

MIT DEM VERTRIEB BEAUFTRAGT:

DEUTSCHLAND.Immobilien
MARKTPLATZ FÜR ANLAGE-IMMOBILIEN

VERKAUF DURCH:

**STEGWIESEN VERWALTUNGS-
GESELLSCHAFT MBH**



© Simone Cneiting Fotografie



**BESTANDSOBJEKT
PFLEGE**

PFLEGEHEIM STEGWIESEN

Ertragreich investieren in Stockach am Bodensee



01

VORTEILE EINER INVESTITION

- 04 Investition in die Zukunft
- 06 Pflegeimmobilien als Kapitalanlage
- 08 Alle Vorteile einer Investition

02

PFLEGEHEIM STEGWIESEN

- 10 Highlights
- 12 Planung und Architektur
- 14 Organisation der Eigentümer
- 15 Der Verkäufer
- 16 Der Betreiber des Pflegeheims
- 18 Das Bevorzugte Belegungsrecht
- 19 Das Bevorzugte Belegungsrecht PLUS

03

STANDORTANALYSE

- 20 Stockach (Makrolage, Mikrolage)
- 22 Standort und Umgebung
- 24 Der demographische Wandel als Investmentchance
- 25 Demographische Prognosen für Stockach

04

ZAHLEN, DATEN, FAKTEN

- 26 Grundrisse
- 28 Preisliste
- 30 Berechnungsbeispiel
- 32 Auszug aus dem Pachtvertrag
- 34 Chancen und Risiken

05

DAS WICHTIGSTE AUF EINEN BLICK

- 42 Steckbrief

INVESTITION IN DIE ZUKUNFT

Eine sichere und gewinnbringende Geldanlage sowie der Aufbau von Vermögen tragen viel zur persönlichen Lebenszufriedenheit bei. Allerdings wird es heute immer schwieriger, Geld anzulegen und mit ausreichender Rendite für die Zukunft und den Ruhestand vorzusorgen bzw. das vorhandene Vermögen zu sichern.

Jahrzehntelang galten Finanzprodukte wie das Sparbuch oder die Kapitallebens- oder Rentenversicherung als sicher und ertragreich. Bedingt durch die Finanzkrise im Jahr 2008 und das daraus resultierende sehr niedrige Zinsniveau der vergangenen Jahre, werfen diese nur noch minimale Erträge ab. Auch der Großteil der Fonds hat für viele Investorinnen und Investoren nicht mehr die Renditechancen wie noch in den Neunzigern bis Anfang der Zweitausender Jahre. Während Spareinlagen schleichend entwertet werden, suchen Investoren nach attraktiven Alternativen zur Kapitalsicherung und -vermehrung.

Sachwerte, die nicht beliebig reproduzierbar sind, sind deutlich inflationsresistenter als Papiergeld und weitestgehend unabhängig von Börsenschwankungen. Immobilien gelten im Vergleich zu sonstigen Anlageformen unverändert als wertstabilere Kapitalanlage. Sie bieten Sicherheit, Inflationsschutz und Steuervorteile. Besonders verpachtete Immobilien und die daraus resultierenden Pachteinnahmen stellen eine hervorragende Einnahmequelle dar. Bei der Planung von Immobilieninvestitionen sollten jedoch einige wichtige Aspekte beachtet werden, um eine langfristige Wirtschaftlichkeit zu gewährleisten. Dazu zählen vor allem eine sorgfältige Standort- und Marktanalyse, die Einhaltung von optimaler Bauqualität – gerade im Hinblick auf die sich stetig weiterentwickelnden Energieeffizienzvorgaben – sowie die Auswahl von erfahrenen Projektbeteiligten.





Der Pachtzins

Der anfängliche Pachtzins bezogen auf die Jahrespacht oder die monatliche Pachtauszahlung (ohne Berücksichtigung von monatlichen Nebenkosten wie Verwaltergebühren und Erhaltungsrücklagen) beträgt 4,00 % p. a. des Gesamtkaufpreises (ohne Erwerbsnebenkosten wie Grunderwerbsteuer sowie Notar- und Gerichtskosten).

PFLEGEIMMOBILIEN ALS KAPITALANLAGE

Bei Immobilien als Kapitalanlage stehen für die meisten privaten Kapitalanleger die Rendite, die langfristige Vermögenssicherung sowie eine mögliche Altersvorsorge im Vordergrund.

War es in den vergangenen Jahren üblich, dass überwiegend Großinvestoren wie Banken und Versicherungen oder Fonds meist ganze Pflegeheime erworben haben, so hat sich dieser Markt mittlerweile stark verändert. Die Entwicklung, der Bau und die Finanzierung von Sozialimmobilien und Wohnraum für ältere und pflegebedürftige Menschen ist eine wichtige Aufgabe für die Zukunft in Deutschland.

Der deutsche Staat, karitative, kirchliche und private Betreiberfirmen sowie Großinvestoren werden diese Aufgabe aber voraussichtlich alleine nicht bewältigen können. Heute werden Pflegeeinrichtungen, ähnlich wie Eigentumswohnungen, nach WEG (Wohnungseigentumsgesetz) in einzelne Pflegeappartements aufgeteilt. Seit 2003 haben auch verstärkt Privatanleger die Möglichkeit, in diesen interessanten

Markt zu investieren. Der Kauf eines Pflegeappartements im Sonder- bzw. Teileigentum wird dabei wie bei einem üblichen Immobilienerwerb – beispielsweise einer Eigentumswohnung – über das Grundbuch abgesichert.

Die Vorteile gegenüber herkömmlichen Eigentumswohnungen liegen auf der Hand: Sie haben über den 20 bis 30 Jahre laufenden Pachtvertrag mit einem namhaften Pflegeheimbetreiber keinen Verpachtungsaufwand. Ebenso übernimmt der Betreiber die wesentlichen Erhaltungsmaßnahmen, so dass im Vergleich zu einer konventionellen Eigentumswohnung weniger Rücklagen gebildet werden müssen.

Die Pacht erhalten Eigentümerinnen und Eigentümer unabhängig von der tatsächlichen Belegung des gekauften Appartements.

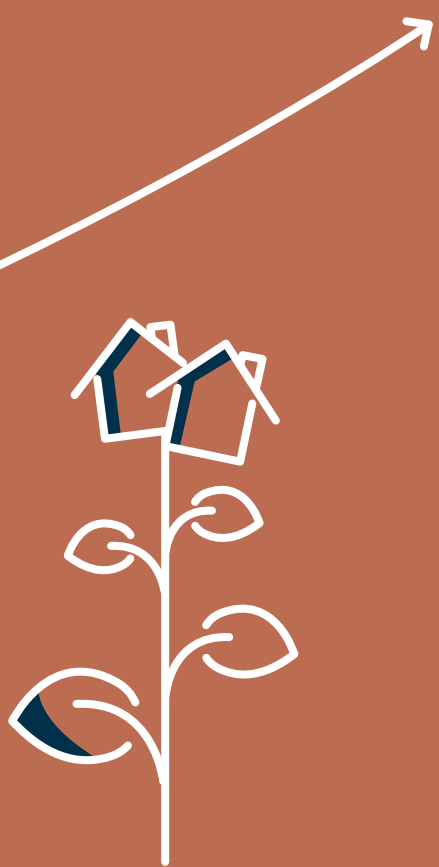
Falls Bewohner eines Pflegeappartements das monatliche Heimentgelt an den Betreiber nicht mehr leisten können, übernimmt in solchen Fällen der zuständige Sozialhilfeträger gem. Sozialgesetzbuch Zwölf (SGB XII) diesen Teil. Dadurch ist die Bezahlung des Pflegeplatzes für den Betreiber gesichert.

Da sich der Betreiber des Pflegeheimes um sämtliche Aufgaben rund um das Gebäude und die Belegung kümmert, haben Anlegerinnen und Anleger meist einen geringeren Verwaltungsaufwand im Vergleich zu einer Eigentumswohnung. Momentane Pachtzinsen von bis zu 4,00 % p. a. mit Erhöhungspotenzial durch Indexierung des Pachtvertrages runden das Angebot ab.





ALLE VORTEILE EINER INVESTITION

- 
- Investition in den Zukunftsmarkt Pflegeimmobilien – eine soziale, sinnvolle und attraktive Kapitalanlage
 - Kapitalanlage in einem konjunkturunabhängigen Wachstumsmarkt
 - Kein Verpachtungsaufwand, geringer Aufwand für Verwaltung und Instandhaltung
 - Automatische Pachtsteigerung (teilweiser Inflationsausgleich) durch indexierte Pachtverträge (Verbraucherpreisindex lt. Statistischem Bundesamt)
 - Attraktiver Pachtzins von bis zu 4,00 % p. a. bezogen auf den Gesamtkaufpreis (ohne Erwerbsnebenkosten)
 - Flexibler Immobilienbesitz mit den Optionen zu beleihen, zu verkaufen, zu verschenken oder zu vererben
 - Steuervorteile durch Abschreibung (AfA) gemäß § 7 EStG
 - Pachtverträge mit bis zu 30 Jahren Laufzeit (inkl. Verlängerungsoption) mit renommierten Betreibern
 - Zusätzliche Altersvorsorge und/oder optimale Verrentung von freiem Kapital
 - Steuerfreie Verkaufserlöse nach 10 Jahren möglich
 - Absicherung des Eigentums durch eigenes Grundbuch

Highlights

Attraktiver Pachtzins

4,00 % p. a. (Definition S. 5)

Pachtvertrag

20 Jahre plus jeweils
1 Jahr Verlängerungsoption

Bestandsobjekt

Sofortige Pachtzahlung

Pflegeheim Stegwiesen

Kompetenz in der Pflege Tel. 07771 / 87310



© Simone Gnetting Fotografie

PLANUNG UND ARCHITEKTUR

Die Immobilie mit der Betriebsträgerin Stegwiesen Pflegezentrum GmbH wurde im Jahr 2003 als zweigeschossige Flachdachkonstruktion von der Stegwiesen Verwaltungsgesellschaft mbH errichtet und ist in einem guten Gesamtzustand. Das Gebäude und das hier unterbreitete Immobilienangebot umfasst insgesamt 17 Einheiten inklusive anteiliger, in der gesamten Einrichtung vorhandener Gemeinschaftsflächen. Die Einheiten teilen sich auf in rollstuhlgerechte Doppel- sowie so genannte „Tandemzimmer“ für insgesamt 30 vollstationäre Plätze und vier Kurzzeitpflegeplätze. Bei Tandemzimmern handelt es sich um zwei gegenüberliegende, durch einen gemeinsamen Sanitärbereich getrennte Einzelzimmer.

