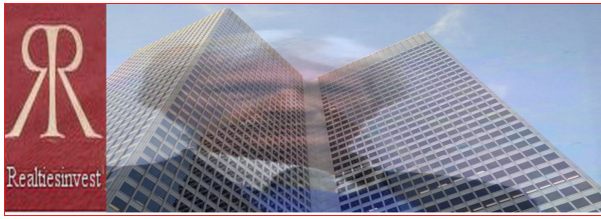


Warum in Pflegeimmobilien investieren?



Rainer E. Plinge

Investment Pflegeimmobilie



Um Vermögen zu schaffen, bieten sich Immobilien als Kapitalanlage an. Es ist der Königsweg Vermögen aufzubauen. Immobilien haben in den letzten Jahren sämtliche Anlagewerte in ihrem Ergebnis übertroffen.

Die Pflegeimmobilie nimmt eine Sonderstellung ein. Sie ist eine Sozialimmobilie, die im Rahmen de SGB XI als förderungswürdig gilt.

Kann der Bewohner eines Pflegeappartements seine Miete nicht mehr zahlen und können auch Verwandte hierfür nicht herangezogen werden, muss der Staat einspringen.

Mit einer Pflegeimmobilie kommen Sie in den Genuss eines langfristigen Mietvertrages (20++ Jahre). Unabhängig davon, ob Ihr Apartment belegt ist oder leer steht. Sie erhalten in jedem Fall die vereinbarte Miete.

Sie haben keine Sorge mit der Vermietung und Instandhaltung; kurz es ist eine „Rund-um-Sorglos-Immobilie“, die Ihnen ohne großen Aufwand einen guten Ertrag bei minimiertem Risiko bringt.

In diesem Zusammenhang sei erwähnt, dass betreutes Wohnen dagegen nicht förderungswürdig ist. Es gibt keine staatliche Refinanzierung der Mieten und das Mietausfallrisiko entspricht i. d. R. dem der klassischen Eigentumswohnung in der freien Vermietung.

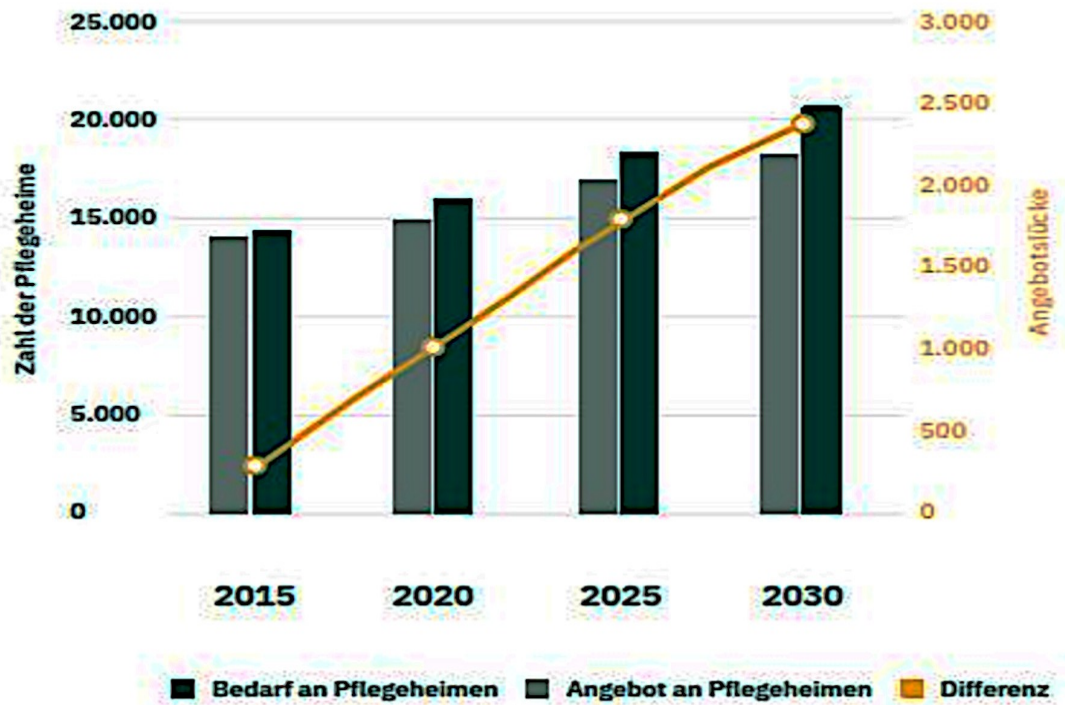
Wachstumsmarkt

Der deutsche Pflegemarkt ist ein echter Wachstumsmarkt. Vorsorge und die aktive Teilhabe im Alter gewinnen immer weiter an Bedeutung.

