

## Pflegeimmobilien als Kapitalanlage



### Kapitalanlage Pflegeimmobilie - warum?



- **Rendite ca. 5%** - Steigerung der Eigenkapitalrendite durch Einsatz von Fremdkapital.
- **Mietsicherheit** - Miete auch bei Leerstand, Pachtverträge mit mind. 20 Jahren Laufzeit.
- **Inflationsschutz** durch indexierte Mietverträge.
- **Steuervorteile** - Gebäude und Inventar werden steuerlich abgeschrieben, Kredit-Zinsen sind steuerlich absetzbar.
- **KfW-Förderung** und Zinsniveau als Renditehebel. Viele Objekte werden zusätzlich gefördert.
- **Wachstumsmarkt „Pflege“** - Zahl der Pflegebedürftigen steigt stark an, zukünftig hoher Bedarf an Pflegeheimen.
- **Grundbucheintrag statt Finanzkonstrukt** - Eigentümer im Grundbuch, keine fondstypischen Risiken

➤ **Keine zusätzlichen Abschlussgebühren** - Die Maklercourtage ist bereits im Kaufpreis enthalten

✉ Informationen anfordern

## Bevorzugtes Belegungsrecht

*Neben der außergewöhnlichen Sicherheit und der attraktiven Rendite dieser Geldanlage genießen Sie den Vorteil des bevorzugten Belegungsrechts:*

Der Betreiber der Pflegeimmobilie spricht Ihnen als Eigentümer ein bevorzugtes Belegungsrecht aus. In diesem Fall können Sie oder Ihre Angehörigen bei eigener Pflegebedürftigkeit ein Apartment beanspruchen. In der Regel gilt die Besonderheit, dass Sie nicht nur ein Apartment in dieser Pflegeimmobilie, sondern in allen Einrichtungen des Betreibers beanspruchen dürfen, egal ob es sich um eine Pflegeeinrichtung oder um das Betreute Wohnen handelt. Da schon heute in vielen Regionen ein ortsnaher Pflegeplatz nur über lange Wartelisten zu bekommen ist, könnte dieser Vorteil für die nächsten Jahre durchaus wichtig sein.

## Finanzierung

Die Aufnahme von Fremdmitteln macht in den meisten Situationen Sinn. Eines der treffendsten Zitate in der Finanzwirtschaft ist das des Bankiers Freiherr von Bethmann: "Die einzige Möglichkeit Vermögen aufzubauen, ist die Verschuldung in Sachwerten".

Wir haben die Möglichkeit, Apartments für Kunden bis zu 100 % und marktüblichen Konditionen zu finanzieren. Es sind auch Zinsbindungen von über 30 Jahren möglich. Die Aufnahme von Fremdmitteln macht in dreierlei Hinsicht Sinn:

1. Durch die niedrigen Finanzierungskonditionen lässt sich die Eigenkapitalrendite deutlich erhöhen (Hebel).
2. Zinskosten sind Werbungskosten bei Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung. Sie senken die anfallende Einkommenssteuer und erhöhen somit die Nettorendite nach Steuern.
3. Man kann einen Kredit als eine Art Versicherung auf bestehende Geldwerte (Bargeld, klassische Lebensversicherungen etc.) betrachten. Bei Inflation werden Darlehen ebenso entwertet wie Geldwerte. Das ist auch der Kern des vorangegangenen Zitats.

✉ Informationen anfordern

## Auszug Pflegeimmobilien

### **Seniorenquartier Elsdorf**

Kaufpreise: 140.227,60 € - 216.834,60 €

### **Seniorenzentrum "La Vida" Wiesmoor**

Kaufpreise: 126.371,00 € - 158.591,00 €

(/kapitalanlage/expose/pflegeimmobilie-seniorenquartier-elsdorf)

(/kapitalanlage/expose/pflegeimmobilie-seniorenzentrum-la-vida-wiesmoor)

**Seniorenpark Remscheid**

Kaufpreise: 152.263,00 € - 233.926,00 €

**Cordian Hausgemeinschaften Dortmund**

Kaufpreise: 141.782,34 € - 151.717,66 €

(/kapitalanlage/expose/pflegeimmobilie-seniorenpark-remscheid)

(/kapitalanlage/expose/pflegeimmobilie-cordian-hausgemeinschaften-dortmund)

**Seniorenzentrum Stockach am Bodensee**

Kaufpreise: 135.256,00 € - 145.043,00 €

**Seniorenzentrum Heiligenhaus**

Kaufpreise: 151.147,00 € - 342.402,00 €

(/kapitalanlage/expose/pflegeimmobilie-seniorenzentrum-stockach-am-bodensee)

(/kapitalanlage/expose/pflegeimmobilie-seniorenzentrum-heiligenhaus)

[✉ Informationen anfordern](#)

## Aktuelle Situation Finanzmärkte

Wenn man eine Investition in dieser Größenklasse tätigen möchte, sollte man vorab einen Blick auf die aktuelle Lage an den Finanzmärkten werfen. In unserem Fokus stehen hierbei die globale staatliche Verschuldung und die expansive Geldpolitik der Notenbanken. Durch die geldwirtschaftlichen Verzerrungen und die damit einhergehenden langfristigen Auswirkungen ergeben sich immense Chancen und Risiken. Chancen ergeben sich durch eine zinsgünstige Verschuldung in nachhaltige Sachwerte. Anlagen in Geldwerte (Anleihen, Lebensversicherungen etc.) bieten aktuell meist niedrige Zinsen. Aus unserer Sicht sind viele dieser Anlagen außerdem einem hohen Risiko ausgesetzt. Die weltweiten Staatsschulden steigen weiter an und müssen zwangsläufig abgebaut werden. Schaut man sich die Geschichte des Geldes genauer an, wird die Verschuldung in einem solchen Stadium meist durch einen starken Anstieg der Inflation (Geldmengenausweitung) abgebaut. Instrumente hierfür sind bspw. die Absenkung des Leitzinses und der Aufkauf von Staatsanleihen durch Notenbanken (Offenmarktgeschäfte). Eines der treffendsten Zitate in der Finanzwirtschaft ist das des Bankiers Freiherr von Bethmann: "Die einzige Möglichkeit Vermögen aufzubauen, ist die Verschuldung in Sachwerten".

