

# Kapital braucht ein Fundament





## Herzlich willkommen

---

Finden Sie auch, dass sich die Geldanlage in den vergangenen 20 Jahren stark verändert hat?

Im Jahr 2000 war es noch einfach, sein Geld zu 5 % bis 6 % anzulegen. Heute – im Januar 2015 – erhalten Sie weniger als 0,5 % Zinsen jährlich, wenn Sie der Bundesrepublik Deutschland Ihr Geld für zehn Jahre leihen. Und das, obwohl die Risiken durch Staats- und Bankenrettungen während der Finanzkrise deutlich gestiegen sind.

Suchen Sie eine Kapitalanlage, die weiterhin eine Rendite von ca. 5 % erwirtschaftet? Die weitestgehend unabhängig von konjunkturellen Schwankungen ist und in einen Wachstumsmarkt der nächsten Jahrzehnte investiert. Eine Anlageform, die keinen Fonds, keine Versicherung oder andere Finanzkonstrukte als Mantel benötigt. Dann haben wir für Sie die Lösung!

Im Folgenden erläutern wir Ihnen eine Geldanlage, die es so bereits seit mehr als 30 Jahren in Deutschland gibt. Sie hat uns durch Ihre Zukunftsträchtigkeit, Sicherheit und Transparenz überzeugt: **Das Pflegeapartment.**



Jan Dinner  
Geschäftsführende Gesellschafter / Pflegeobjekt Service GmbH

Sven Tokarski

# Kapitalmarkt und Altersvorsorge

Spätestens seit Beginn der Finanzkrise im Jahr 2008 besteht bei vielen Menschen Unsicherheit bezüglich herkömmlicher Finanzmarkt- und Altersvorsorgeprodukte. Die weltweit angestiegene Geldmenge und das anhaltende Zinstief sorgen für ein Umdenken in der Gesellschaft. Einige Anlagearten, die in den vergangenen Jahrzehnten als profitabel und sicher galten, werden heute anders wahrgenommen:

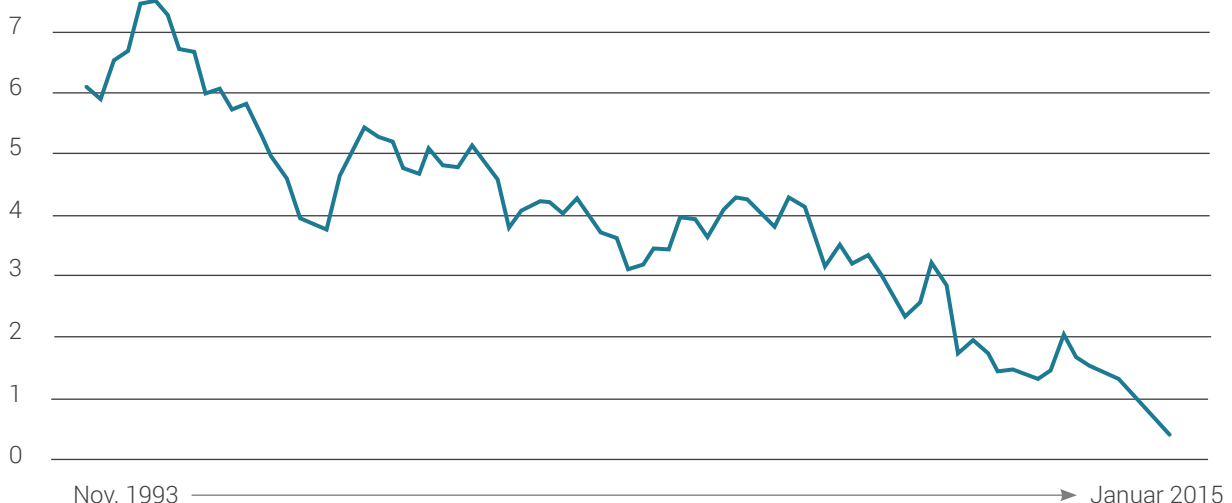
- **Staatsanleihen:** 1995 gab es für 10-Jährige Staatsanleihen der Bundesrepublik Deutschland noch jährlich mehr als 7,50 % Zinsen, im Januar 2015 sind es weniger als 0,5 %. Anleger vergessen häufig, dass es keine risikolosen Staatsanleihen gibt. Länder wie Deutschland, Großbritannien, Frankreich, Japan und China waren in ihrer Geschichte mindestens zweimal zahlungsunfähig. Seit Jahren steigen die Staatsschulden weltweit ungebremsst.
  - **Offene Immobilienfonds:** Aufgrund von Liquiditätsproblemen mussten zahlreiche Fonds innerhalb der Finanzkrise schließen. Anleger kamen über Jahre nicht an ihr Geld und müssen teilweise erhebliche Verluste hinnehmen.
  - **Wohnimmobilien:** Die Preise sind über die letzten Jahre speziell in Ballungszentren stark gestiegen. Anleger fürchten auch staatliche Eingriffe bei vermieteten Wohnimmobilien, um das Wohnen bezahlbar zu halten.
- Im Vergleich hierzu werden Sie auf den nächsten Seiten die Vorteile von Pflegeapartments kennenlernen.

