



SENIORENWOHN- & PFLEGEIMMOBILIEN

– eine zukunftssichere Investition.

Nutzen Sie die Chance, Ihr
Vermögen durch Investitionen
in Pflegeimmobilien langfristig
abzusichern.



KAPITALANLAGE PFLEGEIMMOBILIEN. DAS WICHTIGSTE AUF EINEN BLICK.

Pflegeimmobilien werden zunehmend beliebter als Kapitalanlage, da sie als besonders zukunftssicher und konjunkturresistent gelten. Erfahren Sie, warum es sich auch für Sie lohnen kann, in Pflegeimmobilien zu investieren – nicht nur zur Kapitalvermehrung, sondern auch zur Absicherung Ihrer Zukunft.

Was macht eine Pflegeimmobilie zu einer der einfachsten und zugleich sichersten Anlageformen?

Für den Investor selbst entfallen klassische Aufgaben eines Vermieters, wie das Suchen nach einem Mieter. Auch um die Instandhaltung einzelner Appartements und Räumlichkeiten muss er sich nicht sorgen. Um all dies kümmert sich nämlich größtenteils der Betreiber der Immobilie. Dieser ist für den laufenden Betrieb, die Vermietung und so gut wie alle organisatorischen Prozesse rund um den Erhalt der Pflegeimmobilie verantwortlich.

Die Verantwortungsbereiche werden vertraglich zwischen Investor und Betreiber festgelegt. Solche Verträge sind in der Regel auf Langfristigkeit ausgelegt, das bedeutet eine Laufzeit von 20 Jahren oder mehr. Dadurch ergeben sich schon zwei grundlegende Vorteile,

die es bei der Vermietung regulärer Immobilien nicht gibt. Zum einen die regelmäßigen und planbaren Mieteinnahmen, unabhängig von der tatsächlichen Belegungssituation der Immobilie. Und zum anderen der Wegfall etwaiger Verwaltungsaufgaben, wie das Kümmern um die Instandhaltung der Räumlichkeiten oder die Suche nach Nachmietern.

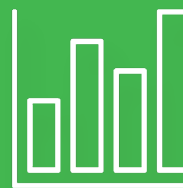
Zudem profitieren Sie von den steuerlichen Vorteilen einer Immobilie, dem Inflationsschutz durch Sachwertcharakter und einem geringen Verwaltungsaufwand, da die gesamte Bewirtschaftung professionell organisiert ist.

Eine Pflegeimmobilie vereint also Sicherheit, geringen Verwaltungsaufwand und eine zunehmende gesellschaftliche Relevanz in sich. All das macht sie zu einer der einfachsten und sichersten Kapitalanlagen.





**INVESTITION IN EINE
ECHTE IMMOBILIE**



**AUTOMATISCHE
MIETANPASSUNG**



**LANGFRISTIG
FEST VERMIETET**



**ZAHLUNG AUCH
BEI LEERSTAND**

Was unterscheidet die langfristigen Pacht- und Mietverträge in Pflegeimmobilien von den herkömmlichen Mietverträgen?

Hier liegt eindeutig der Fokus auf der langfristigen Sicherheit dieser Anlageform. Klassische Mietwohnungen bringen viele Herausforderungen mit sich, wie rasch wechselnde Mieter, die Suche nach Nachmietern und den daraus resultierenden Mietausfall.

Dank des Betreiberkonzepts bei Pflegeimmobilien, kann das nicht passieren. Hier schließt der Investor keinen Vertrag mit den einzelnen Mietern, sondern mit dem Betreiber der Immobilie. Dieser ist dann für die Vermietung der Räumlichkeiten verantwortlich.

Auch die Dauer dieser Verträge unterscheidet sich von der, der klassischen Wohnimmobilien. Für gewöhnlich sind solche Pachtverträge mit dem Betreiber einer Immobilie

auf 20 Jahre ausgelegt, wobei es meist die Option der Verlängerung gibt. Der Investor erhält die Miete dementsprechend vom Betreiber, unabhängig von der tatsächlichen Auslastung der Apartments.

Gleichzeitig obliegt es dem Betreiber, sich um alle organisatorischen Aufgaben, wie Vermietung der Zimmer, Instandhaltung der Immobilie oder Einstellung von Pflegepersonal, zu kümmern.

Insgesamt bietet ein langfristiger Pachtvertrag mit einem bewährten Betreiber eine gute Planungssicherheit und Stabilität der Mieteinnahmen, ganz ohne die organisatorischen Herausforderungen eines privaten Vermieters einer klassischen Immobilie.

WIE UNTERSCHIEDET SICH DIE MIETRENDITE EINER VERMIETETEN EIGENTUMSWOHNUNG VON DER EINER PFLEGEIMMOBILIE?

