Pflegeimmobilien

als Kapitalanlage

Was ist eine Pflegeimmobilie?

Als Pflegeimmobilien werden sowohl einzelne Wohneinheiten in Pflegeheimen als auch die Pflegeheime selbst bezeichnet. Diese Immobilien gehören, wie Einkaufszentren oder auch Hotels, zur Anlageklasse der Spezialimmobilien, werden aber auch zur Kategorie der Sozialimmobilien gerechnet.

Eine Pflegeimmobilie ist im Prinzip nichts anderes als eine Eigentumswohnung. Der Eigentümer vermietet die Immobilie in diesem Fall nicht an den Bewohner, sondern an den Betreiber der Pflegeeinrichtung.

8 Gründe
für zusätzliche Pflegeplätze

- Längere Lebenserwartung von Frauen und Männern
- Trend zu kleineren Familien, Auflösung der Familienbunde
- Begrenzte Belastbarkeit von Angehörigen
- Immer mehr berufstätige Frauen
- Zunehmende Demenzerkrankungen durch steigendes Lebensalter
- Übernahme der Nachsorge wegen früherer Krankenhausentlassung
- Aufnahme von Beatmungs- und Wachkomapatienten
- Ersatzbedarf für überalterte, nicht mehr zeitgemäße Pflegeeinrichtungen

Der wachsende Bedarf an Betreuung und Pflege im Alter ist eine der großen Herausforderungen unserer Gesellschaft – und damit Chance zugleich.

*»**Doppelt** sinnvoll investieren.*

Die Investition in Pflegeapartments bzw. Pflegeimmobilien ist gleich doppelt sinnvoll. Eigentümer profitieren von einer langfristigen und profitablen Kapitalanlage und zugleich werden dringend benötigte Pflegeplätze für unsere Gesellschaft geschaffen.«

Geldwerte schützen, *Kaufkraft bewahren*

Wer sein Vermögen aufbauen und schützen möchte, sollte die Inflationsrate im Blick behalten. Nur so ist sichergestellt, dass Sparziele effizient erreicht werden und die eigene Kaufkraft auch in Zukunft erhalten bleibt.

Finanziell abgesichert -
bis ins hohe Alter

Von der Inflation unmittelbar beeinflusst, wartet im Alter eine weitere Herausforderung bei der Vermögensplanung: die sogenannte Versorgungs- oder Rentenlücke. Damit Sie im Alter aus finanziellen Gründen nicht auf Ihren gewohnten Lebensstandard verzichten müssen, sollten Sie die Versorgungslücke schließen und sich rechtzeitig um eine zusätzliche Vorsorge kümmern.

Hierzu gibt es zwei grundsätzliche Varianten: Ansparen oder Absparen:

Ansparen *mit Sparplänen – Niedrigzins und Inflationsrisiko*

Noch immer denken viele Menschen beim Ansparen zunächst daran, ihr Geld mit der Hilfe von Geldwertprodukten und den entsprechenden Renditen zu sichern bzw. zu vermehren. Klassischerweise sind das Sparbücher, Lebens- und Rentenversicherungen, Bausparverträge, Riester-Rentenverträge oder Banksparpläne. Häufig nur schlecht verzinst unterliegen diese Geldwerte regelmäßig dem gleichen negativen Einfluss – nämlich dem beschriebenen Wertverlust durch Inflation. Mögliche Zinserträge werden direkt wieder „aufgefressen“. Außerdem können mögliche Erben vom hart Ersparten nicht profitieren, da selbiges gewöhnlich im eigenen Ruhestand verbraucht wird.