*„In der Finanzkrise ist vielen Investoren bewusst geworden, dass Pflegeheime langfristig sicherere Investitionen sind als viele andere Produkte. [...] Die Auswirkungen der Finanzkrise auf den Betrieb von stationären Pflegeeinrichtungen sind gleich Null“*

Die Welt, 10/2009

## Rekordtief

Zinsen, die Deutschland bei der Emission 10-Jähriger Bundesanleihen bieten muss.  
Jüngste Auktion: 20 Januar 2015



Quelle: Bloomberg

# Pflegemarkt

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.

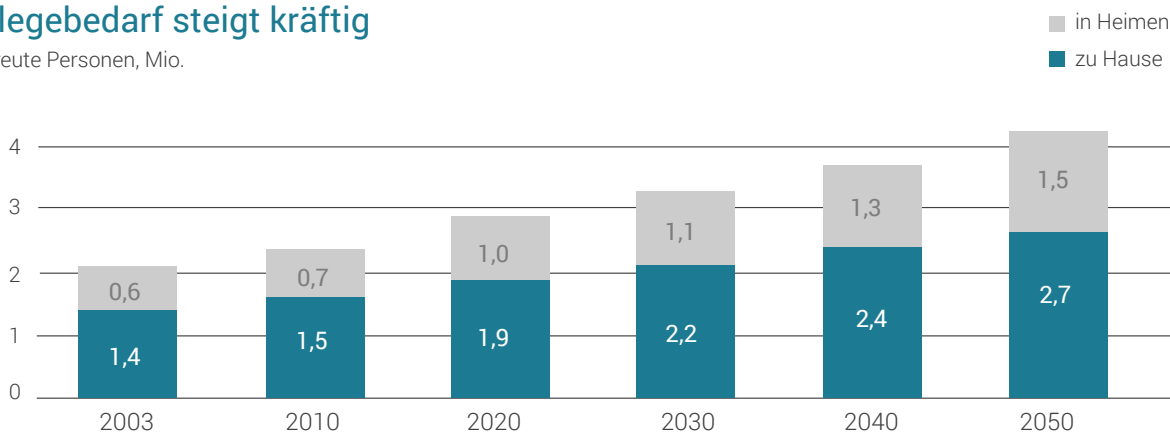
Die Möglichkeiten in den Pflegemarkt zu investieren sind begrenzt. Pflegeimmobilien vereinen die Vorteile von Immobilien und die Sicherheit des Zukunftsmarktes „Pflege“.

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

Handelsblatt, Dr. Tobias Just, 2010

## Pflegebedarf steigt kräftig

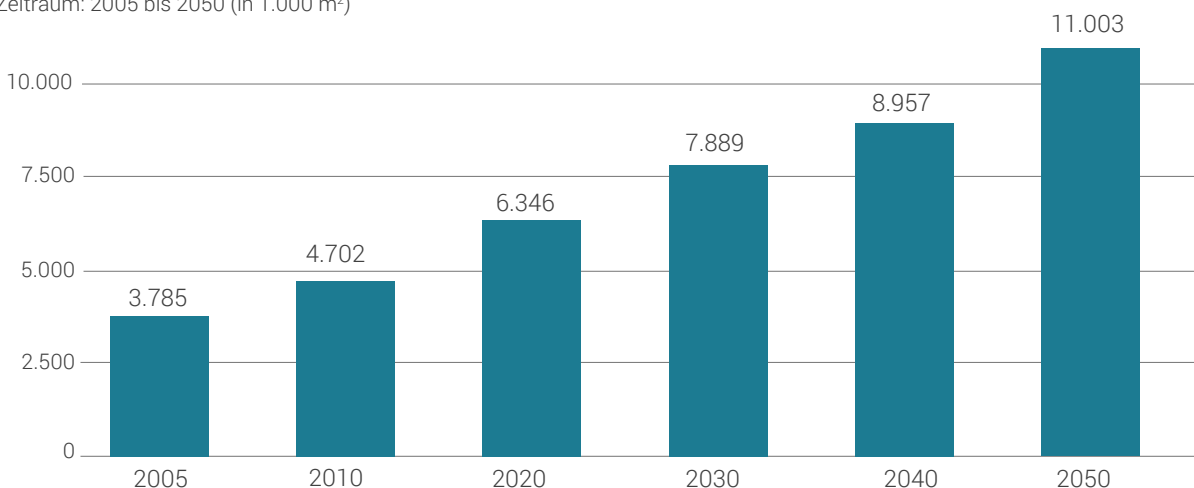
betreute Personen, Mio.



