Vergleich Pflegeapartment / Eigentumswohnung

Pflegeapartment	Eigentumswohnung
Eine professionell erstellte Standortanalyse inklusive Bedarfsberechnung liegt vor.	Es liegen in der Regel keine abgesicherten Entscheidungshilfen vor, subjektive Einschätzungen und „Hörensagen“ dienen als Grundlage.
Alle Pflegeapartments bieten nahezu die gleichen Eigenschaften. Die Investitionsentscheidung ist daher leicht zu treffen.	Viele Unsicherheiten, wie bedarfsgerechter Grundriss, stimmige Ausrichtung, Mitbewohner oder Eigentümergemeinschaft, sind vorhanden.
Langfristig gesicherte Mieteinnahme durch feste Pachtverträge mit einer Laufzeit von 20-25 Jahren mit einem renommierten Betreiber.	Die Vermietung der Eigentumswohnung muss vom Vermieter selbst organisiert werden.
Alle laufenden Betriebs- und Instandhaltungskosten werden vom Betreiber übernommen (Strom, Gas, Wasser etc.) mit Ausnahme der Kosten für Dach	Der Eigentümer muss jährlich eine Nebenkostenabrechnung erstellen. Nicht alle Nebenkosten sind umlagefähig (Reparaturen und Instandsetzungen).

und Fach und den Verwalter.

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 meist zwischen 20 und 25 %.
Die Mietrendite liegt bei rd. 3,5 %. Die Miete ist nicht abhängig vom Mietspiegel in der Region, sondern von den jeweiligen Pflegesatzverhandlungen (staatliche Refinanzierung der Miete).	Bei Neubau-Eigentumswohnungen werden je nach Region bis zu 3.600 EUR pro m^2 aufgerufen und ein Mietpreis von ca. 7-9 EUR pro m^2 erzielt, so dass sich eine Mietrendite um ca. 3 % marktüblich darstellt.
Betreiberausfall durch Insolvenz, Organisation eines neuen Betreibers, dadurch evtl. kurzfristiger Mietausfall.	Rechtsstreitigkeiten mit säumigen Mietern, Zwangsräumungen, Mietnomaden.

(Quelle: Carestone)