

## Kapitalanlage

# Pflegeimmobilien als Alternative zum Mietobjekt

Die Idee des Grundeigentums als sicheres Investment geht nicht immer ganz auf. Risiken und der hohe Zeitaufwand werden von den meisten Anlegern oft unterschätzt. Eine Investition mit geringem Aufwand hingegen stellen Pflegeimmobilien dar. Wer hier investiert, kann sich sicher sein, dass zuvor etliche Prüfungen von Betreiber, Bank und Staat durchgeführt wurden. Es handelt sich also um ein risikoarmes Investment mit sozialem Mehrwert, wie der Autor Sebastian Reccius, einer der beiden Gründer des Portals [www.marktplatz-pflegeimmobilie.de](http://www.marktplatz-pflegeimmobilie.de), im Folgenden erläutert. **Red.**

Viele Menschen träumen davon, den Lebensabend in den eigenen vier Wänden zu verbringen. Dafür investieren sie in Sachwerte, um Substanz für ihr Kapital zu schaffen und damit ihr Vermögen krisensicher vor der Inflation zu schützen. Eine spätere Vermietung des Objektes ist durch steuerliche Vorteile sowie regelmäßige Einnahmen durch Mieten enorm attraktiv. Diese Rechnung geht jedoch oft nicht auf.

### Die Risiken bei Sachwerten sind enorm

Dem Vermieter kann es passieren, dass er sowohl finanzielle als auch zeitliche Faktoren außer Acht lässt, die eine Investition am Immobilienmarkt mit sich bringt. Ausschlaggebend bei dem Kauf einer Immobilie sind neben dem Kaufpreis die drei wichtigsten Faktoren: Lage, Lage, Lage. Nur durch einen guten Standort generiert der Käufer ein sicheres Kapitalinvestment. Genau diese Faktoren verursachen aufgrund der derzeitigen Marktsituation das Risiko des Mietleerstands, denn viele potenzielle Mieter können oder wollen sich die heutigen Mieten in sogenannten gehobenen Lagen nicht mehr leisten. Ist die aufwendige Suche nach Mietern abgeschlossen

und sind die Appartements in dem neuen Mietobjekt bezogen, bleibt der Vermieter weiterhin zeitlich in die Verwaltung des Objekts eingebunden. Übernimmt man eine Immobilie, besteht das Risiko versteckter Baumängel, die im Nachhinein noch Kosten verursachen und beim Kauf übersehen wurden. Im schlimmsten Fall gibt es Schwierigkeiten mit Handwerkern oder Renovierungsarbeiten. Bei der Auswahl von Mietern zählt zudem für die meisten Menschen eher der Faktor Sympathie anstatt Bonität – eine Garantie für Mietzahlungen gibt es nicht. Regelmäßig muss sich der Anleger mit seiner Immobilie auseinandersetzen. Sei es die Auswahl von Mietern, die Veranlassung von Instandhaltungsmaßnahmen oder die Überprüfung von Einnahmen der Immobilie.

Wer sich vor diesen Risiken schützen möchte und sich selbst ein Eigenheim baut, stößt genauso auf Probleme. Die Verzögerung der Fertigstellung des Objekts ist dabei der größte Risikofaktor. Vieles hängt in diesem Moment vom Bauträger ab. Hier besteht die Gefahr, dass der Bauträger Insolvenz anmeldet oder sich die Fertigstellung verzögert, was weitere Kosten verursacht. Selbst nach Fertigstellung eines Baus entstehen möglicherweise noch weitere Baukosten. Pfuscht der Bauträger, kann es im schlimmsten Fall dazu führen, dass das Haus nicht bewohnbar ist. Steuerlich ist ein Bau zwar attraktiv; bis sich ein Eigenheim refinanziert, dauert es jedoch häufig Dekaden. Damit es sich rentiert, verkauft oder vermietet der Eigentümer das Objekt. So steht er vor den gleichen Komplikationen wie jeder Vermieter oder Verkäufer.