Quelle: Statistisches BA, DB Research

## Prognose zum Bedarf an Wohnflächen in Pflegeimmobilien in Deutschland

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



Quelle: Institut der Deutschen Wirtschaft Köln, © statista

# Kauf eines Pflegeapartments

Ein Bauträger und der zukünftige Betreiber (z. B. Vitanas, Johanniter) der Pflegeimmobilie planen über einen Zeitraum von ca. zwei Jahren den Bau des Objekts. Hand in Hand werden hierbei mögliche Standorte analysiert und ein zeitgemäßes Konzept entworfen. Die gesamte Pflegeimmobilie wird nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) in mehrere Pflegeapartments aufgeteilt, die einzeln verkauft werden. Ein Apartment besteht aus seiner Wohnfläche und einem Anteil an der Gemeinschaftsfläche. Gemeinschaftsflächen sind beispielsweise Küchen, Speiseräume, Terrassen etc. Darüber hinaus beinhaltet der Kaufpreis häufig Inventar (Bett, Möbel, Küche). Der Betreiber wird zum Generalmieter und unterschreibt einen Mietvertrag über eine Laufzeit von mindestens 20 Jahren. Die Mieten sind vertraglich indexiert, werden also in Anlehnung an den Verbraucherpreisindex Deutschland regelmäßig angepasst. Sollte das Apartment einmal leer stehen, erhält der Eigentümer trotzdem seine Miete vom Betreiber.

Während der gesamten Laufzeit kümmern sich der Betreiber und eine Verwaltungsgesellschaft um die Immobilie. Für die Eigentümer

der Apartments entfallen vermietertypische Aufgaben, wie Nebenkostenabrechnungen, Reparaturen, Suche neuer Mieter etc. Bei der Instandhaltung ist die Eigentümergemeinschaft lediglich für „Dach und Fach“ zuständig. Hierunter werden in der Regel das Dach und alle tragenden Gebäudeteile verstanden. Durch diese Regelung und die Größe der Eigentümergemeinschaft sind die Instandhaltungsrücklage und Verwaltungskosten – im Vergleich zu einer Eigentumswohnung – gering.

Die Laufzeit des Mietvertrages von 20 bis 25 Jahren ist außergewöhnlich lang und bietet den Eigentümern eine hohe Sicherheit. Nach dieser Zeit ist die Immobilie, insbesondere hinsichtlich ihres Baustandards, noch jung und die Nachfrage nach Pflegeplätzen wird durch die steigende Zahl der Pflegebedürftigen hoch sein. Daher wird einer Mietvertragsverlängerung voraussichtlich nichts im Wege stehen. Aufgrund der demographischen Entwicklung, müssen bis 2050 ca. 18.000 neue Pflegeheime gebaut werden (siehe Zitat S. 4). Deutsche Pflegeheime sind bereits heute durchschnittlich älter als 25 Jahre.

*„Der deutsche Pflegeheimmarkt steht vor einem neuen Investmentboom.“*

Financial Times Deutschland, 03/2012



## Pflegebedürftige



## Betreiber



## Eigentümer

- Pflegebedürftige Personen zahlen Tagessätze für Pflege
- Diese liegen zwischen 90 € und 130 € je nach Pflegestufe
- Sie erhalten Leistungen aus der gesetzlichen oder privaten Pflegeversicherung und ggf. vom Sozialamt

- Ein renommierter Betreiber (z.B. AWO, Vitanas) zahlt Miete an die Eigentümer der Pflegeapartments
- Weiterhin zahlt er Pflegekräfte, Verpflegung und weitere Aufwendungen
- Der Betreiber übernimmt die vermietertypischen Aufgaben

