



PFLEGEIMMOBILIEN HÄUFIG GESTELLTE FRAGEN - FAQ

Fachliche Aspekte schnell + einfach erklärt



HYPOSERV...weil Vermögen „Pflege“ braucht

AFA

Afa ist die Kurzbezeichnung für „Absetzung für Abnutzung“ und bezeichnet die steuerrechtlich zu ermittelnde Wertminderung von Anlagevermögen wie z.B. Gebäude (siehe auch „Steuerliche Aspekte“).

BETREUTES WOHNEN vs. PFLEGE

Pflegeimmobilien unterscheiden sich deutlich von betreutem Wohnen. Bei betreutem Wohnen erhalten Sie Ihre Miete vom Bewohner. Kann oder will dieser nicht zahlen, entfällt auch die Mietzahlung. Auch müssen Sie sich hier um die Mietersuche, Instandhaltung und Nebenkostenabrechnung kümmern und darauf achten, einen Mieter zu finden, der pfleglich mit Ihrem Eigentum umgeht. Von diesen Risiken und dem Aufwand sind Eigentümer von Pflegeimmobilien weitgehend befreit. Ferner bringt das „betreute Wohnen“ oder „Altenheim“ nicht die Möglichkeit der vorteilhaften „staatlichen Refinanzierung“ mit sich (siehe auch „Staatliche Refinanzierung“).

DACH+FACH-KLAUSEL

Der Investor trägt ausschließlich die Instandhaltungs- und Instandsetzungslast für Abnutzungen der Dach- und Gebäudesubstanz. Laufende Betriebs- und Instandhaltungskosten werden i.d.R. vom Betreiber übernommen.

EIGENNUTZUNG

Eine direkte Eigennutzung durch den Investor ist bei einem Investment in Pflegeimmobilien nicht vorgesehen. Allerdings wird den Eigentümern ein bevorzugtes Belegungsrecht eingeräumt (siehe auch Vorbelegungsrecht).

FERTIGSTELLUNGSRISIKO

Ein Fertigstellungsrisiko wäre dann gegeben, wenn ein Investor einen (Teil-)Kaufpreis vor Fertigstellung des Objektes an den Verkäufer bezahlt. Da bei Bestandsobjekten als auch i.d.R. bei unseren Neubauprojekten stets eine Kaufpreiszahlung nach Fertigstellung erfolgt, ist dieses Risiko gänzlich auszuschließen.

GRUNDBUCHABSICHERUNG

Für jedes Pflegeappartement wird ein eigenes Grundbuchblatt erstellt. Der Investor erhält echtes, grundbuchlich gesichertes Eigentum und nicht nur - wie bei manch anderen Anbietern - einen Fondsanteil oder eine Beteiligung.

INDEXIERTE PACTHVERTRÄGE

Die anfänglichen Renditen liegen i.d.R. zwischen 5,0% bis 5,8% - bezogen auf den Kaufpreis. Die Mietverträge mit dem jeweiligen Betreiber werden ausschließlich mit einer Indexierung versehen. Durch die Indexierung passt sich die Miete dem veränderten Verbraucherpreisindex nach vereinbartem Umfang an, so dass mit regelmäßigen Mietsteigerungen zu rechnen ist.

INSTANDHALTUNGSRÜCKLAGE

Grundsätzlich sind Eigentümer einer Immobilie für die Instandhaltung ihrer Immobilie zuständig. Hierfür wird eine sog. Instandhaltungsrücklage gebildet, dessen Höhe erfahrungsgemäß bei rd. 2,00 EUR pro qm pro Jahr liegt. Bei Pflegeimmobilien ist der Investor i.d.R. lediglich für die Gewerke „Dach und Fach“ zuständig (siehe auch „Dach+Fach - Klausel“).

