

IM VERGLEICH

Pflegeappartement und Eigentumswohnung

		Pflegeappartement		Eigentumswohnung
Standort	↑	Eine professionell erstellte Standortanalyse inklusive Bedarfsberechnung liegt vor.	↔	Es liegen in der Regel keine abgesicherten Entscheidungshilfen vor, subjektive Einschätzungen und „Hörensagen“ dienen als Grundlage.
Appartement	↑	Alle Pflegeappartements bieten nahezu die gleichen Eigenschaften. Die Investitionsentscheidung ist daher leicht zu treffen.	↓	Viele Unsicherheiten (bedarfsgerechter Grundriss, stimmige Ausrichtung, Mitbewohner oder Eigentümergemeinschaft etc.) sind vorhanden.
Vermietung	↑	Langfristig gesicherte Mieteinnahme durch einen Mietvertrag über 20 Jahre mit einem renommierten Betreiber.	↓	Die Vermietung der Eigentumswohnung muss vom Vermieter selbst organisiert werden.
Betriebskosten	↑	Alle laufenden Betriebs- und Instandhaltungskosten werden vom Betreiber übernommen (Strom, Gas, Wasser etc.) mit Ausnahme der Kosten für den Verwalter und der Instandhaltungsrücklage an "Dach und Fach".	↓	Der Eigentümer muss jährlich eine Nebenkostenabrechnung erstellen. Nicht alle Nebenkosten sind umlagefähig (Reparaturen und Instandsetzungen).
Mietminderung	↑	Nicht möglich, da langläufiger Mietvertrag. Aufgrund der Instandhaltung des Objektes durch den Betreiber ist eine stabile Nettomiete auch nach Ende der Mietlaufzeit erzielbar.	↓	Möglich bei Nichtinstandhaltung des Objekts und bei Neuvermietung, durch stetig steigende Nebenkosten z. B. durch veränderte Energieverordnung (Energiepass).
Steuerlicher Vorteil	↔	Abschreibung des Objekts mit 2 % auf 50 Jahre, der nicht abschreibungsfähige Grundstücksanteil liegt bei ca. 10 %.		Abschreibung des Objekts im Normalfall ebenfalls mit 2 %, der nicht abschreibungsfähige Grundstücksanteil liegt meist zwischen 20 und 25 %.
Miete/Mietrendite	↑	Die Mietrendite liegt bei 5,0 %. Die Miete ist nicht abhängig vom Mietspiegel in der Region, sondern von den jeweiligen Pflegesatzverhandlungen.	↓	Bei Neubau-Eigentumswohnungen werden in der Region bis zu 2.300 € pro qm aufgerufen und ein Mietpreis von ca. 5 - 7 € pro qm erzielt, so dass sich eine Mietrendite von 3 - 4 % als marktüblich darstellt.
Vermieter typische Aufgaben	↑	Die Pflicht zur Durchführung vermierter typischer Aufgaben (z. B. Instandhaltung der Grünanlagen, Wartung, Streuen im Winter) obliegt dem Betreiber.	↓	Je nach Mieter können diese Aufgaben viel Zeit und Geld kosten.
Flexibilität	↔	Durch eigenes Grundbuch kann das Appartement jederzeit beliehen, verkauft, vererbt oder verschenkt werden.		Flexibilität durch eigenes Grundbuch ist ebenfalls gegeben.
Risiken	↔	Betreiberausfall durch Insolvenz, Organisation eines neuen Betreibers, dadurch evtl. kurzfristiger Mietausfall.	↓	Rechtsstreitigkeiten mit säumigen Mietern, Zwangsräumungen, Mietnomaden.

**Pflegeappartement:
Renditestark und
pflegeleicht.**