KOSTENLOSE BERATUNG | PRESSE | KARRIERE | ALS ANBIETER REGISTRIEREN

Verbund Pflegehilfe

Kostenlose Beratung - Rufen Sie uns an:
06131/49 32 041
Mo – So von 8:00 bis 20:00 Uhr

Hervorragend ★★★★★
39.153 Bewertungen auf ★ Trustpilot

TÜV SAARLAND SEHR GUT Kundenzufriedenheit

› Pflege zu Hause | › Pflegeeinrichtungen | › Barrierefreiheit | › Mobil im Alter | › Finanzierung

Suchbegriff eingeben

Sie sind hier: Start > Vorsorge > Pflegeimmobilien

Pflegeimmobilien als Kapitalanlage

Bis zu vier Prozent Rendite erhalten

Ein Investment in Pflegewohnungen lohnt sich: Als privater Anleger profitieren Sie von einer sicheren Mietrendite bei niedrigem Eigenaufwand, da sich der Betreiber um die Verwaltung kümmert.

Jetzt informieren »

Definition ⌄ Kosten ⌄ Vorteile ⌄ Vergleich ⌄ Expertenmeinung ⌄ Häufigste Fragen ⌄

Pflegeimmobilien: Das müssen Sie wissen

Pflegeimmobilien als Kapitalanlage bieten viele Vorteile: Als Anleger erhalten Sie eine sichere Mietrendite mit hohem Inflationsschutz, haben keinen verwaltungstypischen Aufwand und erhalten oft ein bevorzugtes Belegungsrecht. Zudem haben Sie ausgezeichnete Möglichkeiten, Zuschüsse für Ihre Investition zu erhalten. Der Pflegemarkt zählt zu den letzten Wachstumsmärkten in Deutschland. In der immer älter werdenden Gesellschaft sind Pflegeimmobilien daher gefragter als je zuvor.

Eine Pflegeimmobilie als Kapitalanlage bietet für Sie nicht nur eine **langfristig sichere Mietrendite,** sondern unterstützt auch den Bau neuer Pflegeeinrichtungen, die dringend benötigt werden. Mit Ihrer Investition tragen Sie direkt dazu bei, pflegebedürftigen Menschen eine würdige Unterbringung zu ermöglichen. Trotzdem sollte eine Investition in Pflegeimmobilien, wie jede Kapitalanlage, gut durchdacht sein. Hier erfahren Sie alles zu den Chancen und Risiken eines Investments in diesem zukunftsträchtigen Markt.

Das sollten Sie über **Pflegeimmobilien** unbedingt wissen:

Was sind Pflegeimmobilien?
Kaufpreise und Finanzierung von Pflegeimmobilien
Für wen eignet sich eine Investition?
Bevorzugtes Belegungsrecht
Risiken der Investition
Vergleich zwischen Privat- und Pflegeimmobilien
Expertenmeinung: Pflegeimmobilien als Kapitalanlage

In den häufigsten Fragen finden Sie alle wichtigen Informationen.

Kurzgesagt: Pflegeimmobilien

- ✓ Mit bis zu **4 % Rendite** sind sie eine rentable Altersvorsorge.
- ✓ Oft erhalten Sie ein **bevorzugtes Belegungsrecht.**
- ✓ Eine Investition in Pflegeimmobilien ist **ab 100.000 Euro** möglich.

Sicher & renditestark investieren

Kapital anlegen und eine **attraktive Rendite** von bis zu 4 Prozent erhalten.

Ausgewählte Mitglieder

Premiumpartner

★★★★⯪

OmniBad

Mitglied werden

Gewinnen Sie neue Kunden für Ihr Unternehmen

Jetzt unverbindlich anfragen

Mitglied werden

Was sind Pflegeimmobilien?

Pflegeimmobilien sind **Wohneinheiten in Pflegeeinrichtungen.** Sie werden auch als Pflegeappartements bezeichnet. Arten von Pflegeeinrichtungen sind beispielsweise Pflegeheime, Einrichtungen für betreutes Wohnen oder Service-Wohnen, Behindertenheime und Hospize. Die Pflegeeinrichtungen können staatlich oder privat geführt sein. Pflegeimmobilien sind, ähnlich wie Mehrfamilienhäuser, in Teileigentum aufgeteilt.

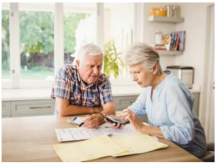
Sie erwerben ein Pflegeappartement oder Zimmer in einer Immobilie. Ihre Miete erhalten Sie nicht vom Bewohner, sondern direkt vom Betreiber. So ist Ihre Mietrendite auch dann gesichert, wenn das Zimmer leer steht oder der Bewohner zahlungsunfähig ist. Der gesamte Verwaltungsaufwand liegt beim Betreiber. Er sorgt für die Vermietung der Zimmer, betreut und bewirtschaftet die Pflegeimmobilie und trägt die Verantwortung für die Instandhaltung. Daher werden Pflegeimmobilien auch als **"Sorglosimmobilien"** bezeichnet.