Die Suche nach Sachwerten mit einem guten Rendite-Risiko-Profil gestaltet sich zurzeit schwierig. Die Anlage in Aktien macht zurzeit – zumindest per Einmaleinlage - wenig Sinn, da sich selbst der deutsche Leitindex DAX - mit entsprechend konservativen Titeln - seit dem Tief im März 2009 verdreifacht hat.

Ähnlich sieht es am Markt für Wohnimmobilien aus. Eigentumswohnungen oder Mehrfamilienhäuser sind kaum noch zu angemessenen Kaufpreisen zu finden. Außerdem sorgt das andauernde Zinstief für eine rege Nachfrage und Bautätigkeit in diesem Bereich. Bei einer rückläufigen Bevölkerungszahl und einer ansteigenden Anzahl an älteren Menschen, die auf andere Wohnformen angewiesen sind, ist der Bedarf an Wohnfläche und die damit einhergehende Nachhaltigkeit dieser Anlage an manchen Standorten eher fragwürdig. Pflegeapartments zeichnen sich dagegen durch angemessene Renditen, mindestens 20-jährige Pachtverträge mit indexierten Mieten (Miete steigt teilweise mit Verbraucherpreisindex) und einen geringen Verwaltungsaufwand aus.

## Pflegemarkt Analyse

„18.000 neue Pflegeheime müssten bis 2050 gebaut werden, um jedem Pflegebedürftigen einen Platz zu garantieren.“

Handelsblatt, Dr. Tobias Just, 2010

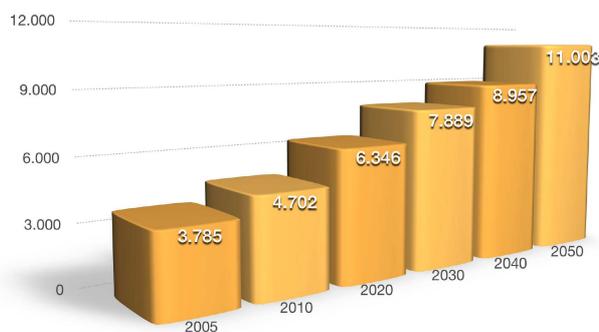
Bereits heute arbeiten in Deutschland ca. 900.000 Menschen im Zukunftsmarkt „Pflege“.

Ein interessanter Aspekt für Kapitalanleger ist vor allem die Unabhängigkeit des Pflegemarkts von allgemeinen wirtschaftlichen Schwankungen. In Krisenzeiten werden weniger Autos gekauft, Menschen in Pflegeheimen müssen aber weiterhin versorgt werden. Und die Zahl der Pflegebedürftigen steigt. Laut Prognosen wird die deutsche Bevölkerung bis zum Jahr 2060 von 82 Mio. auf 70 Mio. zurückgehen. Der Anteil der über 80-Jährigen wird in der gleichen Zeit von vier auf neun Millionen steigen. Mit der steigenden Anzahl an Pflegebedürftigen, steigt auch die Nachfrage nach Pflegeheimplätzen. Weiterhin besteht immer seltener die Möglichkeit der familiären Pflege. Gründe hierfür sind die gesunkene Kinderquote, die regionale Trennung von Eltern und Kindern und die angestiegene Berufstätigkeit der Frauen.

Die Möglichkeiten in den Pflegemarkt zu investieren sind begrenzt. Pflegeimmobilien vereinen die Vorteile von Immobilien und die Sicherheit des Zukunftsmarktes „Pflege“.

### Prognose zum Bedarf an Wohnflächen in Pflegeimmobilien

Zeitraum: 2005 bis 2050 (in 1.000 m<sup>2</sup>)



Quelle: Institut der Deutschen Wirtschaft Köln, © statista

## Weitere Pflegeimmobilien als Kapitalanlage



Seniorenzentrum Stockach am Bodensee

Kaufpreise: 135.256,00 € - 145.043,00 €

[Anzeigen \(/kapitalanlage/expose/pflegeimmobilie-seniorenzentrum-stockach-am-bodensee\)](/kapitalanlage/expose/pflegeimmobilie-seniorenzentrum-stockach-am-bodensee)

### ☒ Informationen anfordern

Ihr Vorname

Ihr Nachname

Straße

Hausnummer

<input type="text" value="Straße"/>	<input type="text" value="Nr."/>
-------------------------------------	----------------------------------

**Postleitzahl****Ort****Email-Adresse****Telefonnummer****Ihre Nachricht**

Guten Tag,  
ich interessiere mich für eine Pflegeimmobilie als Kapitalanlage. Bitte senden Sie mir weitere Informationen und nehmen Kontakt mit mir auf.

Vielen Dank!

Kopie der Nachricht an mich senden

Ja, ich habe die Datenschutzbestimmungen (/datenschutz) gelesen und akzeptiere diese.