



# PFLEGEIMMOBILIEN ALS SICHERE KAPITALANLAGE & SORGENFREIE ALTERSVORSORGE

Beratungsbroschüre



**HYPOSERV** ...weil Vermögen „Pflege“ braucht

## Anmerkung zur Beratungsbroschüre

Für die zugrunde liegenden Annahmen und Berechnungen wurde größte Sorgfalt angewandt. Sämtliche Daten und Angaben dieser Broschüre stellen keine rechtliche Grundlage dar. Sie dienen lediglich der Visualisierung und Vereinfachung. Eine Haftung für die Richtigkeit der Zahlenangaben und das Erreichen der steuerlichen Vorteile kann deshalb auch nicht übernommen werden. Diese Beratungsbroschüre gibt Ihnen einen kurzen Überblick über die Aspekte einer Investition in Pflegeimmobilien. Sie ist daher nicht allgemeingültig. Jedes Objekt hat seine spezifischen Eigenschaften und muss in einem persönlichen Gespräch erläutert werden. Ausschlaggebend für eine Investitionsentscheidung sollten stets das Zahlen- und Vertragswerk des jeweiligen Objektes sein. Fragen Sie hierzu Ihren Berater. Die Vervielfältigung dieser Beratungsbroschüre, auch auszugsweise, bedarf der ausdrücklichen Zustimmung der HypoServ Immobilien GmbH.

# Inhalt

Beeinflussende Faktoren des Vermögensaufbaus / Vermögensaufbau mit Immobilien	04
Inflation/Inflationsrate	05
Unsichere Zeiten - Anpassung des Sparverhaltens	06
Die Versorgungslücke in der Altersvorsorge	07
Ansparen	08
Absparen	09
Der demografische Wandel	10
Der Pflegemarkt	11
10 gute Gründe für die Investition	12
Eigentumswohnung vs Pflegeappartement	13
Beispielkalkulation	14
Häufig gestellte Fragen	15



# Beeinflussende Faktoren des Vermögensaufbaus

## Inflation / Währungsreform

- „Feind des privaten Vermögensaufbaus“
- Statistische Inflation entspricht nicht der gefühlten Inflation
- Schleichende Inflation frisst Zinsertrag auf
- Massiver Schuldenanstieg durch Finanz- /Wirtschaftskrise feuert Diskussion um Währungsreform an
- Geldwertanlagen unterliegen der Inflation
- Sachwerte nutzen die Inflation größtenteils positiv

## Steuern und Sozialabgaben

- Hohe Verschuldung des Bundeshaushaltes führt zu weiteren Erhöhungen der Abgabenlast und damit zu weniger Netto-Haushaltseinkommen

## Finanzkrisen / Schuldenkrisen

- Führt immer wieder zu starken Verunsicherungen der Anleger
- Sachwerte haben immer stärkeren Werterhalt geboten
- Die Immobilie erwies sich stets als ruhiges Fahrwasser, gerade in unsicheren Börsenzeiten
- Konjunkturunabhängige Anlagemärkte boten immer Rendite und Sicherheit

# Vermögensaufbau mit Immobilien

## Der deutsche Immobilienmarkt

Die Immobilie ist und bleibt ein wichtiger Baustein in der Vermögensplanung und Altersvorsorge. Für Kapitalanleger ist der Zeitpunkt für ein Investment z. Zt. ausgesprochen günstig. Niedrige Zinsen und Steuervorteile, verbunden mit einem wieder aufstrebenden Markt, prognostizieren in Zukunft überdurchschnittliche Renditen. Immobilien entwickeln sich - von der Lage und Art abhängig - positiv mit der Inflation. Diese Chance sollten Anleger, gerade im Hinblick auf die aktuelle wirtschaftliche Lage nutzen, um heute für die Zukunft vorzusorgen.

## Zeichen der Zeit erkennen

- Historisch niedriges Zinsniveau
- Steuervorteile
- Beständige Investition mit Wertzuwachs und Inflationsschutz
- Hohe Rendite mit zeitgemäßen Konzepten

# Inflation/ Inflationsrate

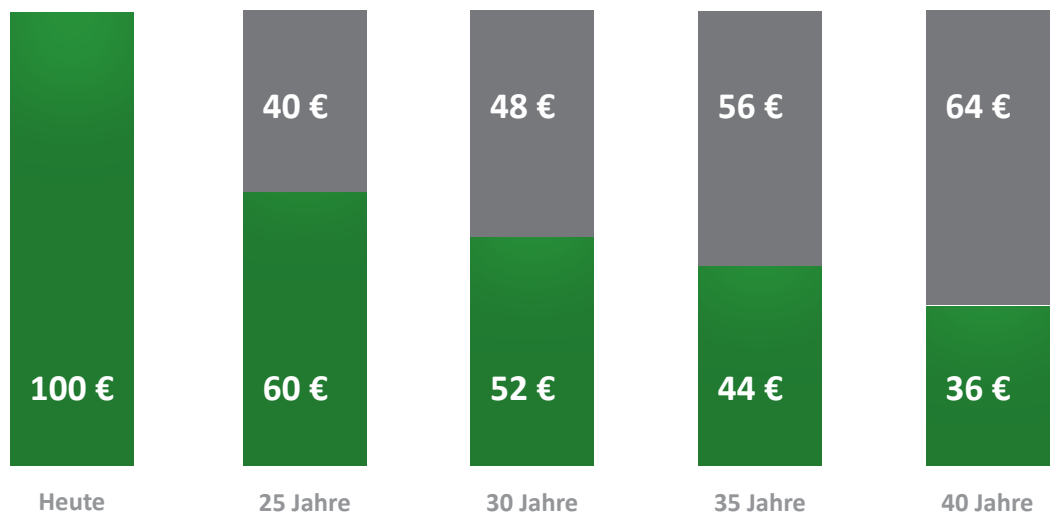
## Was ist die Inflationsrate?