Kaufpreise für Pflegeimmobilien

Der Quadratmeterpreis von Pflegeimmobilien ist von vielen Faktoren abhängig. Der Standort spielt eine große Rolle bei der Preisgestaltung. Eine besonders attraktive Lage ist preislich eher im höheren Segment angesiedelt. Ein weiterer Aspekt ist die Ausstattung der Pflegeapartments. Die durchschnittlichen **Quadratmeterpreise** liegen **zwischen 3.000 und 4.000 Euro.** Der Kaufpreis pro Quadratmeter für Pflegeapartments liegt deutlich unter den Preisen für Wohnimmobilien.

Je höher der Quadratmeterpreis ist, desto besser sind in der Regel auch Zustand, Ausstattung und Standort der Pflegeimmobilie. Somit steigt auch die Mietrendite, die Sie für Ihre Investition erhalten. Daher sollten Sie sich im Voraus eingehend **von einem Experten beraten lassen.** Gerne helfen wir Ihnen dabei, den passenden Anbieter für Pflegeimmobilien zu finden, der Sie kostenlos und unverbindlich zu Ihren Möglichkeiten als Privatanleger informieren kann.

Einmalige Nebenkosten einer Pflegeimmobilie



Neben dem Kaufpreis der Pflegeimmobilie fallen im initialen Kaufprozess einmalige Erwerbskosten an. Diese Anschaffungsnebenkosten beinhalten Notargebühren und die Grunderwerbssteuer. Die **Notargebühren** liegen bei jedem Immobilienkauf zwischen 1,5 und 2,5 Prozent des Kaufpreises. Die Einbeziehung eines Notars dient der rechtlichen Absicherung von Käufer und Verkäufer.

Die **Grunderwerbssteuer** ist in Deutschland vom Bundesland abhängig und liegt zwischen 3,5 und 6,5 Prozent. Am wenigsten Grunderwerbssteuer bezahlten Investoren in Bayern und Sachsen, der höchste Steuersatz wird in Brandenburg, Nordrhein-Westfalen, Schleswig-Holstein, Thüringen und im Saarland fällig. In Österreich ist die Grunderwerbssteuer an den Immobilienwert gekoppelt. In der Schweiz variiert die Höhe der Steuer nach dem Kanton, in dem die Immobilie steht.

Wiederkehrende Nebenkosten einer Pflegeimmobilie

Laufende Nebenkosten werden größtenteils von Bewohner und Betreiber getragen. Privatanleger zahlen lediglich Verwaltungskosten und Instandhaltungskosten für Dach und Fach. Die **Instandhaltungsrücklage** wird auch als Instandhaltungsrückstellung oder Reparaturfond bezeichnet. Für Neubauten beträgt sie durchschnittlich 25 Cent pro Quadratmeter und Monat. Bei älteren Anlagen werden bis zu 75 Cent pro Quadratmeter fällig. Die Betreiber sparen so eine finanzielle Reserve für Reparaturen an. Verwaltergebühren liegen in der Regel zwischen 20 und 25 Euro pro Monat.

Die Dach- und Fachklausel bei Pflegeimmobilien

Bei Pflegeimmobilien ist der **Betreiber** für die Instandhaltung verantwortlich. Dach und Fach verbleiben aber bei der Eigentümergemeinschaft.

„Dach" bezeichnet das **Dach** und die **tragende Konstruktion.** „Fach" bezeichnet das Äußere des Gebäudes, also **Fenster und Fassade** der Immobilie, sowie feste Installationen wie Rohrleistungssysteme.

Pflegeimmobilien als Kapitalanlage: So funktioniert die Investition

Wenn Sie Kapital in Pflegeimmobilien investieren möchten, sollten Sie zuerst Ihre **Anlagestrategie** wählen: Möchten Sie Eigenkapital oder Fremdkapital nutzen? Auch eine Kombination beider Finanzierungsstrategien ist möglich. Wenn Sie teilweise oder ganzheitlich Fremdkapital nutzen, erhalten Sie für Pflegeimmobilien besonders zinsgünstige Darlehen ab 0,76 Prozent effektivem Jahreszins bei der KfW.

