

MIT DEM VERTRIEB BEAUFTRAGT:

DEUTSCHLAND.Immobilien
MARKTPLATZ FÜR ANLAGE-IMMOBILIEN

VERKAUF DURCH:

OMEGA



© contactblue / unverbindliche Visualisierung



**NEUBAU
BETREUTES WOHNEN PLUS**

WOHNPAK STETTEN AM KALTEN MARKT

Im Herzen des Naturparks „Obere Donau“



01

VORTEILE EINER INVESTITION

- 04 Investition in die Zukunft
- 06 Betreutes Wohnen
- 08 Betreutes Wohnen vs. Eigentumswohnung
- 09 Von der Analyse bis zum Mietbeginn
- 11 Alle Vorteile einer Investition

02

DER WOHNPAK STETTEN AM KALTEN MARKT

- 12 Highlights
- 14 Planung und Architektur
- 16 Das Bauvorhaben
Organisation der Eigentümer
- 17 Der Verkäufer
- 18 Der Generalunternehmer
- 20 Der Betreiber
- 22 Das Betreiberkonzept „Viertel 4“
- 24 Das Bevorzugte Belegungsrecht PLUS

03

STANDORTANALYSE

- 26 Stetten am kalten Markt
(Makrolage, Mikrolage)
- 28 Standort und Umgebung
- 30 Der demographische Wandel
und seine Folgen
- 31 Demographische Prognosen

04

ZAHLEN, DATEN, FAKTEN

- 32 Lage und Grundrisse
- 48 Preisliste
- 54 Berechnungsbeispiel
- 55 Auszug aus dem Mietvertrag
- 58 Chancen und Risiken

05

DAS WICHTIGSTE AUF EINEN BLICK

- 66 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 vermietete Immobilien und die daraus resultierenden Mieteinnahmen 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.



© ppsdesign1 - stock.adobe.com





BETREUTES WOHNEN

Wenn Sie eine Wohnung mit Mietvertrag erwerben, kaufen Sie eine eigenständige, abschließbare Wohnung, die in der Regel über eine Kochnische, ein Bad und mindestens einen Wohnraum verfügt. Häufig sind die Wohnungen für betreutes Wohnen zudem barrierefrei gestaltet. Wohnungen für betreutes Wohnen mit Mietvertrag sind Immobilien, die optimale Bedingungen für ein selbstbestimmtes Wohnen im Ruhestand mit Pflegebedürftigkeit bieten. Die Einheiten bieten Investierenden durch die bis zu 30 Jahre laufenden Mietverträge zuverlässige Mieteinnahmen dank langfristiger Vermietung an eine Betreibergesellschaft. Im Vergleich zu einer klassischen Eigentumswohnung sind betreute Wohnungen mit Betreiber-Mietvertrag wesentlich verwaltungsrmer, da Sie als Eigentümerin oder Eigentümer völlig von den „klassischen“ Vermieteraufgaben befreit sind. Zusätzlich beschränkt sich der Instandhaltungsaufwand für Eigentümer in der Regel auf Maßnahmen an Dach und Fach. Alle anderen Instandhaltungsmaßnahmen obliegen dem Betreiber, sodass von Eigentümern im Vergleich zu einer konventionellen Eigentumswohnung weniger Rücklagen gebildet werden müssen. Durch Übertragung aller Aufgaben an Betreiber und Verwalter der Immobilie entsteht kaum zeitlicher Verwaltungsaufwand (lediglich die Teilnahme an der Eigentümersammlung) für Eigentümer.