Absparen *mit Immobilien – inflationsgeschützte Dauerrente*

Auch das Absparen ist eine vielfach gewählte Strategie des Vermögensaufbaus: Mittels eines Hypothekendarlehens erwerben Sie eine Immobilie und werden Vermieter. Dabei sind die Argumente für das Sachwertinvestment Immobilie noch immer schlagend, denn Sie profitieren von günstigen Zinsen, Steuervorteilen und laufenden monatlichen Einnahmen. Und die Inflation? Die nutzen Sie mit einer Immobilie sogar zu Ihrem Vorteil, da sich Mieteinnahmen und damit der Immobilienwert insgesamt steigern lassen. Ein weiteres Plus: Ihr monatlicher Aufwand ist bei entsprechenden Ergebnissen wesentlich geringer als bei einem vergleichbaren Ansparplan. Und natürlich sind Sie Besitzer der entschuldeten Immobilie und können diese vererben, beleihen, wieder veräußern oder die Mieteinnahme einfach als lebenslange Zusatzrente nutzen.

Kapitalanlage

Rendite

Sicherheit

Ausstattung

LAGE

Flexibilität

Mietsicherheit

wenige Kosten
(nicht umlagefähige Nebenkosten)

ansparen?

Werterhalt

absparen?

Pflegeimmobilien vereinen die Vorzüge von Sachwertanlagen und bieten zugleich langfristig planbare Mieterträge.

	Pflegeapartment	VS	**Eigentumswohnung**
Standortwahl	Jeder Standort wird vom Anbieter und vom Betreiber ausführlich auf seine Wirtschaftlichkeit geprüft.		Es liegen in der Regel keine abgesicherten Entscheidungshilfen vor, subjektive Einschätzungen und „Hörensagen“ dienen als Grundlage.
Entscheidungsgrundlage	Alle Pflegeapartments bieten nahezu die gleichen Eigenschaften. Die Investitionsentscheidung ist so leichter und transparent zu treffen.		Viele Voraussetzungen sind zu klären, u.a. bedarfsgerechte Grundrisse; stimmige Ausrichtung; Mitbewohner oder Eigentümergemeinschaft.
Vermietung	Langfristig gesicherte Mieteinnahme durch einen 20-jährigen Pachtvertrag, der sich der Inflation anpasst.		Die Vermietung der Eigentumswohnung muss vom Vermieter selbst organisiert werden.
Instandhaltung und Nebenkosten	Ein Großteil der laufenden Betriebs-, Instandhaltungs- und Nebenkosten werden vom Betreiber übernommen.		Nicht alle Nebenkosten sind umlagefähig. Reparaturen und Instandsetzungen müssen eigenständig beauftragt und kontrolliert werden.
Eigennutzung	Ein Eigenanspruch ist nicht möglich. Aber ein Belegungsrecht sichert Ihnen oder Ihren Angehörigen bei Bedarf den Zugriff auf ein entsprechendes Pflegeapartement.		Der Eigenbedarf kann nur durch eine vernünftige und nachvollziehbare Begründung ausgesprochen werden. Rechtsstreitigkeiten sind hierbei keine Seltenheit.

Pflegeimmobilien
im Teileigentum

Smarter Vermögensaufbau für private Investoren

Eventuelles Risiko
Die Betreiber-Qualität ist essenziell

Unter den Betreibern von Pflegeheimen gibt es sehr erfahrene Gesellschaften, welche in ganz Deutschland / Europa tätig sind sowie viele kleinere regionale Betreiber. Die Qualität dieser wirkt sich wesentlich auf den Erfolg Ihres Investments aus.

Die Pflegeimmobilie –
Eigentum mit vielen Vorteilen

Konkret handelt es sich bei der Pflegeimmobilie in der Regel um ein Pflegeapartment/ Bewohnerzimmer – also eine real geteilte Immobilie – innerhalb einer stationären Pflegeeinrichtung. Ihre Größen variieren inklusive der Gemeinschaftsflächen in etwa zwischen 44 und 78 Quadratmetern. Die mit dem Kauf einhergehenden Rechte sind derweil absolut vergleichbar mit jenen einer fremdvermieteten Eigentumswohnung. Der neue Eigentümer wird im Grundbuch eingetragen und kann sein Pflegeapartment damit zu jedem Zeitpunkt verkaufen, vererben, verschenken oder beleihen. Darüber hinaus geht er aber auch eine starke Partnerschaft mit erstklassigen Betreibergesellschaften der Pflegeimmobilien ein. Der mit den Betreibern bereits abgeschlossene Mietvertrag über mindestens 20 Jahre sichert dabei langfristig monatliche Mieteinnahmen. All das geschieht jedoch mit automatischen Mietanpassungen und nahezu ohne die ansonsten typischen Aufwände aus Verwaltung und Instandhaltung der Objekte. Kontakte mit den Mietern entfallen sogar komplett. Außerdem erhalten Sie von den Betreibern meist ein bevorzugtes Belegungsrecht, das auch Ihre Angehörigen im Bedarfsfall einschließt.