Die **Mietlaufzeit** beträgt in der Regel **mindestens 20 Jahre.** Die Mietrendite, die Sie vom Betreiber erhalten, wird an einen Verbraucherpreisindex gekoppelt. Dadurch sind Sie vor Mieteinbrüchen, zum Beispiel durch Inflation, geschützt. Die Indexierung bedeutet, dass regelmäßig Mietsteigerungen zu erwarten sind. Das bedeutet für Sie auch eine gesteigerte Mietrendite. Für Pflegeimmobilien können Sie mit etwa 3 bis 4 Prozent Rendite rechnen.

Als Eigentümer werden Sie in das Grundbuch der Immobilie eingetragen. Wie auch jede andere Immobilie ist der **Wiederverkauf jederzeit** möglich. Der Zeitpunkt des Verkaufs ist entscheidend: Wenn Sie eine Immobilie innerhalb der ersten 10 Jahre nach dem Kauf wieder verkaufen und dabei Gewinn erzielen, müssen Sie die sogenannte Spekulationssteuer zahlen. Die Höhe der Steuer ist abhängig vom erzielten Gewinn, Ihrem Einkommenssteuersatz und Ihren sonstigen Einkünften.

Fremdkapital für Pflegeimmobilien nutzen

Für die Investition in energieeffiziente Pflegeimmobilien bietet die KfW-Bank besonders **zinsgünstige Kredite** an: Durch den Förderkredit "Wohngebäude - 261, 262" erhalten Sie bis zu 150.000 Euro je Wohneinheit für Effizienzhäuser ab 0,76 Prozent effektivem Jahreszins. Zusätzlich bietet die KfW-Bank für diesen Kredit einen Tilgungszuschuss zwischen 15 und 25 Prozent an. Das bedeutet, dass Sie weniger zurückzahlen müssen und so die Laufzeit Ihres Kredits verkürzen.

Die Höhe des Tilgungszuschusses ist abhängig von der sogenannten Effizienzhaus-Stufe. Diese Klassifizierung gibt an, wie energieeffizient ein Gebäude ist. Je besser die Effizienzhaus-Stufe ist, desto höher fällt der **Tilgungszuschuss** aus. Falls es sich bei einer Pflegeimmobilie um ein förderfähiges Effizienzhaus handelt, vermerkt der Anbieter das direkt im Angebot. Denn durch die Zuschüsse sind energieeffiziente Immobilien bei Investoren besonders beliebt.

Eine Übersicht über die **fünf Energieeffizienz-Stufen** und den maximal möglichen Zuschuss finden Sie in der Tabelle:

Effizienzhaus-Stufe	**Tilgungszuschuss**	**maximaler Kreditbetrag**	**maximaler Tilgungszuschuss**
Effizienzhaus 40 Plus	25 Prozent	150.000 Euro	37.500 Euro
Effizienzhaus 40	20 Prozent	120.000 Euro	24.000 Euro
Effizienzhaus 40 Erneuerbare-Energien-Klasse / Nachhaltigkeits-Klasse	22,5 Prozent	150.000 Euro	33.750 Euro
Effizienzhaus 55	15 Prozent	120.000 Euro	18.000 Euro
Effizienzhaus 55 Erneuerbare-Energien-Klasse / Nachhaltigkeits-Klasse	17,5 Prozent	150.000 Euro	26.250 Euro

Beispiel: Fiktive Pflegeimmobilie "Haus Weitblick" in Hannover

3,9 % RENDITE
KFW 40

Pflegeheim "Haus Weitblick"

Hannover

ab 172.000 €

- ✓ Neubau
- ✓ Effizienzhaus-Stufe 40
- ✓ 110 Appartements
- ✓ Attraktiver Standort

Herr Schneider möchte Kapital in Pflegeimmobilien anlegen. Er entscheidet sich für eine Einheit im Pflegeheim "Haus Weitblick" mit 50 Quadratmetern für 180.000 Euro. Er nutzt 60.000 Euro Eigenkapital und finanziert die restlichen 120.000 Euro über ein Darlehen der KfW-Bank. Da das Haus nach KFW-Effizienzhaus-Stufe 40 gebaut wird, erhält Herr Schneider einen **Tilgungszuschuss der KfW-Bank in Höhe von 20 Prozent** der Investitionssumme.

Von seinem Gesamtdarlehen muss Herr Schneider also nur 96.000 Euro zurückzahlen, 24.000 Euro bekommt er erlassen. Die **Nebenkosten** seiner Investition sind wie folgt: Für Notar- und Amtsgebühren bezahlt Herr Schneider einmalig 2.900 Euro. Die Grunderwerbssteuer in Niedersachsen beträgt 5,0 Prozent. Hier werden somit einmalig 8.600 Euro fällig. Für die Instandhaltungsrücklage bezahlt er monatlich 12,50 Euro. Die Verwaltungsgebühren belaufen sich auf 22 Euro pro Monat.