- Der Eigentümer erwirbt das Pflegeapartment mit Grundbucheintrag
- Der Eigentümer erhält jeden Monat Miete für sein Pflegeapartment
- Im Gegensatz zu einer Eigentumswohnung entfällt der Verwaltungsaufwand

# Vorteile der Kapitalanlage Pflegeimmobilie

---

- + **Grundbucheintrag statt Finanzkonstrukt**
  - Eigentümer im Grundbuch, keine fondstypischen Risiken
- + **Attraktive Rendite von ca. 5 %**
  - Steigerung der Eigenkapitalrendite durch Einsatz von Fremdkapital
- + **Mietsicherheit und Inflationsschutz**
  - Indexierte Mietverträge, Miete auch bei Leerstand, Pachtverträge mit mind. 20 Jahren Laufzeit
- + **Wachstumsmarkt „Pflege“**
  - Zahl der Pflegebedürftigen steigt stark an, zukünftig hoher Bedarf an Pflegeheimen
- + **Weitgehende Unabhängigkeit von konjunkturellen Schwankungen**
  - Bedarf an Pflegeheimen besteht unabhängig von wirtschaftlicher Entwicklung
- + **Förderung als „KfW-Effizienzhaus“**
  - Viele Objekte werden aufgrund ihres niedrigen Energiebedarfs zusätzlich gefördert
- + **Hohe Eigenkapitalrendite durch günstiges Zinsniveau**
  - KfW-Förderung und Zinsniveau als Renditehebel
- + **Geringer Verwaltungsaufwand**
  - Betreiber kümmert sich um Mietersuche, Nebenkostenabrechnung und Reparaturen
- + **Steuervorteile**
  - Gebäude und Inventar werden steuerlich abgeschrieben, Kredit-Zinsen sind steuerlich absetzbar
- + **Geringe Instandhaltungsrücklage**
  - Eigentümer sind in der Regel nur für das Dach und die tragenden Gebäudeteile verantwortlich
- + **Hohe Standort- und Konzeptsicherheit**
  - Standortanalyse, Konzeption und Bau nach neuesten Erkenntnissen und Anforderungen
- + **Neubau nach Heim Mindestbauverordnung (HeimMindBauV)**
  - Zusätzliche Sicherheit bei Neubauten durch aktuelle Standards
- + **Keine zusätzlichen Abschlussgebühren**
  - Die Maklercourtage ist bereits im Kaufpreis enthalten