Das Erdgeschoss

Im Erdgeschoss findet man bis auf eines der Zweibettzimmer drei der Tandemzimmer, alle notwendigen Logistik- und Verwaltungseinheiten sowie ein Pflegebad. Direkt neben der Küche können sich Bewohnerinnen und Bewohner sowie deren Besuch in einem zentral gelegenen, knapp 90 m² großen Aufenthaltsraum begegnen oder gemeinsam die Mahlzeiten einnehmen. Vom Foyer aus links kommt man am Ende des Flurs zu einem weiteren Tandemzimmer.

Das Obergeschoss

Kongruent zum Erdgeschoss finden sich im Obergeschoss ein Aufenthaltsraum und das andere Pflegebad. An den Gemeinschaftsraum gliedert sich eine Teeküche an. Zudem liegt im Obergeschoss der Großteil der Bewohnerzimmer.



© Simone Gnetting Fotografie

Die Zimmer sind entsprechend des hohen Pflegeanspruchs der Stegwiesen Pflegezentrum GmbH als Kompetenzzentrum für Pflege und Betreuung ausgestattet und muten hell und freundlich an. Telefon-, Rundfunk- und TV-Buchsen, ein Leselampenanschluss am Bett sowie eine Rufmeldeanlage gehören zum Standard. Im Bad wurden an allen Waschtischanlagen Einhebelmischbatterien, ein großer Spiegel und Handtuchhalter installiert. Die Waschtische können unterfahren werden, die WC-Anlagen sind barrierefrei. Badzubehör wie Ablagen, Seifenschalen usw. wurden gut erreichbar montiert. Die Duschkabinen sind 1,50 m² groß und mit rutschhemmenden Fliesen versehen, so lassen sich die Duschen auch problemlos und sicher mit dem Rollstuhl befahren. In allen Aufenthalts- und Wohnerräumen, auf den Fluren und im Foyer ist rollstuhlgerechter, antistatischer Linoleumboden verlegt. Der gesamte Komplex wird umweltschonend, platzsparend und für eine ideale Wärmeverteilung mittels Fußbodenheizung temperiert. Die optimale Versorgung aller Bewohner stellen unter anderem Liftsysteme in Form eines Bettenfahrstuhls und Speiseaufzugs sicher.

Die exakte Größe, Lage und Aufteilung für einen detaillierten Eindruck zu allen Einheiten, Bereichen und Flächen des Pflegeheims finden Sie in den Grundrissen sowie der Preisliste in diesem Exposé.



Die in der Grundlagenurkunde enthaltene Baubeschreibung ist umfangreicher als hier dargestellt. Die Einsicht in die vollumfängliche Baubeschreibung ist jederzeit möglich und kann digital von den Beratern oder dem Verkäufer per E-Mail zugeschickt werden.



ORGANISATION DER EIGENTÜMER

Die Eigentümer/Investoren der einzelnen Pflegeapartements schließen eine Eigentümergemeinschaft. Durch die Organisation in der Eigentümergemeinschaft wird die Möglichkeit der Wiederveräußerung des Wohnungs-/Teileigentums nicht beschränkt. Eine Zustimmung der weiteren Eigentümer ist für eine Veräußerung nicht notwendig. Die Sondereigentumsverwaltung wird durch den Verwalter übernommen. Zudem besteht eine Verpächter-GbR, welche sich zur gemeinsamen Verpachtung verpflichtet.

DER VERKÄUFER

Stegwiesen Verwaltungsgesellschaft mbH

Verkäufer des Objekts ist die wirtschaftsaktive Stegwiesen Verwaltungsgesellschaft mbH mit Sitz in 78576 Emmingen-Liptingen. Gegenstand des Unternehmens mit insgesamt fünf Gesellschaftern ist die Errichtung, der Besitz und die Verwaltung von Immobilien, insbesondere von Pflegeeinrichtungen wie das Pflegeheim Stegwiesen in Stockach, sowie die Beteiligung an anderen Unternehmen. Die Stegwiesen Pflegezentrum GmbH ist eine 100%ige Tochter der Stegwiesen Verwaltungsgesellschaft mbH, die u. a. Liegenschaftseigentümerin ist. Initiator und Gründungsgesellschafter ist Herr Arvid Kunkel. Die Stegwiesen Verwaltungsgesellschaft mbH überzeugt durch ihre weitreichenden Erfahrungen im Segment Pflegeeinrichtungen und steht für ein perfektes Projektmanagement sowie eine funktionale Qualitätssicherung für Einrichtungen der Altersbegleitung. Der geschäftsführende

Gesellschafter Arvid Kunkel hat sein Handwerk von der Pike auf gelernt. Als staatlich examinierter Krankenpfleger hat er während seiner 30-jährigen Karriere als Stations-, Heim- und Pflegedienstleiter fungiert. Sein großer Erfahrungsschatz und sein umfassendes Know-how machen ihn zu einem äußerst kompetenten Projektpartner mit bester Expertise von der Projektplanung und -umsetzung bis hin zur täglichen Praxis in der Betreuung pflegebedürftiger Menschen. Die Gesellschaft ist hervorragend in der Branche, sowie mit anderen Institutionen wie z. B. Hospizvereinen, Kirchengemeinden und ehrenamtlichen Helfern vernetzt und hat eine sehr gute Reputation: Vom Medizinischen Dienst der Krankenkassen gab es für die Stegwiesen Verwaltungsgesellschaft in allen Kriterien nur Bestnoten.

Quelle: www.pflegeheim-stegwiesen.de/qualitaetskontrolle

Lebensbegleitung im Alter

Pflegeheim Stegwiesen





© Katarzyna Bialasiewicz Photographee.eu

DER BETREIBER DES PFLEGEHEIMS

Einrichtungsträger des Pflegeheims Stegwiesen ist die 2003 gegründete Stegwiesen Pflegezentrum GmbH als 100%ige Tochter der Stegwiesen Verwaltungsgesellschaft mbH. Die Stegwiesen Pflegezentrum GmbH steht für Innovation, Kundenorientierung und Individualität im Bereich vollstationäre Pflege und Kurzzeitpflege. Mittelfristig sind auch ambulante Pflegeplätze in Planung, die das Betreuungskonzept, das auch Palliativversorgung beinhaltet, erweitern. Im modernen Dienstleistungsbetrieb wird ein besonders wertschätzender Umgang mit den Bewohnern gepflegt. Entsprechend sind Pünktlichkeit, Zuverlässigkeit und eine hohe Qualität in allen Betriebsbereichen eine Selbstverständlichkeit. Die Gesellschaft beschäftigt zurzeit 40 Mitarbeiter.

Ebenso wichtig wie das Wohlergehen der Bewohner, ist auch die Zufriedenheit der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. So gehören unter anderem betriebliche Gesundheitsförderung, ein Sonderurlaubsmodell, Ausgleichszahlungen bei reduzierten Ausfällen und die 4-Tage-Woche zum Konzept. Auch führt ein durchorganisierter Arbeitstag laut einer Studie zur Reduzierung von Zeitdruck, Überlastung und Burn-Out-Gefahr. Mit dem unmittelbaren Vorteil für die Pflegeeinrichtung, dass Mitarbeiter wesentlich zufriedener, belastbarer und leistungsbereiter sind. Durch eine geringere Arbeitsverdichtung können so auch kurzfristige Ausfälle besser kompensiert werden. Schon jetzt setzt die Pflegezentrum Stegwiesen GmbH nicht nur auf innovative Mitarbeiterführung, sondern plant weitere zukunftsweisende Projekte.





DAS BEVORZUGTE BELEGUNGSRECHT

Das bevorzugte Belegungsrecht in dem Pflegeheim Stegwiesen

Die Wartelisten für einen Pflegeplatz in einem Senioren- oder Pflegeheim werden immer länger – derzeit liegt die durchschnittliche Auslastung von modernen Pflegeeinrichtungen bundesweit bereits bei 92 % (Quelle: Statistisches Bundesamt, Pflegestatistik 2017, Deutschlandergebnisse). Und schon heute ist abzusehen, dass es zu wenig Pflegeheime und -plätze für den aktuellen und zukünftig steigenden Bedarf geben wird.

Beim Kauf eines Pflegeappartements in dem Pflegeheim Stegwiesen erhalten Sie über das sogenannte bevorzugte Belegungsrecht bei Eigenbedarf für sich oder Angehörige einen Pflegeplatz. Das heißt, Sie bzw. Ihre Angehörigen erhalten Wartelistenpriorität in der jeweiligen Einrichtung des Betreibers – bei beabsichtigter Eigenaufnahme oder Aufnahme eines Angehörigen ersten Verwandtschaftsgrades und mindestens Pflegegrad 1 wird Ihnen bei entsprechender Verfügbarkeit des Objektes zugesichert, vorrangig priorisiert gekennzeichnet zu werden.





DAS BEVORZUGTE BELEGUNGSRECHT PLUS

Das „Bevorzugte Belegungsrecht PLUS“ –
exklusiv bei DEUTSCHLAND.Immobilien

Käufer einer ausgewählten Immobilie aus den Anlageklassen Pflege und Betreutes Wohnen erhalten bei DEUTSCHLAND.Immobilien einen weiteren Mehrwert: das Bevorzugte Belegungsrecht PLUS. Das bedeutet, im Falle der eigenen Pflegebedürftigkeit oder der Ihrer Angehörigen erhalten Sie bzw. Ihre Angehörigen Wartelistenpriorität nicht nur in der Einrichtung, in der sich Ihre gekaufte Einheit befindet, sondern in allen Einrichtungen der Betreiber für Senioren- und Pflegeheime, die sich unserem Verbund Bevorzugtes Belegungsrecht PLUS angeschlossen haben. Damit erhöht sich für Sie die schnelle Verfügbarkeit eines Pflege- und Betreuungsplatzes enorm.