Pflegeimmobilien: Bis zu 4 % Rendite

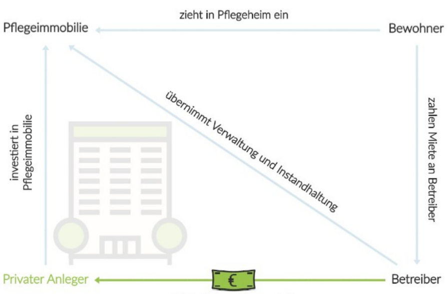
Vergleichen Sie kostenlos **attraktive Immobilien** der beliebtesten Anbieter.

Für wen eignet sich eine Pflegeimmobilie?

Eine Investition in Pflegeimmobilien eignet sich für Privatanleger, die sich eine **sichere, langfristige Kapitalanlage** wünschen. Wegen dem geringen Aufwand für Investoren und der großen Sicherheit werden Pflegeapartments auch "Sorglos-Immobilien" genannt. Im Gegensatz zu anderen Kapitalanlagen sind Pflegeapartments konjunkturunabhängig und bieten eine vergleichsweise hohe Rendite.

Immobilien gelten schon lange als die am höchsten **vor Inflation geschützte Anlageform.** Im Falle einer Inflation steigt der Immobilienpreis, während das Geld seinen Wert verliert. Sollten Sie eine Immobilie finanziert haben, bleibt der Nennwert der Schulden gleich, während der reale Wert der Schulden durch die inflationsbedingte Geldentwertung sinkt. Somit kann es sogar einen positiven Effekt für Sie als Immobilienanleger haben.

Pflegeimmobilien verursachen für private Anleger keinen Verwaltungsaufwand:

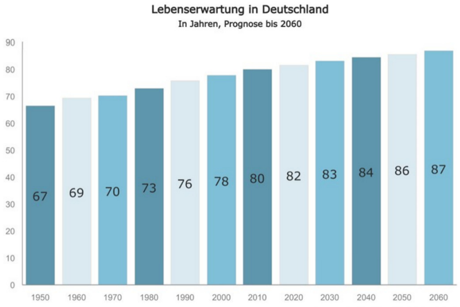

zieht in Pflegeheim ein
Pflegeimmobilie
Bewohner
investiert in Pflegeimmobilie
übernimmt Verwaltung und Instandhaltung
zahlen Miete an Betreiber
Privater Anleger
€
Betreiber

zahlt Mietrendite an Anleger

1. Sie erwerben als **privater Anleger** ein oder mehrere Zimmer beziehungsweise Wohnungen in einer Pflegeimmobilie.
2. Der **Betreiber** kümmert sich um die Vermietung der Zimmer, sodass Sie auch bei kurzzeitigem Leerstand keine Mietausfälle befürchten müssen.
3. Um die **Verwaltung und Instandhaltung** kümmert sich der Betreiber: Auf Sie kommt so keine zusätzliche Arbeit zu.
4. Sie erhalten eine **attraktive Mietrendite** von etwa 3 bis 4 Prozent, die durch einen Verbraucherpreisindex inflationssicher ist.

Die Geldanlage der Zukunft

Auf Basis von Daten des Statistischen Bundesamtes prognostiziert der vdek in seinen Basisdaten des Gesundheitswesens einen **Anstieg der Lebenserwartung** in Deutschland 2060 auf durchschnittlich 87 Jahre - eine Steigerung um 30 Prozent innerhalb des letzten Jahrhunderts. Die Deutschen werden immer älter und liegen auch im internationalen Vergleich nur knapp hinter der Spitzengruppe.



Quelle: vdek - Basisdaten des Gesundheitswesens

- ✓ Die **Nachfrage** nach Pflegeplätzen wird in den nächsten 40 Jahren steigen.
- ✓ Gesundheitsimmobilien sind ein **Markt mit großem Wachstumspotential.**
- ✓ Eine Investition in eine Pflegeimmobilie ist gleich **zweifach zukunftsorientiert.**

Bevorzugtes Belegungsrecht für Pflegeimmobilien

Wenn Sie in eine Pflegeimmobilie investieren, wird Ihnen im Gegenzug von vielen Betreibern ein bevorzugtes Belegungsrecht gewährt. In den meisten Fällen wird dieses **Vorbelegungsrecht** auch auf die direkten Angehörigen ausgeweitet – sollten Sie, Ihr Partner oder Ihre Eltern einen Platz im Pflegeheim benötigen, haben Sie dank Ihrer Investition einen entscheidenden Vorzug.

