

# Pflegeapartments – Fragen und Antworten

## Kernaspekte im Überblick

- Ein Anlageprodukt, das den Nerv der Zeit und auf offene Ohren trifft, denn man kann **ethisch sinnvoll investieren** und dabei von einem **Megatrend** profitieren
- Trend einer **zunehmenden Überalterung** der deutschen Bevölkerung mit **erhöhtem Pflegebedarf**
- **konjunkturunabhängiger Wachstumsmarkt** „stationäre Pflege“
- **Hochwertige, neue Pflegeimmobilien** – dort wo sie gebraucht werden, mit neuestem Standard
- **Vierfach geprüfter Standort** hinsichtlich Pflegebedarf – anschließender „Bestandsschutz“
- **langfristiger Pachtvertrag** (mindestens 20 Jahre) mit erfahrenen und **renommierten Betreibern**
- attraktive **Mieteinnahmen** - staatlich geregelt, **sicher** und **inflationsindiziert**
- exklusives **Vorbelegungsrecht**, vorbei an Wartelisten
- Dieses Recht **sichert Pflegefall** ab, wichtig aber auch für **Werterhalt** sowie Veräußerung
- „greifbares“ Eigentum mit **Grundbucheintrag** - jederzeit **individuell veräußerbar**
- **günstige Finanzierung** (u.a. KFW 70), deshalb bereits ab ca. 40.000 Euro Eigenkapital
- **umfangreiche Kontrolle** und Überwachung
- Käufer selbst hat **kaum Verwaltungsaufwand**

## Für wen ist das Investment geeignet – Motive einer sinnvollen Anlage

- Erfahrungsgemäß ist die Affinität von Anlegern zwischen 45 und 65 Jahren am höchsten
- Attraktiv für Personen, die langfristig anlegen möchten mit „greifbarem Investment“, sich aber nicht kümmern möchten wie sonst bei vermieteten Immobilien nötig
- Beim Wunsch, weitgehend unabhängig von Konjunktur und Schwankungen der Kapitalmärkte zu investieren und damit gut für „ruhigen Schlaf“
- Sicherheit und langfristiger Anlagewunsch sollten im Vordergrund stehen vor Liquidität des Investments
- Attraktiv beim Schenken und Vererben – unproblematisch auch für die Nachkommen da geringerer Druck wegen Erbenaufteilung verkaufen zu müssen, durch überschaubarere Größenordnung als bei Individualimmobilien
- Gute Alternative zur Verrentung von Anlagesummen, da sich die Mieteinnahme im Zeitablauf steigert und kein Werteverfall besteht wie bei dem Rückkaufwert einer Verrentungsanlage
- So bleibt den Nachkommen ein stabiler Wert erhalten, der sonst bei einer Verrentungsanlage hinfällig wäre
- Steuerliche Optimierung, wenn noch in der Berufsphase ein Darlehen getilgt wird und in der Nachberufsphase dann höhere Mieterträge einer geringeren Progression unterliegen – so läßt sich beispielsweise das 10jährige KFW-Darlehen mit dem Liquiditätsüberschuss aus der Miete meist vollständig tilgen

## Detailaspekte – Fragen und Antworten

### Was ist die Besonderheit von Pflegeapartments im Vergleich zu anderen Senioren-Immobilien

- Pflegeapartments sind meist Einzelzimmer in Pflegeheimen mit vollstationärer Pflege
- Nur von Patienten mit Pflegestufe 1-3 genutzt
- Abrechnung nach offiziellen Pflegesätzen – darüber hinaus sind Unterbringung, Verpflegung und eventuelle Komfortleistungen zu zahlen
- Gezahlt wird vom Patienten bzw. Angehörigen, Pflegeversicherungen und notfalls den Sozialkassen
- Pflegeheime unterliegen strengen staatlichen Kontrollen, da nach staatlich geregelten Sätzen abgerechnet wird
- Aus Kostengründen werden teure Lagen eher gemieden
- Alters- und Seniorengerechtes Wohnen dagegen in verschiedensten Stufen bis hin zu Luxusapp.
- In Altenheimen geht es im Vergleich zu Pflegeheimen noch recht selbstständig zu