Die Rahmenbedingungen zur Nutzung des Bevorzugten Belegungsrechts PLUS legt jeder Betreiber unter Beachtung der gesetzlichen Vorgaben individuell fest. Selbstverständlich beraten wir Sie gerne umfassend, wie Sie das bevorzugte Belegungsrecht in Ihrer Wunschimmobilie in Anspruch nehmen können. Eine aktuelle Übersicht über alle angeschlossenen Betreiber finden Sie unter:

www.bevorzugtes-belegungsrecht-plus.de



Mehr über das
Bevorzugte
Belegungsrecht
PLUS erfahren.

17.118

Einwohner (Dez. 2021)

69,73

Fläche Stockach in km²

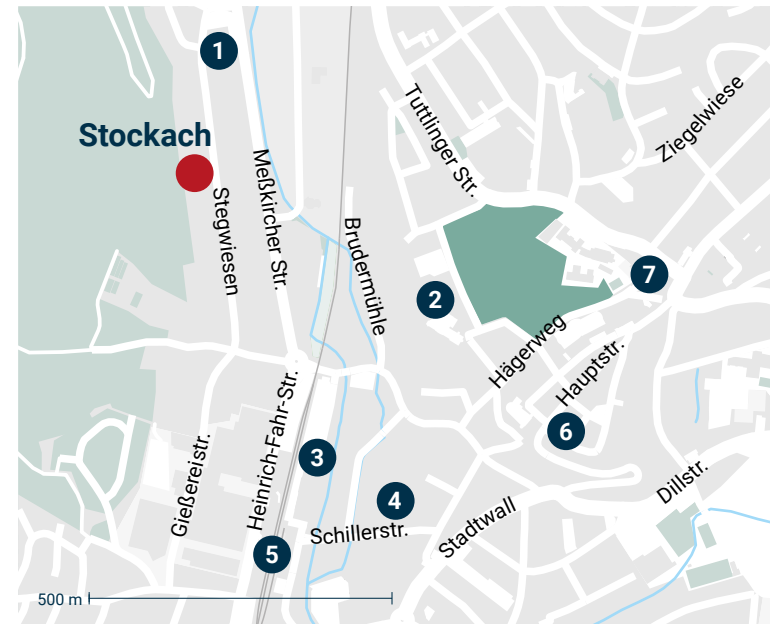
245

Einwohner je km²



Stockach

- 15 km Singen (Hohentwiel)
- 25 km Pfullendorf
- 25 km Tuttlingen
- 30 km Konstanz
- 40 km Sigmaringen
- 50 km Friedrichshafen
- 55 km Villingen-Schwenningen
- 60 km Ravensburg
- 75 km St. Gallen
- 90 km Zürich



- 1 Einkaufen | 2 Krankenhaus | 3 Postbank | 4 Sparkasse | 5 Bahnhof | 6 Museum
7 Apotheke

Verkehrsanbindung

Die Autobahnauffahrten Stockach-Ost und Stockach-West sorgen für den direkten Anschluss an die A 81 auf der Nord-Süd-Achse als auch an die A 98 / B 31 in der Ost-West-Verbindung und begünstigen kurze Wege in die Schweiz und die benachbarten Wirtschaftszentren Friedrichshafen, Konstanz, Singen und Tuttlingen.

Umgebung

Mit dem nur 4 km entfernten Bodensee in direkter Nachbarschaft, lässt sich die von Wäldern, Wiesen und Tälern geprägte Region auf kürzestem Wege erkunden. Weit verzweigte Routen rund um den Bodensee führen Wanderer und Radfahrer durch die malerischen Ufer- und Hügellandschaften.

STANDORT UND UMGEBUNG

Das Pflegeheim Stegwiesen liegt verkehrsgünstig am Westrand des geschichtsträchtigen 17.000 Einwohner-Städtchens Stockach im Landkreis Konstanz in Baden-Württemberg.

Auch bekannt als „Das Tor zum Bodensee“ hat die Stadt durch ihre besondere Lage einen hohen Freizeitwert. Die Infrastruktur Stockachs bietet vielseitige Versorgungs-, Bildungs- und Kulturoptionen und damit eine hervorragende Standortqualität. Überdies machen die ausreichend vorhandenen Kinderbetreuungsplätze, bezahlbarer Wohnraum und sportliche Möglichkeiten Stockach zu einem absolut lebenswerten Ort im Zentrum der Region.

Historie

Die Geschichte von Stockach ist eng mit der auf städtischer Gemarkung liegenden Nellenburg verknüpft. Die kleine Siedlung am Fuße

des Burgberges wird erstmals 1150 mit Namen erwähnt. 1465 gelangt die Grafschaft durch Kauf an die Habsburger. Stockach avanciert zum vorderösterreichischen Verwaltungszentrum im Hegau und besitzt schon im frühen 16. Jahrhundert eine Poststation für die Linien Wien-Paris, Stuttgart-Zürich und Ulm-Basel. Leider blieb auch Stockach nicht von kriegerischen Auseinandersetzungen verschont; im Schweizer- oder auch Schwabenkrieg wird die befestigte Stadt 1499 von den Eidgenossen belagert. Nach der Befreiung begeht Stockach aus diesem Anlass jedes Jahr im Juni den „Schweizerfeiertag“.



Historischer Ortskern Stockach



© cityfoto24 - stock.adobe.com



Wanderweg zu den Heidenhöhlen

© mindscaphephotos - stock.adobe.com

Natur, Kunst und Kultur

Der Stadtgarten von Stockach gehört seit 2019 zu den Bodenseegärten und ist ein beliebtes Naherholungsgebiet in Baden. Im Sommer mediterran bepflanzt, lädt der imposante Stadtgarten im Herzen von Stockach zum Flanieren ein. Mit den Quellerlebnispfaden und dem Streuobstlehrpfad wurde ein interaktives Wegenetz geschaffen, das ordentlich Wanderspaß mit herrlichen Aussichtspunkten verbindet.

Die „Heidenhöhlen“ im Ortsteil Zizenhausen sind in das urzeitliche Sedimentgestein (Molasse) gegrabene Grotten. Sie haben einst als Küche

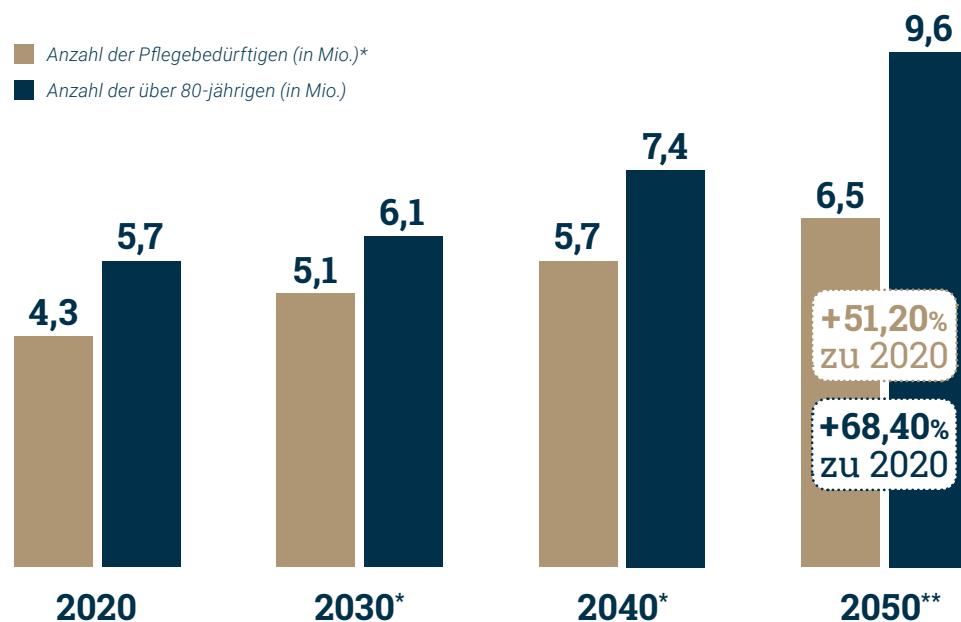
und Töpferei gedient und erfreuen mit ihrer urzeitlichen Anmutung als begehrtes Ausflugsziel jung wie alt. Die Wanderung zu den Heidenhöhlen führt rund um die Stadt und zu geheimnisumwitterten Höhlen im Sandstein hoch über dem Ortsteil. Unterwegs trifft man auf einige der rund 1.000 Quellen, die überall um Stockach sprudeln. Klein, aber fein stellt sich das Stadtmuseum in der historischen Stockacher Oberstadt dar. In den beiden Dachgeschossen des „Alten Forstamts“ aus dem Jahr 1706 entdeckt man zwischen den massiven Dachbalken Geschichte pur und lässt die „Zizenhausener Terrakotten“ und andere beeindruckenden Artefakte auf sich wirken.

In der Loreto-Wallfahrtskapelle aus dem Jahr 1727 befindet sich die älteste bespielbare Orgel im badischen Raum. Ab Mai werden Orgelführungen in Form kleiner Konzerte angeboten. Die 1661 von Johann Christophorus Pfleger aus Radolfzell erbaute „Königin der Instrumente“ ist unter Kennern ein Highlight.

„Narro und Willkommen bei der Stockemer Fasnet“ heißt es, wenn alljährlich das „Hohe grobgünstige Narrengericht anno 1351“ zusammenkommt, um die fünfte Jahreszeit mit urigen Fastnachtsspielen und prachtvollen Umzügen auf seine ganz eigene, besondere Weise zu feiern.

DER DEMOGRAPHISCHE WANDEL ALS INVESTMENTCHANCE

Die Alterung der Bevölkerung ist ein wesentliches Merkmal des demographischen Wandels und zeigt sich in Deutschland in einem kontinuierlich steigenden Bevölkerungsanteil älterer Menschen.