KAUFABWICKLUNG

Beim Kauf eines Pflegeappartements wird der Investor

bestmöglich unterstützt, um den zeitlichen Aufwand dieser zu minimieren. Nach eingehender Beratung und Entscheidung durch den Kunden ist es jedoch notwendig, dass der Investor einen Notartermin zur Kaufvertragsunterzeichnung wahrnimmt. Hierzu wird, sofern der Kunde nicht zum Zentralnotariat reisen möchte, neben der klassischen Beurkundung bei einem Notar ein sog. Angebots-Akzeptations-Verfahren angeboten (siehe auch „Notarielle Abwicklung“). Sofern der Erwerb über ein Bankinstitut finanziert werden soll und wir unterstützend tätig werden, sind hierzu vom Investor die üblichen Bonitätsunterlagen beizubringen (Bank).

Bei einem Neubauprojekt hat der Investor darüber hinaus noch die Wahl, ob er nach Fertigstellung an der Objektabnahme teilnehmen möchte. Hierdurch hat er die Möglichkeit, das fertige Objekt vor Zahlung des Kaufpreises in Augenschein zu nehmen und entsprechend abzunehmen. Alternativ ist hierfür auch die Möglichkeit einer Abnahme durch Vollmacht gegeben.

KAUFPREISE

Die Kaufpreise liegen je nach Größe des Objektes zwischen 115.000.- bis 220.000.- EUR. Durch günstige Finanzierungswege sind Pflegeappartements schon bei geringen monatlichen „Zuzahlungen“ zu erwerben.

KAUFPREISZAHLUNG

Die Kaufpreiszahlung erfolgt i.d.R. nach Fertigstellung des Objektes. Andere Anbieter vereinbaren eine Zahlung von 25% mit Abschluss des Kaufvertrages und 75% nach Fertigstellung. Bei einer Kaufpreiszahlung nach Fertigstellung geht der Investor kein Fertigstellungsrisiko ein, wie es bei der o.g. vorgezogenen Zahlung der Fall wäre (siehe auch Fertigstellungsrisiko).

KONKURS DES BETREIBERS

Bei einem Pflegeappartement erhalten die Investoren die Miete vom den Betreibern, welche i.d.R. über eine langjährige Erfahrung und gute bis sehr gute Bonitäten verfügen. Da die ausgewählten Betreiber i.d.R. gleichzeitig eine Vielzahl von weiteren Pflegeheimen betreiben, können Synergieeffekte und günstige Einkaufskonditionen genutzt werden. Gleichwohl ist ein Insolvenzrisiko beim keinem Unternehmen der Welt gänzlich auszuschließen. Im Insolvenzfall wird schnellstmöglich ein neuer Betreiber gesucht, der das Pflegeheim weiterführt. Bei der aktuellen und zu erwartenden Marktentwicklung in den kommenden Jahren sollte dies keine allzu großen Probleme bereiten. Für den Zeitraum des Betreiberwechsels und als Sicherheit für die Eigentümer werden die Forderungen des Betreibers gegenüber den Sozialträgern und Krankenkassen sowie den zu Pflegenden bereits bei Schließung des Pachtvertrages vorsorglich an die Eigentümergemeinschaft abgetreten, so dass der Zugriff auf diese Gelder sowie eine schnelle Übernahme des Betriebes im Fall der Fälle gewährleistet ist.

MEDIZINISCHER DIENST DER KRANKENVERSICHERUNG (MDK)

Seit Herbst 2009 werden die von Pflegeeinrichtungen erbrachten Leistungen und ihre Qualität geprüft und veröffentlicht. Dabei sucht der MDK unangemeldet Pflegeeinrichtungen auf und vergibt anschließend Noten, welche für jedermann zugänglich im Internet veröffentlicht werden. Diese können beispielsweise unter www.pflegelotse.de eingesehen werden.

MIETSICHERHEIT UND INFLATIONSSCHUTZ

In einem klassischen Zinshaus hängt die Mietzahlung vom

jeweiligen Bewohner/Mieter ab. Bei einem Pflegeheim hingegen pachtet der Betreiber die gesamte Pflegeeinrichtung über Jahrzehnte. Aus der Pacht erhält der Investor pünktlich seine Miete. Der Pachtvertrag ist indexiert (siehe auch „Indexierter Pachtvertrag“). Die Mietzahlung erfolgt auch wenn das eigene Appartement nicht belegt ist! Die Betreiber zeichnen sich durch eine gute bis sehr gute Bonität sowie eine langjährige Erfahrung aus. Daneben sind Pflegeheimbetreiber im Vergleich zu Privat-Mietern i.d.R. deutlich solventer. Der Betreiber selbst hat ebenfalls ein geringes „Mietausfallrisiko“ (siehe „Staatliche Refinanzierung“).