BETREUTES WOHNEN VS. EIGENTUMSWOHNUNG

	Betreutes Wohnen	Eigentumswohnung
Suche und Wechsel von Bewohnern bzw. Mietern	Der Mietvertrag wird zwischen Eigentümer und Betreiber i. d. R. auf 20 Jahre mit Verlängerungsoption auf 30 Jahre geschlossen. Die anteilige Miete wird unabhängig von der tatsächlichen Belegung gezahlt. Da der Betreiber sich auch um die Bewohnersuche bzw. den Bewohnerwechsel kümmert, hat der Eigentümer keinen Kontakt zu den Bewohnerinnen und Bewohnern.	Sowohl die Mietersuche und -auswahl als auch die Prüfung der Bonität bzw. Zuverlässigkeit nimmt der Eigentümer selbst vor. Beauftragt er eine Maklerin oder einen Makler dafür, entstehen ihm hohe Kosten. Die Vertragslaufzeiten sind eher kurz und bei Leerstand der Wohnung entfällt die Mietzahlung zumindest vorübergehend.
Instandhaltung	Der Aufwand für die Instandhaltung beschränkt sich für Eigentümer i. d. R. auf Maßnahmen an Dach und Fach. Alle weiteren Instandhaltungsmaßnahmen in und an der Immobilie übernimmt der Betreiber gemäß Mietvertrag.	Eigentümer können nur eingeschränkt die Kosten für Instandhaltungen an die Mieter (über Mieterhöhungen) weitergeben. Verpflichtungen am Gemeinschaftseigentum tragen grundsätzlich alle Eigentümer im Rahmen einer Eigentümergemeinschaft vollständig. Für evtl. anfallende Instandhaltungsmaßnahmen müssen Eigentümer i. d. R. hohe Rücklagen bilden.
Miete und Mietzins	Der anfängliche Mietzins beträgt zurzeit 3,00 % p. a. und mehr und wird in einem langfristigen Mietvertrag vereinbart. Dadurch erhalten die Eigentümer Kalkulationssicherheit.	Der verbleibende Mietertrag liegt durch gestiegene Kaufpreise und deutlich höhere Nebenkosten oftmals weit unter 3,00 % p. a. Durch wechselnde oder zahlungsunfähige Mieter, Leerstand der Wohnung oder Mietnomaden ist die Kalkulationssicherheit gefährdet.
Verwaltungsaufwand	Durch Abgabe aller Aufgaben an den Betreiber und Verwalter des Wohnparks entsteht kaum zeitlicher Verwaltungsaufwand für die Eigentümer.	Die Eigentümer müssen sich oftmals selbst um ihre Mieter kümmern, d. h. Mietersuche und -kontakt, Instandhaltung und Reparaturen bis hin zur Erstellung von Nebenkostenabrechnungen, falls keine Verwalterin oder ein Verwalter eingebunden ist.

VON DER ANALYSE BIS ZUM MIETBEGINN



1. Analyse

Anhand einer Bedarfs- und Marktanalyse ermittelt der Mieter/Betreiber eines Seniorenwohnparcs, die Anzahl und Größe der Wohnungen, die Nachfrage nach sonstigen Dienstleistungen sowie in Zusammenarbeit mit der Heimaufsicht die Anforderungen an die Tagespflege und den ambulanten Pflegedienst, um einen für den jeweiligen Standort optimalen Angebotsmix zu finden.



2. Auswahl eines Betreibers

Um wichtige bauliche Vorgaben und Maßnahmen zu berücksichtigen, beginnt die Auswahl eines geeigneten Betreibers für den geplanten Seniorenwohnpark vor der eigentlichen Bauplanung.



3. Grundstücksauswahl

Die Wahl eines geeigneten Grundstücks hängt zumeist von der direkten Umgebung und der Verfügbarkeit ab. Der ideale Standort bietet den zukünftigen Bewohnern, Angehörigen und Pflegekräften eine gute Infrastruktur sowie eine günstige Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz.



4. Projektkoordination

Die Planung des Projektes erfolgt in Abstimmung zwischen den Projektbeteiligten wie Initiatoren, Architekten und Betreibern sowie dem ausführenden Bauunternehmen und dem Sozialträger.



5. Bau und Überwachung

Während der Bauphase werden die einzelnen Baufortschritte von einem zertifizierten Institut laufend überwacht. Außerdem wird überprüft, ob die Vorgaben der gesetzlichen Bestimmungen und des Betreibers umgesetzt werden.



6. Baufertigstellung und Übergabe

Nach Fertigstellung der Bauarbeiten findet die Übergabe an den Betreiber des Wohnparcs statt. Die ersten Bewohnerinnen und Bewohner können nun einziehen.

