

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 Appartements 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 Pflege-satzverhandlungen (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!