



Heimatwert
IMMOBILIEN

Checkliste Pflegeimmobilien

*7 Kriterien, an denen Sie eine gute
Kapitalanlage erkennen*

Zum Abhaken für Anleger: worauf es bei Betreiber,
Pachtvertrag, Standort, Steuern und Finanzierung ankommt.
Mit den Steuerregeln, Stand Oktober 2026.



Heimatwert Immobilien

Ihr Ansprechpartner: Alexander Schleusner, Inhaber, Bankkaufmann (IHK)

Heimat schaffen. Werte sichern.

VORAB

So funktioniert eine Pflegeimmobilie

Sie kaufen ein Apartment in einer Pflegeeinrichtung. Ein professioneller Betreiber pachtet das gesamte Haus langfristig und kümmert sich um Bewohner, Pflege und Organisation.

Sie investieren

in ein Apartment mit eigenem Grundbucheintrag, meist mit KfW-Förderung finanziert.

Der Betreiber pachtet

das Haus über viele Jahre und kümmert sich um den gesamten Betrieb.

Sie profitieren

von laufenden Einnahmen, Steuervorteilen und langfristigem Vermögensaufbau.

5,7 Mio.

Pflegebedürftige in
Deutschland, Ende 2023
(Statistisches Bundesamt)

6,8 – 7,6 Mio.

erwartete Pflegebedürftige im
Jahr 2055 laut
Vorausberechnung des
Statistischen Bundesamts

20 – 25

Jahre laufen Pachtverträge mit
Betreibern typischerweise

SO NUTZEN SIE DIE CHECKLISTE

1

Lesen Sie die sieben Kriterien
auf den nächsten Seiten.

2

Haken Sie auf Seite 5 ab, was
ein Objekt erfüllt.

3

Offene Punkte klären wir
gemeinsam im Gespräch.

Unser Grundsatz: Wir rechnen lieber einmal zu ehrlich als einmal zu schön. Wie jede Kapitalanlage hat auch eine Pflegeimmobilie Risiken. Diese besprechen wir offen mit Ihnen.

DIE 7 KRITERIEN

01 Ein erfahrener Betreiber

Der Betreiber pachtet das Haus und ist damit das Herzstück der Investition. Seine Erfahrung entscheidet, ob die Pacht über viele Jahre zuverlässig fließt.

- ☐ Der Betreiber führt bereits mehrere Pflegeeinrichtungen
- ☐ Er ist seit Jahren am Markt etabliert
- ☐ Seine bestehenden Häuser sind gut ausgelastet

◆ **Unser Service:** Wir stellen Ihnen den Betreiber im Gespräch vor, mit Erfahrung, Größe und Auslastung.

02 Ein langfristiger Pachtvertrag

Ein guter Pachtvertrag gibt Ihnen Planungssicherheit für Jahrzehnte und regelt klar, wer welche Kosten trägt.

- ☐ Laufzeit von 20 Jahren oder mehr
- ☐ Die Pacht ist an die Inflation gekoppelt (Indexierung)
- ☐ Die Instandhaltung ist klar geregelt, auch an „Dach und Fach“

◆ **Unser Service:** Wir gehen die wichtigsten Regelungen des Pachtvertrags verständlich mit Ihnen durch.

03 Ein gefragter Standort

Pflegeplätze werden dort gebraucht, wo viele ältere Menschen leben. Ein guter Standort sichert die Belegung und damit die Grundlage Ihrer Einnahmen.

- ☐ Wachsender Anteil älterer Menschen in der Region
- ☐ Spürbarer Bedarf an Pflegeplätzen vor Ort
- ☐ Gute Erreichbarkeit für Bewohner und Angehörige

◆ **Unser Service:** Zu jedem Objekt erhalten Sie von uns die wichtigsten Informationen zu Lage und Bedarf.

04 Ein moderner Neubau mit Förderstandard

Ein Neubau hat in den ersten Jahren kaum Instandhaltungsbedarf. Sein Energiestandard ist zugleich die Voraussetzung für Sonderabschreibung und KfW-Kredit.