### Was ist der Unterschied zu privat genutztem Wohnraum

- Notariell beurkundeter Kauf und Eintrag im Grundbuch gilt für beides
- Wohnungen in den relevanten guten Lagen erfordern in der Regel höhere Investitionssummen
- Privatwohnungen haben ein ausgeprägtes Vermietungsrisiko (Mieterwechsel, Leerstand, etc.)
- Wohnungen sind dabei frei und flexibel vermietbar wie auch veräußerbar
- Pflegeapartments sind nicht individuell durch den Eigentümer belegbar sondern werden komplett durch den Betreiber der Pflegeeinrichtung gemanagt
- Diese theoretische Einschränkung bringt im Gegenzug einige Vorteile: Belegungswechsel verläuft reibungslos und ohne Mietausfall, kein eigener Verwaltungsaufwand, keine Renovierungskosten
- Der Betreiber hat durch langfristigen Vertrag (mind. 20 J.) das gesamte Haus gepachtet
- Einschränkung der direkten Nutzung wird zudem kompensiert durch bevorzugtes Belegungsrecht
- Es besteht keinerlei Beschränkung für den jederzeitigen individuellen Verkauf des Apartments

### Wie funktioniert das bevorzugte Belegungsrecht

- Vorbei an Wartelisten kann der Eigentümer für sich und Angehörige ein Pflegeapartment belegen
- Dieses Vorbelegungsrecht gilt in jedem Fall bezogen auf das betreffende Pflegeheim
- Kulanter weise bzw. betreiberabhängig teils auch vertraglich gesichert ist das Vorbelegungsrecht auch auf andere Heime des Betreibers erweitert, auch auf noch zu bauende
- Die Nutzung des eigenen Apartments erweist sich aus organisatorischen Gründen als nicht praktikabel (z.B. aktuelle Belegung mit Stufe 3 Patient in entsprechender Station, eigener Belegungswunsch aber für Stufe 1)

### Wie entsteht eine Pflegeimmobilie – Standortwahl und Beteiligte

- Der Initiator und Bauträger entdeckt ein geeignetes Grundstück mit passender Lage und Infrastruktur
- Ein Betreiber, für den diese Lage eine strategische Erweiterung in seiner Expansion darstellt kommt in der frühen Planungsphase hinzu
- Zur Standortanalyse des Initiators und Betreibers kommen weitere Analysen durch die finanzierende Bank und die für das Bundesland zuständige Pflegekasse
- Die Genehmigung durch die staatliche Pflegekasse kommt einem künftigen Bestandsschutz gleich, ähnlich einer kassenärztlichen Genehmigung und ist Voraussetzung für die spätere Abrechnung der offiziellen Pflegesätze
- Der Initiator gründet eine Projektgesellschaft, die zunächst das Pflegeheim erstellt, alle Verträge mit den am Bau Beteiligten sowie dem Betreiber schließt und die auch an die einzelnen Investoren dann die einzelnen Apartments veräußert

### Wie funktioniert eine Pflegeimmobilie

- Pflegeheime sind moderne und spezialisierte Einrichtungen für stationär Pflegebedürftige, deren Anteil in unserer Gesellschaft stark zunimmt
- Eine Pflegeeinrichtung wird bereits in der frühen Planungsphase als Gemeinschaftsprojekt zwischen einem Initiator und einem großen, überregional agierenden Betreiber geplant und umgesetzt
- Der Betreiber übernimmt mit einem zumindest 20 jährigen Pachtvertrag und Verlängerungsoptionen die gesamte Einrichtung und gewährleistet damit eine durchgängige Miete
- Ein Heimplatz kostet durchschnittlich 2.500 bis 3.500 € mtl. wovon je nach Pflegestufe 1.023 bis 1.550 € durch die Pflegeversicherung übernommen werden. Die anderen Kosten sind vom Bewohner bzw. dem Sozialhilfeträger zu begleichen.
- Der ebenfalls staatlich geregelte „Investitionskostenzuschuss“ greift bei fehlender Zahlungsfähigkeit des Bewohners und deckt zumindest die Miete ab, die der Betreiber an den Eigner eines Apartments zu leisten hat. Das sichert für diesen wiederum seinen Mietertrag ab
- Durch das Management vieler Heime erzielen die Betreiber mehr Effizienz im Betrieb und der Verwaltung und sind deshalb um die Zugewinnung neuer effizienter Heime an guten Standorten bemüht
- Der ursprüngliche Initiator bleibt dem Haus als Verwalter erhalten. Er managt als Bindeglied zwischen dem Betreiber und den einzelnen Eigentümern alle verwaltungsrelevanten Themen

### Wie läuft der Kauf ab für den einzelnen Investor

- Der potentielle Erwerber wird von einem Spezialisten ausführlich über die Investition in ein Pflegeapartment beraten. Dazu gehört neben der Aufklärung zu Chancen und Risiken auch die individuelle Berechnung von Zahlungsströmen und Finanzierungsmöglichkeiten
- Besichtigungsmöglichkeiten bestehen für bereits erstellte Heime des Initiators bzw. Betreibers sowie der aktuellen Baustelle
- Mit einem notariellen Kaufvertrag bei einem Notar der Wahl des Käufers wird der Kauf besiegelt
- Der Kaufvertrag muss dem Käufer zumindest 2 Wochen vor Vertragsabschluss vorliegen
- Nach Abschluss des Kaufvertrages sowie Baubeginn sind 25% der Kaufpreissumme fällig
- Der restliche Kaufpreis ist fällig bei mangelfreier Übergabe