Auf den ersten Blick scheinen sich beide Anlageformen hinsichtlich ihrer Mietrendite zu ähneln. Einige Faktoren sorgen jedoch für den entscheidenden Unterschied zwischen einer Investition in eine Pflegeimmobilie und einer Investition in eine klassische Immobilie.

Auch hier liegt der Vorteil wieder bei der langfristigen Planbarkeit und Sicherheit.

Durch die Dauer des Pachtvertrags zwischen Investoren und Betreibern von 20 Jahren oder mehr, ergeben sich konstante Mieteinnahmen über eben diesen Zeitraum hinweg. Die tatsächliche Belegungssituation einer Pflege-

immobilie hat dabei keinen Einfluss auf die Mieteinnahmen für den Investor.

Zusätzlich sorgt der indexierte Pachtvertrag dafür, dass die Miete im Laufe der Jahre automatisch an die Inflation angepasst wird. Auch das ist bei der Vermietung einer klassischen Wohnimmobilie nicht gegeben.

Ein weiterer, ausschlaggebender Unterschied hinsichtlich der tatsächlichen Mietrendite, sind die unregelmäßigen und teilweise auch unplanbaren außerordentlichen Aufwendungen, die private Vermieter einer klassischen Wohnimmobilie leisten müssen.

Hierzu zählen Renovierungsarbeiten bei Auszügen, Mietausfälle bei Leerstand, ausbleibende Mietzahlungen, gesetzliche Mietpreisbegrenzungen oder diverse Konflikte mit Nachbarn, Nebenkosten oder Ähnlichem.

All diese Themen betreffen einen Investor einer Pflegeimmobilie nicht, da diese in den Aufgabenbereich des Betreibers fallen.

Dementsprechend schmälern sie auch die tatsächliche Mietrendite nicht, so dass diese schlussendlich höher ausfallen kann als bei einer klassischen Wohnimmobilie.





WELCHE STEUERLICHEN ASPEKTE KÖNNEN PFLEGEIMMOBILIEN FÜR PRIVATE ANLEGER INTERESSANT MACHEN?

Eine Pflegeimmobilie bietet dem Anleger zahlreiche steuerliche Vorteile.

Darunter fällt etwa die Möglichkeit der Abschreibung auf Gebäudeteile (AfA). Hierdurch wird die Steuerlast gemindert und die Netto-Rendite der Investition verbessert. Handelt es sich bei dem Objekt um einen Neubau, kann die degressive AfA von 5 % pro Jahr genutzt werden. Dadurch profitiert der Investor besonders in den ersten Jahren von höherer steuerlicher Entlastung und entsprechend höheren Renditen.

Auch die Zinszahlungen für die Finanzierung dieser Anlage können steuerlich geltend gemacht werden, was wiederum zu einer Senkung der Steuerlast führen kann.

Je nach Objekt gibt es noch weitere Möglichkeiten, die Kosten der Finanzierung des Objekts zu senken:

Investoren haben bei bestimmten Immobilien die Möglichkeit, die vergünstigten Kredite der KfW mit Zinsen von unter 2 % zu nutzen.

Zusätzlich kann bei Gebäuden mit dem Standard Effizienzhaus 40 mit Nachhaltigkeits-Klasse (EH 40 NH) die befristete Sonderabschreibung nach § 7b EStG in Anspruch genommen werden. Sie erlaubt über vier Jahre eine zusätzliche Abschreibung in Höhe von 5 % jährlich auf die förderfähigen Herstellungskosten.

Insgesamt ergeben sich bei der Investition in eine Pflegeimmobilie zahlreiche Möglichkeiten, die steuerliche Effizienz zu nutzen. Durch Abschreibungen, abzugsfähige Finanzierungskosten und andere Förderungsmaßnahmen gestaltet sich diese Anlageform als besonders rentabel mit langfristig gesicherten Einnahmen.



WELCHE UNTERSCHIEDUNG GIBT ES BEI DEN STANDORTFAKTOREN ZWISCHEN EINER PFLEGEIMMOBILIE UND EINER KLASSISCHEN EIGENTUMSWOHNUNG?

Da die Bewohner einer Pflegeimmobilie sich zumeist von denen einer klassischen Eigentumswohnung unterscheiden, gibt es auch hier andere Ansprüche an den Standort der Immobilie.

Während bei privaten Mietwohnungen Faktoren wie Zentralität, Infrastruktur, nahegelegene Einkaufsmöglichkeiten oder Abdeckung durch Schulen oder Kitas eine wichtige Rolle spielen, liegt der Fokus bei der Lage einer Pflegeimmobilie auf anderen Faktoren.