NEBENKOSTEN DES KAUFES

Grunderwerbsteuer (bis 6,5% des Kaufpreises, je nach BL)
Notar-, Gerichts-, bzw. Grundbuchkosten (ca. 1,5 - 2,5%)
Finanzierungsvermittlungsgebühr auf ein Darlehn (i.d.R. 1%)
Alle Prozentangaben beziehen sich auf den Kaufpreis.

NOTARIELLE ABWICKLUNG

Die notarielle Abwicklung eines Pflegeimmobilien-Kaufs wird i.d.R. durch ein Zentralnotariat begleitet. Hier ist eine klassische, einseitige Beurkundung möglich, indem Käufer und Verkäufer einen gemeinsamen Termin beim betrauten Notar wahrnehmen und den Kaufvertrag unterzeichnen.

Aufgrund der örtlichen Entfernungen wird käuferseitig jedoch oftmals im Angebots-Annahme-Verfahren beurkundet. Dabei gibt der Verkäufer über seinen Notar ein verbindliches Kaufvertragsangebot an den Käufer ab. Dieses erhält der Käufer zur Kenntnisnahme. Gleichzeitig wird dieses an ein Notariat beim Käufer vor Ort versandt, der wiederum eine Annahmeerklärung erstellt. Diese Annahmeerklärung geht dem Käufer ebenfalls auf dem Postweg zwecks Kenntnisnahme zu. Bei Ablauf von 14 Tagen nach Erhalt sämtlicher Unterlagen, in denen man von Gesetzes wegen dem Käufer die Möglichkeit gibt, sich ausführlich mit den Verträgen auseinanderzusetzen, kann die Annahme beurkundet werden, wodurch der Kauf verbindlich abgeschlossen wird.

OBJEKT BESICHTIGUNG

Objekte können jederzeit nach Absprache besichtigt werden. Nicht immer ist es möglich, sich nach Eröffnung des Pflegeheimes das erworbene Appartement anzuschauen, sofern dieses bereits belegt ist. Aufgrund der Gleichheit der Appartements wird sich dann i.d.R. ein anderes, baugleiches Appartement besichtigen lassen. Sofern das Objekt noch nicht fertiggestellt ist, kann der Interessent oder Investor auch andere Objekt der Betreibergruppe besichtigen, um einen Eindruck der betriebenen Pflegeheime und der Betreuung als Solches zu bekommen.

PFLEGEMARKT-ENTWICKLUNG

Der Pflegemarkt zählt zu den letzten Wachstumsmärkten in Deutschland. In den nächsten Jahren rücken mehr und mehr geburtenstarke Jahrgänge in ein fortgeschrittenes Alter, so dass bis etwa zum Jahr 2065 mit einem steigenden Bedarf an Pflegeplätzen zu rechnen ist. Die internationale Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Ernst & Young hat 2011 in einer vielbeachteten Studie den Pflegemarkt in Deutschland untersucht. Danach müssen allein bis zum Jahr 2020 rd. 2.000 neue Pflegeheime gebaut werden, um den Bedarf an rund 179.000 stationären Pflegeplätzen erfüllen zu können. Für Investoren einer Pflegeimmobilie bedeutet der stark wachsende Pflegemarkt die Chance auf eine ertragsstarke und sichere Kapitalanlage.

PRE-OPENING-PHASE

Sofern eine Pre-Opening-Phase bei einem Objekt vereinbart wurde, werden i.d.R. die ersten 2 Monatsmieten als sog. Pre-Opening-Phase verrechnet, da das Haus erst Zug um Zug belegt werden kann. Ab dem 3ten Monat (tagesgenaue Abrechnung) erhält der Investor dann seine volle Miete. Dies wird meist in den Pachtverträgen oder dem Kaufvertrag vereinbart.