Letztendlich ist auch beim Eigenheim der Faktor Lage wieder entscheidend. Aber wer kann, gerade bei Neubauten, die Wertsteigerung einer Lage garantieren? Alles in allem scheint die Idee des

Grundeigentums als sicheres Investment nicht ganz aufzugehen.

Der Wunsch nach Geldanlagen zum Anpassen nimmt, gerade in Zeiten von Schuldenkrisen, stetig zu. Jeder will sein Geld dort haben, wo er es sehen kann. Risiken gilt es für Anleger jedoch zu umgehen. Der Wunsch nach einem risikoärmeren Immobilieninvestment kann durch den Kauf einer Pflegeimmobilie erfüllt werden. Pflegeimmobilien sind zunächst so zu behandeln wie andere Immobilien. Neben dem Faktor Standort spielen die Faktoren Kaufpreis, Ruf des Betreibers und Rendite eine tragende Rolle.

Anders als bei einer normalen Immobilie prüfen mehrere Stellen, ob der Standort der Pflegeimmobilie ideal ist. Wer in eine solche Immobilie investieren will, kann sich sicher sein, dass zuvor der Betreiber, eine Bank und der Staat genauestens darauf geachtet haben, mit dem Bau des Pflegeheims keine Verluste zu erzielen. Der Investor kann sich also in Sicherheit wiegen, dass viele Prüfungen durchgeführt wurden, um die langfristige Wertsteigerung der Immobilie zu gewährleisten.

### Garantierte und sofortige Mieteinnahmen

Der Mietvertrag, den der Investor beim Kauf mit dem Betreiber schließt, ist in der Regel auf 20 Jahre ausgelegt. Was nach dieser Frist geschieht, ist durch Verlängerungsklauseln festgelegt. In der Regel wird der Vertrag zweimal für fünf Jahre bequem verlängert, bevor es zur Neuverhandlung kommt. Der Anleger hat damit garantierte und meistens sofortige Mieteinnahmen. Auch der Inflationsausgleich wird bei Vertragsabschluss bereits geregelt. Durch regelmäßige Überprüfungen des TÜV wird der Anleger vor versteckten Baukosten geschützt. Gerade beim Neubau eines Heims kooperieren die meisten Betreiber von Anfang an mit dem TÜV, um den Bau stetig überprüfen zu lassen. Bei Neubauten wird oft auf eine sogenannte Niedrigenergiebauweise Wert gelegt. Diese Bauweise sichert dem Investor eine Förderung der KfW. Um diese Annehmlichkeiten muss sich der Investor

#### Der Autor

#### Sebastian Reccius

Mitglied des Vorstands, Sachwert  
Marktplatz AG, Hannover



jedoch nicht kümmern – die Arbeiten führt der Betreiber durch.

Im Vergleich zur klassischen Immobilie überzeugen Pflegeimmobilien durch ihren verhältnismäßig geringen Anschaffungswert. Bei dem Bau eines Eigenheims muss der Hausbauer neben dem Baupreis auch den Grundstückspreis und die damit verknüpften Kosten wie Notar und Grundbucheintrag beachten. Diese Kosten fallen bei der Pflegeimmobilie weg. Bereits ab 130 000 Euro gibt es die Möglichkeit, in eine solche Immobilie zu investieren. Die Preise variieren dabei durch die bekannten Faktoren Standort und Betreiber. Von den gleichen Faktoren hängt die Höhe der Rendite ab. Diese liegt bei durchschnittlich 4,5 bis 5,5 Prozent. Bei den derzeit niedrigen Zinsen kann sich sogar eine hundertprozentige Fremdfinanzierung für dieses Investment lohnen.