Beachten Sie aber, dass das Vorbelegungsrecht nicht direkt an das von Ihnen erworbene Pflegeappartement gebunden ist, sondern im Bedarfsfall auf **alle Immobilien des Betreibers** ausgeweitet wird. Sollte das Appartement belegt sein, erhalten Sie eine vergleichbare Räumlichkeit. Wenn eine Warteliste bei den Anlagen des Betreibers existiert, ziehen Sie an den anderen Interessenten, die keine Investoren sind, vorbei.

Wer bietet ein Vorbelegungsrecht?

Nicht alle Betreiber bieten das bevorzugte Belegungsrecht an. Wenn das Vorbelegungsrecht Ihnen ein wichtiges Anliegen ist, sollten Sie das deshalb direkt im Erstgespräch erwähnen. Dann kann der Anbieter Ihnen direkt passende Vorschläge für Pflegeimmobilien machen.

Pflegeimmobilien: Bis zu 4 % Rendite

Vergleichen Sie kostenlos **attraktive Immobilien** der beliebtesten Anbieter.

7 gute Gründe für eine Investition in Pflegeimmobilien

In der Finanzbranche sind Pflegimmobilien lange kein Geheimtipp mehr: Sie gelten als besonders **sichere und planbare Kapitalanlage.** Viele Anleger schätzen diese Vorzüge und nutzen ein Pflegeapartment als private Vermögensvorsorge für das Alter. Dennoch sollte jede Investition gut durchdacht sein. Wir haben Ihnen 7 gute Gründe für Ihre Investition in Pflegeimmobilien als Kapitalanlage zusammengestellt.

1. **Finanzielle Sicherheit**
   Sie erhalten eine attraktive, langfristige Rendite. Über Mietausfälle müssen Sie sich keine Sorgen machen, denn Ihre Mietrendite wird sogar bei Leerstand weiter ausgezahlt.
2. **Attraktive Finanzierung**
   Derzeit erhalten Sie dank niedriger Zinsen besonders günstige Kredite. Pflegeimmobilien werden gerne von Kreditunternehmen gefördert, da sie als sehr sichere Kapitalanlage gelten.
3. **Tilgungszuschüsse für Neubauten**
   Energieeffiziente Neubauten werden von der KfW Bank mit bis zu 25 Prozent Tilgungszuschuss gefördert. Das bedeutet bis zu 37.500 Euro Zuschuss, sowohl bei Eigen- als auch bei Fremdkapital.
4. **Grundbucheintrag**
   Sie stehen als Eigentümer im Grundbuch und haben die Immobilie als sachlichen Gegenwert. Sie können Ihre Immobilie verkaufen, verschenken, beleihen oder vererben.
5. **Unabhängigkeit von Finanzmärkten und Börse**
   Pflegeimmobilien sind ein sehr sicheres Investment. Ihre Immobilie hat eine hohe Wertstabilität und ist nicht von Konjunkturschwankungen oder Spekulationen abhängig.
6. **Bevorzugtes Belegungsrecht**
   Sie haben bei Bedarf meist ein bevorzugtes Belegungsrecht für Heimplätze der Betreibergesellschaft in Ihrer Nähe. Dieses Recht wird von vielen Betreibern auch für Ihre Angehörigen ausgesprochen.
7. **Kein Verwaltungsaufwand**
   Die Betreibergesellschaft verwaltet das Pflegeheim. Sie müssen sich um nichts

weiter kümmern. Das macht die Pflegeimmobilie zur idealen, passiven Altersvorsorge.

Risiken der Investition

Allgemein gilt der Kauf einer Pflegeimmobilie als eine sichere **Kapitalanlage mit geringen Risiken** im Vergleich zu anderen Anlageformen. Denn die Rendite erhalten Sie nicht von den Bewohnern, sondern vom Betreiber. Dieser ist über das Sozialamt im Falle eines Mietausfallen seitens des Bewohners geschützt. Somit erhalten Sie Ihre Rendite weiterhin.

Zu einem Mietausfall seitens des Betreibers kommt es nur im Extremfall, wenn er in Konkurs geht und das gesamte Pflegeheim geschlossen werden muss. Wenn ein **Betreiber insolvent** gehen sollte, sind in der Regel mehrere Pächter daran interessiert, die Pflegeimmobilie zu übernehmen. Ein Restrisiko verbleibt - dieses kann aber durch eine sorgfältige Auswahl des Anbieters minimiert werden.

Vergleich zwischen Privat- und Pflegeimmobilen

Es gibt verschiedene Möglichkeiten, Kapital in Immobilien anzulegen. Neben der Pflegeimmobilie setzen viele Anleger auch auf Privatimmobilien. Wir vergleichen für Sie die **Vor- und Nachteile** der zwei Kapitalanlagen.