# Vergleich Wohnimmobilie

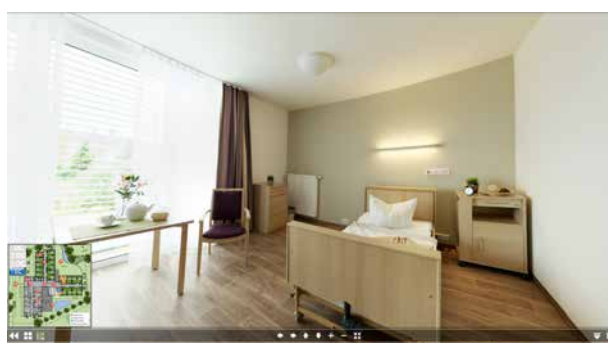
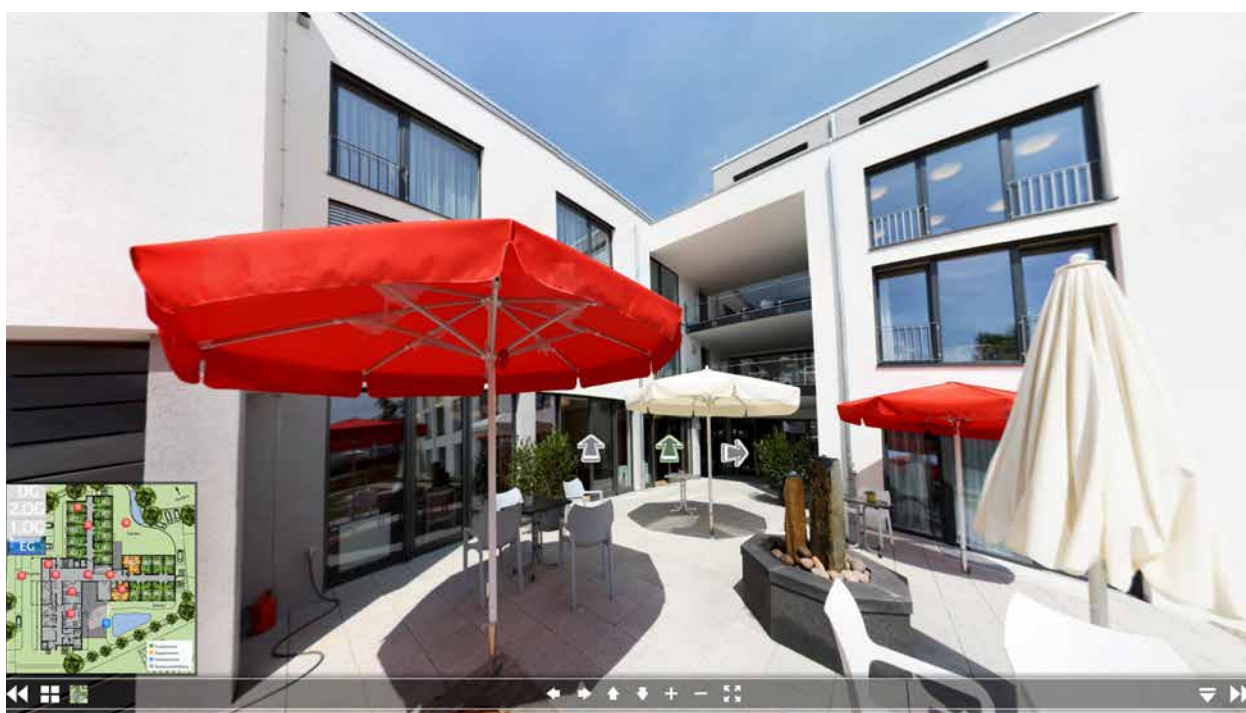
	Pflegeimmobilie	Wohnimmobilie	
<b>Mietrendite</b>	Die Mietrendite eines Pflegeapartments in einem Neubau beträgt aktuell ca. 5 %.	✓ Unter den heutigen Gegebenheiten lassen sich bei neu gebauten Immobilien Renditen zwischen 2 % und 5 % erzielen.	○
<b>Nachfrage</b>	Zukünftige Nachfrage nach Pflegeplätzen steigt stark an. Es besteht ein hoher Bedarf an neuen Pflegeheimen.	✓ Nachfrage nach Wohnraum rückläufig durch Bevölkerungsrückgang. Aktuell hohe Neubauaktivität aufgrund des niedrigen Zinsniveaus.	○
<b>Aufwand</b>	Der Betreiber der Pflegeimmobilie übernimmt die Aufgaben, die bei Wohnimmobilien dem Eigentümer obliegen.	✓ Erstellung von Nebenkostenabrechnungen, Beauftragung von Handwerkern, Nachmieterteuche etc.	✗
<b>Vermietung</b>	Der Mietvertrag mit dem jeweiligen Betreiber hat eine Laufzeit von mindestens 20 Jahren plus Verlängerungsoption. Der Betreiber zahlt seine Miete für die gesamte Immobilie. Daher kommt es zu keinem Mietausfall.	✓ Der Eigentümer muss sich selbst um die Vermietung seiner Immobilie kümmern. Bei Leerstand erhält er keine Mietzahlungen. Außerdem können Mehrkosten bei der Renovierung wegen Mieterwechsel anfallen.	✗
<b>Staatliche Regulierung</b>	Der Betreiber ist Mieter. Pflegeimmobilien werden demnach, wegen ihrer Eigenschaft als Betreiberimmobilie, nicht von der Einführung einer „Mietpreisbremse“ betroffen sein. Weiterhin sind die Mietverträge indiziert. Die Miete wird also regelmäßig angepasst.	○ Die Mietpreise steigen insbesondere in Ballungszentren stark an, sodass es vielen Menschen nicht mehr möglich ist eine Wohnung in der Nähe ihrer Arbeitsstätte zu unterhalten. Die Regierung kann durch eine „Mietpreisbremse“ oder anderweitige Regulierungen zu Lasten der Vermieter eingreifen.	✗
<b>Mietminderung</b>	Der Betreiber kann keine Mietminderung fordern, da ihm die Instandhaltung des Objektes obliegt.	✓ Bei Mängeln oder Änderungen baulicher Anforderungen (z. B. der Energieeinsparverordnung) kann der Mieter eine Minderung der Miete geltend machen.	✗
<b>Alternative Verwendung</b>	Durch die spezielle Nutzung und Aufteilung ist eine alternative Verwendung schwierig.	✗ Die Drittverwendbarkeit nimmt bei Wohnimmobilien keine große Bedeutung ein.	✓
<b>Veräußerbarkeit</b>	Der Markt für den Wiederverkauf befindet sich noch im Aufbau.	○ Die Möglichkeiten Wohnimmobilien weiter zu verkaufen sind vielfältig.	✓
<b>Risiken</b>	Die Insolvenz der Betreibergesellschaft und die Kündigung des Betreibers nach der Mietlaufzeit von 20 bis 25 Jahren sind die Risiken einer Pflegeimmobilie.	○ Ein möglicher Leerstand, säumige Mieter und Mietnomaden sind Risiken bei Wohnimmobilien. Hohe Preisschwankungen – speziell in Ballungsräumen – sind ein weiteres Risiko für Eigentümer.	○
<b>Laufende Kosten</b>	Der Eigentümer ist lediglich für die Instandsetzung von „Dach und Fach“ zuständig. Die Instandhaltungs- und Verwaltungskosten liegen insgesamt zwischen 25 und 45 Euro im Monat.	✓ Die Eigentümer sind für die gesamte Instandhaltung und Verwaltung der Immobilie verantwortlich. Je nach Alter und Zustand der Immobilie liegen die Kosten hier deutlich über denen eines Pflegeapartments.	✗
<b>Wertentwicklung</b>	Kaufpreise sind aktuell stabil. Sie bieten im Gegensatz zu Wohnimmobilien, insbesondere im Hinblick auf die Entwicklung am Pflegemarkt, noch hohes Potential.	✓ Experten der Immobilienwirtschaft weisen auf die Möglichkeit der Blasenbildung hin. Kaufpreise für Wohnimmobilien sind in den letzten Jahren stark gestiegen.	○

