

Oktober 2025

Pflege-Immobilien

Pflege-Immobilien laufen auch unter der Rubrik Spezial-Immobilien.

Unter einer Pflege-Immobilie versteht man eine Wohn- bzw. Pflegeeinheit (Appartement oder Zimmer) in einer stationären Pflegeeinrichtung –
wie z.B.

- Senioren- oder Pflegeheim
- Betreutes Wohnen
- Behindertenheim
- Hospiz

auch Einrichtungen mit gemischtem Angebot -
welche zur Kapitalanlage erworben werden können.

Der Erwerber (Eigentümer der Pflegeeinheit) vermietet seinen Anteil (Appartement oder Zimmer) an den Betreiber der Einrichtung, welcher Verwaltung, Instandhaltung und auch Vermietung an Patienten (Pflegebedürftige) organisiert.

Der Eigentümer einer Pflegeeinheit kann daher von langfristig gesicherten Mietrenditen ausgehen, ob die Pflegeeinheit belegt ist oder nicht.

Für das Alter kann man als „Investor“ ein bevorzugtes Belegungsrecht erhalten.

Das sichert dem Erwerber einer Pflegeeinheit einen Platz in einem Pflege-Appartement für sich oder seine Angehörigen zu.

Im Grundbuch einer Pflege-Immobilie wird der private Anleger (Investor) als Eigentümer des Sondereigentums eingetragen.

Betreiber einer Pflegeeinrichtung sind in der Regel keine Eigentümer, sondern Pächter mit langfristigen Pachtverträgen und übernehmen die Vermietung der Pflegeeinheiten.

Das Pflege-Appartement ist eine förderungswürdige Sozial-Immobilie, man erhält Zuschüsse der staatlichen Sozialhilfeträger, die im Bundessozialhilfegesetz (BSHG) geregelt sind (soweit noch Geld vorhanden ist).

Nach Maßgaben der einschlägigen Länderverordnungen müssen Pflegeeinrichtungen barrierefrei und behindertengerecht konzipiert werden.

Pflege-Appartement Beispiel:

Einzelzimmer ca. 45 qm, aufgeteilt in 21 qm Wohn-Schlafbereich,
24 qm anteilige Gemeinschaftsfläche.

Kaufpreis ca. 130.000 Euro plus Kosten für Notar, Grundbucheintrag etc.

Brutto-Rendite:

ca. 3 bis 5,5% p.a., auch bei Leerstand.

Art der Immobilie:

Förderungswürdige Sozial-Immobilie gemäß SGB XI (Sozialgesetzbuch XI),
bei Leerstand bzw. Bewohner-Ausfall wird die Miete von staatlichen Stellen übernommen.

Auch bei Pflege-Immobilien findet 1x pro Jahr eine Eigentümerversammlung statt, welche die Verwaltung organisiert, Wirtschaftsplan, Instandhaltung werden besprochen und beschlossen. Auch Rücklagen müssen gebildet werden, z.B. nach der Faustregel bis zu 1% des Kaufpreises pro Jahr.

Vorsicht bei Investitionen in Pflege-Immobilien ist auch geboten!

Falls der Betreiber der Pflegeeinrichtung Insolvenz anmelden muss und kein neuer Betreiber gefunden wird, kann es zu erheblichen Schwierigkeiten kommen.

Da wir keine Juristen sind, kann ausschließlich ein zugelassener Rechtsanwalt diesen Sachverhalt klären.

Irrtümer vorbehalten.

Sehr gerne könnt ihr unsere Kommentarfunktion nutzen.

**Wir grüßen Euch herzlichst
Max und Bärbel**