

# Unterschiede der verschiedenen Arten der Immobilie zur Kapitalanlage



Die Immobilien - Checkliste

Eigentumswohnungen sind seit vielen Jahren als Kapitalanlage bekannt und beliebt.

Der zweite Blick ist da schon weniger perfekt: möglicher Ärger mit den Mietern, aufwendige Instandhaltungen und gegebenenfalls Leerstand der Wohnung auf unbestimmte Zeit.

Gründe dieser Art lassen Anleger nach Alternativen suchen.

Eine ähnliche Anlageform, aber deutlich mehr Pluspunkte, bietet die Senioren – / Renditeimmobilie mit einem Safety Concept.

Wir haben alle drei Anlageformen mal unter die Lupe genommen und für Sie die wesentlichen Dinge auf den nächsten Seiten zusammengefasst.

Eine ganz besondere Art von Immobilie stellt die Denkmal – Immobilie dar, dazu fragen Sie bei Interesse bitte bei uns an.

	Seniorenimmobilie	Eigentumswohnung	Eigentumswohnung mit Safety Concept
Standort	Die Entscheidung basiert auf einer professionellen Standortanalyse inkl. Bedarfsprüfung.	Die Entscheidung basiert meist nur auf subjektiven Einschätzungen und Hörensagen.	Die Entscheidung basiert auf einer professionellen Standortanalyse
Appartement - wahl	Die Entscheidung fällt leicht, da jedes Seniorenappartement ähnliche Eigenschaften und Vorzüge hat.	Auf der Suche nach der "perfekten" Wohnung sind Entscheidungen zu Themen wie Grundriss, Mietspiegel, Zustand usw. zu treffen: Dies dauert und ist schwierig.	Da es sich meist um Neubau oder sanierte Bestandsimmobilien handelt, haben die WE´s moderne zeitgerechte Grundrisse und Technik und dadurch einen höheren Mietertrag.
Mietersuche	<p>Die Mietersuche entfällt.</p> <p>Der Mietvertrag wird zwischen dem Eigentümer und dem Betreiber auf 20 - 25 Jahre mit Verlängerungen geschlossen.</p> <p>Vorteil: Die anteilige Pacht wird auch bei Leerstand gezahlt.</p>	<p>Die Mietersuche und -auswahl nimmt der Eigentümer vor, ebenso die Verwaltung wie z.B. die Prüfung der Selbstauskunft.</p> <p>Die Vertragslaufzeiten sind kurz und bei Leerstand der Wohnung fällt die Miete aus.</p>	<p>Die Mietersuche und -auswahl übernimmt der Verwalter, ebenso die Nebenkostenabrechnung und alle Aufgaben, die mit dem Objekt zu tun haben.</p> <p>Bei Leerstand der Wohnung erhalten Sie trotzdem die Miete. ( Mietgarantie einer dt. Bank )</p>



	Seniorenimmobilie	Eigentumswohnung	Eigentumswohnung mit Safety Concept
Betriebskosten	Alle laufenden Betriebs- und Instandhaltungskosten werden vom Betreiber übernommen (Strom, Gas, Wasser etc.) mit Ausnahme der Kosten für die Instandhaltungsrücklage und dem Verwalter.	Der Eigentümer muss jährlich eine Nebenkostenabrechnung erstellen. Nicht alle Nebenkosten sind umlagefähig (Reparaturen und Instandsetzungen)	Der Eigentümer muss jährlich eine Nebenkostenabrechnung erstellen. Nicht alle Nebenkosten sind umlagefähig (Reparaturen und Instandsetzungen)  Die Nebenkostenabrechnung erstellt der Verwalter.
Instandhaltung	Aufgrund gewerblicher Nutzung durch den Betreiber /Pächter kann ein Großteil der Instandhaltungskosten auf den Betreiber umgelegt werden, ebenso wie vermierertypische Aufgaben (z.B. Wartung, Streupflicht im Winter).	Im Wohnraummietvertrag können Instandhaltungspflichten nur eingeschränkt auf den Mieter übertragen werden.	Im Wohnraummietvertrag können Instandhaltungspflichten nur eingeschränkt auf den Mieter übertragen werden.  Der Verwalter prüft die Instandhaltung der Wohnungen und des Objektes in regelmäßigen Abständen.
Aufwand Eigentümer	Durch die Abgabe aller Aufgaben an den Betreiber und den Verwalter der Pflegeimmobilie entsteht kein Arbeitsaufwand für den Eigentümer.	Hoher Arbeitsaufwand für den Eigentümer:  Mietersuche, Mieterkontakt, Instandhaltung, Reparaturen, Nebenkostenabrechnung u.v.m.	Durch die Abgabe aller Aufgaben an den Verwalter der Safety Concept Immobilie entsteht kein Arbeitsaufwand für den Eigentümer.