In einer Marktwirtschaft können sich die Preise für Waren und Dienstleistungen jederzeit ändern – einige Preise steigen, während andere fallen. Erhöhen sich die Güterpreise allgemein, und nicht nur die Preise

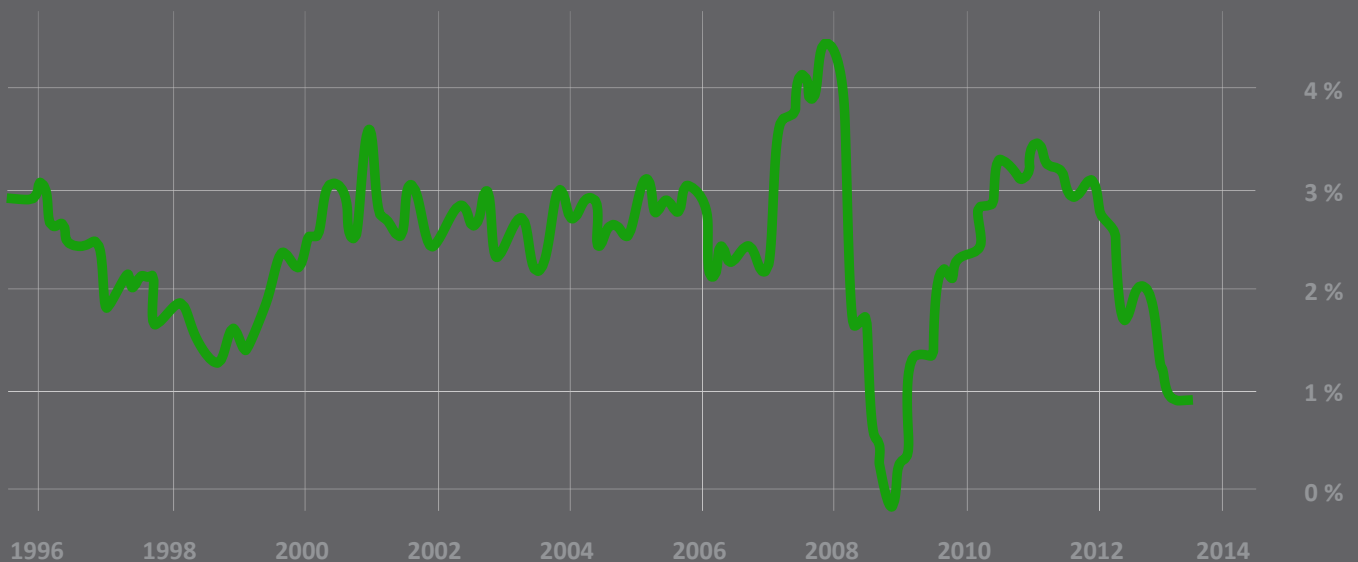
einzelner Produkte, so spricht man von „Inflation“. Ist dies der Fall, so kann man für einen Euro weniger kaufen oder anders ausgedrückt: Ein Euro ist dann weniger wert als zuvor.

### Inflationsrate

Kaufkraft von  
100 EUR in  
x Jahren bei  
unterstellten  
2% Inflation



## Die Entwicklung der Inflation von 1996 - 2014



# Unsichere Zeiten - Anpassung des Sparverhaltens

## Welche Anlageform ist in schwierigen Zeiten die Richtige?

Die Finanzkrise 2008 schon fast vergessen, bangen deutsche Sparer um Ihre Spareinlagen in Zeiten der Eurokrise. Dass turbulente Zeiten auf die Euroländer zukommen, steht bei Vielen außer Frage. Hohe Geldmengen horten deutsche Sparer auf Giro- und Tagesgeldkonten und auf Sparbüchern - die „Sparbuchmentalität“ ist weiten Teils noch ungebrochen.

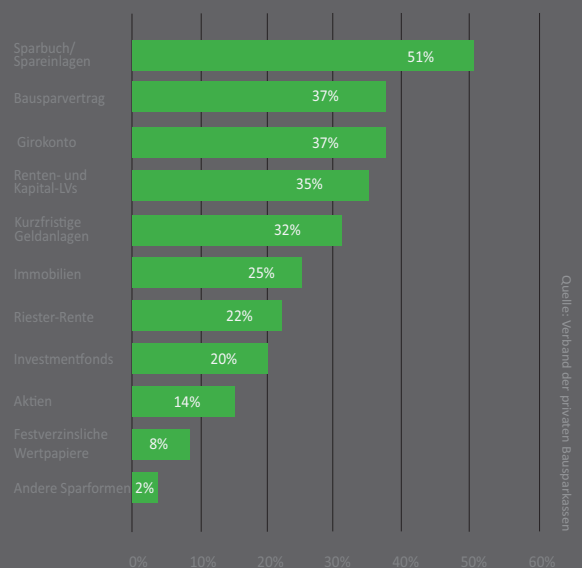
Dr. Michael Kemmer, Vorstand des Bundesverbandes deutscher Banken e.V., appelliert an die deutschen Sparer, sich der Zinssituation anzupassen. „Wenn die Deutschen weiterhin den größten Teil ihres Geldvermögens auf Giro-, Tages- oder Sparkonten parken beziehungsweise in Form von Bargeld halten, verpassen sie die Chance auf eine höhere und auch nach Abzug der Inflationsrate positive Rendite.“ Hiermit spielt Kemmer auf das aktuelle Zinsumfeld an, welches nicht einmal mehr eine geringe Inflation auszugleichen vermag. Nicht nur Sparbücher sind hiervon betroffen, auch der einstige Liebling der Deutschen - die kapitalbildende Lebensversicherung - hat an Glanz verloren.