### Wie sind die Kosten des Erwerbs

- Wie beim Kauf einer wohnwirtschaftlichen Immobilie fallen 5% Grunderwerbsteuer sowie die Kosten für Notar und Grundbuch (1,5%) an – die Erwerbsnebenkosten sind somit 6,5%
- Eine Maklerprovision wird nicht erhoben
- Abhängig vom Betreiber wird die Erstmöblierung (etwa 7.000 €) separat ausgewiesen (unterliegt damit nicht mehr der Grunderwerbsteuer) und dem Kaufpreis zugeschlagen oder ist in diesen bereits einkalkuliert
- Der Gesamtkaufpreis beträgt inklusiv der Nebenkosten zwischen 130.000 € und 150.000 € für die üblichen Einzelapartments, für die seltenen Doppelapartments etwa 180.000 €

### Wie viel Eigenkapital benötige ich für den Kauf und welche Finanzierungsmöglichkeiten gibt es

- Entsprechende Bonität vorausgesetzt können etwa 70% des Kaufpreises finanziert werden
- Damit sind ein Eigenkapital von etwa 35.000 bis 40.000 € bzw. Eigenkapitalersatzwerte sinnvoll
- Als Finanzierungsquellen kommen die nach wie vor zinsgünstigen Annuitätendarlehen in Frage, die auf Wunsch auch gerne vermittelt werden
- Dank des KfW 70 Baustandards steht auch für 50.000 € ein günstiges KfW Darlehen mit 1,7% für 10 Jahre Laufzeit zur Verfügung

### Was ist bezüglich der Auswahl des einzelnen Apartments zu beachten

- Die Aussage mag überraschen, dass die Auswahl des einzelnen Apartments keine Rolle spielt.
- Das hängt damit zusammen, dass das individuelle Nutzungsrecht des eigenen Apartments zugunsten des Vorbelegungsrechts im gesamten Heim bzw. weiteren Häusern eingeschränkt ist.
- Durch das Vollmanagement der Apartments durch den Betreiber ist damit jedes Apartment gleichwertig
- Ausschließlich die benötigte Anlagesumme ist letztlich entscheidungsrelevant für die Auswahl des Apartments, denn die Relation zwischen Kaufpreis und Miete ist bei allen identisch

### Wie funktioniert die Instandhaltung

- Der Eigentümer eines Pflegeapartments beteiligt sich anteilig nur an der Instandhaltung von „Dach und Fach“
- Bei einem Neubau mit TÜV-Zertifizierung und Garantie ist in den ersten 10 Jahren mit geringem Aufwand zu rechnen, so dass nur eine relativ geringe Instandhaltungsrücklage nötig ist
- Für alle anderen Instandhaltungsmaßnahmen im Innen- und Außenbereich ist der Betreiber zuständig
- Hierzu gehören auch alle Maßnahmen die bei dem regelmäßigen Belegungswechsel anfallen

### Was spricht für die Kapitalanlage „Pflegeimmobilie“ im Vergleich zu anderen Kapitalanlagen

- Es handelt sich um eine nach menschlichem Ermessen sehr sichere Form der Anlage
- Die Zahlungsströme sind klar kalkulierbar und langfristig
- Eine 5%ige Bruttomietrendite erscheint angesichts der hohen Zuverlässigkeit und des geringen Verwaltungsaufwands vergleichsweise attraktiv
- Vertraglich geregelte Anpassung der Miete an die Inflationsrate sorgt für wachsende Rendite

### Warum ist die Investition in ein Pflegeapartment vergleichsweise so sicher

- Standortprüfung durch 4 Instanzen (Initiator, Betreiber, Pflegekasse, Bank) spricht für nachhaltigen Bedarf am Standort
- Genehmigung durch Pflegekasse entspricht quasi anschließendem „Bestandsschutz“
- Langfristiger Pachtvertrag mit einem renommierten Betreiber (20 bis 30 Jahre)
- Der Pachtvertrag besteht mit der Hauptgesellschaft des Betreibers – falls Untergesellschaften Vertragspartei sind gibt eine Patronatserklärung der Mutter zusätzliche Sicherheit
- Der Trend zu mehr älteren und stationär pflegebedürftigen Menschen in unserem Land ist in vielen Studien dokumentiert und sorgt für nachhaltige Nachfrage nach Pflegeplätzen
- Trotz geplanter Neubaumaßnahmen wird eine zunehmende Unterdeckung an Pflegeplätzen erwartet
- Die großen national agierenden Betreiber wollen alle aus Effizienzgründen noch weiter wachsen. Dabei stehen moderne Neubauten in attraktiven Lagen im Fokus und finden insofern schnell Interessenten
- Die staatlich festgelegten Pflegesätze und Investitionskostenzuschüsse sorgen für klare Kalkulationsgrundlagen bei den Betreibern und sichern die Mieten der Eigentümer