	Pflegeimmobilie	**Privatimmobilie**
Verwaltungsaufwand	Verwalter und Betreiber übernehmen alle Aufgaben	Eigentümer ist für den Großteil zuständig
Finanzielle Sicherheit	Rendite wird auch bei Leerstand gezahlt	Ohne Mieter kein Einkommen
Laufende Kosten	Beschränken sich auf Instandhaltungskosten für Dach und Fach und Verwaltungsgebühr	Teilweise an den Mieter übertragen, Großteil liegt beim Eigentümer
Mietrendite	Sichere Mietrendite zwischen 3,0 und 4,0 Prozent	Mietrenditen zwischen 2,5 und 3,5 Prozent
Risiken	Bei Betreiberinsolvenz muss ein neuer Betreiber gefunden werden	Zahlungsunfähige Mieter, Mietnomaden

> **Fazit:** Eine Pflegeimmobilie ist eine Kapitalanlage, die sich durch ein sehr geringes Risiko und wenig Aufwand bei einer starken Rendite von bis zu vier Prozent auszeichnet. Wer in einen der letzten Wachstumsmärkte investieren möchte, sollte sich von einem Anbieter eingehend beraten lassen, um das passende Objekt zu finden. Pflegeimmobilien-Anbieter erstellen für jedes Objekt detaillierte Standortanalysen und wissen, welche Bauträger für Neubauten empfehlenswert sind.

Verbund Pflegehilfe
Pflege-immobilien

Video: Pflegeimmobilien in zwei Minuten erklärt

Erfahren Sie in nur zwei Minuten alles über die **Vorteile** von Pflegeimmobilien, die Höhe der **Rendite** und für wen eine **Investition** geeignet ist. Außerdem klärt das Video auf, worauf bei Gesundheitsimmobilien geachtet werden sollte.

Die Anlageformen im Vergleich

Es gibt neben dem Kauf einer Pflegeimmobilie noch andere Möglichkeiten, in den Pflegemarkt zu investieren und die eigenen Finanzen aufzubessern. Die vier vorgestellten Modelle funktionieren ganz unterschiedlich und haben **verschiedene Sicherheits- und Risikomerkmale.**

Pflegeimmobilien

Sie **kaufen ein Appartement** in einer Pflegeimmobilie. Zusätzlich haben Sie die Möglichkeit, über das bevorzugte Belegungsrecht lange Wartelisten zu umgehen und schnell einen Pflegeplatz bei einer Anlage des Betreibers zu erhalten. Um die effiziente Bewirtschaftung kümmert sich der Heimbetreiber. Sie selbst haben mit der Verwaltung des Pflegeheimes nichts zu tun.

Nach dem Erwerb sind Sie offiziell im Grundbuch eingetragen. Sie können mit einer **Rendite von etwa 3 bis 4 Prozent** rechnen. Der Kaufpreis liegt bei etwa 3.000 Euro pro Quadratmeter, die laufenden Kosten für die Instandhaltungsrücklage beträgt etwa 20 Cent pro Quadratmeter. Zusätzliche Kosten kommen für den Notar und den Grundbucheintrag zustande.

Offene Fonds

Eine weitere Möglichkeit in den Pflegemarkt zu investieren sind offene Fonds. Eine Investmentgesellschaft sammelt Ihr Geld und das Geld anderer Anleger. Diese Summe wird **als Investmentfonds gebündelt** und in eine flexible Anzahl von Pflegeimmobilien investiert. Das können nicht nur Pflegeheime oder betreutes Wohnen, sondern auch Krankenhäuser sowie Reha-Kliniken sein.

Die **Fondsanteile unterliegen Wertschwankungen**. Sie können daher keine großen Wertsteigerungen erwarten. Ihr Geld gehört zum „Sondervermögen" der Investmentgesellschaft und ist auch im Falle eines Konkurses der Investmentgesellschaft sicher. Sie bekommen es bei Insolvenz der Gesellschaft direkt ausgezahlt. Kaum eine andere Anlageart ist so sicher und gut überwacht.

Geschlossene Fonds

Hier kaufen Großinvestoren mehrere Pflegeheime und bündeln sie zu einem geschlossenen Fonds. Sie als Investor **beteiligen sich unternehmerisch** und finanzieren diese Immobilien mit. Die Mindestanlagesumme beträgt je nach Fonds zwischen 2.500 und 25.000 Euro. Die Laufzeit ist mit 10 bis 20 Jahren relativ lang.

