

Beispielhafte Darstellung Investition in ein Pflegeappartement

Kaufpreis Appartement incl. Inventar (47,00 m²) (100% - Finanzierung, 10 Jahre fest, 2% Tilgung)	€ 124.204,00
--	---------------------

Ausgaben im Monat		Einnahmen im Monat	
Zinsen (angenommen 4,4%)	€ - 455,41	Mieteinnahme (garantiert durch den Betreiber)	€ 590,00
Tilgung (angenommen 2%)	€ - 207,00	Finanzamt (Steuerersparnis bei 30 % Steuersatz)	€ 48,47
Nebenkosten (Instandhaltung und Verwaltergebühren)	€ - 36,00	GESAMT:	€ 638,47
GESAMT:	€ - 698,41	Unterdeckung	€ - 59,94

Durch die Verrechnung der Kosten mit Einnahmen lässt sich der notwendige Eigenaufwand errechnen.

Der Eigenaufwand im oben abgebildeten Beispiel beträgt 59,94 Euro monatlich.

Mit einer Hochrechnung des notwendigen Eigenaufwandes lässt sich die Lukrativität einer Investition in ein Pflegeappartement aufzeigen:

Hochrechnung

Annahme: Finanzierungsbedingungen und Pachteinnahme über die Laufzeit gleich bleibend;

Monatlicher Aufwand	€ 59,94		
Gesamtlaufzeit	26 Jahre		
Gesamtaufwand incl. 5% Nebenkosten vom Kaufpreis (3,5% Grunderwerbsteuer und 1,5% Notarkosten)	€ 24.500,28		
Immobilienwert bei 0% Wertsteigerung in 26 Jahren	€ 124.204,00	0% Wertsteigerung p.a.	5,06fache des eingezahlten Kapitals
Immobilienwert bei 2% Wertsteigerung in 26 Jahren	€ 207.845,00	2% Wertsteigerung p.a.	8,48fache des eingezahlten Kapitals