

• Der Vergleich - Pflegeappartement – Eigentumswohnung ✓



Pflegeappartement ↑



Eigentumswohnung →

Standort	Eine professionell erstellte Standortanalyse inklusive der Bedarfsberechnung für den Ort ist vorhanden.	Es liegen in der Regel keine abgesicherten Entscheidungshilfen vor. Die Grundlage hat in der Regel subjektiven Charakter.
Vermietung	Durch den mindestens 20-jährigen Pachtvertrag mit dem Betreibern, sind die Mieteinnahmen langfristig gesichert.	Die Vermietung muss vom Eigentümer organisiert werden. Durch Mieterwechsel entstehen weitere Kosten für den Eigentümer. (z.B. Renovierungen ,etc.)
Eigenschaften (der Investition)	Alle Apartments verfügen über die gleichen Eigenschaften. Die Anlageentscheidung ist daher einfach.	Grundrisse, richtige Ausrichtung, Miteigentümer und das Wohnumfeld entscheiden mit über die Investition. Die Anlageentscheidung ist daher schwieriger zu treffen.
Steuerlicher Aspekte	Die Abschreibung (AfA) beträgt 2 % des Objektpreises, abzüglich des Grundstücksanteiles. Der Grundstücksanteil liegt in der Regel deutlich unter 10 % des Kaufpreises.	Die Abschreibung (AfA) beträgt 2 % des Objektpreises, abzüglich des Grundstücksanteiles. Der Grundstücksanteil liegt meist zwischen 10 und 20 % des Kaufpreises.
Mietrendite	Die Mietrendite liegt zwischen 5,0 und 5,80 %. Es besteht keine Abhängigkeit zum Mietspiegel, sondern von den Pflegesatzverhandlungen. (staatliche Refinanzierung der Miete)	Bei Neubau-Eigentumswohnungen werden je nach Region bis zu 6.000,-- € aufgerufen. Die marktüblichen Mieten führen dann zu einer Mietrendite, die sich zwischen 3 und 4 % bewegt.
Betriebskosten	Die laufenden Betriebskosten und Instandhaltungen werden vom Betreiber übernommen. (Strom,Gas und Wasser etc.) Nur die Kosten für Dach und Fach sind vom Eigentümer zu tragen.	Der Eigentümer muss eine jährliche Nebenkostenabrechnung erstellen. Reparaturen und Instandsetzungen der Eigentumswohnung sind nicht umlagefähig.
Leerstand der Immobilie	Auch bei Leerstand des Apartments erfolgen weitere Mietzahlungen durch den Betreiber.	Durch Mieterwechsel oder Veränderungen des Wohnumfeldes kann es zu Leerständen der Eigentumswohnung kommen.
Risiken	Durch eine Insolvenz des Betreibers und der damit verbundenen Suche nach einem neuen Betreiber, kann es zu einem Mietausfall für mehrere Monate kommen .	Rechtsstreitigkeiten mit säumigen Mietern, Mietnomaden und die dann notwendige Zwangsräumung, sowie erforderliche Sanierungen können zu erheblichen finanziellen Belastungen führen.