Die **Anteile werden nicht an der Börse gehandelt** und lassen sich vor Ende der Laufzeit nicht oder nur mit Verlust verkaufen. Als Anleger haften Sie mit der Höhe Ihrer Einlage und können so Ihr Geld verlieren. Da diese Anlageform risikoreich ist, sollten Sie bereits Erfahrungen mit Immobiliengeschäften haben.

Aktien

Alternativ investieren Sie klassisch in Aktien. Hier legen Sie Ihr Geld eher langfristig an, da der Kurs über die Zeit stark schwanken kann. Gleichzeitig ist die **Gewinnmöglichkeit höher** als bei anderen Anlagen. Sie sollten aber bedenken, dass Sie hierbei keine Sicherheiten haben, denn der Wert Ihrer Anlage unterliegt täglichen Konjunkturschwankungen.

Aktienkurse verlaufen nicht linear, sondern sind einem ständigen Auf und Ab unterworfen. Somit ist diese Anlageform ist nur für Personen mit viel Erfahrung empfehlenswert, da das **Risiko nicht zu unterschätzen** ist. Außerdem ist diese Anlageform auch mit mehr Eigenaufwand verbunden, da Sie einen dauerhaften Überblick über den Markt behalten müssen.

Pflegeimmobilien als Kapitalanlage

Experteninterview mit Falk Jeude, Objektanalyst bei Pflegeobjekt

Das Interesse an Pflegeimmobilien als Kapitalanlage ist in den letzten Jahren deutlich gestiegen. Falk Jeude von Pflegeobjekt erläutert uns im Interview, weshalb sich Pflegeimmobilien so gut als Kapitalanlage eignen und wonach man sich als Investor richten sollte, um das richtige Objekt zu finden.

Der große Zuwachs privater Investoren in Pflegeimmobilien steht im direkten Zusammenhang mit dem demographischen Wandel: Die Menschen in Deutschland werden immer älter. Eine häusliche Pflege ist aber nicht immer möglich. Dann ist der Umzug in eine Pflegeeinrichtung die einzige Lösung. Allerdings sind freie Pflegeplätze flächendeckend Mangelware – der Bedarf wird inzwischen kaum noch zur Hälfte gedeckt. „Man weiß schon heute, dass sich der Anteil 80- und 90-Jähriger in Deutschland in den nächsten 30 bis 40 Jahren mehr als verdoppeln wird", bestätigt Falk Jeude, Experte für Pflegeimmobilien.

Fakt ist auch: Ohne private Träger würde das System der stationären Pflege zusammenbrechen. Denn über 40 Prozent aller Pflegeeinrichtungen werden in Deutschland von privaten Trägern geführt, Tendenz steigend. Das Wachstum im Bereich der privaten Pflegeheimbetreiber ist deutlich größer als das der staatlich getragenen Einrichtungen. Diese Entwicklung lässt sich über 20 Jahre lang zurückverfolgen. Damit tragen die privaten Träger nachhaltig mehr zur Bewältigung des demographischen Wandels bei als der Staat. Das wäre ohne private Investoren, die in Pflegeimmobilien als Kapitalanlage investieren, in diesem Umfang nicht möglich.

> ***„Man erwirbt eine Immobilie ohne jeglichen vermieter- oder verwaltertypischen Aufwand, dafür mit langfristigem Pachtvertrag und sicherer Miete, selbst bei Leerstand."***
> – Falk Jeude, Experte für Pflegeimmobilien

Wer in eine Pflegeimmobilie investiert hat, wird als Besitzer im Grundbuch eingetragen und kann sie jederzeit vererben, verschenken oder verkaufen. Die größten Vorteile von Pflegeimmobilien sind sichere Renditen und der verschwindend geringe Aufwand für den Investor. Die Renditen variieren je nach Objekt, laut dem Immobilienexperten liegen aber 80 bis 90 Prozent der Renditen zwischen drei und vier Prozent. Oft herrscht der Irrglaube, eine Investition in eine Pflegeimmobilie würde auf Kosten der Bewohner gehen. Die Mietsätze in Pflegeeinrichtungen bleiben durch private Investitionen aber unberührt. „Für die Mieten werden verschiedene Betreiber oder Pflegeheime in derselben Region zugrunde gelegt", erläutert der Experte.