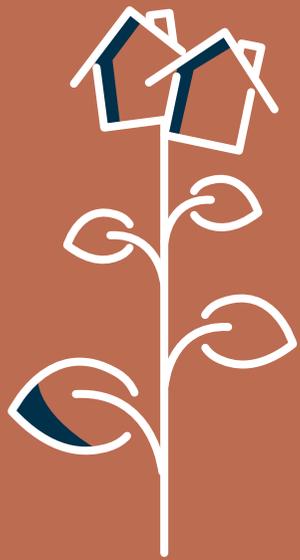


7. Beginn der Miete

Unmittelbar nach der Übergabe an den Betreiber tritt der Mietvertrag in Kraft. Um ihm einen wirtschaftlich gesunden Start zu ermöglichen, wird eine sogenannte Pre-Opening-Phase von einigen Monaten (i. d. R. 3 bis 9 Monate) vereinbart. Während der Wohnpark in dieser Übergangszeit Schritt für Schritt belegt wird, erhalten die Investorinnen und Investoren keine oder nur eine verminderte Miete. Die Übergangsphase wird grundsätzlich schon im Vorfeld festgelegt.



ALLE VORTEILE EINER INVESTITION



- Investition in den Zukunftsmarkt betreutes Wohnen – eine soziale, sinnvolle und attraktive Kapitalanlage
- Kapitalanlage in einem konjunkturunabhängigen Wachstumsmarkt mit vergleichsweise geringem Risiko
- Kein Vermietungsaufwand, sehr geringer Aufwand für Verwaltung und Instandhaltung
- Automatische Mietsteigerung (teilweiser Inflationsausgleich) durch indexierte Mietverträge (Verbraucherpreisindex lt. Statistischem Bundesamt)
- Attraktiver Mietzins 3,00 % p. a. und mehr 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
- Mietverträge 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

Mietvertrag

25 Jahre plus einmal 5 Jahre Verlängerungsoption

Bevorzugtes Belegungsrecht PLUS

Das besondere Extra – Heute schon an morgen denken

Neubau

Geringe Instandhaltungskosten



PLANUNG UND ARCHITEKTUR

Um ein Objekt als Kapitalanlage marktgerecht und zukunftsfähig einstufen zu können, werden im Vorfeld eingehende Analysen zum Standort, dem Umfeld und zur demographischen Entwicklung vorgenommen. Sprechen alle Kriterien für ein wirtschaftlich rentables wie attraktives Investment, wird idealerweise gemeinsam mit dem Architekten, aber auch mit dem künftigen Betreiber der Einrichtung, in die Planung gegangen. So hat dieser die Möglichkeit, alle Vorstellungen und Wünsche nach seinen Qualitätsmaßstäben in den Entwurf einfließen zu lassen, um den hohen Ansprüchen an eine durchdacht gestaltete, voll funktionale Wohnanlage mit dem Angebot des Betreuten Wohnens Plus gerecht zu werden. Für ein Optimum an Wohn-, Service- und somit Lebensqualität.

Die Wohnparkanlage

Der für Seniorinnen und Senioren auf Basis des „Viertel4 Konzepts“ der Servicehaus Sonnenhalde GmbH geplante Wohnpark wird mit 74 Pflege-Wohnungen auf einem Areal von insgesamt 10.844 m² errichtet. Der bereits im Bau befindliche Komplex besteht aus vier nahezu gleich geschnittenen Flachdach-Gebäuden, die um ein viergeschossiges, bereits errichtetes Bestandsgebäude mit Satteldach gruppiert werden. Der Gebäudeentwurf sieht ein Erdgeschoss und eine erste und zweite Etage vor. In allen Häusern befinden sich im

Erdgeschoss die Tagespflege mit Tages-, Ruhe- und Therapie-räumen. In Haus 3 ist im Erdgeschoss zudem ein Pflegebad integriert.

