bedingter Bedarf von rund 200.800 Pflegeplätzen. Bei 100 Plätzen pro Pflegeheim entspräche dies rund 2.000 neuen Pflegeheimen, die bis zum Jahr 2025 benötigt würden.“ Die ersten Auswirkungen der Entwicklung zeigen sich bereits heute: In Ballungsgebieten sind lange Wartelisten für Pflegeheimplätze schon jetzt gang und gäbe.

Fazit: Wenn Sie eine Pflegeimmobilie kaufen, investieren Sie in einen Zukunftsmarkt mit hohem Wachstumspotenzial, der kaum konjunkturellen Schwankungen ausgesetzt ist. Die Folge: Ihr Geld ist sicher!

Lukratives Investment
in eine Pflegeimmobilie?
Wir beraten Sie gerne
unverbindlich und
ausführlich!

 0800/666 222 164

Die Pflegeimmobilie als Kapitalanlage – So investieren Sie richtig

In der Regel plant und baut ein Bauträger gemeinsam mit einem künftigen Betreiber ein Pflegeheim. Im Vorfeld analysieren die Unternehmen den Standort und entwerfen ein zeitgemäßes Pflegekonzept für die geplante Einrichtung. Unter anderem eruiert das Konsortium, ob es im Einzugsgebiet genügend potenzielle Bewohner gibt und ob die Lage des Objekts eine gute Verkehrsanbindung bietet sowie in einem möglichst urbanen und gleichzeitig grünen Umfeld liegt. Das Pflegeheim wird nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) in einzelne Wohneinheiten, die Pflegeapartments, aufgeteilt. Jedes dieser Apartments erhält zusätzlich zu seiner Wohnfläche einen Anteil an der Gemeinschaftsfläche, also an Küche, Speiseraum, Terrasse, Grünanlagen etc.

Nun kommen Sie als Investor ins Spiel: Sie kaufen eine solche Pflegeimmobilie in einer Pflegeeinrichtung und vermieten sie an den Betreiber. Sie erhalten anteilig Miete für die Wohnfläche plus Ihren Teil der Gemeinschaftsfläche. Üblicherweise werden Miet- bzw. Pachtverträge mit einem Betreiber über einen langen Zeitraum abgeschlossen, nicht selten sogar für 20 Jahre mit Verlängerungsoption. Für Sie als Investor ergibt sich daraus Planungssicherheit: Die Miete fließt regelmäßig auf Ihr Konto – sogar bei Zahlungsunfähigkeit des Bewohners und auch bei Leerstand des Pflegeapartments.

Ein weiterer Vorteil: Eine Verwaltungsgesellschaft nimmt Ihnen als Eigentümer die Vermieter-Aufgaben wie das Erstellen von Nebenkostenabrechnungen, die Verteilung der Mieteinnahmen auf die einzelnen Apartment-Eigentümer usw. ab. Wenn Sie eine Pflegeimmobilie kaufen, kaufen Sie also automatisch auch ein Rundum-sorglos-Paket mit.

8 gute Gründe für die Investition in eine Pflegeimmobilie

Das Investitionsmodell „Pflegeimmobilien als Kapitalanlage“ bietet Ihnen als Anleger somit viele Vorteile, die andere Anlageformen nicht leisten können. Für den Kauf einer Pflegeimmobilie sprechen:

- 1 **Langfristige Planungssicherheit** durch Mietverträge mit Vertragslaufzeit um die 20 Jahre.
 - 2 **Sichere Mieteinnahmen** – auch bei Zahlungsunfähigkeit des Bewohners oder Leerstand des Apartments.
 - 3 **Automatische Mietsteigerung** durch indexierte Mietverträge: Die Miete wird regelmäßig an Inflation, Miet- oder Preisindex angepasst.
 - 4 **Flexibilität durch Grundbucheintrag**: Sie können das Pflegeapartment vererben, verschenken, verkaufen oder beleihen.
 - 5 **Keinerlei Verwaltungsaufwand** durch Engagement eines Verwalters.
 - 6 **Vergleichsweise geringe Instandhaltungskosten** von 2 bis 3 Euro pro Quadratmeter pro Jahr, da der Betreiber für die meisten Reparaturen verantwortlich ist. Die Eigentümergemeinschaft übernimmt lediglich die Instandhaltung der tragenden Konstruktion des Gebäudes inklusive Dach.
 - 7 **Geringe laufende Kosten**: Sie als Eigentümer müssen nur Grundsteuer und Verwalterkosten tragen, die Kosten für Strom, Wasser, Gas etc. übernimmt der Betreiber.
 - 8 **Steuervorteile**: Sie können Anschaffungs- und Herstellungskosten, zu denen auch Kreditzinsen zählen, über die Absetzung für Abnutzung (AfA) steuerlich geltend machen.
-

Die Vorteile einer Pflegeimmobilie als Kapitalanlage überwiegen klar, jedoch gibt es auch ein geringes Risiko: die Insolvenz des Betreibers. Denn auch wenn die Miete für Sie als Eigentümer sehr sicher ist, gilt das nicht für die Wirtschaftlichkeit des Betreibers. Wenn zu viele Betten langfristig leer stehen und der Betreiber dadurch die vereinbarten Pachtbeträge nicht mehr aufbringen kann, droht ihm die Insolvenz. Branchenerfahrene Makler überprüfen die Betreiberfirma daher hinsichtlich Bonität und Qualität ganz genau, bevor sie Ihnen eine Pflegeimmobilie aus ihrem Portfolio anbieten. Das Risiko, dass der Betreiber Insolvenz anmelden muss, ist jedoch relativ gering: 2015 lag die Quote der Heiminsolvenzen in Deutschland bei unter 0,5 Prozent (60 Insolvenzen bei etwa 13.000 Pflegeheimen).

Um die Risiken möglichst gering zu halten, ist der richtige Standort der Pflegeimmobilie von Relevanz. Deshalb analysieren seriöse Bauträger und Betreiber den künftigen Standort vor dem Bau genau. Nur wenn die Lage bestimmte objektive Kriterien erfüllen kann, kommt das Grundstück in die engere Wahl. Experten unterscheiden hier zwischen der Makro- und der Mikrolage des Objekts.



Bei der Makrolage ermitteln die Immobilienprofis, ob im Einzugsgebiet der Immobilie jetzt und in Zukunft genügend pflegebedürftige Menschen leben. Die Analyse der Mikrolage hingegen untersucht die Bedingungen vor Ort wie z.B. eine gute Verkehrsanbindung oder auch eine schnelle Erreichbarkeit von Einrichtungen des öffentlichen Lebens und Parkanlagen.

Kalkulation: Ab wann fließt Geld auf Ihr Konto?

Wann Sie als Investor mit Mieteinnahmen aus dem Kauf der Pflegeimmobilie rechnen können, hängt vom Pachtvertrag ab. Bei manchen Objekten erhalten Sie die Miete sofort, bei anderen Neubauprojekten behalten sich die Betreiber eine sogenannte Pre-Opening-Phase vor. Damit ist die Startphase für den Betreiber nach der Eröffnung des Pflegeheims gemeint, in der die Auslastung des Hauses naturgemäß noch gering ist. Erst nach Ablauf dieser Zeit – in der Regel sind es etwa sechs Monate – erhalten Sie als Inhaber eines Pflegeapartments Mietzahlungen.

Die Pre-Opening-Phase stellt also eine mietfreie Schonfrist für den Betreiber dar, innerhalb der er die Vollbelegung erreichen und entsprechend auch das nötige Personal je nach Belegungsstand einstellen kann. Damit soll eine anfängliche Belastung des Betreibers über Gebühr vermieden werden.

