

## Das Pflegeapartment: Eine sichere Kapitalanlage mit Grundbucheintrag

Sven Tokarski, Geschäftsführer der Pflegeobjekt Service GmbH, erläutert den Kauf von Pflegeapartments im Teileigentum und veranschaulicht die Vorteile gegenüber anderen Geldanlagen.



### Herr Tokarski, wie funktioniert der Kauf eines Pflegeapartments?

In Deutschland gibt es aktuell mehr als 13.000 Pflegeheime

und der Bedarf an neuen Immobilien dieser Art ist durch die demographische Situation immens.

Die Betreiber der Altenpflegeheime halten die Immobilien nur selten im eigenen Bestand, sondern mieten die Räumlichkeiten meist für Ihre Geschäftszwecke an. Eigentümer sind i. d. R. Großinvestoren, wie Banken, Fonds etc.

Durch die gegebene Trennung der einzelnen Apartments bietet es sich allerdings an, diese Immobilien im Teileigentum aufzuteilen und an mehrere kleinere Investoren zu veräußern – wie bei einem Mehrfamilienhaus. Eine Betreibergesellschaft (z. B. Curata, AWO etc.) unterschreibt im Vorfeld einen Mietvertrag mit 20 bis 25 Jahren Laufzeit und zahlt eine Mietrendite von ca. 5 Prozent auf den Kaufpreis. Der Käufer steht als Eigentümer im Grundbuch. Eigentümer eines Pflegeapartments erhalten außerdem ein bevorzugtes Belegungsrecht, das meist für alle Einrichtungen des Betreibers gewährt wird.

### Warum sollten Kapitalanleger und Sparer ausgerechnet in eine Pflegeimmobilie investieren?

Als wichtigste Argumente gelten für mich das unvermeidbare Wachstum und die konjunkturelle Unabhängigkeit des Pflegemarktes. Die heutige Suche nach Sachwerten mit einem guten Rendite-Risiko-Profil gestaltet sich zudem sehr schwierig. Eine langfristige Anlage in Aktien und Fonds macht zurzeit – zumindest per Einmaleinlage – wenig Sinn. Der deutsche Leitindex DAX stand

noch im März 2009 bei 3.600 Punkten. Ähnlich sieht es am Markt für Wohnimmobilien aus. Eigentumswohnungen oder Mehrfamilienhäuser sind nicht nur in Ballungszentren kaum noch zu angemessenen Kaufpreisen zu finden. Der zinsgetriebene Anstieg des Angebots steht außerdem einer schrumpfenden und alternden Gesellschaft gegenüber. Pflegeapartments zeichnen sich dagegen durch angemessene Renditen von ca. 5 Prozent, mindestens 20-jährige Mietverträge und einen geringen Verwaltungsaufwand aus.

### Welche Vorteile bieten Pflegeapartments gegenüber Eigentumswohnungen?

Viele unsere Kunden haben schlechte Erfahrung mit der Vermietung von Wohnimmobilien gemacht oder haben keine Lust mehr, sich um die Verwaltung der Immobilien zu kümmern. Bei Pflegeobjekten entfallen die vermietetypischen Aufgaben, wie Mietersuche, Reparaturen und die Erstellung der Nebenkostenabrechnung. Zudem erfolgt die Mietzahlung auch bei Leerstand des eigenen Apartments, da der Betreiber eine

Miete für die gesamte Immobilie zahlt. Die Miete wird durch eine Verwaltungsgesellschaft aufgeteilt und an die einzelnen Eigentümer ausgezahlt.

Ein weiterer großer Vorteil ist die Indexierung der Mietverträge. Die Miete wird i. d. R. automatisch zu 60 Prozent bis 75 Prozent an die Entwicklung des Verbraucherpreisindex Deutschland angepasst. Auch die laufenden Kosten sind bei Pflegeapartments deutlich niedriger als bei einer Eigentumswohnung.

### Ab welcher Anlagesumme können Interessenten ihr Geld investieren und lassen sich Pflegeapartments über ein Darlehen finanzieren?

Pflegeapartments werden zum Teil schon für unter 100.000 € angeboten. Interessenten sollten jedoch das Objekt, die Lage und den Betreiber genau analysieren. Wir unterstützen unsere Kunden, indem wir Vergleiche erstellen, in denen die relevanten Kriterien der verschiedenen Pflegeimmobilien gegenübergestellt werden. Käufer können den Kaufpreis teilweise oder zu 100 Prozent finanzieren. Wir stellen für unsere Kunden einen Kontakt zu spezialisierten Finanzierungspartnern her, die gute Konditionen und lange Zinsbindungen anbieten. Eine Finanzierung macht in dreierlei Hinsicht Sinn: Durch die aktuellen Zinskonditionen lässt sich die Eigenkapitalrendite erhöhen. Anleger zahlen bspw. 2 Prozent Zinsen und erhalten für das geliehene Geld eine Mietrendite von 5 Prozent. Zinskosten senken zudem – als Werbungskosten bei Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung – die Steuerlast und erhöhen somit die Nachsteuerrendite. Zusätzlich kann man einen Kredit als eine Art Versicherung auf bestehende Geldwerte (Bargeld, klassische Lebensversicherungen etc.) betrachten. Bei Inflation werden Darlehen ebenso entwertet wie Geldwerte.



- Attraktive Renditen von ca. 5%
- Grundbuch statt Finanzkonstrukt
- 20-jährige Mietverträge
- Wachstumsmarkt Pflege
- Miete auch bei Leerstand
- Geringer Verwaltungsaufwand