Der offen gehaltene Aufenthaltsbereich innerhalb der Tagespflegen, für z.B. das Einnehmen von Mahlzeiten in Gesellschaft, erhöht das Wohlbefinden und fördert das Gemeinschaftsgefühl für alle Bewohner. Der ambulante Pflegedienst, welcher durch Betätigen eines Rufes aus der Wohnung angefordert werden kann, liegt im Erdgeschoss. Hier finden sich auch die Verwaltung des neuen Quartiers, diverse Versorgungseinheiten in Form von Lagerräumen und auch die Heizungs- und Elektrotechnik. Alle Räumlichkeiten der Einrichtung sind barrierefrei und rollstuhlgerecht gehalten.

Wenn das Wetter mitspielt, kann man es sich vor jedem der Häuser auf einer groß angelegten Terrasse zum Innenhof gut gehen lassen. Von einem Gebäude ins nächste gelangt man barrierefrei über ganzflächig verglaste Korridore. Flure, Verkehrswege und Gemeinschaftsräume der Tagespflege geben mit beidseitig durchgehenden Handläufen sicheres Geleit. Etage eins und zwei werden mit dem Aufzug oder über das Treppenhaus erreicht. Ein für alle ideal gelegener Treffpunkt im Innenhof lädt mit Bänken und viel Grün zum Frischluft

schnuppern ein. Ausreichend Parkraum findet man mit dem Auto von der Albstraße kommend zwischen Haupthaus und Haus 1, wie auch bei Haus 4 an der Schwenninger Straße.

Die Pflege-Wohnungen

Die 74 Einheiten setzen sich zusammen aus 68 Ein- und 6 großzügig gestalteten Zweizimmer-Wohnungen, die ausschließlich in den oberen beiden Etagen angesiedelt sind. Die Wohnungen variieren zwischen ca. 36 m² und 59 m² und verfügen über ein barrierefreies Bad mit Schiebetür. In den bodentiefen Duschen sind flexible Handbrausen angebracht und an allen Waschtischen im Haus Einhebelmischbatterien installiert. Ein Teil der Einzimmer-Wohnungen ist komplett rollstuhlgerichtet konzipiert. Haus 2 hält ausschließlich Wohnungen

mit Einzelzimmern vor, von denen fünf rollstuhlgeeignet sind. Für optimale Lichtverhältnisse sorgen elektrisch betriebene Rollläden vor den Fenstern. Decken und Wände in neutralem Weiß gestrichen hellen die Wohnungen auf. Eine aufs Interieur abgestimmte Mustertapeete als Kontrastwand verleiht dem Ganzen eine warme Note. TV- und Telefon-Anschlüsse, Internet sowie die Notruf- und Brandverhütungsanlage gehören zum Standard. Vor unerwünschtem Besuch bewahrt eine Gegensprechanlage an der Wohnungstür.

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



© Servicehaus Sonnenhalde MSG GmbH

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



DAS BAUVORHABEN

Der Wohnpark Stetten am kalten Markt wird als Neubau errichtet. Sämtliche notwendigen behördlichen Genehmigungen für die Errichtung des Wohnparks liegen vor. Der Baubeginn erfolgte im Juli 2021, die Fertigstellung wird voraussichtlich zum 01. September 2022 erfolgen, spätestens zum 01. April 2023 – dieser Termin wird im Kaufvertrag zugesichert.

Nutzung als Wohnpark

Dem Betreiber obliegt die Einholung der notwendigen behördlichen Erlaubnisse für den Betrieb des Wohnparks. Die zuständigen Behörden wurden von Beginn an in das Projekt involviert.

ORGANISATION DER EIGENTÜMER

Die Eigentümer/Investierenden der einzelnen Pflege-Wohnungen 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 Vermieter-GbR, welche sich zur gemeinsamen Vermietung verpflichtet.



Weitere Infos zum
Verkäufer.
omega-gruppe.com

DER VERKÄUFER

Projekte DEUTSCHLAND.Immobilien Stetten GmbH

Eine gemeinsame Tochtergesellschaft der Omega Projects GmbH und der Projekte DEUTSCHLAND.Immobilien GmbH.

