



Für welche Anleger taugen Pflegeimmobilien?

Unbeeindruckt von der gesamtwirtschaftlichen Gemengelage ist der Markt für Pflegeimmobilien. Laut Erhebung des Immobilienberatungsunternehmens CBRE wurde zur Jahresmitte das Gesamttransaktionsvolumen des letzten Jahres bereits jetzt überschritten: insgesamt lag der Betrag bei 863 Millionen Euro. Zum Vergleich: 2015 wurden am Markt insgesamt 725 Millionen Euro umgesetzt. Allerdings beziehen sich die Daten auf den Immobilienfondsmarkt. Dabei haben auch Privatpersonen die Möglichkeit, direkt und ohne einen Fonds am Markt für Pflegeimmobilien zu agieren. Patrick Holze vom Portal marktplatzpflegeimmobilie.de klärt wichtige Fragen.

Für wen lohnt sich das Investment?

Der Aufbau von Vermögen für das Alter betrifft jeden. Doch es ist immer schwieriger, Geld anzulegen und mit ausreichender Rendite für das Alter vorzusorgen. Immobilien gelten als wertstabile Anlage, die Sicherheit, Inflationsschutz und Steuervorteile bietet. Das bedeutet, dass Immobilieninvestments für viele Personen interessant sind.

Patrick Holze erläutert:



Bei einer Investition in Pflegeimmobilien übernimmt der Betreiber des Pflegeheims diese Aufgaben – der Käufer genießt lediglich Mieteinnahmen und Rendite sowie das bevorzugte Belegungsrecht.

Holze weiter:



Wie hoch ist die Rendite?

Käufer von Pflegeimmobilien erhalten Kalkulationssicherheit: Die Rendite liegt derzeit je nach Objekt zwischen 3,9 bis 5,5 Prozent und wird langfristig in einem Mietvertrag festgesetzt. Diese Sicherheit erhält der Käufer beim Erwerb einer Eigentumswohnung nicht. Wechselnde oder zahlungsunfähige Mieter verhindern die genaue Planung und mindern die Altersvorsorge. Der wichtige Faktor Lage, der den Wert eines Objekts stark beeinflusst, ist für unerfahrene Vermieter zudem schwer einzuschätzen.

Holze erklärt:



„Es gibt viele Faktoren, die die Einnahmen eines Immobilieninvestments beeinflussen, die der Vermieter selbst nur unzureichend steuern

kann. Bei Pflegeimmobilien gestaltet sich das anders.“

Was ist das bevorzugte Belegungsrecht?

Im Gegensatz zu einem Investment in Pflegeimmobilien durch einen Fond erhalten Anleger zusätzlich zu Rendite und Mietzahlungen ein sogenanntes bevorzugtes Belegungsrecht für sich und nahe Angehörige.

Der Experte erklärt:



Angesichts des demografischen Wandels und einer immer schwierigeren Pflegesituation, lohnt es sich, diesen Aspekt in puncto Altersvorsorge zu beachten.

Was sind die Risiken?

Wie bei jedem Investment gibt es Punkte, die vorab zu beachten sind, um die Risiken der Investition so gering wie möglich zu halten. So sollten Käufer vorab, vergleichbar zu einem herkömmlichen Immobilieninvestment, die Lage des Objekts prüfen, um so eine Wertsteigerung des Objekts zu ermöglichen. Auch der Betreiber und die Einrichtung selbst sollten Käufer vorab prüfen.

Holze führt aus:



Gewissenhafte Betreiber erkennen Käufer beispielsweise an der Personalplanung, der betriebswirtschaftlichen Führung und dem Leistungsangebot der Einrichtung.

Worum müssen sich Privatanleger kümmern?

Holze ergänzt:



Zunächst nehmen künftige Immobilienbesitzer zu einem Makler Kontakt auf. Auf Portalen wie marktplatz-pflegeimmobilie.de sehen sich Interessenten verschiedene Angebote an und werden dann vermittelt. Auf dem Vergleichsportal kann der Kunde Beispielrechnungen für jedes Objekt durchführen. Dort stehen verschiedene Finanzierungsmöglichkeiten bereit, um sie miteinander zu vergleichen und zu kalkulieren.

Danach kann er eine Reservierung vornehmen. Der nächste Schritt führt zum Notar. Da das Pflegeappartement wie eine herkömmliche Immobilie behandelt wird, fallen hier Gebühren an. Danach erfolgt der Grundbucheintrag, der wie bei einem „normalen“ Immobilienkauf anfällt. Ist dieser Schritt vollendet, wird der Kaufpreis überwiesen und der Investor ist Besitzer eines Pflegeappartements.

Weitere Informationen unter: www.marktplatz-pflegeimmobilie.de

Bild: © Gajus / fotolia.com

Versicherungs- und Finanznachrichten

expertenReport



<https://www.experten.de/id/4943299/fuer-welche-anleger-taugen-pflegeimmobilien/>