## Was sind die möglichen Risiken eines Investments in Pflegeapartments – Kommentierung

### A - Ausfälle in der Bauphase (Initiator, Betreiber, Baufirmen)

- Jedes Projekt ist in sich durchfinanziert und so die Fertigstellung finanziell abgesichert
- Neue Heime an guten Standorten sollten für andere Betreiber sehr interessant sein
- Anzahlung von nur 25%, Rest bei mängelfreier Übergabe

### B - Ausfall des Betreibers in der Betriebsphase

- Der Initiator arbeitet grundsätzlich nur mit etablierten Betreibern guter Bonität
- Neuere und moderne Heime an guten Standorten sind auch für andere Betreiber interessant, sollte es tatsächlich zum Ausfall des Erstbetreibers kommen

### C - Baumängel

- Hoher Qualitätsstandard und neutrale Kontrolle durch öffentlich bestellte Gutachter
- Fünfjährige Gewährleistung bei Neubau hält Risiko für den Anleger gering

### D - Keine Fortführung des Vertrages nach 20 oder 30 Jahren

- Pflegenotstand baut sich erst noch auf, d.h. der Bedarf wächst, andere Betreiber suchen
- Neuer hochwertiger Bau sollte auch dann noch vergleichsweise attraktiv sein – die höchste Rentabilität ist für ein etabliertes Heim

### E - Marktgängigkeit bei Veräußerungswunsch

- Inflationsindizierte wachsende Miete sorgt für attraktive Mietrendite und damit Marktgängigkeit
- Vorbelegungsrecht ist bei erwartetem wachsendem Pflegenotstand insbesondere ein Kaufargument im lokalen Umfeld des Heimes
- Grundsätzlich gelten die gleichen Argumente hinsichtlich der Attraktivität eines Investments in Pflegeapartments auch für den Zweitinvestor

## Inwieweit muss ich mich um meine Anlage kümmern

- Der Verwaltungsaufwand für den Eigentümer des Apartments ist minimal
- Verwalter verrechnet Verwaltergebühr und Instandhaltungsrücklage mit der Miete und überweist monatlich die Netto-Miete
- Für die jährliche Eigentümerversammlung bietet sich eine Stimmrechtsbevollmächtigung seitens der Verwaltung an, wenn dem keine besonderen Themen auf der Agenda entgegenstehen
- Mit den regelmäßigen Instandhaltungs- und Verwaltungsarbeiten wird der Eigentümer nicht behelligt - dazu gehört auch ein Belegungswechsel im Apartment

## Kann ich mein Apartment wieder verkaufen

- Analog zu einer Eigentumswohnung kann ich das Pflegeapartment jederzeit verkaufen
- Während bei Eigentumswohnungen der Verkauf mit einem Mieter manchmal erschwert ist, ist das über das Konstrukt des Vorbelegungsrechtes bei einem Pflegeapartment nicht der Fall
- Mieter von Privatwohnungen verlassen diese manchmal in einem Zustand, der vor einem Verkauf hohen Renovierungsaufwand nötig macht. Das ist durch die permanente Instandhaltung bei einem Heim nicht nötig
- Das Vorbelegungsrecht macht den Kauf eines Pflegeapartments im Zweitmarkt besonders für einen Käufer im lokalen Umfeld sinnvoll, sofern dieser konkreten Pflegebedarf absehen kann

## Gibt es auch künftig noch die Möglichkeit, in Pflegeapartments zu investieren

- Der Initiator plant auch künftig, regelmäßig für die großen, renommierten Betreiber weitere Pflegeheime zu erstellen.
- Auch für diese soll der gleich hohe Qualitätsstandard eingehalten werden und eine 5prozentige Bruttomietrendite erzielt werden können
- Alternativ zur Verschiebung eines Investments, um einen größeren Zahlungseingang abzuwarten, bietet sich an, diesen Zahlungseingang zwischen zu finanzieren

**Achtung: diese Aufstellung stellt keine Beratung dar sondern soll dem Verständnis für das Anlagensegment „Pflegeimmobilie“ dienen, um sich einen grundlegenden ersten Eindruck zu verschaffen**