INFOBOX

pflege.de-Tipp:

Die meisten Anbieter von Pflegeimmobilien-Investments bieten Privatanlegern das sog. **„bevorzugte Belegungsrecht“**. Das heißt, dass Sie als Eigentümer im Falle des Eigenbedarfs ein Pflegeapartment in einer Einrichtung des Betreibers für sich selbst oder auch für nahe Angehörige wie Eltern, Geschwister oder Kinder in Anspruch nehmen können. Müssen Sie diesen „Eigennutz“ anmelden, wird der Betreiber, mit dem Sie den Pachtvertrag geschlossen haben, in allen von ihm betriebenen Einrichtungen nach einem passenden Pflegeplatz suchen. Wenn ein Zimmer frei ist, das den Bedürfnissen des Pflegebedürftigen entspricht, können Sie bzw. kann Ihr pflegebedürftiger Angehöriger sofort einziehen. Ist aktuell kein geeigneter Platz vorhanden, stehen Sie oder Ihr pflegebedürftiger Angehöriger ganz oben auf der Warteliste. Das bedeutet, Sie erhalten bevorzugt einen Pflegeplatz, sobald ein Zimmer frei wird. In den seltensten Fällen wird dies allerdings Ihre eigene Pflegeimmobilie sein. Deshalb spielt bei der Wahl einer Pflegeimmobilie Ihr persönlicher Standort keine Rolle. Ist der künftige Eigenbedarf für Sie ein wichtiges Kriterium, können Sie sich darüber informieren, ob und wo der künftige Betreiber weitere Pflegeheime betreibt und ob es darunter eine passende Immobilie für Ihren Bedarf gibt.

Checkliste: Pflegeimmobilie kaufen

Diese Voraussetzungen sollten Sie mitbringen



Sie sind nicht auf das schnelle Geld aus, sondern suchen eine langfristige, dabei aber **sichere Anlageform**.



Sie wissen, welcher Budgetrahmen Ihnen für die Investition zur Verfügung steht. Experten empfehlen bei den derzeit niedrigen Zinsen, eine Finanzierung der Pflegeimmobilie über Fremdkapital zu wählen. Denn durch die Aufnahme eines Darlehens lässt sich die Eigenkapitalrendite erhöhen. Darüber hinaus wirken sich die gezahlten Zinsen steuermindernd aus. Allerdings zeigt sich regelmäßig bei der Aufnahme eines Darlehens, dass dennoch ca. **30.000 bis 50.000 Euro** an Eigenkapital vorhanden sein sollten, um einen Kredit zugesprochen zu bekommen. Bei einer Vollfinanzierung aus Eigenmitteln erhalten Sie durch die Mieteinnahmen eine ansehnliche Rendite von um die fünf Prozent.



Sie treffen Ihre **Entscheidung für eine Pflegeimmobilie nach rationalen Gesichtspunkten**. Die Lage der Immobilie ist nur so weit entscheidend, da sie optimal für eine Pflegeeinrichtung sein muss. Eine persönliche Nähe zum Objekt spielt hingegen keine Rolle.



Sie sehen das Investment in eine **Pflegeimmobilie als Geldanlage** und streben keinen Eigennutz an. Eine Pflegeimmobilie kaufen Sie rein aus Gründen des **Vermögensaufbaus**. Achtung: Wenn Sie hingegen eine altersgerechte Wohnung oder betreutes Wohnen kaufen möchten, tun Sie dies in der Regel, um später selbst einmal darin wohnen zu können. Dann zählen auch andere Kaufkriterien wie die persönliche Nähe zum Objekt.