# Virtueller Rundgang



Besichtigen Sie hier ein Pflegeobjekt bei einer virtuellen Begehung:

[www.pflegeobjekt-besichtigung.de](http://www.pflegeobjekt-besichtigung.de)



„Die Idee von Pflegeimmobilien ist ganz einfach:  
Der Kauf von Pflegeimmobilien in einem Pflegeheim führt zum Eintrag ins Grundbuch.  
Diese Pflegeimmobilie wird direkt an den Betreiber vermietet. Dadurch können feste  
Mieteinnahmen gesichert werden, die im Allgemeinen über den aktuellen Baugeld-Zinsen  
liegen. Insofern kann sich eine Pflegeimmobilie durch den Erwerb so gut wie von selbst  
finanzieren. Zusätzlich sorgt eine dauerhafte Mietgarantie durch die staatliche Sozialkasse  
und die Zusammenarbeit mit erfahrenen und erfolgreichen Betreibern dafür, dass sich  
Inhaber einer Pflegeimmobilie für einen sicheren Zukunftsmarkt mit wachsender Nachfrage  
entscheiden.“

Focus Online, 04/2011



# Beispielrechnung bei 5 % Mietrendite

Neben der Eigenfinanzierung gibt es die Möglichkeit Fremdkapital aufzunehmen. Zusätzlich zu den aktuell niedrigen Finanzierungszinsen ist ein Großteil der von uns angebotenen Immobilien als „KfW-Effizienzhaus“ förderfähig. Die Eigenkapitalrendite lässt sich durch die Aufnahme von Darlehen erhöhen. Die gezahlten Zinsen wirken sich zudem steuermindernd aus.

## Beispielrechnung mit 20 % Eigenkapital

(50,36 m<sup>2</sup>, davon 21,18 m<sup>2</sup> Wohnfläche, inkl. Inventar)

Apartment	111.872 €
Grundstück	2.306 €
Inventar	7.500 €
<b>Gesamterwerbspreis</b>	<b>121.678 €</b>
+ 6,5 % Grunderwerbsteuer (nicht auf Inventar)	7.422 €
+ 2,0 % Notar – und Grundbuchkosten	2.434 €
<b>Gesamtaufwand</b>	<b>131.534 €</b>
20 % Eigenkapital	26.307 €
<b>Fremdfinanzierungssumme</b>	<b>105.227 €</b>

## Fremdfinanzierung

### KfW-Darlehen (Programm 153):

- 1,00 % Effektivzins, Zinsbindung 10 Jahre, Laufzeit 10 Jahre **50.000 €**
- Anfänglicher Tilgungssatz 9,56 %

### Bankdarlehen:

- 2,50 % Effektivzins, Zinsbindung 10 Jahre, Laufzeit 20 Jahre **55.227 €**
- Angenommener Effektivzins nach 10 Jahren: 4,5 %
- Anfänglicher Tilgungssatz 3,88 %