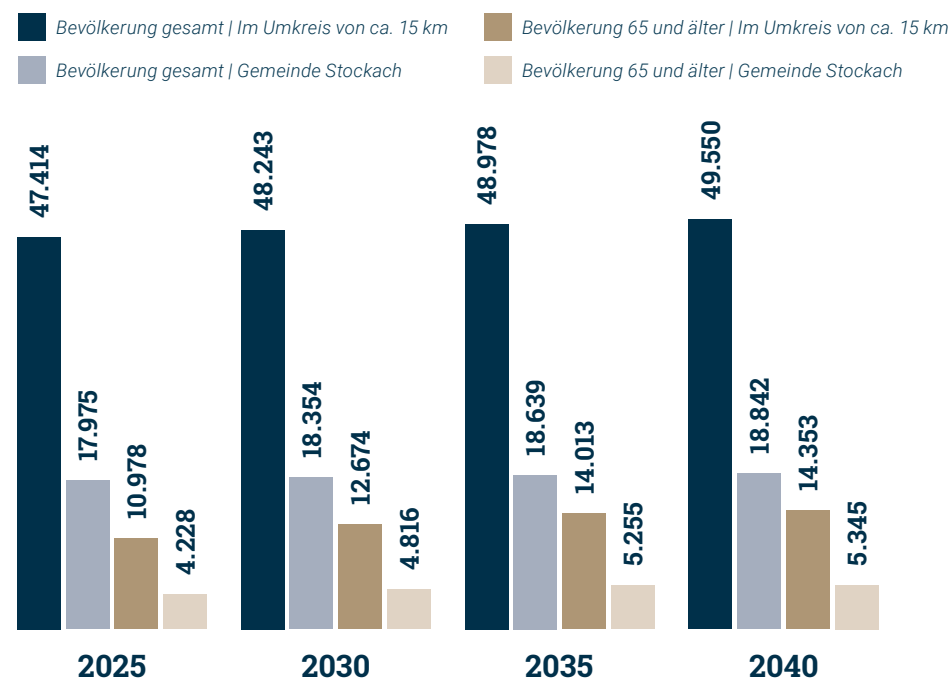


Ausgehend von dem immer größer werdenden Potenzial an älteren Menschen, die das 80. Lebensjahr vollendet haben, wächst auch der Bevölkerungsanteil der Pflegebedürftigen in unserer Gesellschaft. Waren es im Jahr 2020 schon 5,7 Mio. Menschen mit über 80 Jahre Jahren und 4,3 Mio. Pflegebedürftigen, prognostiziert das Bundesministerium für Gesundheit bis 2050 eine Steigerung von 68,40 % der über 80-jährigen, woraus sich laut Statistik eine Pflegequote von 51,20 % ergibt. In den kommenden Jahren und Jahrzehnten lässt sich eine kontinuierliche Steigerung bei dieser Altersgruppe verzeichnen, so dass daraus resultierend auch der Anteil der Pflegebedürftigen stetig wächst. Aus diesem Grund nimmt auch der Bedarf an altersgerechtem Wohnraum in Form von Pflegeeinrichtungen und -plätzen für die älteren Generationen unaufhörlich zu.

* ohne Private Pflegeversicherung | ** Prognose; Annahme einer dauerhaft konstanten, altersspezifischen Pflegewahrscheinlichkeit | Quelle: Bundesministerium für Gesundheit

DEMOGRAPHISCHE PROGNOSEN FÜR STOCKACH

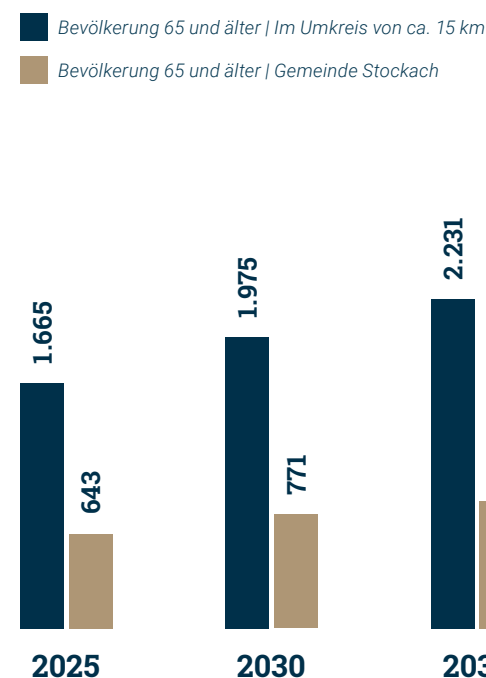
Bevölkerungsentwicklung



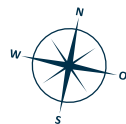
Auch in der Gemeinde Stockach wird die Anzahl der Einwohner, die 65 Jahre und älter sind, langfristig gesehen zunehmen. Während für 2025 bereits 4.228 Bürger in dieser Altersklasse prognostiziert werden, sind es für das Jahr 2040 schon 5.345. In 2040 zeigt die Prognose für das Einzugsgebiet des Pflegeheims in einem Radius von 15 km sogar einen Aufwärtstrend von 14.353 Menschen in dieser Altersklasse.

Quelle: www.on-geo.de Prognose 2025 – 2040 Hochaltrige und Pflegebedürftige

Pflegebedürftige (alle Arten der Betreuung)



In Anbetracht der Tatsache, dass der Anteil der Bevölkerungsschicht im Alter 65+ in der Gemeinde Stockach und Umgebung steigen wird, liegt es somit nahe, dass auch die Anzahl der Pflegebedürftigen, und damit der Bedarf an altersgerechten Wohnformen, in den nächsten Jahren kontinuierlich wachsen wird.