Dabei sollte man die Gestaltung seiner Altersvorsorge nicht dem Zufall überlassen. Viele Verbraucher vertrauen daher mittlerweile auf den Rat gut ausgebildeter und unabhängiger Berater, welche ihren Mandanten nicht nur die Unterschiede verschiedener Asset-Klassen erläutern, sondern von der Pike auf ein vollumfängliches und flexibles Vorsorgekonzept erstellen. Gerade im Bereich der Altersvorsorge, wo immer größere Rentenlücken zu erkennen sind, ist der Einsatz versierter Berater empfehlenswert.

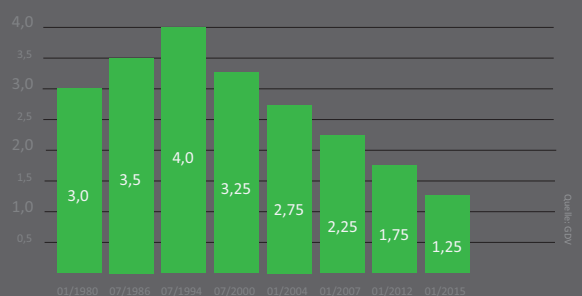
Nicht alle Eier in einen Korb legen. Dieser Leitspruch sollte auch bei der Planung der eigenen Altersvorsorge sowie dem Vermögensaufbau Anwendung finden. Ein guter Berater diversifiziert die Vermögenswerte und Sparraten seiner Mandanten nach Asset-Klassen. Grundlegend gilt es sogenannte Geldwerte von Sachwerten zu unterscheiden. Geldwerte, wie Festgelder, Bausparverträge, kapitalbildende Lebensversicherungen oder festverzinsliche Wertpapiere unterliegen der Inflation. Sachwerte, wie Gold, Kunstgegenstände, Beteiligungen und vor allem Immobilien sind hingegen inflationsgeschützt und gelten auch in schwierigen Zeiten als wertstabil.

Das oftmals als Betongold bezeichnete Investment in Immobilien erfreut sich in Deutschland seither großer Beliebtheit. Nicht umsonst machen Immobilien den größten Teil des Vermögens aus. So beträgt der Anteil an Grund- und Immobilienbesitz in Deutschland rd. 5,1 Billionen Euro bei einem Bruttogesamtvermögen aller Bürger ab 17 Jahren (ohne Fahrzeuge und Hausrat) von rd. 7,4 Billionen Euro.

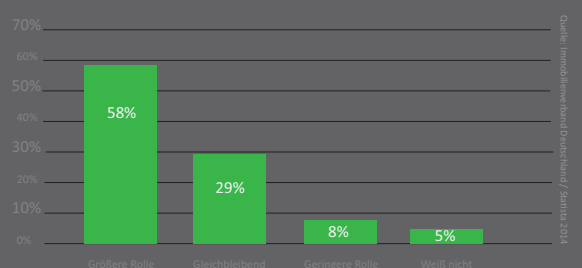
Nutzung verschiedener Anlageformen in Prozent



Garantieentwicklungen bei Lebensversicherungen in Prozent

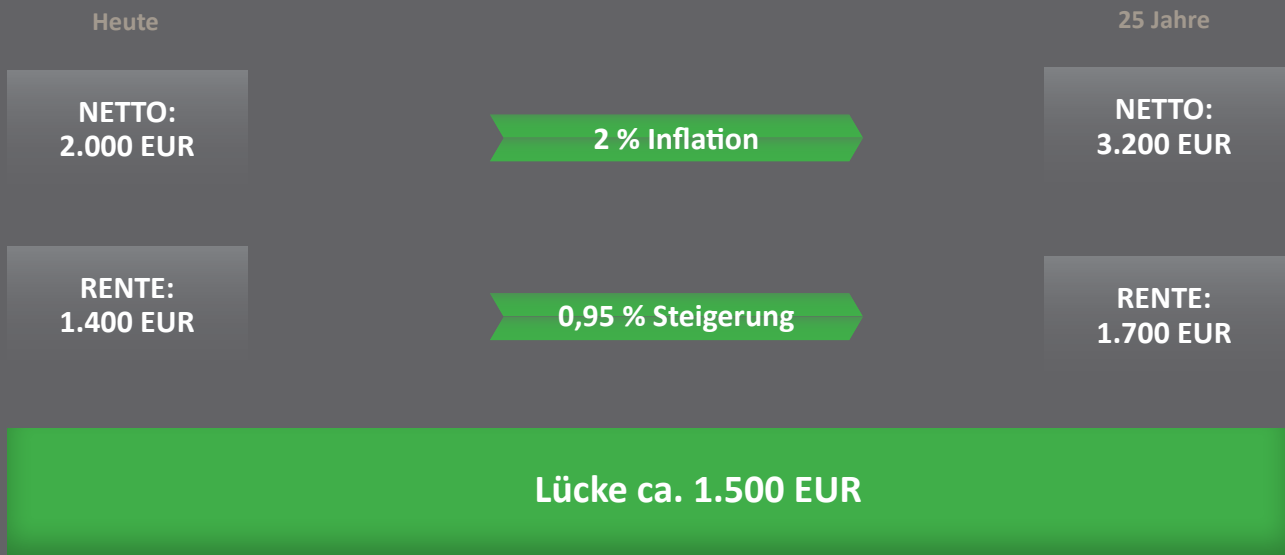


Die Rolle der Immobilie in der Altersvorsorge in Prozent



# Die Versorgungslücke in der Altersvorsorge

Wie viel „Sachwertrente“ benötigen Sie zur Deckung Ihrer Rentenlücke?