Die Omega AG mit der Tochtergesellschaft Omega Projects GmbH ist in München ansässig und ein im Jahr 2011 gegründeter, wachstumsstarker Immobilieninvestor mit dem Schwerpunkt auf Wohnimmobilien. Die Omega Gruppe fokussiert sich auf den Aufbau und die Entwicklung eines renditestarken deutschlandweiten Bestandsportfolios. Darüber hinaus bietet sie Advisory- und Asset Management-Mandate für institutionelle Immobilienfonds an. Weiterhin betreibt Omega Projektentwicklungen mit Schwerpunkt am Standort München. Aktuell weist der Immobilienbestand knapp 6.000 Wohn- und Gewerbeinheiten auf.

Die Projekte DEUTSCHLAND.Immobilien GmbH ist ein junges und dynamisches Unternehmen, welches zur DI DEUTSCHLAND.Immobilien AG gehört. In verschiedenen Beteiligungsgesellschaften sowie mit verschiedenen eigenen Tochterunternehmen konnten große Bauprojekte zu einem erfolgreichen Abschluss gebracht werden.

OMEGA

Die Werte sind
das Fundament

02

DER GENERALUNTERNEHMER



Die Köster GmbH mit Sitz in Osnabrück wurde bereits 1938 gegründet und ist Teil der Köster-Gruppe mit mehr als 2.000 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern. In der Unternehmenszentrale sind neben den Geschäftsbereichen Großprojekte und Hochbau-Weser-Ems die Kompetenz-Center Sozialimmobilien, Infrastrukturbau, Rohrleitungsbau und Umwelttechnik angesiedelt. Darüber hinaus befindet sich in Osnabrück ein Großteil der unterstützenden Geschäftsbereiche. Köster ist ein renommierter Anbieter in der Bauindustrie für individuelle Bauwerke in den Bereichen Arbeitswelt, Wohnen und Leben sowie Infrastruktur. Wirtschaftlich und zuverlässig werden Kundenwünsche von der Planung bis zur Schlüsselübergabe maßgeschneidert realisiert. Mit perfekten Bauabläufen, gelebten Partnerschaften und individuellen Lösungen bietet die Köster GmbH alle benötigten Leistungen über ein Netzwerk mit 19 Standorten in Deutschland.

Referenzen

1. Seniorenresidenz Mönchengladbach

Der schlüsselfertige Neubau einer Seniorenresidenz umfasst 80 Pflegeplätze mit 12 Tagespflegeplätzen.

2. Seniorenwohnanlage mit betreutem Wohnen des DRK in Lüneburg

Schlüsselfertiger Neubau von 56 seniorengerechten Mietwohnungen und einer DRK-Tagespflege inkl. Errichtung einer Tiefgarage.

3. Seniorenwohnanlage Bredstedt

Schlüsselfertiger Neubau der Seniorenresidenz Alloheim in Bredstedt mit 100 Zimmern. Hier werden stationäre und mobile Pflege mit betreutem Wohnen verbunden.



© Köster GmbH



Weitere Infos zum Generalunternehmer.
www.koester-bau.de





**Weil jeder Mensch
anders ist!**





© Katarzyna Bialasiewicz Photographee.eu

DER BETREIBER DES WOHNPARKS

Familiäre Atmosphäre

Die WPH Einrichtungen Baden-Württemberg Verwaltungs-GmbH, eine Tochtergesellschaft der Servicehaus Sonnenhalde MSG GmbH, führt den Wohnpark Stetten am kalten Mark nach einem individuellen und familiären Konzept, um eine größtmögliche Zufriedenheit für die Bewohnerinnen und Bewohner, deren Angehörige sowie ihre Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zu erreichen. Zum Pflegeleitbild gehört die Dienstleistung am Menschen, mit dem Ziel, einzelne Bedürfnisse und Wünsche der pflegebedürftigen Menschen zu erfüllen.

Pflegekonzept

„Bevor wir Sie unterstützen, müssen wir Ihre Wünsche und Bedürfnisse kennenlernen, um hieraus das bestmögliche Angebot für Sie zu erarbeiten.“ Das Pflegekonzept stellt Eigenständigkeit und Wohlbefinden in den Fokus und orientiert sich an neuesten Methoden aus dem Gesundheits- und Pflegewesen.