	Seniorenimmobilie	Eigentumswohnung	Eigentumswohnung mit Safety Concept
Wertsteigerung	<p>Beim Wiederverkauf besteht dank Mietsteigerungen mehr Handlungsspielraum. Dadurch kann mit hohen Renditen entsprechend leichter verkauft werden.</p>	<p>Abhängig von der Nachfrageentwicklung in der Region und unmittelbar am Standort.</p>	<p>Da die Safety Concept Immobilie meistens in innerstädtischen Lagen liegt ist mit hohem Wertsteigerungspotential zu rechnen.</p>
Risiken	<p>Bei wirtschaftlichen Schwierigkeiten wird der Betreiber von dem Verwalter und der Heimaufsicht ausgetauscht. Das Insolvenzrisiko liegt unter 0,4 %.</p>	<p>Viele potentielle Risiken: Rechtsstreitigkeiten mit dem Mieter, teure Zwangs-räumungen bei Mietnomaden oder zahlungsunfähigen Mietern u.v.m.</p>	<p>Aufgrund der langjährigen Mietgarantie und die Auswahl eines solventen Mieters durch den Verwalter ist das potentielle Risiko als gering einzustufen.</p>
Wie & Wo	<p>Gute Chancen zum Wiederverkauf aufgrund des stark wachsenden Markts.</p> <p>Wir bieten Ihnen den Zweitmarkt für Seniorenimmobilien.</p>	<p>Wiederverkauf erfolgt per Inserat in einem Medium oder mit Hilfe eines Immobilienmaklers. Meist problemlos, dauert in der Regel aber etwas länger.</p>	<p>Wiederverkauf erfolgt meist über den Verwalter in der Eigentümergemeinschaft. Der Verkauf geht häufig sehr schnell.</p>

Liebe Immobilieninteressenten,

wir hoffen, daß diese Informationen Sie mit den Vor - / und Nachteilen der verschiedenen Arten von „**Kapitalanlage - Immobilien**“ vertraut gemacht hat.

Bei weiterem Interesse Ihrerseits, nehmen Sie Kontakt zu uns auf. Telefonisch unter **0211 – 700 689 - 34** oder per Email unter: [info@immobilienderextraklasse.de](mailto:info@immobilienderextraklasse.de)

Wir unterbreiten Ihnen gerne ein konkretes Angebot.

Selbstverständlich organisieren wir eine Besichtigung und helfen auch bei der Finanzierung.

Wir stehen Ihnen telefonisch oder per Email zur Verfügung und freuen uns auf den Kontakt mit Ihnen.





**High Quality**  
Immobilien

Kontakt

★★★★★  
**Immobilien der Extraklasse**



Weitere Informationen und Angebote hier klicken:

[www.immobielienderextraklasse.de](http://www.immobielienderextraklasse.de)

Hauptsitz :  
Am Stollen 18  
38640 Goslar

Tel: 05321 - 24178

Mail: [info@immobielienderextraklasse.de](mailto:info@immobielienderextraklasse.de)

Ihr Service Telefon :

**0211 - 700 689 - 34**

Ihre Ansprechpartner sind:

**Janet Nachtigall**  
0157 – 575 288 32

**Jürgen Fuchs**  
0152 – 28 9229 78

***High Quality Immobilien – Kapitalanlagen seit 1990***