
Immobilien

Beim Gedanken an Immobilien denken die meisten Menschen zunächst an das selbstgenutzte Haus oder die Eigentumswohnung. Geht es um ein Renditeobjekt, so fällt ihnen ein, man könne eine oder mehrere Wohnungen erwerben und diese vermieten. Die Einkünfte bilden ein passives Einkommen.



Manch ein cleverer Investor geht jedoch noch einen Schritt weiter und schaut ein wenig genauer hin. In Zeiten des demographischen Wandels wächst der Anteil der Senioren und mit ihm der Bedarf passenden Wohnraums. Deutlich wird dies insbesondere auf dem stark wachsenden Pflegesektor. Die Zahl der Pflegebedürftigen steigt bis ins Jahr 2060 auf 4,8 Millionen Menschen. Zurzeit sind es mehr als 2,8 Millionen. Dazu müssten 18.000 Heime neu erstellt werden. Das sind 450 im Jahr. Wir hätten dann 28.000 Heime. Zusätzlich müssten die bestehenden Heime renoviert oder erstellt werden.

Das bedeutet, dass durchschnittlich 700 neue Heime im Jahr innerhalb der nächsten 40 Jahre zur Verfügung gestellt werden müssen. Die Pflege-Immobilie erachten wir aufgrund der hier geschilderten Situation und Prognose als eine der interessantesten Formen der Investition im Bereich der Immobilie.

Folgende Vorteile sprechen dafür:

- Mietvertrag über 20 – 25 Jahre + Verlängerungsoption
- Mietzahlungen auch bei Leerstand
- Staatliche Refinanzierung der Mieten zu 100 % (SGB XI/BSHG)
- Renovierung und Instandhaltung übernimmt der Betreiber
- Anfängliche Mietzinsen von ca. 4 % p.a. & Indexierung (gemäß Inflation)
- Absicherung über das WEG-Recht/Grundbuch
- Vorbelegungsrecht im Pflegeheim oder Heimen der Betreibergruppe

Kalkulationsbeispiel Pflege-Immobilie

Kaufpreis: 120.000 Euro

Eigenkapital: 20 % (100 % Finanzierungen sind möglich)

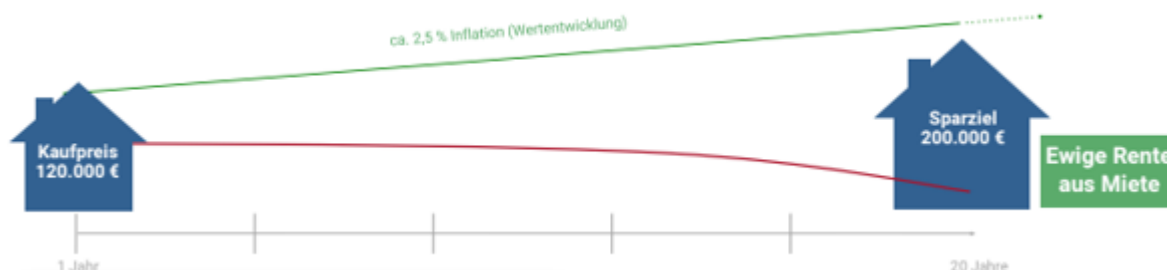
Die folgende Kalkulation zeigt, dass der laufende Eigenaufwand monatlich 153 Euro beträgt.

Nach 20 Jahren summiert sich der laufende Eigenaufwand auf fast 36.800 Euro.

Aufgrund der im Mietvertrag vereinbarten Indexierung der Miete entsprechend der Inflationsrate (z.B. 2,5 % p.a.) entwickelt sich der Wert der Immobilie von 120.000 Euro auf 200.000 Euro vor Kosten und Steuern.



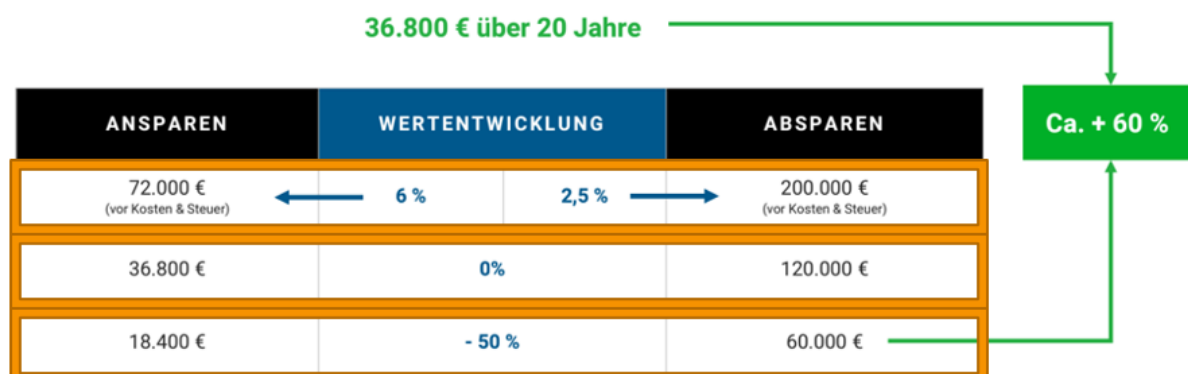
+ 6.000	€	Mieteinnahmen
- 2.400	€	Zinsen
- 600	€	Verwaltung & Rücklagen
= 3.000	€	Gewinn
- 2.900	€	Abschreibungen (AfA)
= 100	€	Gewinn nach AfA
- 40	€	Steuer
= 2.960	€	Überschuss vor Tilgung p.a.
- 4.800	€	Tilgung p.a.
+ 2.960	€	Überschuss vor Tilgung p.a.
= 1.840	€	Eigenaufwand p.a.
= 153	€	Eigenaufwand monatlich



Sollte es wider Erwarten zum Wertverfall der Immobilie, z.B. um 50 % kommen, entspricht dies dennoch einer Rendite in Höhe von ca. 60 %.

Die Immobilie kann nun gewinnbringend verkauft oder eine Rente in Form einer monatlichen Miete bezogen werden.

Die untenstehende Grafik zeigt den Vergleich mit einer herkömmlichen Kapitalanlage, welche beispielhaft mit einer Rendite vor Kosten und Steuern in Höhe von 6 % berechnet wurde.



Viele Menschen schwören auf Immobilien als Kapitalanlage, die sie an andere Menschen vermieten. Doch erst als Vermieter wird klar, wieviel Arbeit damit verbunden ist. Ruft doch ein Mieter gerne an, wenn irgendwas nicht funktioniert, Mängel auftreten und beseitigt werden müssen. Auch birgt jeder Mieterwechsel die Gefahr des zwischenzeitlichen Leerstands, bis der nächste Mieter einzieht. Dies bedeutet schlicht fehlende Mieteinnahmen. Und dann gehen Mieter oft nicht mit der Immobilie so um, wie sie es mit ihr machen würden, wenn es ihr Eigentum wäre. Schnell ist sie abgewohnt und bedarf kräftiger Investitionen.

All diese Nachteile verschwinden bei der Wahl einer Pflegeimmobilie.

Wir haben ständig neue wunderschöne und interessante Objekte für Sie zur Auswahl und kümmern uns um alles was Sie benötigen. Wir begleiten Sie auch bei der Besichtigung, dem Notartermin u.v.m.

Natürlich beschränken wir uns nicht ausschließlich auf Pflege- bzw. Sozialimmobilien. Auch Denkmalobjekte, Studentenwohnungen und andere Formen attraktiver Investitionen in Immobilien stehen Ihnen zur Verfügung.