Der ausschlaggebende Faktor ist hier der Bedarf und die demografische Entwicklung des potenziellen Einzugsgebiets. Je größer der Bedarf, desto erfolgsversprechender ist eine Investition. Bei ca. 20 % der über 65-Jährigen besteht eine Pflegebedürftigkeit. Hinzu kommen noch weitere wichtige Standortfaktoren:

Diese Faktoren sind wesentlich stabiler als temporäre Trends, was zur Planbarkeit und Stabilität der Einnahmen beiträgt. Jeder Standort wird vom Initiator und vom Betreiber ausführlich auf seine Wirtschaftlichkeit geprüft.

Wer in eine Pflegeimmobilie investiert, profitiert also von einem gesellschaftlich relevanten und krisenresistenten Markt, dessen Bedarf in Zukunft weiterhin steigen wird.

- *eine überdurchschnittlich hohe oder wachsende Zahl älterer Menschen in der Region,*
- *eine ausgeglichene Infrastruktur mit Ärzten, Kliniken und Nahversorgung,*
- *eine gute Erreichbarkeit für Angehörige und Pflegepersonal,*
- *und die wirtschaftliche Stabilität des Landkreises oder der Stadt.*

WELCHE BEDEUTUNG HAT EIN SOLIDER BETREIBER EINER PFLEGEIMMOBILIE?

Da sämtliche Verwaltungs- und Organisationsaufgaben beim Betreiber dieser Art der Immobilie anfallen, ist er das „Herzstück“ jeder Pflegeimmobilie.

Seine Arbeit hat entscheidenden Einfluss auf die Qualität der Pflege, die tatsächliche Auslastung und die Sorge um die Instandhaltung der Räumlichkeiten. Dieser hat sich dabei an gesetzliche Vorgaben zu halten, die auch kontrolliert werden. Dementsprechend ist ein solider und verlässlicher Betreiber ein wichtiger Ausgangsfaktor für den wirtschaftlichen Erfolg einer Pflegeimmobilie.

Da auch der Betreiber einen mehrjährigen Pachtvertrag eingeht, ist es auch in seinem Interesse, Faktoren wie Standort, Infrastruktur, demografische Entwicklungen und das lokale Pflege- und Betreuungsangebot gründlich zu beleuchten.

Diese sorgfältige Analyse stellt sicher, dass der Standort langfristig tragfähig ist und die Einrichtung auch in Zukunft gut ausgelastet bleibt.

Des Weiteren werden Pflegeeinrichtungen vonseiten des Staates unterstützt. Ein Großteil der Pflegekosten wird durch Pflegekassen, Sozialämter oder private Versicherungen übernommen.

Aber auch die Objektverwalter pflegen ein breites Netzwerk zu Betreibern von Pflegeimmobilien. Sollte es also einmal wider Erwarten zu einem Betreiberausfall kommen, wird in der Regel direkt ein Nachfolger gefunden, sodass innerhalb weniger Monate ein neuer Partner gefunden ist.

Bis dahin greift eine sogenannte Patronatserklärung, was die Mietzahlungen für Investoren sichert.





AB WELCHER INVESTITIONSSUMME IST DER EINSTIEG MÖGLICH?

Der Kaufpreis einer Seniorenimmobilie beginnt bei ca. 200.000 €

Eine Seniorenimmobilie kann entweder durch eigene finanzielle Mittel oder durch eine Finanzierung erworben werden.

Ein entscheidender Vorteil dabei:
In der Regel kann die gesamte Kaufpreissumme (100 %) finanziert werden.

Für den Investor bedeutet das, dass er lediglich Eigenkapital für die Nebenkosten wie

Grunderwerbsteuer, Notargebühren etc. benötigt. Diese Kosten liegen für meist bei 7 % bis 8,5 % des Kaufpreises.

Ab wann ist es möglich, eine Pflegeimmobilie durch Finanzierung zu erwerben? Ab einem Nettoeinkommen von ca. 3.200 € kann schon über eine Finanzierung nachgedacht werden.

Das macht Pflegeimmobilien auch für Anleger mit moderatem Einkommen zu einer attraktiven und gleichzeitig sicheren Kapitalanlage für die Zukunft.

WELCHE BEDEUTUNG HAT EIN SOLIDER BETREIBER EINER PFLEGEIMMOBILIE?

Die Prognose für den Markt für Pflegeimmobilien sieht sehr vielversprechend aus. Derzeit befindet sich der Markt in einer enormen Wachstumsphase.

Schon heute übersteigt der Bedarf an Pflegeplätzen das Angebot. Und die Tendenz in diese Richtung wird auch weiterhin zunehmen.

Hinzu kommt, dass zahlreiche Einrichtungen veraltet sind und zukünftig nicht mehr den modernen Anforderungen an Ausstattung und Pflegequalität entsprechen werden. In diesem Rahmen wird es auch in Zukunft zu mehr Neubauten kommen.