Der Bedarf an Pflegeheimen wächst ständig. Bis 2030 geht man von einem zusätzlichen Bedarf von 300 000 Pflegeplätzen aus. Dies erfordert den Neubau von etwa 400 Pflegeheimen jährlich. Gegenwärtig werden aber nur 250 Einrichtungen im Jahr realisiert.

In diesem wachsenden Markt können private Investoren die Möglichkeit nutzen, nachhaltig Vermögen aufzubauen.

Pflegebedarf übersteigt Angebot (Bedarfsentwicklung 2015 bis 2030)



Quelle: Gesellschaft für wirtschaftliche Strukturforchung

Lage

Während selbst genutzte Immobilien nach persönlichen Wohnvorstellungen und eigenen Lage-Präferenzen ausgesucht werden, sind diese bei Pflegeimmobilien als Kapitalanlage eher kontraproduktiv.

Hier ist die Mikrolage von entscheidender Bedeutung und gegenüber der Höchstrendite vorrangig zu betrachten.

Wesentlich sind folgende Kriterien:

- Die Verkehrsanbindung; wie schnell erreichen Besucher die Einrichtung über Autobahn, Bundesstraße oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln?
- Können Bewohner des Pflegeheims und Besucher in der nahen Umgebung gut spazieren gehen?
- Gibt es in der Umgebung ein kulturelles Angebot wie Restaurants, ein nettes Café oder Kino, Parks oder großzügige Grünflächen?
- Wie ist es mit Lärm- und Abgas-Emissionen durch stark befahrene Straßen, Flugverkehr u. ä. ?

Vereinzelt finden Sie auch Bestandsobjekte auf dem Markt. Neubauten punkten hingegen mit energieeffizienter Bauweise und entsprechendem KfW-Standard.

Bei der Auswahl einer Pflegeimmobilie empfiehlt es sich im Hinblick auf die Makrolage die Auswahl-Kriterien anders zu gewichten:

1. Es muss nicht unbedingt eine Großstadt oder Metropole sein, wenn der Bedarf an Pflegeplätzen an diesem Standort nachhaltig groß ist. Eine ländliche Lage ist nicht unbedingt ein Nachteil, allerdings geht der Projektierung der Immobilie i. d. R. eine ausführliche Standortanalyse und Bedarfsberechnung voraus.
2. Es werden aus nachvollziehbaren Gründen keine großen Arbeitgeber im Umfeld benötigt.
3. Es ist unerheblich, ob Erdgeschoss oder Obergeschoss, Ausrichtung nach Süden, Osten oder Westen; Es gibt für alle Apartments den passenden Bewohner. Eine Südausrichtung ist zwar im Sommer bei 30 C für eine Wohnung vorteilhaft, kann aber bei einer Pflegeimmobilie unangenehm sein, vor allem wenn der zu Pflegende bettlägerig ist.

Je nach Befindlichkeit bevorzugen Bewohner eines Pflegeheims eine ruhige Atmosphäre mit dem Blick ins Gründe oder auf eine belebte Straße, wenn sie am öffentlichen Leben teilhaben möchten.

Zudem kann das Apartment nicht unbedingt frei gewählt werden. In der Regel gruppiert der Betreiber die Bewohner je nach Pflegegrad oder wie sie je nach ihrer Verfassung am besten zusammenpassen.

Reichweite

Immer wieder versuchen Investoren eine Pflegeimmobilie in der Nähe ihres Wohnortes zu finden, falls etwas zu regeln ist oder um die Pflegeimmobilie später einmal selber zu beziehen. Dazu ist folgendes zu bemerken:

1. Sie werden in den seltensten Fällen etwas zu regeln haben. Selbst bei den Eigentümerversammlungen lassen sich die Eigentümer i. d. R. per Vollmacht vertreten. Der Betreiber managed den kompletten Betrieb der Immobilie.
2. Wenn Sie selbst oder nahestehende Verwandte einen Pflegeplatz benötigen, haben Sie zwar ein sogenanntes Vorbelegungsrecht, müssen aber trotzdem warten, bis ein Platz in der Einrichtung frei wird. Vielleicht ist auch gegebenenfalls das Heim für Ihren Pflegegrad nicht das Richtige.

Blockieren Sie sich nicht selbst nach der Suche nach einem Projekt. Unsere Betreiber verwalten eine große Anzahl von Objekten. Wählen Sie sich dort einen Platz aus, wo es Ihnen am ehesten zusagt.