Die Pflegeimmobilie als Kapitalanlage im Vergleich zu anderen Anlageformen

Auf dem Aktienmarkt zu spekulieren kann zwar lukrativ sein, ist jedoch durch die Unberechenbarkeit von Gewinn oder Verlust für den Aufbau einer Altersvorsorge nur bedingt bis gar nicht geeignet. Klassische Anlageformen, die Rentenlücke zu schließen, sind daher Optionen, die Sicherheit bieten, wie Bausparverträge, Banksparpläne, Fondssparpläne oder auch Lebens- und Rentenversicherungen. Vor der Kapitalentwertung durch die Inflation können diese Anlageformen jedoch aufgrund ihrer geringen Renditen auch nicht schützen. Das so angelegte Vermögen verliert kontinuierlich an Wert. Anders bei der Investition in eine Pflegeimmobilie: Der Wert der Immobilie bleibt erhalten. Zudem können Sie wesentlich höhere Renditen erzielen.

Zur Verdeutlichung ein Beispiel:

Vergleich von Erlösen im Rentenalter aus dem Investment in eine Pflegeimmobilie gegenüber der Zahlungen aus einer privaten Rentenversicherung

Pflegeapartment zu rund 135.000 Euro ¹ (nach Abzahlung)		Private Rentenversicherung ²	
Monatliche Mieteinnahmen	621 Euro	Garantierte Rente	175 Euro
Instandhaltungsrücklage	-16 Euro		
Verwaltungsaufwand	-27 Euro		
Monatliche Einnahmen	578 Euro	Mögliche Rente	273 Euro
Die Immobilie bleibt bestehen und kann z. B. vererbt werden.		Das Kapital wird durch die Rente aufgebraucht.	

Pflegeimmobilie vs. Eigentumswohnung

Aber auch im Vergleich mit dem Kauf einer Eigentumswohnung kann die Pflegeimmobilie als Kapitalanlage punkten:

Pflegeimmobilie	Eigentumswohnung
Professionelle Standortanalyse inklusive Bedarfsberechnung	Subjektive Einschätzung und Aussagen des Vorbesitzers bzw. Bauträgers dienen als Kaufgrundlage
Mietrendite bei einem Neubau von bis zu sieben Prozent	Renditen bei einem Neubau von zwei bis fünf Prozent
Langfristige Mietverträge, Miete auch bei Leerstand und Zahlungsunfähigkeit des Bewohners	Gefahr von Mietausfällen durch Leerstand bei häufigem Mieterwechsel oder Bonitätsproblemen des Mieters
Geringe Instandhaltungs- und Nebenkosten	Instandhaltungspflicht liegt beim Eigentümer, Renovierung bei Mieterwechsel
Keine Gefahr der Mietminderung aufgrund versäumter Instandhaltung, da der Betreiber für die Instandhaltung verantwortlich ist	Gefahr der Mietminderung bei versäumter oder nicht korrekt ausgeführter Instandhaltung
Kein Verwaltungsaufwand	Erstellung von Mietkostenabrechnungen, Beauftragung von Handwerkern, Nachmietersuche etc. sind Aufgabe des Eigentümers bzw. eines engagierten Verwalters
Nicht von der Einführung der „Mietpreisbremse“ betroffen	In Ballungsgebieten kann eine „Mietpreisbremse“ zu geringeren Mieteinnahmen führen
Konstante Wertentwicklung durch Zukunftsmarkt Pflege	Experten warnen vor einer Immobilienblase, da die Kaufpreise für Immobilien in den letzten Jahren stark gestiegen sind
Risiko: evtl. kurzfristiger Mietausfall durch Betreiberwechsel infolge der Insolvenz eines Betreibers	Risiko: Gefahr von Mietnomaden, Zwangsräumungen, Rechtsstreitigkeiten mit säumigen Mietern, langfristiger Leerstand

Was kostet eine Pflegeimmobilie?

Angenommene Voraussetzungen: Kauf eines 25 m² großen Pflegeapartments in einem Pflegeobjekt mit 80 Einheiten in einer optimalen urbanen und altersgerechten Lage; Mietrendite fünf Prozent; Pachtvertrag mit dem Betreiber läuft über 20 Jahre mit der Option einer fünfjährigen Verlängerung.