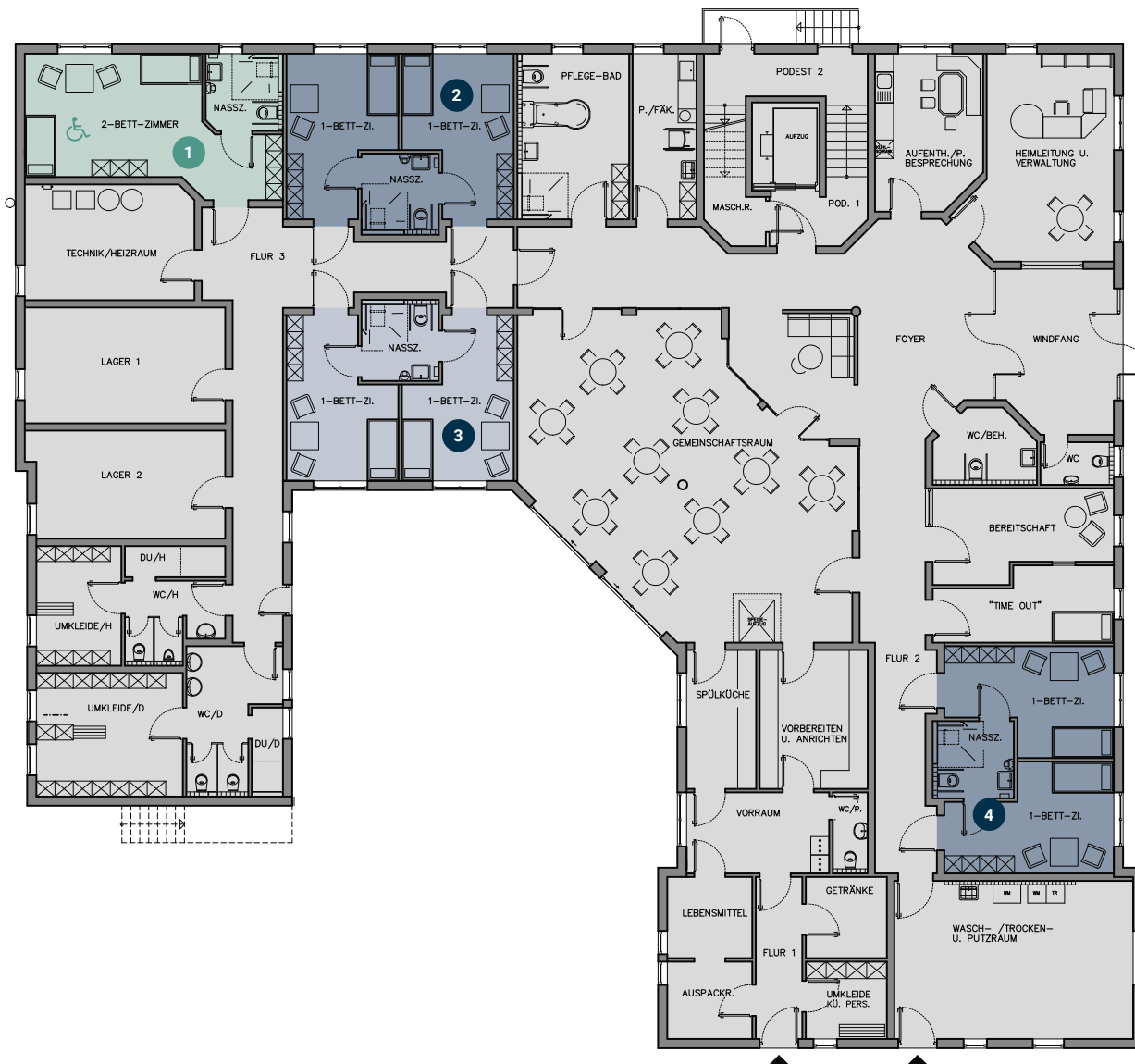


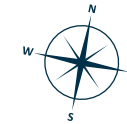
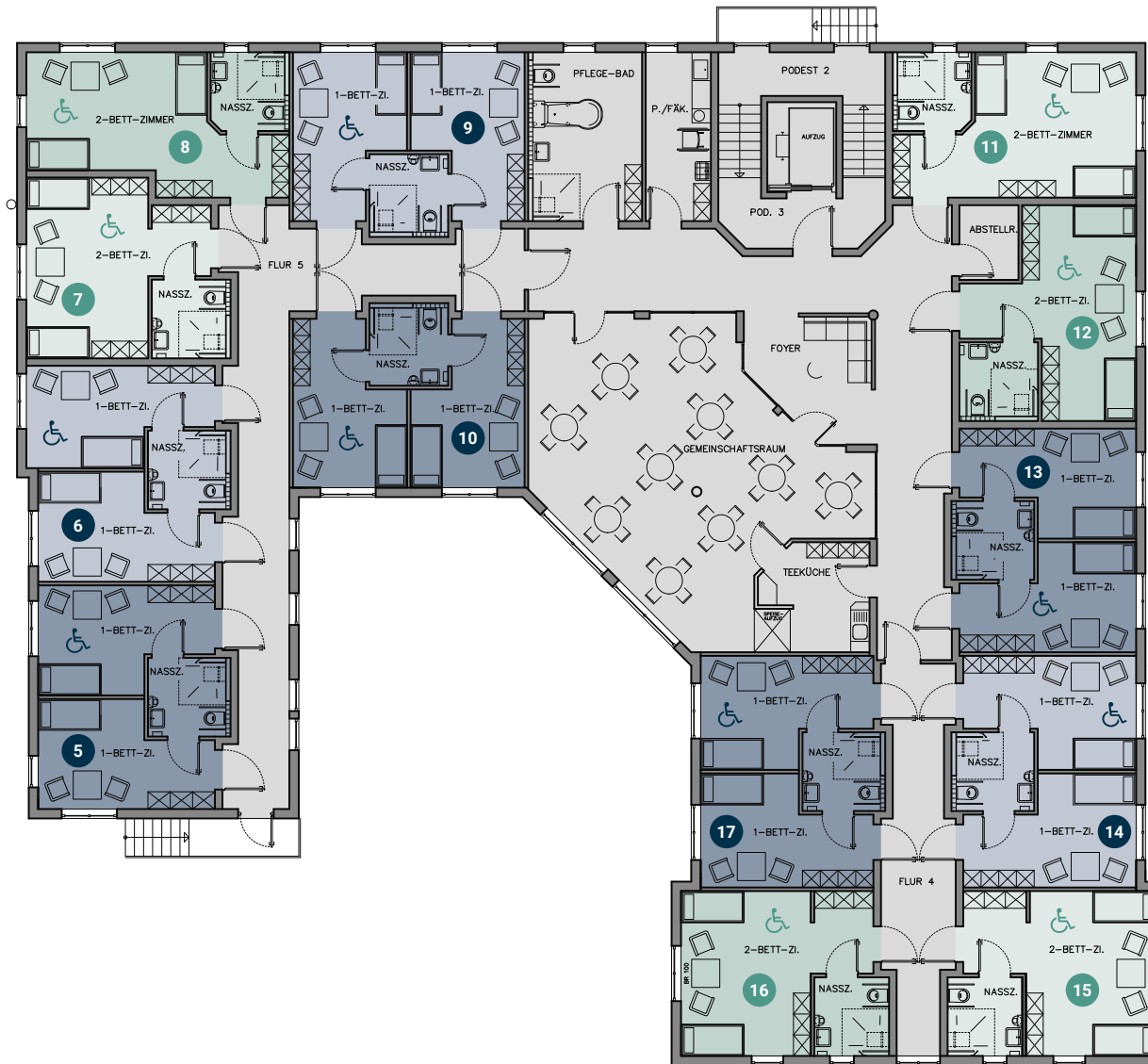
GRUNDRISS

Erdgeschoss

- Tandemzimmer
- Doppelzimmer
- Gemeinschaftseigentum

Die in den Grundrisszeichnungen vorgenommenen Möblierungen sind lediglich Betrachtungsbeispiele. Die Raumeinteilungen können sich auf Betreiberwunsch geringfügig ändern.





GRUNDRISS

Obergeschoss

- Tandemzimmer
- Doppelzimmer
- Gemeinschaftseigentum

Die in den Grundrisszeichnungen vorgenommenen Möblierungen sind lediglich Betrachtungsbeispiele. Die Raumeinteilungen können sich auf Betreiberwunsch geringfügig ändern.

PREISLISTE

Einheiten und Preise für das Topinvestment

„Pflegeheim Stegwiesen“.

Nr.¹	Geschoss	Art		Fläche Zimmer 1	Fläche Zimmer 2	Bad	Fläche Appartement gesamt
1	EG	Doppelzimmer	♿	29,00 m²	-	6,24 m²	34,18 m²
2	EG	Tandemzimmer	♿	16,62 m²	16,62 m²	6,61 m²	38,65 m²
3	EG	Tandemzimmer	♿	16,62 m²	16,62 m²	6,61 m²	38,65 m²
4	EG	Tandemzimmer	♿	16,91 m²	16,91 m²	6,61 m²	39,22 m²
5	1.OG	Tandemzimmer	♿	16,83 m²	16,83 m²	6,61 m²	39,06 m²
6	1.OG	Tandemzimmer	♿	16,64 m²	16,83 m²	6,61 m²	38,88 m²
7	1.OG	Doppelzimmer	♿	26,81 m²	-	6,30 m²	32,12 m²
8	1.OG	Doppelzimmer	♿	28,45 m²	-	6,24 m²	33,65 m²
9	1.OG	Tandemzimmer	♿	16,62 m²	16,62 m²	6,61 m²	38,65 m²
10	1.OG	Tandemzimmer	♿	16,62 m²	16,62 m²	6,61 m²	38,65 m²
11	1.OG	Doppelzimmer	♿	29,16 m²	-	6,24 m²	34,34 m²
12	1.OG	Doppelzimmer	♿	26,91 m²	-	6,24 m²	32,16 m²
13	1.OG	Tandemzimmer	♿	16,50 m²	16,50 m²	6,61 m²	38,42 m²
14	1.OG	Tandemzimmer	♿	16,61 m²	16,61 m²	6,61 m²	38,64 m²
15	1.OG	Doppelzimmer	♿	26,91 m²	-	5,99 m²	31,91 m²
16	1.OG	Doppelzimmer	♿	26,91 m²	-	5,99 m²	31,91 m²
17	1.OG	Tandemzimmer	♿	16,91 m²	16,91 m²	6,61 m²	39,22 m²

Fläche Gemeinschafts- eigentum	Fläche Gesamt	Monatspacht	Jahrespacht	Kaufpreis gesamt²	Pachtzins⁺
48,71 m ²	82,89 m ²	773,80 €	9.285,60 €	232.140 €	4,00 %
55,08 m ²	93,73 m ²	875,01 €	10.500,12 €	262.503 €	4,00 %
55,08 m ²	93,73 m ²	875,01 €	10.500,12 €	262.503 €	4,00 %
55,89 m ²	95,11 m ²	887,89 €	10.654,68 €	266.367 €	4,00 %
55,66 m ²	94,72 m ²	884,25 €	10.611,00 €	265.275 €	4,00 %
55,40 m ²	94,28 m ²	880,14 €	10.561,68 €	264.042 €	4,00 %
45,81 m ²	77,93 m ²	727,53 €	8.730,36 €	218.259 €	4,00 %
47,99 m ²	81,64 m ²	762,18 €	9.146,16 €	228.654 €	4,00 %
55,08 m ²	93,73 m ²	875,01 €	10.500,12 €	262.503 €	4,00 %
55,08 m ²	93,73 m ²	875,01 €	10.500,12 €	262.503 €	4,00 %
48,98 m ²	83,32 m ²	777,83 €	9.333,96 €	233.349 €	4,00 %
45,87 m ²	78,03 m ²	728,44 €	8.741,28 €	218.532 €	4,00 %
54,75 m ²	93,17 m ²	869,78 €	10.437,36 €	260.934 €	4,00 %
55,06 m ²	93,70 m ²	874,73 €	10.496,76 €	262.419 €	4,00 %
45,51 m ²	77,42 m ²	722,75 €	8.673,00 €	216.825 €	4,00 %
45,51 m ²	77,42 m ²	722,75 €	8.673,00 €	216.825 €	4,00 %
55,89 m ²	95,11 m ²	887,89 €	10.654,68 €	266.367 €	4,00 %

¹ Laut Teilungserklärung

² Im Kaufpreis nicht enthalten und von Kaufenden zu tragen sind Kosten für Notariat, Grundbuchamt, Grundschuldbestellung und sonstige Behörden von ca. 2,00 %, Grunderwerbsteuer 5,00 %, evtl. anfallende Kosten für Kaufpreisfinanzierungen etc.

*Definition siehe S. 5.

Alle Werte sind gerundet.
Rundungsdifferenzen können entstehen.

BERECHNUNGSBEISPIEL

Doppelzimmer-Pflegeappartement (Nr.1)

ca. 34,18 m ²	Appartement
ca. 48,71 m ²	Anteil Gemeinschaftsfläche Neben der Fläche des Pflegeappartements (Sondereigentum) entfallen auf jede Teileigentumseinheit Anteile an den Gemeinschaftsflächen des Pflegebereiches.
ca. 82,89 m²	Pachtrelevante Gesamtfläche
Kaufpreis	232.140 €
Erwerbsnebenkosten	
Zzgl. Grunderwerbsteuer 5,00 %	11.607 €
Notar- und Gerichtskosten ca. 2,00 %	4.643 €
Gesamtaufwand	248.390 €
Pacht Pflegeappartement monatlich Der anfängliche Pachtzins beträgt ca. 4,00 % p. a. auf den Kaufpreis ohne Nebenkosten.	774 €
Verwaltungskosten inkl. MwSt. monatlich*	- 26 €
Erhaltungsrücklagen (kalkuliert) 0,40 €/m ² monatlich	- 33 €
Monatliche Einnahmen vor Steuer	715 €
Amortisationszeit (beispielhaft)	$\frac{248.390 \text{ € Gesamtaufwand}}{715 \text{ € monatliche Einnahmen vor Steuer}}$
	= 347 Monate ca. 28,9 Jahre



© Simone Grelting Fotografie

* Im Rahmen der Verwaltung können punktuell weitere Kosten entstehen, bitte beachten Sie die Regelungen des Verwaltervertrages.

Alle Werte im Berechnungsbeispiel wurden gerundet. Die beispielhafte Kalkulation des Amortisationszeitraums für die Investition beruht auf den monatlichen Einnahmen vor Steuer. Die Einnahmen aus der Verpachtung sind zu versteuern. Die Höhe der Steuerabzüge auf die Einnahmen sowie etwaige Möglichkeiten einer Steuererstattung durch Abschreibung der Investition sind von dem für Sie geltenden Steuersatz sowie von den für Sie geltenden steuerrechtlichen Bestimmungen abhängig. Ihre Netto-Einnahmen entsprechen somit nicht den Einnahmen vor Steuern aus dem Berechnungsbeispiel. Die sich in diesem Beispiel ergebende Amortisationszeit basiert auf einem anfänglichen Mietzins von 4,00 %, der sich auf den Gesamtaufwand für das Objekt bezieht. Der Amortisationszeitraum für Ihre Investition kann bei Berücksichtigung der steuerlichen Aspekte somit von dem kalkulierten Zeitraum abweichen, auch dann, wenn Sie den beispielhaft genannten Betrag investiert haben. Zu den Auswirkungen Ihrer Steuerpflicht auf Ihre Einnahmen und den Amortisationszeitraum sollten Sie eine individuelle Beratung durch eine/n Steuerberater/in Ihres Vertrauens vornehmen.