TIPP: Ermitteln Sie mit Ihrem Berater Ihre individuelle Versorgungslücke und orientieren Sie daran die Höhe Ihrer geplanten Immobilieninvestition



# Ansparen

## Vermögensaufbau mit Geldwerten

Während des Ansparevorgangs leisten Sie als Anleger mtl. Beiträge. Diese Zahlungen fallen meist - je nach Sparziel bzw. Rentenlücke - relativ hoch aus.

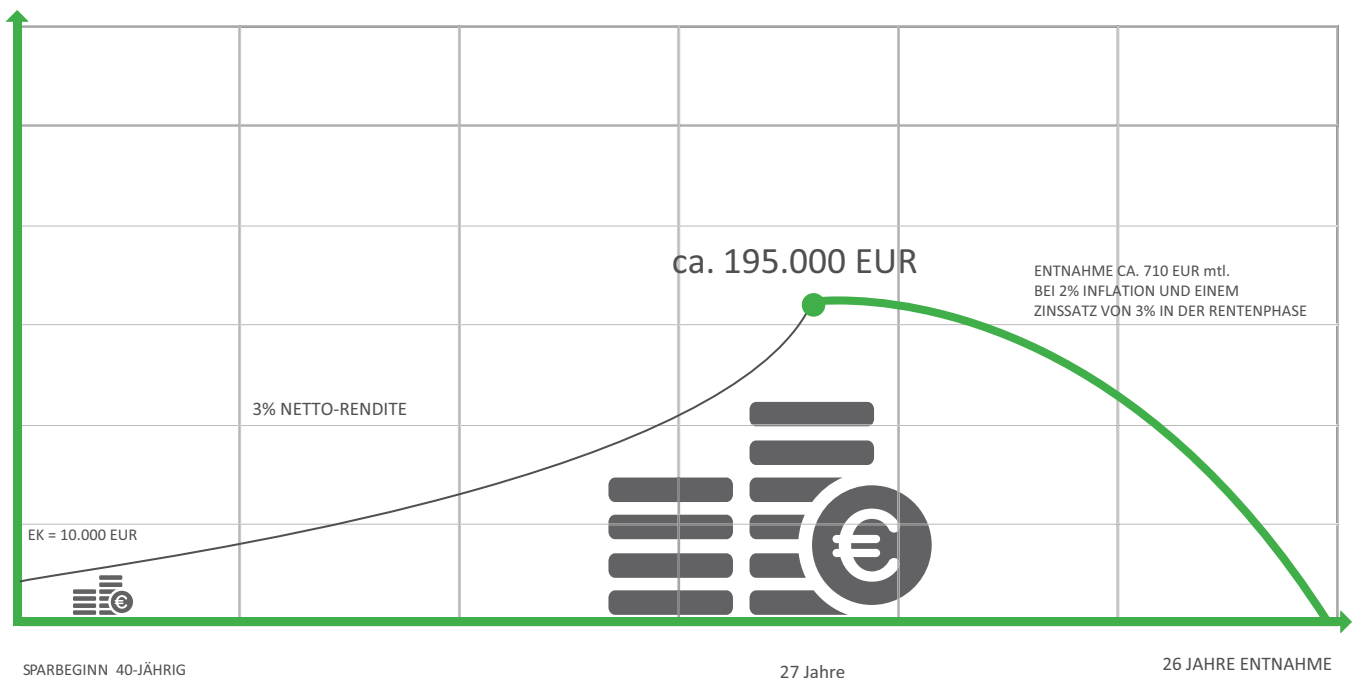
Bei dem späteren Entnahmeplan zahlen Sie sich aus Ihrem aufgebauten Kapital planmäßig eine monatliche Rente, was dazu führt, dass sich das Kapital langsam verzerrt. Zudem wirkt sich die Inflation hier in der Regel nachteilig aus, da in den klassischen Anlageformen zu wenig Rendite erwirtschaftet wird, um diese auszugleichen.

Im folgenden Beispiel wurden über eine Ansparezeit von 27 Jahren rd. 195.000 EUR (inkl. Zinsen) angespart.

Bei einer angenommenen monatlichen Rentenzahlung von rd. 710 EUR und einer unterstellten Nettorendite von 3% sowie 2% Inflation wird das gesamte Kapital in rd. 26 Jahren verbraucht.

Mögliche Erben (Kinder) können vom hart Ersparten nicht profitieren, da dies für gewöhnlich während der Verrentung verbraucht wird.

Häufig wird hier über die bekannten Geldwertprodukte angespart: Lebens- und Rentenversicherung, Bausparverträge, Sparbuch, Riester-Rente und Banksparpläne.



= 350 EUR MTL. AUFWAND

## Resümee

1. Absparen ist für den Kapitalaufbau die effizientere Lösung. Der Anleger erreicht mit etwa ein Drittel an Aufwand das gleiche Sparziel bzw. den gleichen Wert.
2. Immobilien unterliegen in der Regel keinen hohen Marktschwankungen, wie beispielsweise Aktien. Das Eigentum ist zudem über das Grundbuch gesichert.