### Die Pflegeimmobilie als soziales Investment

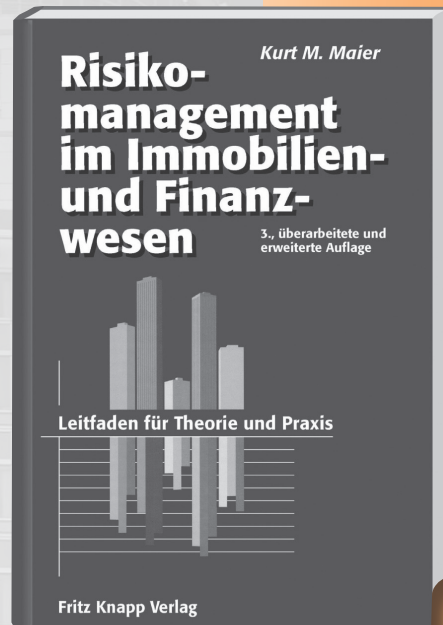
Der demografische Wandel ist bereits in der Politik angekommen. Viele Investoren beachten diesen Aspekt jedoch nicht. Gerade der Markt für Pflegeimmobilien ist durch ein sehr stabiles Wachstum gekennzeichnet. Prognosen sehen voraus, dass Deutschland in den nächsten zehn Jahren etwa 500 000 neue Pflegeheimplätze benötigt. Bereits jetzt gibt es für viele Pflegeheime Wartelisten. Aufgrund des steigenden Bedarfs müssen konsequent mehr Pflegeheime gebaut oder bereits bestehende Heime erweitert werden.

Pflegeimmobilien eignen sich als Ergänzung zur Vorsorge oder Alternative zur klassischen Lebensversicherung. Da es sich um Einnahmen mit geringem Risiko handelt, lohnt es sich bereits in jungen Jahren, einen Blick auf diesen Markt zu werfen. Junge Menschen, die in eine Pflegeimmobilie investieren, helfen damit zusätzlich bei der Bewältigung der künftigen gesellschaftlichen Missstände – wie der Mangel an Pflegeheimplätzen. Interessant ist dabei sicherlich auch das bevorzugte Belegungsrecht für den Anleger selbst und nahe Angehörige beim Betreiber der Immobilie. Wer sich vor dem Kauf einer Pflegeimmobilie informieren möchte, wird auf Portalen wie [www.marktplatz-pflegeimmobilie.de](http://www.marktplatz-pflegeimmobilie.de) fündig. Dort erhalten interessierte Anleger eine große Auswahl an Immobilien und finden auch die Möglichkeit, ihr künftiges Investment unverbindlich berechnen zu lassen.

## Risiko als Chance sehen

### Risikomanagement im Immobilien- und Finanzwesen

Von Kurt M. Maier.  
3., überarbeitete und erweiterte Auflage 2007.  
478 Seiten, gebunden,  
59,00 Euro.  
ISBN 978-3-8314-0801-6.



„To take no risks is the biggest risk of all.“ Sinnvolles und effizientes Risikomanagement heißt, Risiko nicht nur als Gefahr, sondern auch als Chance zu sehen.

Die tiefgreifenden strukturellen Veränderungen an den internationalen Märkten lassen ein zielgerichtetes aktives Risikomanagement bei der professionellen Steuerung von Immobilienobjekten und -portefeuilles wie auch bei der Konzeption von Immobilienfinanzierungen zunehmend an Bedeutung gewinnen.

Das erfolgreiche Handbuch verknüpft zentrale Aspekte der Immobilien- und Finanzpraxis mit wissenschaftlichen Konzeptionen – unentbehrliche Grundlage bei der kritischen Auseinandersetzung mit allen Fragestellungen des Risikomanagements.

**Fritz Knapp Verlag | 60046 Frankfurt am Main**

Postfach 11 11 51 | Telefon (069) 97 08 33-21 | Telefax (069) 707 84 00  
E-Mail: [vertrieb@kreditwesen.de](mailto:vertrieb@kreditwesen.de) | [www.kreditwesen.de](http://www.kreditwesen.de)