AUSZUG AUS DEM PACTHVERTRAG

Pächter

Stegwiesen Pflegezentrum GmbH
Stegwiesen 13
78333 Stockach

Beginn/Laufzeit

Das Pachtverhältnis wird auf die Dauer von 20 Jahren fest abgeschlossen. Das Pachtverhältnis begann am 01.09.2021 und endet am 31.08.2041. Nach Ablauf des 20-jährigen Pachtverhältnisses verlängert sich dieses jeweils um 1 Jahr, wenn nicht zuvor mit einer Frist von 6 Monaten gekündigt wird.

Pachtzins

Der monatliche Pachtzins beträgt ab dem 01.09.2021 monatlich 14.000,00 €.

Pachtzahlungsbeginn / Pachtzahlungsbeginn für Investoren

Der Pachtzahlungsbeginn für Investoren erfolgt nach vollständiger Kaufpreiszahlung zum Ersten des Folgemonats.

Instandhaltung und Instandsetzung

Der Pächter ist verpflichtet, die Einrichtung in dem z. Zt. bestehenden Umfang fortzuführen und zu erhalten und alle zum Pachtgegenstand gehörenden Wirtschaftsgüter mit der erforderlichen Sorgfalt pfleglich zu behandeln.

- Instandhaltungen und Instandsetzungen im Inneren des Gebäudes, die zur gewöhnlichen Unterhaltung der Sache gehören, insbesondere durch Schönheitsreparaturen im Inneren des Gebäudes, einschließlich Innenanstrich der Fenster und Außentüren, sind vom Pächter auf eigene Kosten durchzuführen. Ferner hat der Pächter die Kosten der Pflege, Instandhaltungen und Instandsetzungen der Außenanlage (einschl. des Innenhofes und des Gartens) zu tragen.
- Der Pächter tritt in die Verkehrssicherungspflicht für das Objekt ein. Der Pächter ist verpflichtet sich insbesondere, den Verpächter von allen Ansprüchen freizustellen, die gegen ihn von dritter Seite wegen Nichtbeachtung von Sorgfaltspflichten geltend gemacht werden, wobei für den Pächter dies nicht nur für seine Person, sondern für Besucher und Angehörige in gleichem Maße gilt.

- Die Instandhaltung des Grundstückes und der Grundstückseinrichtungen des Gebäudes an Dach und Fach sowie der Elektro-, Sanitär- und Heizungsanlage obliegt dem Pächter auf seine eigenen Kosten. Sanierungen und Ersatzinvestitionen sind vom Verpächter zu tragen.
- Schäden, insbesondere an Fenstern, Jalousien, Türen, Heizungseinrichtungen, Wasser- und elektrischer Anlagen, Kühlanlagen sowie sonstigen technischen Einrichtungen, die durch das Verschulden des Pächters, seiner Angehörigen, seiner Angestellten oder Gäste verursacht werden, hat der Pächter, ohne Rücksicht auf die Höhe des Schadens, auf seine Kosten, soweit notwendig, durch anerkannte Fachhandwerker beseitigen zu lassen.
- Reparaturen, insbesondere an Heizungseinrichtungen, Wasser- und elektrischer Anlagen, sind mit dem Verpächter vorher abzusprechen, um Schäden zu vermeiden.
- Die Schönheitsreparaturen (Anstriche an Wänden und an Decken) hat der Pächter auf seine Kosten alle 5 Jahre zu erneuern. In der Wirtschaftsküche und in sonstigen Nassräumen sind diese Arbeiten alle 3 Jahre vorzunehmen.
- Anstriche der Außenfassade (ohne Fenster und Fensterrahmen) tragen die Vertragsparteien je zur Hälfte. Sie müssen bei Bedarf, spätestens nach 10 Jahren der Pachtzeit, vorgenommen werden.
- Reparaturen, Instandhaltungen etc., soweit sie hiernach dem Pächter zu belasten sind, werden, soweit möglich, durch die Hausmeister des Pächters durchgeführt.

Indexierung

Die Pacht ist für drei Jahre fest vereinbart. Sollte sich anschließend der Stand des durch das Statistische Bundesamt ermittelten monatlichen Verbraucherpreisindex für Deutschland (2015=100 %) gegenüber seinem Stand in dem Monat, in dem das Pachtverhältnis begann, um mehr als 5 % verändern oder verändert haben, verändert sich die Nettopacht in Höhe von 75 % der prozentualen Veränderung des Verbraucherpreisindex automatisch ab dem 1. Tag des auf die Bekanntgabe der Veränderung des Preisindex folgenden Kalendermonats. Für spätere Pachtanpassungen auf Grund einer Veränderung des Verbraucherpreisindex gelten die gleichen Grundsätze, Bemessungsgrundlage ist der jeweilige Verbraucherpreisindexstand der letzten Pachtanpassung auf Grund einer Veränderung des Verbraucherpreisindex.

CHANCEN UND RISIKEN

Immobilieninvestitionen bieten vor allem gute Chancen, um von der allgemein prognostizierten Wertsteigerung zu profitieren. Aktuell betrachtet liegen die Zinsen relativ niedrig. Im Vergleich zu anderen Kapitalanlageformen ist eine Immobilie grundsätzlich als wertbeständig und krisensicher zu bezeichnen. Inflationäre Einflüsse, wie sie aufgrund der aktuellen Finanzpolitik befürchtet werden, sind aufgrund der geringen Verfügbarkeit von Grund und Boden nicht zu erwarten, weshalb langfristig gesehen eine gute Chance zur Wertsteigerung besteht. Jedoch gibt es in jeder Phase der Haltedauer auch ein Wertverlustrisiko. Insofern birgt das in diesem Exposé angebotene Investment, wie jede andere Kapitalanlage auch, nicht nur Chancen, sondern auch Risiken. Diese Informationen dienen dazu, Sie möglichst umfassend auch über oftmals sehr unwahrscheinliche, jedoch denkbare Risiken aufzuklären.

Jedes Investment verfolgt das Ziel, die Chancen möglichst weitgehend zu nutzen und die Risiken entweder von vornab zu vermeiden oder – wenn sie eingetreten sind – in ihrer negativen Wirkung zu begrenzen. Die Zukunftsaussagen stellen immer nur eine Prognose dar. Prognosen sind jedoch immer unsicher, sodass die Entwicklungen in der Zukunft hinsichtlich der Chancen-/Risikorelation anders verlaufen können als fortgeschriebene Vergangenheitstrends. Insofern kann zwar vielen Risiken vorgebeugt und damit die Produktsicherheit merklich erhöht werden, aber es lassen sich nicht alle denkbaren künftigen Risiken verhindern.

Nachfolgend lesen Sie einige der wichtigsten Faktoren zur Beurteilung der Chancen und Risiken bei Immobilieninvestitionen. Entscheidend für ein erfolgreiches Immobilieninvestment sind zuverlässige Vertragspartner, ein guter Standort, eine rechtssichere Vertragsgestaltung, moderne und qualitativ gute Immobilien sowie ein durchdachtes, marktfähiges Nutzungskonzept, eine ordentliche Verwaltung, eine weitsichtige Pflege-, Erhaltungs- und Instandhaltungsplanung, eine größtmögliche Kostentransparenz sowie eine solide Finanzierung. Zu berücksichtigen ist, dass die Beurteilung immer nur eine Bestandsaufnahme darstellen kann und zukünftige Betrachtungen zwangsläufig nur Annahmen sein können. Insbesondere ist dabei zu beachten, dass die dargestellten Chancen und Risiken auch kumuliert, d. h. gehäuft, eintreten können.

Vertragspartner

Die Wahl der richtigen Partner ist bei einer Immobilieninvestition von großer Bedeutung. Dies gilt sowohl für die Verkäufer- als auch für die Käuferseite. Die Verkäuferseite schließt und hält daher nur Verträge mit Erwerbenden, die durch einen Finanzierungsnachweis eines Kreditinstitutes belegen, dass die für die Investition erforderlichen Eigenmittel zur Verfügung stehen und eingeplante Fremdmittel zugesagt sind. Umgekehrt versichert der Verkäufer, dass er für dieses Projekt mit ausreichend Finanzmitteln ausgestattet ist, und belegt, dass seine wirtschaftlichen Verhältnisse sowie seine Leistungs-

fähigkeit u. a. durch die in der Vergangenheit realisierten Referenzprojekte gesichert sind. Der Verkäufer stellt hierfür Referenzen zur Verfügung. Bei Insolvenz des Verkäufers haben Käuferinnen und Käufer nach Bildung des Wohn- und Teileigentums sowie der Eintragung einer Auflassungsvormerkung im Grundbuch die Sicherheit auf Übertragung des erworbenen Vertragsgegenstands. In diesem Falle kann es dazu kommen, dass der Kaufvertrag nicht durchgeführt und der Kauf nicht vollzogen werden kann.