# Absparen

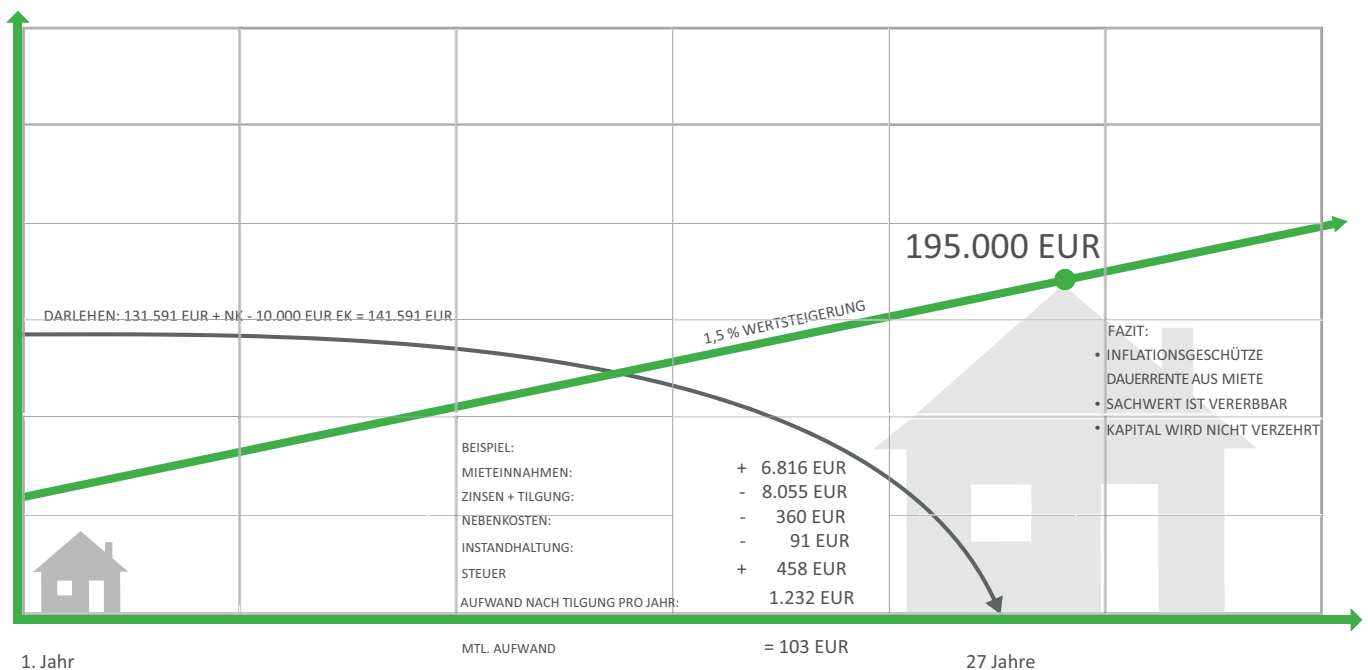
## mittels einer fremdfinanzierten Immobilie

Auch das Absparen ist eine vielfach gewählte Methode des Vermögensaufbaus: Mittels eines Hypothekendarlehens erwerben Sie eine Immobilie und werden auf diesem Wege Vermieter. Ein Großteil der Darlehensrate wird durch Mieteinnahmen und ggfs. Steuervorteile getragen. Sie profitieren von günstigen Zinsen, ggfs. Steuervorteilen und laufenden monatlichen Einnahmen.

Und die Inflation? Diese nutzen Sie mit einer Immobilie zu Ihrem Vorteil aus, da sich Mieteinnahmen in der Regel positiv entwickeln - also steigen. Dies wirkt sich zudem wert-

steigernd auf Ihre Immobilie aus.

Ein weiteres Plus: Ihr monatlicher Aufwand ist wesentlich geringer als bei einem vergleichbaren Ansparplan – dennoch wird dasselbe Ergebnis erzielt. Des Weiteren gehört die entschuldete Immobilie Ihnen und Sie können diese ggf. vererben, beleihen, wieder veräußern oder die Mieteinnahme einfach als lebenslange Zusatzrente nutzen. Bei richtiger Pflege können diese Werte über Generationen vererbt werden, so dass auch die Erben (Kinder) davon profitieren können.



= 103 EUR MTL. AUFWAND

3. Inflation wirkt sich positiv auf einen Sachwert bzw. eine Immobilie aus. Es wird eine inflationsgeschützte Dauerrente aus Miete erzielt - ohne Kapitalverzehr.

4. Immobilien gelten auch in schwierigen Zeiten als wertstabil und sicher. Durch Vererbung können Nachkommen über Jahrzehnte davon partizipieren.

# Der demographische Wandel

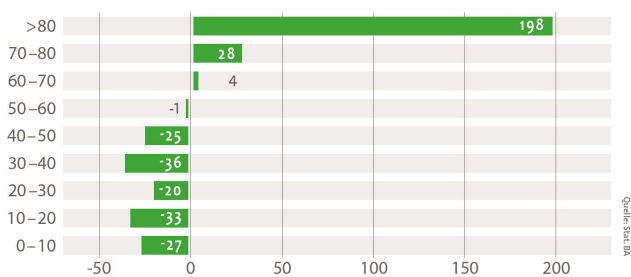
## Was sagen die Zahlen wirklich?

Die Auswirkungen des demografischen Wandels sind bereits allgegenwärtig. Während die Menschen vor 50 Jahren eine statistische Lebenserwartung von etwa 70 Jahren hatten, werden die Menschen heute durch technischen Fortschritt sowie medizinische Versorgung immer älter. Das 90. Lebensjahr zu feiern ist durchaus keine Seltenheit mehr - und diese Entwicklung hält weiter an.

