

Der Vergleich: Pflegeappartement – Eigentumswohnung

	Pflegeappartement	Eigentumswohnung
Standort	Eine Professionelle erstellte Standortanalyse inklusive Bedarfsberechnung liegt vor.	Es liegen in der Regel keine abgesicherten Entscheidungshilfen vor, subjektive Einschätzungen dienen meist 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 Eigentümergemeinschaften etc.) sind vorhanden.
Vermietung	Langfristig gesicherte Mieteinnahmen durch einen Mietvertrag über 20 Jahre mit einem etablierten 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.	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 Objektes und bei Neuvermietung, durch stetig steigende Nebenkosten, z.B. durch veränderte Energieverordnung (Energiepass).
Steuerlicher Vorteil	Abschreibung des Objektes mit 2% auf 50 Jahre, der nicht abschreibungsfähige Grundstücksanteil liegt bei 10%.	Abschreibung des Objektes im Normalfall ebenfalls 2%, der nicht abschreibungsfähige Grundstücksanteil beträgt meist zwischen 20 und 25%.

Miete, Mietrendite	Die Mietrendite liegt bei ca. 5%. Die Miete ist nicht abhängig vom Mietspiegel in der Region, sondern von den jeweiligen Pflegesatzverhandlungen.	Bei Neubau-Eigentumswohnungen werden in der Region bis zu 4.000 € pro qm aufgerufen und ein Mietpreis von max. 10 € pro qm erzielt. Eine Mietrendite von 3-4% ist marktüblich.
Vermietertypische Aufgaben	Die Pflicht zur Durchführung vermietertypischer Aufgaben (z.B. Instandhaltung der Grünanlagen, Wartung, Streuen im Winter) obliegt dem Betreiber.	Je nach Mieter können diese Aufgaben viel Zeit und Geld in Anspruch nehmen.
Flexibilität	Durch ein eigenes Grundbuch kann das Appartement jederzeit beliehen, verkauft, verschenkt oder vererbt werden.	Flexibilität durch eigenes Grundbuch ist ebenfalls gegeben.
Risiken	Betreiberausfall durch Insolvenz. (Statistisch weniger als 1%)	Rechtsstreitigkeiten mit säumigen Mietern, Zwangsräumungen, Mietnomaden.