REDUZIERTER OBJEKT-INDIVIDUALITÄT

Das klassische Zinshaus mag neben der Mietrendite auch eine exponierte Lage oder einzigartige Architektur für sich re-

5% gesicherte Rendite pro Jahr

20 Jahre garantierte Mieteinnahmen

Inflationsschutz durch Wertsicherung

Unabhängig von Börsen- und Finanzkrisen



klamieren. Die individuelle Auswahl des einzelnen Appartements, die bei einem klassischen Zinshaus oft mit vielen Überlegungen im Hinblick auf eine gute Vermietbarkeit vorgenommen wird, tritt bei einem Pflegeheim aufgrund der Gleichheit der Appartements in den Hintergrund. Alle Pflegeappartements bieten nahezu die gleichen Eigenschaften und erlösen je m² Fläche die gleiche Miete, unabhängig davon, ob das eigene Appartement tatsächlich bewohnt ist oder nicht. Die Investitionsentscheidung ist daher leicht zu treffen. Pflegeappartements sprechen besonders Investoren an, die eine Investition mit wenig Aufwand und einem Höchstmaß an Sicherheit der Mietzahlung schätzen. Die Gesamtpacht wird gleichmäßig auf die gesamte Fläche des Pflegeheims berechnet und auf die Investoren entsprechend ihrem Miteigentumsanteil verteilt.

SONDER- UND GEMEINSCHAFTSEIGENTUM

Als Sondereigentum ist bei einer geteilten Pflegeimmobilie das Appartement als solches zu bezeichnen. Gemeinschaftseigentum hingegen bezeichnet die Teile des Gebäudes, welche nicht ausschließlich einem Eigentümer gehören. Aufgrund der Ausrichtung einer Pflegeeinrichtung gehören dem Erwerber nicht nur das Appartement, sondern auch anteilig Flure, Bäder, Cafés, Küchen etc.. Bei der Pflegeimmobilie erhält der Investor nicht nur auf das Appartement, sondern auch auf die Gemeinschaftsflächen den vollen Mietpreis pro Quadratmeter.

SOZIALES ENGAGEMENT

In Deutschland fehlen bis zum Jahr 2020 statistisch rd. 179.000 Pflegeplätze. Ihre Investition in ein Pflegeheim ermöglicht pflegebedürftigen Menschen eine würdige Unterbringung und Betreuung nach den neusten Erkenntnissen moderner Pflege. Gleichzeitig erhalten Sie für sich oder ihre Angehörigen ein bevorzugtes Belegungsrecht, falls Sie selbst pflegebedürftig werden sollten (siehe auch Vorbelegungsrecht).

STAATLICHE „REFINANZIERUNG“

Der Betreiber erhält die Miete von den Bewohnern, welche Bestandteil des Pflegesatzes (Kosten für Personal, Speisen, Unterbringung, etc.) ist. Falls der Bewohner die Kosten für seinen Pflegeplatz nicht aus seinen Mitteln (Rente, Pflegeversicherung, Vermögen) bestreiten kann, erhält der Betreiber auf Basis eines Versorgungsvertrags nach § 72 SGB XI die Differenzkosten von den zuständigen Sozialversicherungsträgern. Entsprechend niedrig ist das Einnahmeausfallrisiko für den Betreiber und damit auch das Mietausfallrisiko für den Investor.

STANDORTWAHL / LAGE

Vor Erstellung eines Pflegeheims wird eine aufwendige Standortanalyse erstellt. Nur wenn die Bevölkerungsstruktur und der lokale Pflegemarkt den wirtschaftlichen Betrieb des Pflegeheims belegen, wird das Objekt erstellt. Neben den Investoren haben natürlich auch der Betreiber und die Gemeinde/Stadt ein vitales Interesse am wirtschaftlichen Erfolg des Pflegeheims. Daher richtet sich die Standortauswahl nach dem Bedarf der Region. Aus diesem Grund finden Sie erfolgreiche Pflegeeinrichtungen nicht nur in 1a-Lagen und Metropolregionen.