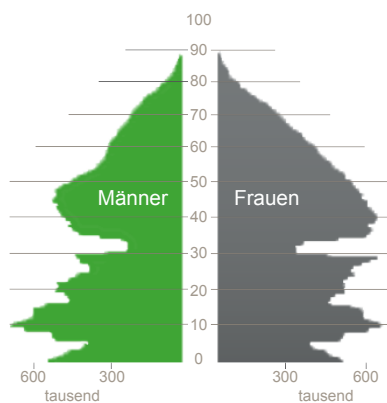
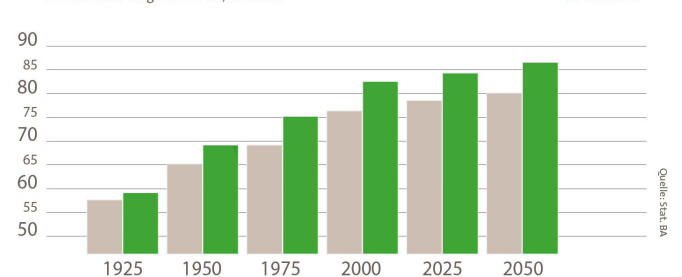
Die Zahl der 65-jährigen und Älteren wird von derzeit etwa 16 Mio. auf über 22 Mio. im Jahr 2030 ansteigen und 2050 bereits 23 Mio. betragen. 2050 dürfte etwa jeder dritte Einwohner Deutschlands 65 Jahre oder älter sein.

Heute leben nahezu gleich viele Bürger im Alter unter 20 Jahren sowie über 65 Jahren in Deutschland. Das Verhältnis zwischen der Bevölkerung im Rentenalter und denjenigen im Erwerbsalter verändert sich jedoch dramatisch. Aktuell kommen auf 100 Personen im Alter von 20 bis 64 Jahren etwa 33 Personen über 65-jährige. 2030 wird dieser Altersquotient über 50 betragen und 2050 voraussichtlich bei 60-65 liegen. Weder eine sehr hohe Zuwanderung noch ein starker Anstieg der durchschnittlichen Kinderzahl je Frau könnten das Verhältnis auf dem heutigen Niveau halten.

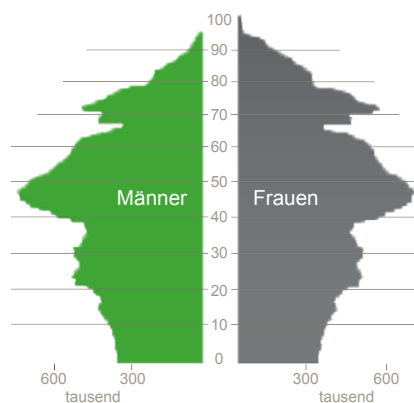
**DIE BEVÖLKERUNG ÄLTERT**  
Alter, Veränderung in % 2050 gg. 2000



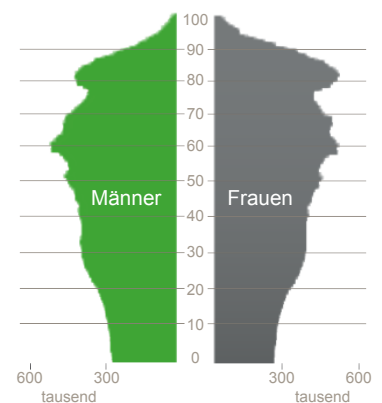
**LEBENSERWARTUNG NIMMT WEITER ZU**  
Lebenserwartung bei Geburt, in Jahren



**1950**  
60,3 Mio. Einwohner  
154.000 80-jährige



**2012**  
82,1 Mio. Einwohner  
543.000 80-jährige



**2050**  
71,7 Mio. Einwohner  
1,1 Mio. 80-jährige

# Der Pflegemarkt

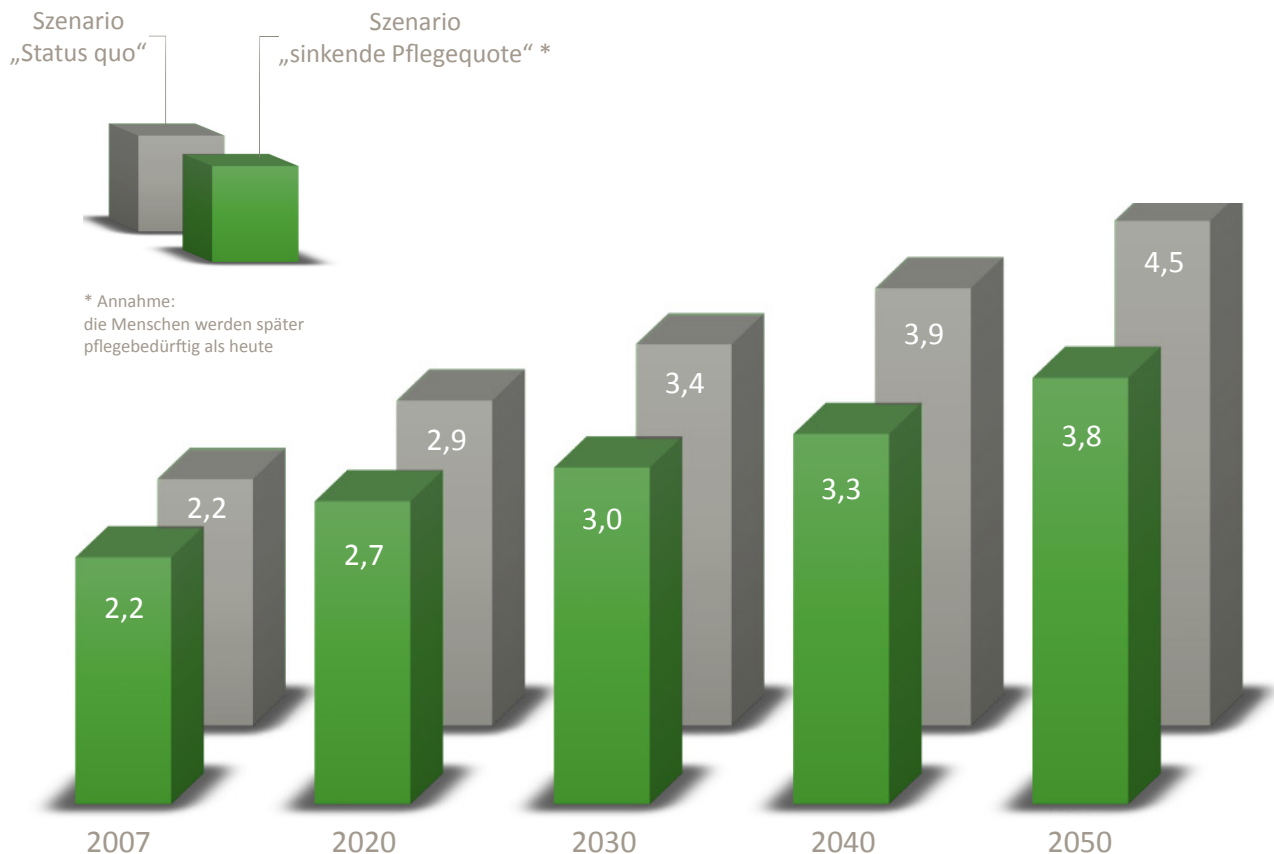
## Warum in Sozialimmobilien investieren?