Rendite

Je besser die Lage ist, umso höher sind die Kaufpreise. Sie müssen sich als Kapitalanleger entscheiden:

- Top-Lage mit sicherer Perspektive, aber geringer Rendite?
- Oder eine Immobilie in einer Region, die noch nicht so überteuert ist und dafür höhere Renditechancen bietet?

Was eher infrage kommt, hängt auch von Ihrer persönlichen Risikoeinschätzung ab.

Angesichts der zurzeit niedrigen Zinsen erhöht der Leverage-Effekt überdies die Rendite.

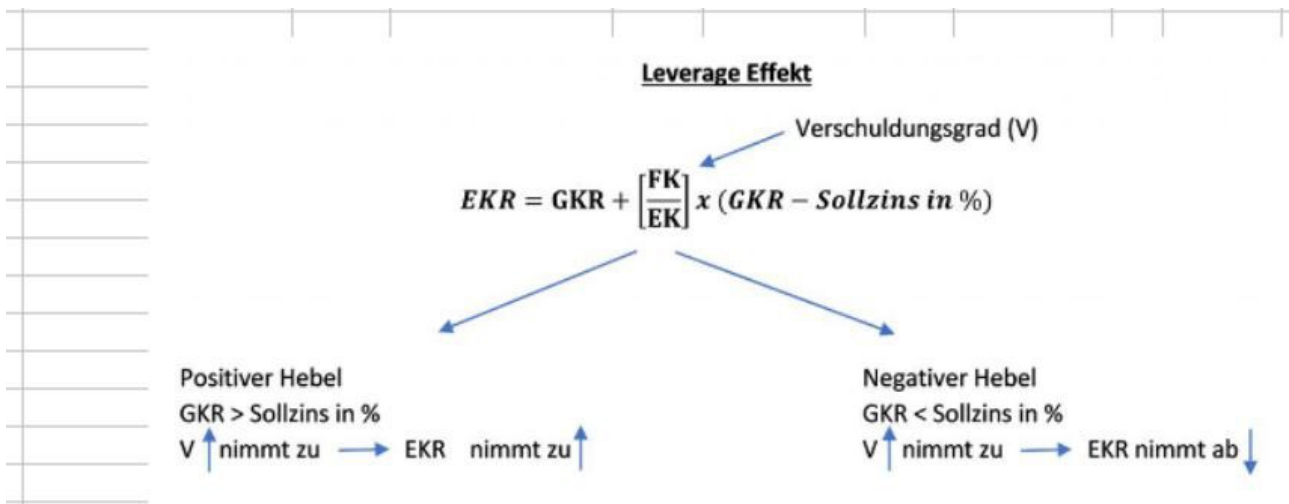
Hierzu ein modellhaftes Beispiel:

Eine Wohnung von 64 m² Wohnfläche mit einem Kaufpreis von 400 000 € soll mit 100 000 € Eigenkapital und 300 000 € Fremdkapital zu 2% Zinsen p. a. erworben werden. Der Mietreinertrag beträgt 10 033 € p. a.

Es wird zunächst die Gesamtkapitalrendite errechnet:

Gesamtkapitalrendite				
$\text{Gesamtkapitalrendite (GKR)} = \frac{\text{Jahresüberschuss (Erlös)} + \text{Fremdkapitalzinsen in €}}{\text{Eigenkapital (EK)} + \text{Fremdkapital (FK)}}$				
	Jahresüberschuss		Zinsen	
	10.033 €	+	6.000 €	= 16.033 €
	100.000 €	+	300.000 €	= 400.000 €
	Eigenkapital		Fremdkapital	
Gesamtkapitalrendite				= 4,01%

Die Gesamtkapitalrendite beträgt 4,01%. Der Verschuldungsgrad beträgt das 3-fache des Eigenkapitals.



Schritte		GKR		FK/EK		GKR	BkZs
1		4,01%	+	300.000 € 100.000 €	x	4,01%	- 2,0%
2	=	4,01%	+	3	x	2,01%	
3	=	4,01%	+			6,02%	
Eigenkapitalrendite	=					10,03%	

1. Von der Gesamtkapitalrendite werden die Bankzinsen abgezogen,
2. Der verbleibende Zinsvorteil von 2,01% erhöht durch den Verschuldungsgrad ergibt 6.02%.
3. Die Gesamtkapitalrendite plus Leverage-Effekt von 6.02% ergeben demnach eine Eigenkapitalrendite von insgesamt 10,03% in diesem Beispiel.

Die renditesteigernden steuerlichen Vergünstigungen wurden in dem Beispiel nicht berücksichtigt, da sie für jeden Investor unterschiedlich sind.