Geeignete Käufer/innen

Geeignet sind nur Kundinnen und Kunden mit einer langfristigen Investitionsabsicht. Das investierte Kapital liegt langfristig fest. Kunden, die in den nächsten Jahren auf Liquidität aus dem investierten Kapital angewiesen sind, sollten von einer Immobilieninvestition in der Regel absehen. Auch die Realisierung kurzfristiger Spekulationsgewinne bildet die Ausnahme und sollte nicht das Ziel einer solchen Investition sein. Das Gleiche trifft für steuerliche Vorteile zu, die häufig mit einer Immobilieninvestition verknüpft sind. Steuerliche Vorteile schaffen zwar einen zusätzlichen Anreiz, sollten aber nicht Hauptmotiv einer Anlageentscheidung in Immobilien sein, die dauerhaft und unter den unterschiedlichsten realen Marktbedingungen verpachtbar sein müssen. Bei Einschätzung ihrer persönlichen Risikotragfähigkeit sollten Kunden beachten, dass in besonders ungünstigen Fällen mehrere Risiken gleichzeitig auftreten können. In solchen Extremfällen sollten

Kunden in der Lage sein, bei eventuell ausfallenden Pachteinnahmen trotzdem aus ihrem laufenden Einkommen oder Vermögen die Annuität einer Fremdfinanzierung zu bedienen. Es sei angemerkt, dass im Folgenden keinesfalls sämtliche Chancen und Risiken zur Immobilieninvestition erfasst, sondern nur die wichtigsten nach bestem Wissen und Gewissen genannt werden. Weil auch die individuellen Bedürfnisse und Möglichkeiten der Investierenden nicht zwangsläufig ganzheitlich berücksichtigt werden können, ist in jedem Fall die individuelle Prüfung, Information, Aufklärung, Beratung und Empfehlung durch eine fachkundige Person Ihres Vertrauens (z. B. Rechtsanwälten oder Steuerberatern) anzuraten.

Chancen

Immobilieninvestition

Investitionen in Immobilien gelten seit Jahren als besonders krisen- und inflationssicher, da sie ein hohes Maß an Wertbeständigkeit bieten. Immobilien erfüllen die wichtigsten Kriterien für einen langfristigen Vermögensaufbau wie Sicherheit, Rentabilität und Wertzuwachs und sind daher seit Generationen eine der bewährtesten Anlagen zur Altersvorsorge.

Steuerliche Perspektive

Neben den allgemeinen Vorteilen eines Immobilieninvestments, ergeben sich bei dem vorliegenden Angebot, sowohl

in der Investitionsphase als auch in der Verpachtungsphase, steuerliche Wirkungen, die die Wirtschaftlichkeit der Investition bei entsprechender Steuerprogression positiv beeinflussen.

Anschlussfinanzierung

Nach Ablauf des Festzinszeitraums könnten bei einer günstigen Zinsentwicklung am Kapitalmarkt die Zinsaufwendungen für die prognostizierten restlichen Jahre niedriger sein, als zu Beginn der Investition.

Pachtverträge/Pachtsicherheit

Die Pachtverträge sind mit einer Laufzeit von bis zu 30 Jahren mit inflationsbedingter Erhöhung der Pachtzahlungen fest vereinbart.

Marktbedarf an Seniorenimmobilien

Die Chancen liegen vor allem in der demographischen Entwicklung in Deutschland und der zu erwartenden überproportionalen Nachfrage nach Seniorenimmobilien.

Möglichkeit der Weiterveräußerung

Immobilieigentum erfuhr in den letzten Jahren einen steten Wertzuwachs. Bei prognostischem weiterem Wertzuwachs besteht für Investierende somit die Möglichkeit der Gewinnerzielung durch Weiterveräußerung des Eigentums. Eine Weiterveräußerung ist an keine besonderen Voraussetzungen gebunden.

Risiken

Eine Investition in ein Pflegeappartement birgt – wie jede Kapitalanlage – Risiken. Es handelt sich um eine langfristige Investition. In jeder Phase des Erwerbs und der Haltedauer können Wert- und Vermögensverluste eintreten. Selbst das Totalverlustrisiko kann nicht ausgeschlossen werden, sei es durch die Realisierung eines außergewöhnlich hohen Einzelrisikos, oder die Kumulation verschiedener Risikofaktoren. Insbesondere im Fall der Fremdfinanzierung kann nicht nur ein Verlust der Immobilie bzw. des dort gebundenen Kapitals eintreten, sondern eine darüber hinausgehende Verpflichtung aus den eingegangenen Darlehensverbindlichkeiten bestehen, die auch das übrige Vermögen betrifft.

Keinem seriösen Unternehmen ist es möglich, die zukünftige Entwicklung der Wirtschaft bzw. des Immobiliensektors sicher zu prognostizieren oder gar individuelle Gewinn- oder Ertragsprognosen über einen längeren Zeitraum hinweg abzugeben. Eine entsprechende Betrachtung ist stets nur eine Bestandsaufnahme. Darüber hinaus ergeben sich aus der jeweiligen persönlichen Situation von Kaufenden wirtschaftliche, steuerliche oder rechtliche Aspekte, die naturgemäß bei der nachfolgenden Darstellung nicht alle berücksichtigt werden können. Auch hierdurch kann es zu einer anderen Gewichtung oder Kumulation von Risiken mit entsprechenden Auswirkungen kommen. Da das wirtschaftliche Risiko bei Immobilieninvestitionen

immer von Erwerbenden selbst getragen wird, müssen sich diese eingehend mit den Vertragspartnern und der sich unter Umständen nachteilig auf den Werterhalt der Immobilie auswirkenden Standort-, Objekt- und Verwalterqualität auseinandersetzen. Auch diesbezüglich wird die individuelle Beratung und Empfehlung durch eine fachkundige Person Ihres Vertrauens (z. B. Rechtsanwälten oder Steuerberatern) dringend angeraten.

Risiko eines Immobilieneigentümers

Das allgemeine Risiko besteht in einer gewissen Abhängigkeit von konjunkturellen Schwankungen und allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklungen. Dass auch eine Immobilieninvestition den allgemeinen Spielregeln von Angebot und Nachfrage unterliegt, hat die Vergangenheit deutlich gemacht.

Kumulation von Risiken und Notwendigkeit der individuellen Betrachtung

Die beschriebenen oder weitere Risiken können auch gehäuft auftreten (z. B. Leerstand oder rückläufige Pachten bei steigenden Zinsen oder teurerer Anschlussfinanzierung und erforderlich werdende Instandhaltungs-/Instandsetzungsaufwendungen) und je nach Vermögenslage im schlimmsten Fall zum Totalverlust der Investition, und darüber hinausgehend zu erheblichen Vermögensverlusten der Kaufenden führen. Da diese Broschüre einen komplexen Sachverhalt und zum Teil komplizierte rechtliche und steuerliche Rahmenbedingungen



beschreibt, die zudem im Laufe der Zeit Veränderungen unterliegen, kann nicht ausgeschlossen werden, dass Angaben oder Umstände unerwähnt bleiben, die für die individuelle Anlageentscheidung der Kaufenden bzw. deren Risikoabwägung ggf. von Bedeutung sind oder werden.

Standortrisiko

Mitentscheidend für den Wertzuwachs einer Immobilie ist die Entwicklung des Standortes, wobei sowohl die Entwicklung des Großraumes der Gemeinde als Ganzes, als auch die Entwicklung der Gemeinde selbst, eine entsprechende Rolle spielt. Zu der Entwicklung der Gemeinde Stockach und der näheren Umgebung kann der Verkäufer keine gesicherte Prognose erstellen.

Belegungs- und Pächtausfallrisiko, Pachtsteigerung

Aufgrund von veränderten Marktsituationen oder der Qualität eines Betreibers besteht das grundsätzliche Risiko, dass die Wohnungen ganz oder zeitweise nicht verpachtet werden können, was zu einer schlechteren Wirtschaftlichkeit führen kann. Zwar schuldet der Betreiber nach dem Pachtvertrag auch bei Leerstand einzelner oder aller Wohnungen den vollen Pachtzins – Investierende tragen jedoch das Risiko, dass es aufgrund mangelnder Bonität der pachtenden Betreiber-gesellschaft zu Pächtausfällen und weiteren Belastungen kommen kann. Diese können bei Mängeln am Pachtgegenstand die Pacht mindern. Die Pachtsteigerung stellt keinen

vollständigen Inflationsausgleich dar. Bei einer Neuverpachtung könnten niedrigere Pachten erzielt werden, als im ersten Pachtvertrag vereinbart. An dieser Stelle wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass vom Verkäufer keinerlei Pachtgarantien übernommen werden.

Anschlussverpachtungsrisko

Der Pachtvertrag hat eine festgeschriebene Laufzeit von 20 Jahren mit einfacher Verlängerungsoption. Ein Anschlussverpachtungsrisko kann entstehen, wenn Betreiber während des Prognosezeitraums aufgrund von Insolvenz unerwartet ausfallen oder den Pachtvertrag aus anderen Gründen nicht verlängern.

Qualität der Verwaltung

Die nachlässige Verwaltung einer Immobilie kann zu Wertminderungen, eingeschränkter Verpachtbarkeit sowie eventuell zu erhöhten Reparaturaufwendungen führen. Die Bonität des Betreibers und der Umgang mit der Pachtsache sind für die Werthaltigkeit der Immobilie von großer Bedeutung. Sofern hierauf nicht in gebotener Maß geachtet wird, besteht das Risiko des Pächtausfalls sowie der Einschränkung der Möglichkeit zur rentablen Weiterveräußerung der Immobilie.

Erhaltungsrücklage

Eine Erhaltungsrücklage, die gebildet wurde, um Instandsetzungen am Gemeinschaftseigentum im Bedarfsfall bezahlen

zu können, ist nicht ausreichend. Für jede Immobilie gilt der Grundsatz der regelmäßigen Wartung und Instandhaltung. Käuferinnen und Käufer müssen daher bei ihrer Planung berücksichtigen, dass finanzielle Vorsorge für zukünftig notwendig werdende Erhaltungsmaßnahmen und Instandsetzungen durch Rücklagenbildung der Eigentümergemeinschaft erfolgen muss. Die Höhe der Erhaltungsrücklage wird auf der Basis der voraussichtlichen Restlebenszeit der Verschleißteile vom WEG-Verwalter ermittelt und der Eigentümergemeinschaft vorgeschlagen. Die Höhe der Erhaltungsrücklage wird dabei durch die Wohnungseigentümergemeinschaft im Rahmen der Eigentümerversammlung festgelegt und kann sich jährlich ändern (Erhöhung, aber auch Ermäßigung). Die ausreichende Festlegung obliegt daher ausschließlich den Eigentümern (Käuferinnen und Käufern) und ist nicht im Verantwortungsbereich des Verkäufers angesiedelt. I. d. R. obliegt bei Pflege-/Sozialimmobilien die Instandhaltung/-setzung von Dach und Fach den Verpachtenden, also Käuferinnen oder Käufern.

