

Pflegeapartment vs. Eigentumswohnung

	Pflegeapartment	Eigentumswohnung
Vermietung	20-jährige Mietverträge mit einem renommierten Betreiber, häufig mit anschließender Verlängerungsoption um weitere 5 Jahre.	Die Vermietung der Eigentumswohnung muss vom Vermieter selbst organisiert werden.
Miete/Mietrendite	Die Mietrendite liegt in der Regel bei ca. 3,5%. Die Miete ist nicht abhängig vom Mietspiegel in der Region, sondern richtet sich nach den jeweiligen Pflegesätzen. Durch Indexmietverträge werden die Miete regelmäßig und automatisch angepasst.	Bei Neubau-Eigentumswohnungen liegt die marktübliche Mietrendite bei 2,5 - 3,5%.
Mieterwechsel	Die Vermietung bzw. Belegung des Apartments wird zu 100% vom Betreiber übernommen.	Es besteht das Risiko wechselnder Mieter und damit auch möglicher Leerstand.
Renovierungs-/ Instandhaltungskosten Apartment	100% zu Lasten des Betreibers	Im Wohnraummietvertrag können Instandhaltungspflichten nur eingeschränkt auf die Mieter übertragen werden.
Instandhaltung Dach und Fach + Verwalter	100% zu Lasten des Eigentümers.	100% zu Lasten des Eigentümers.
NK-Abrechnung	Nein	Der Eigentümer ist verpflichtet, eine Nebenkostenabrechnung zu erstellen.
Betriebskosten	100% zu Lasten des Betreibers.	Nicht alle Nebenkosten sind umlagefähig (Reparaturen und Instandsetzungen).
Standort	Eine professionell erstellte Standortanalyse inklusive Bedarfsberechnung liegt vor.	Die eigene, subjektive Einschätzung und „Hörensagen“ dienen als Grundlage.
Apartment	Alle Pflegeapartments bieten nahezu die gleichen Eigenschaften. Die Investitionsentscheidung ist daher leicht zu treffen.	Viele Unsicherheiten, wie bedarfsgerechte Grundrisse, stimmige Ausrichtung, Mitbewohner oder Eigentümergemeinschaft müssen berücksichtigt werden.
steuerlicher Vorteil	Die Gebäudeherstellungskosten werden über 50 Jahre mit 2% pro Jahr steuerlich abgeschrieben.	Abschreibung des Objekts im Normalfall ebenfalls mit 2%, der nicht abschreibungsfähige Grundstücksanteil liegt jedoch zumeist deutlich höher als bei einer Pflegeimmobilien.
Risiken	Ausfall des Betreibers z. B. durch Insolvenz; das statistische Risiko für diesen Fall liegt allerdings unter 1%. Sollte es trotzdem passieren, käme es nur vorübergehend zu einem Mietausfall bis ein neuer Betreiber gefunden ist. Die staatlich refinanzierten Mieten fließen nämlich weiter.	Ärger mit säumigen Mietern, Zwangsräumungen, Mietnomaden bis hin zur rechtlichen Durchsetzung der Ansprüche und deren möglichem Verlust. Nicht selten muss die Wohnung dann komplett renoviert werden.