Erfahrung

Servicehaus Sonnenhalde hat über 30 Jahre Erfahrung in der Pflege älterer Menschen und hat aus dieser Zeit eigene Konzepte aus dem Pflegealltag entwickelt und in die tägliche Pflege integriert.

Team

Die rund 850 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter an den sieben Standorten zwischen Stuttgart und dem Bodensee haben einen hohen fachlichen Austausch und arbeiten deshalb bestens qualifiziert in ihren Teams.

Service

Zum umfangreichen Angebot von Servicehaus Sonnenhalde gehören Pflegeheime und Betreute Wohneinrichtungen sowie häusliche Pflege, Tagespflege, Kurzzeitpflege und ein Menü-Service.

DAS BETREIBERKONZEPT: VIERTEL4 – MIT PFLEGE LEBEN. WIE ICH WILL.

Eine neue Wohnform als Alternative zum Pflegeheim

Wer die Schwelle von der dritten zur vierten Lebensphase überschreitet, der erlebt, wie das Leben in den eigenen vier Wänden zunehmend beschwerlicher und irgendwann unmöglich wird. Der Umzug ins Pflegeheim steht an – aktuell die einzige Wohnform für pflegebedürftige Menschen. Und genau diese Wohnform schaut auf eine Zukunft, in der sich ein zunehmender Pflegeengpass mit sinkenden Standards und erhöhtem Druck auf das Fachpersonal abzeichnet. Um diesem Trend entgegenzuwirken, braucht es schon heute innovative, finanzierbare Modelle für ein zukunfts- und bedürfnisorientiertes Leben und Wohnen im Alter. Aber das geht nur, indem Pflege neu gedacht wird. Und indem Strukturen geschaffen werden, die

für alle Beteiligten von Vorteil sind. Der Gesetzgeber hat mit dem Pflegegestärkungsgesetz I-III den Grundstein dafür gelegt. Und darauf baut der Betreiber auf: mit seinem zeitgemäßen Modellprojekt „Viertel4“.

Seniorinnen und Senioren sollen so individuell und selbstbestimmt leben, wie sie möchten, und das sogar in ihren eigenen vier Wänden. Hier ist reichlich Raum für Privatsphäre und Individualität, für Freunde und Familie. Und zwar so selbstverständlich, wie sie immer schon gelebt haben. Aber mit einigen Vorzügen: Wenn die Bewohnerinnen und Bewohner Unterstützung brauchen, ist sie da. Bedürfnisgenau, absolut verlässlich, fürsorglich und vorausschauend. Entgegen der derzeit vorherrschenden Pflege-

praxis schaut hier das Service- und Pflegepersonal nicht nach den Defiziten, sondern danach, was der einzelne Mensch noch kann – und will. Ziel ist es, alle Bewohnerinnen und Bewohner so lange fit zu halten, wie es nur geht. Dabei werden die Ressourcen der Seniorinnen und Senioren genutzt und es wird dafür gesorgt, dass sie ihre Selbstständigkeit bewahren. Vorzeitige Alterung und Abhängigkeit werden so vermieden.

Der Betreiber des Wohnmodells bietet ein Gesamtpaket an Service- und Pflege-Dienstleistungen verschiedener Anbieter an, die sich gegenseitig ergänzen und abstimmen. Ein Gewinn für Qualität und Sicherheit. Zudem hat jede Bewohnerin und jeder Bewohner eine bestimmte



Mehr über:
„Viertel4 mit
Pflege leben. Wie
ich will!“ erfahren.

Ansprechpartnerin oder einen bestimmten Ansprechpartner und sein vertrautes Pflegepersonal. Und auch das ist bei diesem Modell neu und anders: Das Fachpersonal wird von zusätzlichem Personal unterstützt – in der Betreuung, in der Pflege, im Haushalt und in der Küche. Dadurch stellt das Modell auch für das Personal wichtige Weichen: Der Pflegeberuf wird dank einer besseren Work-Life-Balance wieder attraktiver.

Ähnliche Wohnmodelle werden in der Schweiz und an ein paar Standorten in Deutschland bereits erfolgreich gelebt. Was diesen Betreiber jedoch ganz klar von anderen unterscheidet, ist die über 30-jährige Erfahrung in der Pflege und Betreuung von Seniorinnen und Senioren.