Die Bevölkerung in Deutschland schrumpft, während es gleichzeitig immer mehr Senioren gibt. Schon heute fehlen in sämtlichen Bundesländern geeignete Pflegeplätze. Die Wartelisten von etablierten Einrichtungen werden stetig länger. In 2005 fehlten deutschlandweit bereits über 300.000 Betten - und die Zahlen steigen. Ein Rückgang des Bedarfs an Plätzen für die vollstationäre Pflege ist über Jahrzehnte nicht in Sicht. Auch eine Trendumkehr zur häuslichen bzw. ambulanten Pflege ist durch die veränderten Familienstrukturen wenig wahrscheinlich. Gerade deshalb wird die Nachfrage nach geeigneten Einrichtungen in den nächsten Jahren überdurchschnittlich steigen.

Mit dieser Entwicklung halten die noch vorhandenen, aber bereits rückläufigen häuslichen Pflegepotenziale nicht mehr Schritt. Es besteht langfristig ein beachtliches Wachstumspotenzial am Pflegemarkt, der bereits heute rund 30 Milliarden Euro jährlich umgesetzt. Die fundamentalen Rahmenbedingungen des Pflegemarktes sprechen weiterhin für solides Wachstum. Damit Sie an diesem Wachstum partizipieren können, haben wir den sich verändernden Marktbedingungen Rechnung getragen und bedarfsgerechte Angebote entwickelt. Diese Tatsache bietet Investoren gute Renditechancen bei beherrschbaren Risiken.

## Die Zukunft der Pflege Szenarien zur Zahl der Pflegebedürftigen (in Millionen)

Modellrechnungen



# 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!

# Beispiel-Kalkulation

Finanzaspekte für Sie  
zusammengefasst

## Barzahler

Kaufpreis	144.964,00 EUR
Grunderwerbsteuer	+ 3.624,10 EUR
Notar- und Gerichtskosten	+ 7.248,20 EUR
<b>Gesamtaufwand</b>	<b>155.836,30 EUR</b>
Mieteinnahme	7.248,20 EUR
Verwaltung (inkl. Monitoring)	-360,00 EUR
Instandhaltung (2,00 EUR/qm)	-100,74 EUR
Mietüberschuss im Jahr vor Steuer	6787,46 EUR
<b>Mietüberschuss im Monat vor Steuer</b>	<b>565,62 EUR</b>

Finanzierungsbeispiel mit 20.000 EUR  
Eigenkapital, 1. volles Wirtschaftsjahr

Gesamtaufwand:	155.836,30 EUR
Eigenkapital:	-20.000,00 EUR

**Darlehen: 135.836,30 EUR**

Mieteinnahmen:	+7248,20 EUR
Zinsaufwand (2,5%) + Tilgung (2,5%)	-6.791,82 EUR
Verwaltung (inkl. Monitoring)	-360,00 EUR
Instandhaltung (2,00 EUR/qm)	-100,74 EUR

Aufwand im Jahr vor Steuer	4,36 EUR
<b>Aufwand im Monat vor Steuer</b>	<b>0,36 EUR</b>

## Bezugsphase (nach Tilgung):

+ Mieteinnahmen	9.060,97 EUR
- Verwalter (inkl. Monitoring)	-450,00 EUR
- Instandhaltung (2,00 EUR/qm)	-113,33 EUR
- Steuer	-2.527,78 EUR
<b>= Nettomieteinnahme</b>	<b>6.159,86 EUR</b>

## Eigenkapitalverzinsung

Überschuss p.a. vor Tilgung:	3.391,63 EUR
Eigenkapital:	20.000,00 EUR

Berechnung:  $3.391,63 / 20.000,00 \times 100$

**Eigenkapitalverzinsung 16,96 %**

Disclaimer: Zinssatz 2,5 % p.a. bei Einsatz von 20.000 € Eigenkapital, 2,5 % Tilgung bei 10 Jahren Zinsfestschreibung, es wurde beispielhaft für die Gesamtlaufzeit mit dem gleichen Sollzins gerechnet, bei den Mieteinnahmen wurde davon ausgegangen, dass die indexierte Mietpreisanpassung alle 5 Jahre mit 5 % erfolgt. Wir übernehmen keine Garantie für zukünftige Erträge, die Prognoserechnung basiert auf Annahmen, die in der Zukunft wegfallen oder sich ändern können. Bei der steuerl. Betrachtung wurde ein zVE von konstant 50.000 Euro zu Grunde gelegt. Zinsangaben sind freibleibend und lediglich kalkulatorisch. Größe des zugrundgelegten Appartements: 50,37qm (inkl. Gemeinschaftsflächen)



# Häufig gestellte Fragen

Wichtige Aspekte  
leicht erklärt

## Ist ein Wiederverkauf möglich?

Wie jede andere Immobilie kann auch das Pflegeappartement jederzeit wieder verkauft werden. Die jeweilige Mietrendite liefert dabei die Orientierung für einen möglichen Verkaufspreis. Steigt die Miete, so ist auch eine Wertsteigerung Ihres Appartements denkbar.