Bauträger und Prüfung des Betreibers

Bei der Geldanlage in Pflegeimmobilien geht es um eine langfristige Kapitalbindung sowie den Unwägbarkeiten hinsichtlich der Objektentwicklung. Daher sind Solvenz und wirtschaftliche Stabilität des Betreibers unabdingbar.

Realtiesinvest kooperiert mit Carestone Group Senior Living in Hannover. Carestone ist die Nr. 1 in Pflegeimmobilien und sieht auf eine jahrelange Erfahrung zurück.

Seit mehr als 20 Jahren hat sich die Firma der Idee verschrieben Pflegeimmobilien zu planen und zu bauen. Besonderen Wert wird auf optimale Grundrisse und eine qualitativ hervorragende Bauweise gelegt.

Auch der Umgang mit den zuständigen Behörden und das Wissen um besondere Vorschriften und Auflagen sind der Firma vertraut für das fristgerechte Gelingen des Projektes.

Auch im Hinblick auf die Finanzkraft ist zu vermerken, dass die Projekte aus Fondsmitteln durchfinanziert werden, d. h. Der Bau kann im geplanten Zeitraum realisiert werden ohne von der Geschwindigkeit des Abverkaufs abhängig zu sein.

Es werden darüber hinaus lediglich bewährte Betreiber für das Management der Objekte ausgewählt, um ein nachhaltiges Investment zu gewährleisten.

Mittlerweile wurden über 15 000 Pflegeapartments verkauft und ein am Markt platziertes Projektvolumen von mehr als 2 Milliarden Euro realisiert.

Carestone übernimmt auch die Hausverwaltung und kontrolliert damit regelmäßig die Belegungsquote der Einrichtung und die wirtschaftliche Situation des Betreibers. Notfalls kann rechtzeitig gegengesteuert und Maßnahmen können ergriffen werden, falls mal etwas aus dem Ruder läuft.

Traumkonditionen für den Erwerb

Seit mehr als fünf Jahren liegen die Zinssätze auf dem niedrigsten Niveau aller Zeiten. Für den Erwerb einer Immobilie bestehen zurzeit Traumkonditionen. Ein Ende der Niedrigzinsphase ist nicht abzusehen

Darüber hinaus bietet die KfW Sonderdarlehen und Zuschüsse für den Kauf von Wohneinheiten, die einem entsprechenden Baustandard entsprechen.

Es wundert daher nicht, wenn dies bei privaten und institutionellen Anlegern einen Run auf Immobilien ausgelöst und damit das Preisgefüge beeinflusst hat.

Wir empfehlen in jedem Fall einen Finanzberater hinzuzuziehen. Er prüft nicht nur die Ankaufskriterien sondern vor allem auch das Vertragswerk. Er stellt die Unterlagen zusammen und kann auf eine Auswahl von Kreditgebern zurückgreifen, um Ihnen optimale Konditionen zu sichern.

Fazit

Die Investition in eine Pflegeimmobilie lohnt sich. Sie birgt kein großes Risiko. Es müssen aber die Rahmenbedingungen stimmen. Es gilt mehr denn je, die Lage und auch die Immobilie auf Herz und Nieren zu prüfen.

Die Konditionen für einen Erwerb sind gegenwärtig ideal. Dabei ist es auch sinnvoll, weitere Standorte ins Visier zu nehmen, um somit das Risiko zu streuen.

Ferner sind steuerliche Vorteile mit dem Erwerb einer Immobilie als Kapitalanlage verbunden.

Pflegeimmobilien bieten eine langfristige und sorglose Vermietung.

Eine abgezahlte Immobilie kann zudem als Leverage für den Kauf weiterer Immobilien genutzt werden.

Passt der Aufbau eines passiven Einkommens zu Ihren Vorstellungen und gestalten Sie Ihre Investition umsichtig, dann haben Sie die Weichen für eine erfolgreiche Investition gestellt.

Wir sind uns unserer Verantwortung für unsere Klienten bewusst und können Sie durch unsere langjährige Erfahrung dabei unterstützen, die für Sie und Ihre persönliche Situation passende Pflegeimmobilie herauszufinden.

Sie erreichen uns unter Telefon: 02104 957 2505
 Mobil: 0160 9492 8922 oder per
 E-Mail: r-e.plinge@realatiesinvest.de

REALTIESINVEST



RealitiesInvest
Kapitalanlagen in Immobilien

Rainer E. Plinge
Kantsstr. 2, 40822 Mettmann

r-e.plinge@realatiesinvest.de

Tel. : 02104 957 25 05
M. : 0160 94 92 89 22