## Einnahmen-/Ausgabenrechnung über 20 Jahre

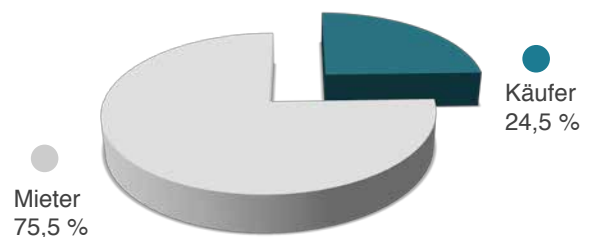
<b>Mieteinnahmen</b>	<b>134.499 €</b>
Zinsen	(-20.836 €)
Tilgung	(-105.227 €)
Steuerdifferenz*	(-17.459 €)
Instandhaltungsrücklage 0,25 € pro m <sup>2</sup> je Monat	(-3.160 €)
Verwaltungskosten 18 € monatlich zzgl. MwSt.	(-5.104 €)
<b>Gesamtaufwand</b>	<b>-151.786 €</b>
<b>Aufwand über 20 Jahre eff.</b>	<b>-17.287 €</b>

## Durchschnittlicher Eigenaufwand über 20 Jahre:

**Anfänglich 26.307 €  
+ ca. 71 € pro Monat**

## Kostenverteilung

<b>Aufwand Mieter</b>	<b>134.499 €</b>
<b>Aufwand Käufer</b>	<b>43.594 €</b>
Eigenkapital	26.307 €
Aufwand über 20 Jahre	17.287 €



\* Persönliche Daten Käufer: Alter 45 Jahre, Jahreseinkommen 50.000 €, verheiratet, Kirchensteuer 9 %

# Vergleich private Rentenversicherung

Nachfolgend wird der Kauf eines Pflegeapartments mit dem Abschluss einer privaten Rentenversicherung (Testsieger *Focus Money* 37/2013 „Höchste garantierte Rente“) über eine Laufzeit von 20 Jahren verglichen. Beim Gesamteigenaufwand werden die 43.594 € aus der Beispielrechnung auf Seite 9 zugrunde gelegt.

## Pflegeapartment

Mieteinnahmen pro Monat	616 €
Instandhaltungsrücklage	-15 €
Verwaltungskosten	-26 €
<b>Einnahmen pro Monat</b>	<b>575 €</b>

Der Wert der Immobilie bleibt erhalten und kann vererbt werden.

## Private Rentenversicherung

44.000 € Einmalzahlung angelegt über 20 Jahre, Rentenzahlung mit 65 Jahren, 10 Jahre Rentengarantie

<b>Garantierte Rente</b>	<b>174 €</b>
<b>Mögliche Rente</b>	<b>272 €</b>

Das Kapital wird verrentet.



## Die Fakten auf einen Blick

### Beispiel Pflegeapartment:

- **50,36 m<sup>2</sup>** mietrelevante Gesamtfläche (davon ca. **21,18 m<sup>2</sup>** Wohnfläche)
- Erwerbspreis Pflegeapartment (inkl. Inventar 7.500 €): **121.678 €**
- Anfängliche Mieteinnahme monatlich (5 %): **507 €**
  - Abzüglich Nebenkosten monatlich 35 €
- Mietvertragslaufzeit mit Betreiber 20 Jahre + 2 x 5 Jahre Verlängerungsoption für Mieter
- Indexierte Miete (Wertsicherungsklausel)

### Steuerliche Behandlung:

- Abschreibung Erwerbspreis (inkl. Nebenkosten) abzüglich Grundstück linear mit jährlich 2 %
- Abschreibung Inventar linear mit jährlich 10 %
- Eventuelle Zinszahlungen vollständig absetzbar
- Veräußerungsgewinne nach einer Haltedauer von 10 Jahren (Spekulationsfrist) steuerfrei

### Hinweis:

Bei den Mieteinnahmen wird von einer indexierten Mietpreisanpassung von 5 % alle 5 Jahre ausgegangen. Die anfängliche Brutto-Mietrendite beträgt 5 %. Diese Darstellung ersetzt keine Steuer- und Rechtsberatung. Andere Voraussetzungen bei Zins, Tilgung, individuellem Steuersatz etc. führen zwangsläufig zu Abweichungen. Alle Angaben sind ohne Gewähr.