## Welche Nebenkosten entstehen dem Investor beim Kauf?

Die Nebenkosten für den Kauf eines Appartements lassen sich recht übersichtlich zusammenfassen:

- Je nach Bundesland fällt eine Grunderwerbsteuer von 3,5 bis 6,5 % des Kaufpreises an.
- Die Notar-, Gerichts- bzw. Grundbuchkosten betragen ca. 2,0 - 2,5 % des Kaufpreises (je nach Erwerbsart).

## Gibt es einen Unterschied zu Betreutem Wohnen?

Ja, es gibt einen deutlichen Unterschied zwischen Pflegeimmobilien und Betreutem Wohnen. Stationäre Pflegeeinrichtungen sind gemäß Sozialgesetzbuch förderwürdig („staatliche Refinanzierung“). Bei Betreutem Wohnen wird die Miete direkt vom Bewohner gezahlt. Kann oder will dieser nicht zahlen, entsteht automatisch ein Mietausfall. Auch müssen Mietersuche, Instandhaltung und Nebenkostenabrechnung eigenständig organisiert werden. Zudem gilt es Mieter zu finden, die pfleglich mit dem Eigentum umgehen. Von solchen Risiken und Unwägbarkeiten sind Besitzer von Pflegeimmobilien weitgehend befreit.

## Welche Steuern fallen an?

Natürlich gelten die üblichen steuerlichen Rahmenbedingungen. Das heißt 2 % jährliche „Abschreibung für Abnutzung“ (AfA) auf den Gebäudeanteil und die Außenanlagen (ca. 95 %) sowie Steuerfreiheit eines Verkaufsgewinns nach Ablauf der Spekulationsfrist von derzeit 10 Jahren.

## Besteht die Möglichkeit einer Selbstnutzung?

Hier gilt es, die Investition in eine Pflegeimmobilie als Kapitalanlage und eine mögliche Selbstnutzung voneinander zu trennen. Bei der Kapitalanlage kommt es auf langfristige Sicherheit, gute Rendite, den dauerhaften Vermögensaufbau oder die finanzielle Altersvorsorge an. Die klassische Selbstnutzung ist daher nicht vorgesehen. Grundsätzlich erhalten Sie als Eigentümer aber in jedem

Fall ein Vorbelegungsrecht. Sie haben also die Gewissheit, schnell und flexibel einen erstklassigen Pflegeplatz zu bekommen, sollten Sie selbst oder einer Ihrer Angehörigen diesen einmal benötigen.

## Bedarf es grosser Instandhaltungsrücklagen?

Hier liegt ein weiterer riesiger Vorteil der Investition in eine Pflegeimmobilie. Die laufenden Betriebs- und Instandhaltungskosten müssen nicht vom Investor übernommen werden. Vielmehr ist dieser häufig lediglich für Dach und Fach verantwortlich. Entsprechend erscheint eine Instandhaltungsrücklage von 2,- €/m<sup>2</sup> p.a. als hinreichend.

## Habe ich langfristige Mietsicherheit und Inflationsschutz?

Typischerweise hängt die Zahlung in einem Mietshaus vom jeweiligen Bewohner bzw. Mieter ab. In einem Pflegeheim ist das anders. Dieses wird insgesamt vom Betreiber für mehrere Jahrzehnte gepachtet. Aus dieser Pacht wiederum erhält der Investor pünktlich seine Miete. Der Mietvertrag selbst unterliegt einem Index. Das heißt, die Miete wird turnusmäßig in festen Intervallen angepasst. In der Regel geschieht das alle fünf Jahre. So ist ein Schutz vor Inflation gewährleistet.

Außerdem erfolgt eine Mietzahlung selbst dann, wenn das eigene Appartement nicht bewohnt sein sollte.

Die Betreiber der von uns angebotenen Pflegeimmobilien sind im Regelfall für eine ganze Reihe von Pflegeheimen verantwortlich. Ihnen allen gemeinsam ist daher die ausgesprochen gute bis sehr gute Bonität. Im Vergleich mit privaten Mietern sind Pflegeheimbetreiber in der Regel zudem deutlich solventer, denn sie haben dank der staatlichen Förderung von Sozialimmobilien ein sehr geringes Mietausfallrisiko.

## Bekomme ich Miete für Gemeinschaftseigentum?

Nach dem Wohnungseigentumsgesetz wird in geteilten Immobilien fast immer zwischen dem Sondereigentum (Ihrem Appartement) und dem Gemeinschaftseigentum (Treppenhaus, Flur, ggf. Dachboden etc.) unterschieden. So erhalten Sie bei einer klassischen Eigentumswohnung im Normalfall nur für die Fläche Ihres Appartements (Sondereigentum) eine entsprechende Miete. Einer der vielen Vorteile von Pflegeimmobilien liegt darin, dass Sie auch für das Gemeinschaftseigentum Miete erhalten.



Kooperationspartner/in **Steffen Damaschke**  
Dusiplatz 3  
21035 Hamburg  
Telefon: 040-74202020  
Mobil: 0179-9726684  
Telefax: 040-74202021  
Email: [sd@Steffen-Damaschke.de](mailto:sd@Steffen-Damaschke.de)  
[www.Steffen-Damaschke.de](http://www.Steffen-Damaschke.de)