Unter Dach und Fach verstehen die Vertragsparteien die gesamte tragende Konstruktion des Pachtobjektes mit Fundamenten, Dach sowie Außenwänden inklusive etwaiger Fassadenverkleidungen, Vordächer sowie außen mit dem Objekt fest verbundene Teile, konstruktive Decken ohne abgehängte Decken, aber inklusive Unterbodenkonstruktion, tragende Wände, Aufzugschächte sowie alle innerhalb des Mauerwerks verlegten technischen Einrichtungen bis zum Austritt aus dem Mauerwerk

in die Pachträume. Alle weiteren erforderlichen Erhaltungsaufwendungen obliegen i. d. R. dem Betreiber. Genaue Bedingungen sind im Pachtvertrag enthalten.

Finanzierungsrisiko, Anschlussfinanzierung

Die Finanzierung erfolgt in der Regel aus Eigenkapital und Fremdmitteln. Für den Fall der Vereinbarung eines Disagios (Unterschiedsbetrag zwischen Netto- und Bruttofremdmitteln) wird für die erste Zinsfestschreibungsperiode der Zinssatz reduziert. Da das Disagio steuerlich sofort abgeschrieben werden kann und außerdem den Nominalzinssatz senkt, liegt hierin ein Vorteil. Dem steht der Nachteil einer höheren Kreditaufnahme (in Höhe des Pachtzinses) gegenüber, sofern das Disagio nicht aus Eigenmitteln der Investierenden bezahlt, sondern mitfinanziert wird, da das Brutto- und nicht das Nettodarlehen von Investierenden zu verzinsen und zu tilgen ist. Nach Ablauf der ersten Zinsfestschreibungsperiode wird die finanzierende Bank anhand der dann marktüblichen Zinssätze die Konditionen für das gewährte Darlehen neu festlegen. Der dann gültige Zinssatz kann höher sein als zu Beginn der Investition, wodurch sich eine liquiditätsmäßige Verschlechterung im Verhältnis zu den Pachteinnahmen ergeben kann. Dazu kommen neuerliche Vertragsschlusskosten (z. B. Bearbeitungsgebühren etc.). Soweit der für eine eventuelle Darlehensfinanzierung zu leistende Kapitaleinsatz die Pachteinnahmen übersteigt, müssen Investierende die sich ergebende Unterdeckung, die sich bei Pachtausfall entsprechend erhöht, aus eigenen Mitteln auf-

bringen. Sind diese hierzu nicht in der Lage, besteht die Gefahr des Verlustes des eingesetzten Eigenkapitals und des mit der Immobilie geschaffenen Wertes.

Nicht im Kaufpreis enthaltene Kosten

Beim Erwerb einer Immobilie müssen Käuferinnen und Käufer beachten, dass folgende Kostenstellen nicht im Kaufpreis enthalten sind: Kosten/Zinsen einer seitens der Investierenden beanspruchten Finanzierung des Kaufpreises. Kosten für die von dem finanzierenden Kreditinstitut eventuell geforderten Zusatzsicherheiten; hierzu können u. a. Aufwendungen für die Stellung einer Ausfallgarantie zählen, z. B. eine Kapital- oder Risikolebensversicherung. Erwerbsnebenkosten wie Notargebühren, Grundbuchgebühren und Grunderwerbsteuer.

Sämtliche Haus- und Grundstücksaufwendungen (Strom, Gas, Heizung, Wasser, Versicherung usw.), die nach Übergang von Besitz, Nutzen, Lasten entstehen, sowie Folgebetriebskosten (diese Nebenkosten können Anlegerinnen und Anleger im gesetzlichen Rahmen auf den jeweiligen Pächter umlegen). Gebühren von Rechtsanwälten, Steuerberatern und Wirtschaftsprüfern, die möglicherweise im Interesse von Investierenden beauftragt werden.

Risiko aufgrund der besonderen Nutzungsbestimmung

Die Immobilie ist zur Nutzung als Pflegeheim bestimmt. Die hiermit einhergehenden baulichen Besonderheiten grenzen die

Immobilie in einer Nutzung für sonstige Zwecke erheblich ein. Es besteht somit das Risiko, dass bei einer behördlichen oder sonstigen Untersagung der weiteren Nutzung der Immobilie als Pflegeheim eine anderweitige Nutzung der Immobilie nur nach einem erheblichen Umbau möglich wäre und die Immobilie bzw. das Wohnungseigentum von Kaufenden nur zu einem deutlich geringeren Pachtzins vermietet werden könnte.



STECKBRIEF

Pflegeheim Stegwiesen

Stegwiesen 13
78333 Stockach



Betreiber

Stegwiesen Pflegezentrum GmbH

Pachtvertrag

20 Jahre plus jeweils 1 Jahr Verlängerungsoption

Einheiten

17 Pflegeappartements
(10 Tandem- und 7 Doppelzimmer)

Flächen

ca. 77 m² – 95 m²
(inkl. anteiliger Gemeinschaftsfläche)

Kaufpreise

ca. 216.825 € – 266.367 €

Pachtzins

4,00 % p. a. (Definition Pachtzins siehe S. 5)

Erwerbsnebenkosten

Grunderwerbsteuer, Notar- und Gerichtskosten und etwaige Finanzierungskosten der Erwerber/innen.

Verwaltung

Der Verwalter übernimmt die Verwaltung für WEG und SE. Die Gebühren für die normale Verwaltungstätigkeit betragen ca. 26 € monatlich inkl. MwSt. (pro Appartement). Es können weitere Kosten anfallen.

Erhaltungsrücklage

0,40 € pro m² Pachtberechnungsfläche pro Monat (kalkuliert).

Steuerliche Betrachtung

Steuerliche Betrachtung durch Abschreibung des Gebäudes gemäß § 7 EStG.

Auszug aus dem Pachtvertrag

„Instandhaltung“ im Sinne dieses Pachtvertrages umfasst alle Maßnahmen, die erforderlich sind, um den Pachtgegenstand in vertragsgemäßem Zustand zu halten, Schäden vorzubeugen sowie die Folgen von Abnutzung, Alterung, Witterung oder Verschleiß zu beheben oder deren Entstehen vorzubeugen (Wartung).

Baujahr

2003

Beginn Pachtzahlung

Der Pachtzahlungsbeginn für Käuferinnen und Käufer erfolgt nach vollständiger Kaufpreiszahlung zum darauf folgenden Monatsersten.

Energiedaten

Energieverbrauchsausweis für Nichtwohngebäude: 123,0 kWh/(m²a), Energieträger: Erdgas, Baujahr 2003

Bevorzugtes Belegungsrecht PLUS

Beim Kauf einer Teileigentumseinheit erhalten Sie das Bevorzugte Belegungsrecht PLUS.

Bitte beachten Sie, dass allein der Inhalt der beurkundeten Verträge und Bezugsurkunden verbindlich ist.

Impressum

Herausgeber und Verkäufer

Stegwiesen Verwaltungsgesellschaft mbH
Riedenstraße 8 | 78576 Emmingen

Mit dem Vertrieb beauftragt

Vertrieb DEUTSCHLAND.Immobilien GmbH
Georgstr. 44 | 30159 Hannover
vertrieb@deutschland.immobilien
www.deutschland.immobilien

Vorbehaltsklausel

Diese Broschüre ist eine unverbindliche Information und vermittelt Ihnen allenfalls einen ersten Eindruck von der beschriebenen Investitionsmöglichkeit. Eine wirtschaftliche Rechts- und Steuerberatung kann und soll dadurch nicht ersetzt werden. Verbindlich ist allein der Inhalt der beurkundeten Verträge und Bezugsurkunden. Alle angegebenen Flächen beruhen auf der Flächenberechnung eines Architektenbüros und sind unverbindliche Richtmaße. Das Gleiche gilt für die in den Planungsunterlagen dargestellten Außen- und Innenansichten des Objektes. Abweichungen von der Bau- und Ausstattungsbeschreibung sowie technische Änderungen aufgrund evtl. behördlicher Auflagen oder aufgrund technischer Notwendigkeit bleiben vorbehalten, ebenso Abweichungen der Planungs- und Ausführungsart, der vorgesehenen Baustoffe und Einrichtungen, soweit diese sich technisch oder wirtschaftlich als zweckmäßig erweisen und sich nicht wertmindernd auf das von Kaufenden

Servicenummer 0800 9991212
(gebührenfrei)

Alle Angaben wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt. Sie entsprechen dem Stand vom 11. Oktober 2022.

erworbene Sondereigentum auswirken. Dies gilt insbesondere auch für Abweichungen von den in diesem Prospekt gezeigten Perspektiven, Plänen und Zeichnungen. Bei den in den Plänen eingezeichneten Einrichtungsgegenständen handelt es sich nur um Möblierungsvorschläge. Für die Möblierung und Einrichtung ist allein die Bau- und Ausstattungsbeschreibung maßgeblich. Änderungen der Vertragswerke und damit Abweichungen von den oben genannten Ausführungen sind möglich. Darauf wird ausdrücklich hingewiesen. Die Angaben zum Betreiber wurden von demselben selbst gestellt und im Rahmen dieser Ausführungen ungeprüft übernommen. Bezüglich der Vollständigkeit und Richtigkeit der Angaben zum Betreiber haftet die Stegwiesen Verwaltungsgesellschaft mbH nur in Fällen von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit. Immobilienmaklerinnen und -makler haben als Informationsverwender die genannten Inhalte und Vorabinformationen ungeprüft übernommen und leisten des-

halb keine Gewähr für deren Vollständigkeit und Richtigkeit. Eine Haftung, insbesondere eine Prospekthaftung der Stegwiesen Verwaltungsgesellschaft mbH, für die Nutzung oder Nichtnutzung der in der Broschüre dargestellten Informationen und Daten besteht nur in Fällen von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit. Eine Rechts- und Steuerberatung wird durch die Vermittlung über Immobilienmaklerinnen und -makler nicht ersetzt. Die Bezugsurkunde (Pachtvertrag nebst Baubeschreibung, Teilungserklärung und Verwaltervertrag) wird Ihnen rechtzeitig vor Beurkundung des Kaufvertrages durch ein Notariat zur Verfügung gestellt. Sie enthält umfangreiche Informationen zu Ihrem Immobilienkauf. Von diesen Ausführungen abweichende Angaben oder Zusagen bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der ausdrücklichen schriftlichen Zusage des Verkäufers.