Variante 1: Berechnung für eine Finanzierung mit Fremdkapital:

Kaufpreis	140.000 Euro
+ Grunderwerbsteuer 5 %	7.000 Euro
+ Notar- und Gerichtskosten 2,5 %	3.500 Euro
= Gesamtaufwand	150.500 Euro
Eigenkapital	30.000 Euro
Darlehen	120.500 Euro

Ihr Ergebnis im ersten Jahr:

Mieteinnahmen p. a.	7.000 Euro
- Finanzierungskosten ¹ p. a.	6.507 Euro
- Verwaltungskosten p. a.	360 Euro
- Instandhaltung p. a.	95 Euro
+ Steuervorteile ²	196 Euro
= Gesamtergebnis p. a.	+ 234 Euro

Ihr Gesamtergebnis nach 25 Jahren:

Gesamtergebnis über 25 Jahre	5.850 Euro
- Eigenkapital	30.000 Euro
= Gesamter Aufwand	- 24.150 Euro

Ergebnis: Nach 25 Jahren hat die Pflegeimmobilie das Darlehen vollständig beglichen und Ihr Vermögen hat sich mehr als vervierfacht.

*1 Annahmen: Sollzins p. a.: 2,5 %; 25 Jahre Sollzinsbindungsfrist; Volltilgung innerhalb 25 Jahre; *2 Annahme: zu versteuerndes Einkommen 70.000 Euro, männlich, verheiratet

Variante 2: Berechnung bei Eigenfinanzierung bzw. Barzahlung:

Kaufpreis	140.000 Euro
+ Grunderwerbsteuer 5 %	7.000 Euro
+ Notar- und Gerichtskosten 2,5 %	3.500 Euro
= Gesamtaufwand	150.500 Euro

Mieteinnahmen p. a.	7.000 Euro
- Verwaltungskosten p. a.	360 Euro
- Instandhaltung p. a.	95 Euro
= Gesamtergebnis p. a.	6.545 Euro

Ergebnis: Sie erhalten im ersten Jahr monatlich rund 550 Euro Einnahmen vor Steuern aus der Miete abzüglich der Verwaltungs- und Instandhaltungskosten.

Fazit: Wer mit Fremdkapital finanziert, hat gute Möglichkeiten sein Vermögen grundlegend zu steigern. Die Barzahlung führt hingegen zu einer lukrativen "Sofortrente". Beide verfügen nach 25 Jahren über eine im Wert gestiegene Pflegeimmobilie mit monatlichen Einnahmen ohne Kapitalverzehr.

Haben wir Ihr Interesse an einer Pflegeimmobilie geweckt? Wir freuen uns auf Ihren Anruf!

 0800/666 222 164

INFOBOX

pflege.de-Tipp:

Ist die Pflegeimmobilie besonders energiesparend geplant, können Sie als Käufer Fördergelder der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) in Anspruch nehmen. Voraussetzung ist, dass der Neubau oder das sanierte Haus den Förderkriterien der KfW-Bank entspricht. Als Förderung können Sie zwischen einem zinsvergünstigten Kredit und einem Zuschuss wählen.

Hinweis: Diese Berechnungen und Informationen sollen exemplarisch das Investitionsmodell Pflegeimmobilie darstellen. Die Darstellung ersetzt keine Steuer- und Rechtsberatung. Andere Voraussetzungen bei individuellem Steuersatz, Zins, Tilgung, Immobilienstandort etc. führen zwangsläufig zu Abweichungen. Die Prognoseberechnungen basieren auf Annahmen, die in der Zukunft liegen. Alle Angaben sind ohne Gewähr.



pflege.de ist ein Service der

web care LBJ GmbH

Spitalerstr. 32

20095 Hamburg

 **0800/666 222 164**

service@pflege.de

Bildnachweis: © goodluz / Fotolia.com