- ☐ Neubau statt Bestand mit Sanierungsbedarf
- ☐ Effizienzhaus 40 mit QNG-Siegel
- ☐ Ein Bauträger mit Erfahrung bei Pflegeimmobilien

◆ **Unser Service:** Wir achten bei der Auswahl darauf, dass die Voraussetzungen für Förderung und Abschreibung erfüllt sind.

DIE 7 KRITERIEN

05 Spürbare Steuervorteile

Bei Neubauten kann der Staat über die Abschreibung einen großen Teil mitfinanzieren. Je höher Ihr Steuersatz, desto stärker der Effekt.

- ☐ Degressive Abschreibung: 5 % pro Jahr vom Restwert
- ☐ Sonderabschreibung: zusätzlich 5 % in den Jahren 1 bis 4
- ☐ Baukosten unter 5.200 € je m², damit die Sonderabschreibung greift
- ◆ **Unser Service:** Wir rechnen den Effekt mit Ihrem persönlichen Steuersatz durch. Die Einzelheiten stimmen Sie mit Ihrem Steuerberater ab.

06 Eine solide Finanzierung

Pflegeimmobilien werden meist überwiegend finanziert. Entscheidend ist eine Rechnung mit aktuellen Zahlen, die zu Ihrem Budget passt.

- ☐ KfW-Kredit „Klimafreundlicher Neubau“ bis 150.000 € je Wohnung möglich
- ☐ Rechnung mit aktuellen Zinsen statt Werten von gestern
- ☐ Die monatliche Belastung passt zu Ihrem Budget
- ◆ **Unser Service:** Wir erstellen Ihnen eine Beispielrechnung und stellen auf Wunsch den Kontakt zu Finanzierungspartnern her.

07 Eine klare Perspektive

Eine Pflegeimmobilie ist eine langfristige Entscheidung. Wer sein Ziel kennt, trifft die bessere Wahl.

- ☐ Ihr Ziel ist klar: Vermögensaufbau, Altersvorsorge oder beides
- ☐ Haltedauer über 10 Jahre geplant, danach ist ein Verkaufsgewinn steuerfrei
- ☐ Laufende Kosten wie Verwaltung und Rücklage sind eingerechnet
- ◆ **Unser Service:** Wir planen gemeinsam mit Ihnen, damit die Investition zu Ihrem Ziel passt.

Alle sieben Kriterien erfüllt? Dann haben Sie eine solide Grundlage für Ihre Entscheidung. Bei jedem Objekt, das wir Ihnen vorstellen, gehen wir die Kriterien gemeinsam mit Ihnen durch, transparent und verständlich.

ZUM ABHAKEN

Ihre Checkliste auf einen Blick

Objekt: _____

Datum: _____

01 Ein erfahrener Betreiber

- ☐ Der Betreiber führt bereits mehrere Pflegeeinrichtungen
- ☐ Er ist seit Jahren am Markt etabliert
- ☐ Seine bestehenden Häuser sind gut ausgelastet

02 Ein langfristiger Pachtvertrag

- ☐ Laufzeit von 20 Jahren oder mehr
- ☐ Die Pacht ist an die Inflation gekoppelt (Indexierung)
- ☐ Die Instandhaltung ist klar geregelt, auch an „Dach und Fach“

03 Ein gefragter Standort

- ☐ Wachsender Anteil älterer Menschen in der Region
- ☐ Spürbarer Bedarf an Pflegeplätzen vor Ort
- ☐ Gute Erreichbarkeit für Bewohner und Angehörige

04 Ein moderner Neubau mit Förderstandard

- ☐ Neubau statt Bestand mit Sanierungsbedarf
- ☐ Effizienzhaus 40 mit QNG-Siegel
- ☐ Ein Bauträger mit Erfahrung bei Pflegeimmobilien

05 Spürbare Steuervorteile

- ☐ Degressive Abschreibung: 5 % pro Jahr vom Restwert
- ☐ Sonderabschreibung: zusätzlich 5 % in den Jahren 1 bis 4
- ☐ Baukosten unter 5.200 € je m², damit die Sonderabschreibung greift