STEUERLICHE ASPEKTE

Es gelten die üblichen, steuerlichen Rahmenbedingungen:

- 2 % jährlich „Absetzung für Abnutzung“ (AfA) auf den Gebäudeanteil (i.d.R. ca. 92 %) – über 50 Jahre
 - I.d.R. rd. 10% jährlich auf Außenanlagen (ca. 3%) auf 10 Jahre oder 6,7% auf 15 Jahre
 - Grundstücksanteil i.d.R. um 5%
 - Steuerfreiheit eines Verkaufsgewinns nach Ablauf der Spekulationsfrist von derzeit 10 Jahren
- Objektbezogene Angaben finden Sie jeweils im Exposé des Objektes.

VERWALTER

Für jede Pflegeeinrichtung wird ein Verwalter eingesetzt. Die Aufgaben des Verwalters sind u.a. die Einziehung der Mietzahlungen vom Betreiber und Verteilung an die Eigentümer, das Monitoring (Einholung von Betreiber- und Belegungszahlen), die Überwachung sämtlicher Vereinbarungen aus dem Pachtvertrag sowie die Bestellung der jährlichen Eigentümersammlungen, in welchem die Investoren über die Betreibung sowie Ihre Pflegeeinrichtung als solches intensiv informiert werden. Der Verwalter wird i.d.R. beim Verkauf der Pflegeappartements für 3 Jahre bestellt. Nach Ablauf der 3 Jahre kann der Auftrag durch die Eigentümergemeinschaft verlängert werden oder der Verwalter ausgetauscht werden. Grundsätzlich bietet sich an, einen Verwalter zu bestellen, welcher über eine langjährige Expertise im Bereich der Pflegeeinrichtungen verfügt. Hierbei greifen wir i.d.R. auf einen Verwalter der Branche zurück, welcher bestenfalls über eine eigene Betreibergesellschaft verfügt, die im Fall der Fälle (Insolvenz des Betreibers) nahtlos die Betreibung der Einrichtung für die Zeit des eigentlichen Wechsels übernimmt.

VORBELEGUNGSRECHT

Der Investor erhält für sein erworbenes Pflegeappartement, sofern dieses frei ist, ein bevorzugtes Belegungsrecht und umgeht somit etwaige Wartelisten. Gerade bei gut geführten Heimen sind Wartezeiten von 1,5 bis 2 Jahren keine Seltenheit. Da Pflegefälle in der Regel keinen Aufschub gewähren, müsste im klassischen Fall auf ein weniger gut geführtes Heim zurückgegriffen werden - jedoch nicht als Investor einer Pflegeeinrichtung. Oftmals besteht dieses bevorzugte Belegungsrecht auch für ein anderes frei werdendes Appartement in allen Objekten des Betreibers, so dass man örtlich nicht gebunden ist.

WIEDERVERKAUF

Ein Pflegeappartement kann wie jede andere Immobilie jederzeit wieder verkauft werden. Der Verkaufspreis orientiert sich i.d.R. an der Marktsituation sowie der Mietrendite des laufenden Mietvertrages. Bei steigender Miete ist bestenfalls mit einer Wertsteigerung Ihres Appartements und damit mit einem höheren Verkaufspreis zu rechnen – wie in der Vergangenheit bereits geschehen.

Anmerkungen zu den FAQs

Bei dieser Broschüre handelt es sich um unverbindliche Informationen. Eine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann nicht übernommen werden. Maßgeblich für eine Beratung/Kaufentscheidung sind die Kaufvertragsunterlagen des jeweiligen Objektes in der jeweils gültigen Fassung. Die aufgeführten Parameter sind nicht als allgemeingültig zu betrachten und können sich objektabhängig sowie zukünftig generell ändern. Eine Vervielfältigung dieser Broschüre - auch auszugsweise - bedarf der ausdrücklichen Zustimmung der HypoServ Immobilien GmbH.



HypoServ Immobilien GmbH
Löninger Straße 1, D-49661 Cloppenburg

Telefon: +49 (0) 4471 187 301 - 0
Telefax: +49 (0) 4471 187 301 - 15

info@hyposerv.com
www.hyposerv.com