Aber auch der demografische Wandel ist für den Markt ein ausschlaggebender Faktor. Die Zahl an pflegebedürftigen Menschen steigt immer weiter an, und dank des medizinischen Fortschritts leben Menschen länger und sind dabei weiterhin verhältnismäßig aktiv.

Daran gilt es sich in Zukunft anzupassen und auch der Nachfrage nach verschiedenen Pflege- und Betreuungsoptionen gerecht zu werden.

Insgesamt wächst der Markt für Pflegeimmobilien immer weiter, was besonders dem demografischen Wandel, medizinischem Fortschritt und dem steigenden Ersatzbedarf zu verdanken ist.

Dadurch ergibt sich für den Anleger eine sichere Planbarkeit und stabile Mietrenditen.

WIE SIEHT ES FÜR MICH IM ALTER AUS?

Viele denken: „Ich kaufe mir jetzt eine Wohnung, und wenn ich später pflegebedürftig werde, ziehe ich einfach ein.“ Doch in der Praxis bedeutet eine eigene Wohnung: Verwaltungsaufwand, Instandhaltung und organisatorische Aufgaben, die gerade im Alter schnell zur Belastung werden können.

KANN ICH EINE SENIORENIMMOBILIE VERKAUFEN?

Ein Verkauf der Immobilie ist möglich, unabhängig davon, dass mit dem Betreiber ein langfristiger Pachtvertrag besteht. Da jedes einzelne Pflegeapartment über ein eigenes Grundbuchblatt verfügt, hat der Eigentümer volles Verfügungsrecht. Zu jedem Zeitpunkt ist damit Verkaufen, Vererben oder Verschenken möglich.

Besonders attraktiv: Bei einem Wiederverkauf nach 10 Jahren sind die Gewinne aus dem Verkauf steuerfrei.

VERTRAGLICH GESICHERTES BELEGUNGSRECHT – IHRE PERSÖNLICHE SICHERHEIT IN DER ZUKUNFT:

Eine Pflegeimmobilie löst dieses Problem: Sie erhalten regelmäßige Mieteinnahmen und gleichzeitig ein vertraglich gesichertes Belegungsrecht in bundesweit allen Objekten des Betreibers. Das gilt nicht nur für Pflegeplätze, sondern in vielen Fällen auch für das betreute Wohnen des Betreibers.

Der große Vorteil:

Zum Zeitpunkt des Kaufs wissen Sie noch nicht genau, welchen Bedarf Sie oder ein Angehöriger später haben werden – ob betreutes Wohnen oder stationäre Pflege. Mit dem Belegungsrecht bleiben Sie flexibel und gut versorgt, unabhängig davon, welche Form der Betreuung in der Zukunft für Sie die richtige ist.

Es kommt auch nicht darauf an, wo Sie eine Wohneinheit erworben haben. Das Belegungsrecht gilt für alle Objekte des Betreibers bundesweit.

Unschlagbar ist dabei die größtmögliche Flexibilität, denn das bevorzugte Belegungsrecht lässt sich auch auf Familienangehörige übertragen – falls nötig sogar mehrfach. Diese hervorragende Möglichkeit zur persönlichen und familiären Absicherung ist vorwiegend dann Gold wert, wenn kurzfristig und unerwartet ein Bedarfsfall eintritt. Wir finden stets die gewünschte optimale Art der Versorgung für Sie und unterbreiten Ihnen konkrete Vorschläge für einen passenden Versorgungsplatz.

Beispiel:

Sie wohnen in Berlin und investieren in ein Pflegeappartement am Standort Lenting bei Ingolstadt. Ein naher Angehöriger in Regensburg ist plötzlich pflegebedürftig. Per bevorzugtem Belegungsrecht können Sie dafür sorgen, dass Ihr Angehöriger einen Pflegeplatz im Umkreis seines sozialen Umfeldes bekommt oder einen Pflegeplatz in Ihrer Nähe belegen kann.

So verbinden Sie finanzielle Sicherheit mit maximaler Flexibilität – ohne sich um Vermietung, Reparaturen oder Verwaltung kümmern zu müssen.

Mit einer Pflegeimmobilie investieren Sie also nicht nur in Rendite, sondern auch in Sicherheit, Versorgung und Freiheit – für sich selbst oder Ihre Familie.





Warum lohnt sich Ihre Anfrage?

- ✓ Persönliche Einschätzung durch Experten
- ✓ Zugang zu nicht öffentlich kommunizierten Investment-Chancen
- ✓ Kostenlos & unverbindlich – für Sie entstehen keine Verpflichtungen

**Ich wünsche weitere Informationen
- Ohne Verpflichtung, aber mit Mehrwert!**

Lassen Sie sich von unseren Experten beraten
und erfahren Sie, wie Sie in Seniorenwohn-
& Pflegeimmobilien investieren können!

Es fehlen nur noch wenige Schritte zu
unserer kostenlosen Erstberatung!