Der Markt für Pflegeimmobilien ist ein Zukunftsmarkt und für Anleger besonders durch seine weitgehende Unabhängigkeit von konjunkturellen Schwankungen interessant. Trotz der zahlreichen Vorteile, sollten Interessenten einige Kriterien hinsichtlich der Qualität von Pflegeobjekten beachten. Bei Wohn-, Büro- oder Hotelimmobilien ist das Hauptkriterium die Lage

des Objekts. Im Gegensatz zu Pflegeimmobilien unterscheiden sich jedoch die Lagekriterien dieser Nutzungsarten. Außerdem gibt es weitere Merkmale, die für die Zukunftsträchtigkeit einer Pflegeimmobilie entscheidend sind. Bei den nachfolgenden Kriterien handelt es sich um Punkte, die bei der Auswahl beachtet werden sollten.

## Unsere Kriterien für geeignete Pflegeimmobilien

Kriterium	Beschreibung	X	O	✓
<b>Betreiber</b>	• Gute Bonität	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	• Langjährige Erfahrung, Anzahl der Heime beachten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	• Reputation, zeitgemäße Konzepte	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	• Wirksamer Versorgungsvertrag für betreffendes Pflegeheim	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Mietvertrag</b>	• Mind. 20 Jahre Laufzeit, Verlängerungsoptionen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	• Indexierte Mieten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	• Double-Net- oder Triple-Net-Vertrag*	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Lage der Immobilie</b>	• Region ohne stationäre Überversorgung (Verhältnis Senioren zu Bettenanzahl)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	• Nähe zu größerem Einzugsgebiet und Wohngebieten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	• Seniorengerechtes Umfeld	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	• Gute Infrastruktur (ÖPNV-Anbindung, Krankenhäuser etc.)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Grundstück</b>	• Möglichst Eigentum und kein Erbbaurecht	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Objekt</b>	• Neubau nach Heimmindestbauverordnung (HeimMindBauV) oder Sanierung mit Erfüllung der HeimMindBauV	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	• Standard „KfW 70“ oder besser	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	• Angebot von betreuten Wohnungen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	• Angemessen große und ausgestattete Gemeinschaftsflächen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	• Bei laufendem Betrieb Auslastungsquote von mind. 85 %	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Zimmer</b>	• Gesamtzahl: 80 bis 150 Zimmer	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	• Ein-Bett-Zimmerquote von mind. 75 %	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	• Ein-Bett-Zimmer über 18 m <sup>2</sup> und Doppelzimmer über 25 m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	• Möglichkeit Ein-Bett-Zimmer als Zwei-Bett-Zimmer zu nutzen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	• Eigene Nasszellen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Kaufpreis</b>	• Preis pro m <sup>2</sup> : 2.200 € bis 2.900 € (je nach Lage, Baustandard, Ausstattung etc.)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	• Inventar im Kaufpreis enthalten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Verwaltung</b>	• Niedrige Verwaltungskosten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

\* **Double-Net-Vertrag:** Mieter trägt Kosten für die Instandhaltung des Gebäudeinneren  
**Triple-Net-Vertrag:** Mieter trägt Kosten für gesamte Instandhaltung des Gebäudes

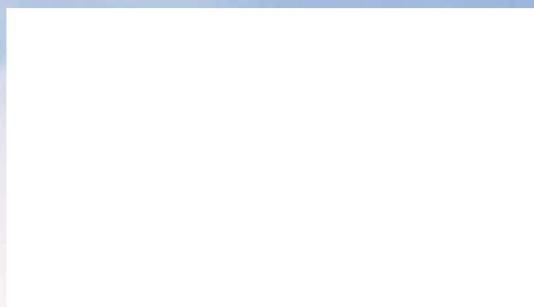
**Pflegeobjekt Service GmbH**  
Friedrich-Ebert-Str. 107  
42117 Wuppertal

Telefon: +49 (202) 769 156 2-0  
Telefax: +49 (202) 769 156 2-55

E-Mail: [info@pflegeobjekt.de](mailto:info@pflegeobjekt.de)  
Internet: [www.pflegeobjekt.de](http://www.pflegeobjekt.de)

**Hinweis zur Informationsbroschüre:**

Diese Informationsbroschüre gibt einen exemplarischen Überblick über die Kapitalanlage in ein Pflegeapartment. Alle in dieser Broschüre verwendeten Angaben wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt. Sie haben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und stellen kein Angebot oder Anlageberatung dar. Eine Haftung für die Berechnungen und das Erreichen steuerlicher Vorteile kann nicht übernommen werden.



Stempel Vermittler

