



Pflegeimmobilien

Der Anteil der pflegebedürftigen Personen erhöht sich stetig. Gleichzeitig genügen die bestehenden Pflegeeinrichtungen oft nicht mehr den heutigen technischen und gesetzlichen Standards. Genau das macht Pflegeimmobilieninvestments so lukrativ.

Charakteristika

Pflegeimmobilien gehören zur Gruppe der Spezialimmobilien. Es sind Appartements in Wohnheimen mit angeschlossener Pflege, Alters- und Pflegeheimen sowie in gemischten Heimen für ein betreutes Wohnen. Sie haben die Option, in eine oder in mehrere Pflegeimmobilien zu investieren. Diese können eine gute Geldanlage sein, denn der Bedarf für Pflegeplätze dieser Art wird künftig steigen. Eine solide Rendite bei guter Vermietbarkeit ist damit wahrscheinlich.

Vorteile und Herausforderungen

Pflegeimmobilien ermöglichen indexierte und langfristige Mieteinnahmen, wodurch Sie als Anleger kein Mietausfallrisiko tragen. Da in vielen Regionen Deutschlands eine Unterdeckung an diesem Immobilientyp besteht, sind sie weitgehend konjunkturunabhängig. Damit gehen prognostizierte Preissteigerungen einher, weswegen auch ein gewinnbringender Verkauf wahrscheinlich ist. Weitere Vorteile für Investoren sind die geringen laufenden Zusatzkosten und der minimale Verwaltungsaufwand. Die Rendite bewegt sich zumeist um die 4,0 % – 6,0 %. Insbesondere bei Pflegeimmobilien mit einer Größe von 80 bis 120 Appartements pro Pflegeheim sind diese Vorzüge wahrscheinlich.

Zielgruppe

Pflegeimmobilien dienen zur Altersvorsorge und zur Generierung eines passiven Einkommens. In sie ziehen vornehmlich pflegebedürftige Senioren ein. Da der Investor irgendwann eventuell selbst ein Appartement in einer Pflegeeinrichtung sucht, profitiert er von seinem Pflegeimmobilieninvestment gleich doppelt: 1. Er erzielt ein wertvolles Nebeneinkommen. 2. Er erhält zumeist ein vertraglich gesichertes und vorrangiges Belegungsrecht – für sich selbst und seine Familienangehörigen. Die persönlichen Unterhaltskosten lassen sich in diesem Fall mit der vom Betreiber entrichteten Miete verrechnen.

Förderungen

Einige Pflegeimmobilien erfahren eine staatliche Förderung. Dies betrifft in erster Linie psychiatrische Einrichtungen, Hospize und stationäre Pflegeeinrichtungen sowie Behindertenwohnheime. Ist der Bewohner zahlungsunfähig oder steht die Pflegeimmobilien leer, kommt der Staat für die Miete auf. Somit kommt die Förderung der Pflegeimmobilie den Betreibern zugute. Das Insolvenzrisiko sinkt. Hierbei ist zu beachten, dass die staatliche Förderungen in der Regel Pflegeeinrichtungen betreffen, die kaum einzelne Appartements aufweisen.

Gut zu wissen

Bei Pflegeimmobilien kommen Sie in den Genuss der gleichen Steuervorteile wie bei Wohnimmobilien. Damit sind Abschreibungen auf die Investition von 2 % jährlich möglich. Steuerlich abzugsfähig sind Zinsen bei einer Fremdfinanzierung. Da die einzelnen Appartements möbliert sind, lässt sich ebenfalls das bewegliche Inventar über einen Zeitraum von zehn Jahren steuerlich abschreiben. Unabhängig von den Steuervorteilen ist, wie bei jeder anderen Immobilie, die Lage der Pflegeeinrichtung für Rendite und Wiederverkaufswert entscheidend. Eine grobe Empfehlung ist, einen Mindesteinzugsbereich von 25.000 Einwohnern zu besitzen. Auch die Konkurrenzsituation ist abzuklären, um das Mietausfallrisiko zu reduzieren. Wählen Sie die Investition mithilfe eines kompetenten Experten wie uns aus, dann erhalten Sie selbstverständlich Einblick in die gründliche Bedarfsermittlung.

Gut beraten zur richtigen Immobilie

In Betongold zu investieren, kann eine smarte Entscheidung sein. Wichtig ist nur, von Anfang an die Weichen für dieses sichere Investment zu stellen, um Risiken wie beispielsweise Wertminderungen, Mietausfall oder Zusatzkosten durch unerwartete Renovierungen zu reduzieren. Deswegen sind Investoren gut beraten, sich von Anfang an einen Experten zu wenden. Mit dem richtigen Fachberater an der Seite gelingt der Immobilienkauf reibungslos.

Suchen Sie eine transparente, objektive und maßgeschneiderte Beratung in Ihrem Sinne?
Dann kontaktieren Sie uns noch heute für ein unverbindliches Erstgespräch!

Disclaimer: Die dargestellten Informationen wurden seitens der VB Select AG mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt. Sie beruhen auf Analysen und Marktberichten Dritter und dienen ausschließlich der Information und stellen keine Empfehlungen dar. Allein durch die Zusendung dieser Informationen kommt zwischen dem Nutzer und der VB Select AG oder einem ihrer Kooperationspartner kein Vertragsverhältnis zustande. Vor einer Anlageentscheidung ist in jedem Fall ein persönliches Gespräch mit Ihrem Vermögensberater erforderlich, der Ihnen die Chancen und Risiken des dargestellten Produktes ausführlich erläutert und Ihnen alle zur Investitionsentscheidung erforderlichen Produktunterlagen aushändigt. Die VB Select AG übernimmt keine Gewähr dafür, dass Inhalt, Richtigkeit und Vollständigkeit der dargestellten Informationen für die konkreten Bedürfnisse des Nutzers passend und richtig sind. Die Haftung der VB Select AG oder einem ihrer Kooperationspartner für die falsche Verwendung der Inhalte ist ausgeschlossen. Die VB Select AG übernimmt weder die rechtliche noch die steuerliche Beratung des jeweiligen Produkts, wenden Sie sich hierfür bitte an einen Rechtsanwalt oder Steuerberater

IMPRESSUM: VB SELECT AG — LÖHRSTR. 2 — 04105 LEIPZIG