> ***„Jemand, der sein Geld investiert, macht das natürlich, um es bestmöglich anzulegen. Aber man muss ganz klar sagen: Mit diesem Geld wird der Bau von Pflegeeinrichtungen realisiert."***
> – Falk Jeude, Experte für Pflegeimmobilien

Ein Investment in Pflegeimmobilien ist auch gesellschaftlich sinnvoll, denn es fördert den Bau neuer Pflegeeinrichtungen und führt damit in direkter Konsequenz auch zu mehr Pflegeplätzen. Natürlich ist es möglich, in bereits bestehende Pflegeimmobilien zu investieren. Für interessierte Investoren hat der Experte aber einen besonderen Tipp: „Wir empfehlen immer, in Neubauanlagen zu investieren." Denn für viele Neubauten gibt es einen Tilgungszuschuss der KfW-Bank. Die Höhe ist abhängig von der Energieeffizienzklasse, bis zu 25 Prozent Zuschuss sind möglich. „Das ist dann ein reiner Zuschuss, den man erhält, weil man in ein so nachhaltig gebautes Objekt investiert."

Laut der Einschätzung des Experten gibt es bei etwa 95 Prozent der Investitionen auch das sogenannte bevorzugte Belegungsrecht. Dann erhalten der private Anleger oder seine Angehörigen ersten Grades eine priorisierte Behandlung, wenn ein Pflegeplatz benötigt wird. „Das wird zu 99,9 Prozent der Fälle sicherlich nicht die Immobilie sein, die man selbst erworben hat, sondern ein vergleichbares Appartement dieses Betreibers." Das sei aber eher ein Bonus als ein entscheidender Faktor bei der Entscheidung. Eine an einem Investment interessierte Personen sollte sich bei der Wahl der Investition nicht nach der Wohnortnähe, sondern nach Standortanalysen von Immobilienexperten richten. Dann ist die Chance auf eine hohe Rendite auch größer. Denn letzten Endes sind Pflegeimmobilien vor allem eines: Eine sehr sichere, renditestarke und fast aufwandslose Kapitalanlage.

Über den Experten

Falk Jeude ist seit zwei Jahren Objektanalyst bei der Firma Pflegeobjekt. Dort unterstützt er Kunden bei der Auswahl passender Objekte und Finanzierungspartner für Pflegeimmobilien.

› Zum Expertenprofil

Kostenlose Broschüre: Alters- & Pflegevorsorge

Alters- & Pflegevorsorge
wichtig?

- ✓ Alles über **Zuschüsse & Förderungen**
- ✓ Praktische **Checklisten** und Tipps
- ✓ Die **Vor- und Nachteile** im Überblick

Download

Pflegeimmobilien

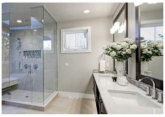
Planbar, unkompliziert & sicher. Ihre Kapitalanlage mit 3 bis 4 Prozent Rendite.

Anbietervergleich

Hausverkauf

Pflege mit dem Hausverkauf finanzieren. Gratis Bewertung durch erfahrene Makler.

Bewertung erhalten



Altersgerechtes Bad

Nutzen Sie 4.000 Euro Zuschuss für Ihren Badumbau. Jetzt informieren.

Anbieter vergleichen

Antworten auf die häufigsten Fragen

Was ist eine Pflegeimmobilie?

Eine Pflegeimmobilie ist eine **Eigentumswohnung** in einem privaten oder staatlichen Pflegeheim. Oft werden Pflegeimmobilien auch als Pflegeapartments bezeichnet. Sie erwerben also nicht ein komplettes Pflegeheim, sondern eine einzelne Wohnung.

Wer verwaltet eine Pflegeimmobilie?

Was kosten Pflegeimmobilien?

Wie läuft die Finanzierung von Pflegeimmobilien?

Welche Vorteile hat die Investition in eine Pflegeimmobilie?

Was ist das bevorzugte Belegungsrecht in Pflegeimmobilien?

Was ist eine Pre-Opening-Phase?

Was bedeutet "Absetzung für Nutzung" (AfA)?

Für wen eignen sich Pflegeimmobilien als Kapitalanlage?

Wie kann mir der Verbund Pflegehilfe helfen?

Das sagen unsere Klienten

★★★★★ Auf Einladung

ehrlichkeit

ehrlichkeit

günter broili, vor 7 Stunden

★★★★★ Auf Einladung

Prompter Kontakt

Sehr freundliches und hilfreiches Gespräch. Große Hilfe für mich, da ich jetzt in e...

Heidi Kuessner, vor 10 Stunden

Bewertet mit **4.8** von 5, basierend auf 39.153 Bewertungen. Einige unserer 5-Sterne-Bewertungen.

★ Trustpilot

Pflegewohnungen: Bis zu 4 % Rendite

Jetzt **kostenlos vergleichen** und bis zu 4 Prozent Rendite erhalten.

Pflegeimmobilien in der Region

Vergleichen Sie kostenlos renommierte Anbieter für Pflegeimmobilien vor Ort. Erhalten Sie unverbindliche Vergleichsangebote und erfahren Sie, wo ein Investment sich lohnt.

Berlin
Dortmund
Duisburg