06 Eine solide Finanzierung

- ☐ KfW-Kredit „Klimafreundlicher Neubau“ bis 150.000 € je Wohnung möglich
- ☐ Rechnung mit aktuellen Zinsen statt Werten von gestern
- ☐ Die monatliche Belastung passt zu Ihrem Budget

07 Eine klare Perspektive

- ☐ Ihr Ziel ist klar: Vermögensaufbau, Altersvorsorge oder beides
- ☐ Haltedauer über 10 Jahre geplant, danach ist ein Verkaufsgewinn steuerfrei
- ☐ Laufende Kosten wie Verwaltung und Rücklage sind eingerechnet

✓ Ihre offenen Fragen

Noch Punkte offen? Rufen Sie uns an: 0176 609 567 28. Wir gehen die Checkliste gern mit Ihnen gemeinsam durch.

AUF EINEN BLICK

Die Steuerregeln für Neubauten 2026

Die beiden Abschreibungen lassen sich kombinieren, wenn die Voraussetzungen erfüllt sind.

REGEL	WAS GILT	WICHTIGE BEDINGUNG
Degressive AfA § 7 Abs. 5a EStG	5 % pro Jahr vom jeweiligen Restwert	Baubeginn zwischen 1.10.2023 und 30.9.2029, beim Kauf Vertrag bis Ende des Fertigstellungsjahres
Sonder-AfA § 7b EStG	zusätzlich 5 % pro Jahr in den Jahren 1 bis 4	Effizienzhaus 40 mit QNG, Baukosten höchstens 5.200 € je m ² , Abschreibung auf höchstens 4.000 € je m ² , 10 Jahre Vermietung zu Wohnzwecken
KfW-Kredit Programm 298	bis zu 150.000 € je Wohnung mit QNG-Siegel	Klimafreundlicher Neubau, Antrag vor Kaufvertrag über die Bank
Steuerfreier Verkauf § 23 EStG	Verkaufsgewinn steuerfrei	mehr als 10 Jahre zwischen Kauf und Verkauf

Vereinfachte Darstellung, Stand Oktober 2026. Steuerregeln und Förderprogramme können sich ändern. Keine Steuer- oder Rechtsberatung, bitte lassen Sie Ihre persönliche Situation von Ihrem Steuerberater prüfen.

Gut zu wissen: Für die Sonderabschreibung zählen die Baukosten je m², nicht der gesamte Kaufpreis. Wir prüfen für Sie, ob ein Objekt die Grenze von 5.200 € je m² einhält.

IHR NÄCHSTER SCHRITT

Gehen wir die Checkliste gemeinsam durch



IHR ANSPRECHPARTNER

Alexander Schleusner

Inhaber Heimatwert Immobilien, Itzehoe

- ◆ Bankkaufmann (IHK)
- ◆ Erfahrung aus der Baubranche im Einfamilienhausbau
- ◆ Immobilienvermittlung mit Erlaubnis nach § 34c GewO

In einem kostenlosen Gespräch von etwa 15 Minuten prüfen wir gemeinsam, ob eine Pflegeimmobilie zu Ihrer Situation passt. Auf Wunsch rechnen wir Ihnen danach aktuell verfügbare Objekte durch, die zu Ihren Wünschen und Vorstellungen passen, mit Ihrem persönlichen Steuersatz und anhand aller Kriterien dieser Checkliste.

Kostenloses Erstgespräch

Unverbindlich, per Telefon oder Video. Oder rechnen Sie vorab selbst nach:
Potenzialrechner und Eignungsscheck finden Sie auf unserer Website.

Telefon: **0176 609 567 28**

E-Mail: **schleusner@heimatwert-immobilien.de**

Web: **www.heimatwert-immobilien.de**

Heimatwert Immobilien, Inhaber Alexander Schleusner, Stargarder Str. 41, 25524 Itzehoe. Diese Checkliste dient der allgemeinen Information und ersetzt keine Steuer-, Rechts- oder Anlageberatung. Alle Angaben ohne Gewähr, Stand Oktober 2026.