Warum in Pflegeimmobilien investieren?

10 Gründe für Ihre Pflegeimmobilie als Kapitalanlage

01 Geringer Aufwand

Die Vermietung an die Bewohner sowie Instandhaltung erfolgen durch den Betreiber – außer Dach und Fach. Um diese Arbeiten kümmert sich in der Regel ein dafür bestellter Verwalter.

02 Absicherung der Miete

Der Pachtvertrag mit dem Betreiber bietet Ihnen eine langfristige Planung der Mieteinnahmen – ohne Ausfälle durch Leerstand, säumige oder gar insolvente Mieter.

03 Wachstumsmarkt

Schon heute kann vielerorts der Bedarf an Pflegeplätzen und Betreutes Wohnen nicht gedeckt werden – es bestehen lange Wartelisten. Die Nachfrage nach Pflegeimmobilien wird zudem weiter steigen.

04 Günstige Finanzierung

So günstig wie heute konnten Sie in Deutschland selten eine Immobilie finanzieren. Hierzu zählt auch die Finanzierung für eine Pflegeimmobilie. Historisch niedrige Kreditzinsen machen dies möglich.

05 Vorbelegungsrecht

Bei den meisten Pflegeobjekten werden Sie und Ihre Angehörigen bevorzugt auf Wartelisten für Pflegeheime behandelt. Dies gilt für alle Einrichtungen des gleichen Betreibers.

06 Langfristige Mietverträge

Der Betreiber ist über langjährige Pachtverträge – für mindestens 20 Jahre - an die Einrichtung gebunden. In der Regel beträgt die Laufzeit 25 Jahre mit einmaliger Verlängerungsoption um fünf Jahre.

07 Absicherung im Grundbuch

Sie haben alle Rechte an dem gekauften Eigentum und können diese vererben, verschenken, beleihen oder verkaufen.

08 Mietanpassung bei Inflation

Gewerbliche Mietverträge sind oft an einen Index geknüpft. In diesem Fall steigen Ihre Mieteinnahmen automatisch bei Inflation.

09 Hohe Sicherheit

Bei einer Immobilie handelt es sich um einen real existierenden Wert, der über das Grundbuch gesichert ist. Daher genießen Sie als Eigentümer auch die Vorteile einer Wohnimmobilie.

10 Steuerliche Abschreibungen

Nutzen Sie steuerliche Vorteile beim Investieren in Immobilien. Dies gilt bei Investition in eine Pflegeimmobilie wie auch bei anderen Immobilien-Anlageklassen.

"…Grundbesitz kann nicht verloren gehen oder gestohlen werden, er lässt sich auch nicht wegtragen. Wird er mit angemessener Sorgfalt verwaltet, ist er die sicherste Kapitalanlage der Welt."

Franklin Dl. Roosevelt, 32. Präsident der Vereinigten Staaten

*»**Doppelt** sinnvoll investieren.«*

*Der wachsende Bedarf an Betreuung und Pflege im Alter ist eine der großen Herausforderungen unserer Gesellschaft – und damit **Chance** zugleich.*

SMARTER VERMÖGENSAUFBAU!

MANFRED NIRWING
Immobilien

MANFRED NIRWING Immobilien
Saarlandstraße 30
78050 Villingen-Schwenningen

☎ 07721 504828
✉ buero@villingen.immobilien
www.villingen.immobilien