Außerdem arbeitet man eng mit der Hochschule München zusammen. Unter der Leitung von Prof. Dr. Ayse Cicek von der Fakultät für Angewandte Pflegewissenschaften wird dieses Modellprojekt wissenschaftlich evaluiert, begleitet und dadurch kontinuierlich optimiert.

Dank eines durchdachten Finanzierungsmodells ist das Projekt für alle sozialen Schichten geeignet. Jeder kommt nur für die Leistungen auf, die auch tatsächlich in Anspruch genommen werden. Dafür können sie von den herkömmlichen Finanzierungsmitteln profitieren, zahlen aber niemals mehr, als für einen Platz in einem konventionellen Pflegeheim.



„Viertel4 steht für eine völlig neue, bedürfnisorientierte Wohnform als Alternative zum Pflegeheim.“



DAS BEVORZUGTE BELEGUNGSRECHT PLUS

Exklusiv bei DEUTSCHLAND.Immobilien

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 einer Pflege-Wohnung erhalten Sie über das sogenannte bevorzugte Belegungsrecht für sich oder Angehörige einen Pflegeplatz in dem Wohnpark Stetten am kalten Markt. Das heißt, Sie, bzw. Ihre Angehörigen, erhalten Wartelistenpriorität in der jeweiligen Einrichtung des Betreibers – bei Wunsch einer Eigenaufnahme oder Aufnahme eines Angehörigen ersten Verwandtschaftsgrades und mindestens Pflegegrad 1 wird Ihnen bei entsprechender Verfügbarkeit des Objektes zugesichert, vorrangig priorisiert gekennzeichnet zu werden.

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.



4.724

Einwohner (Dez. 2020)

84

Einwohner je km²

56,47

Fläche Stetten a. k. M. in km²



◆ Stetten am kalten Markt

- 15 km Sigmaringen
- 20 km Albstadt
- 35 km Tuttlingen
- 50 km Rottweil
- 60 km Reutlingen
- 65 km Biberach an der Riß
- 70 km Ravensburg
- 75 km Konstanz



- 1 Lebensmittel | 2 Eiscafé | 3 Apotheke | 4 Bekleidung | 5 Gaststätte |
6 Einkaufsmeile | 7 Friseur

Verkehrsanbindung

Der nächste ICE-Halt ist 70 km weiter in Plochingen. Aus Richtung Norden fährt man mit dem Auto über die B 312/313/32 Reutlingen/Gammertingen oder von der A 81 über die B 463 Balingen/Albstadt. Von Ulm kommend geht's über die B 311 Riedlingen/Sigmaringen. Wer den Flieger nutzen möchte, kann dies an den großen Drehkreuzen Stuttgart, Friedrichshafen und Zürich oder dem Regionalflugplatz Mengen.

Umgebung

Stetten a. k. M. ist verkehrsgünstig eingebettet zwischen den Wirtschaftsräumen Balingen/Albstadt und der Dreiländer-Region. Ärzte und Zahnärzte, ein Krankenhaus, Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten sind alle gut zu erreichen und zeugen von einer gewachsenen Infrastruktur. Die schöne Donau befindet sich unmittelbar vor der Haustür, bis an den Bodensee benötigt man mit dem Auto nur eine Stunde Fahrtzeit.

STANDORT UND UMGEBUNG

Stetten am kalten Markt (im Folgenden Stetten a. k. M.) ist eine Gemeinde und Ortschaft im Landkreis Sigmaringen in Baden-Württemberg im Herzen des Naturparks „Obere Donau“, direkt am Donaubergrland.

Die Gesamtgemeinde Stetten hat rund 4.800 Einwohner und liegt auf einer Höhenlage zwischen 640 und 866 Metern. Zur Gemeinde zählen der Kernort Stetten a. k. M. sowie die Ortsteile „Nusplingen“, „Frohnstetten“, „Storzinger“ mit dem Flüsschen „Schmeie“ und „Glashütte“ mit den Orten „Unterglashütte“ und „Oberglashütte“. Durch archäologische Funde lassen sich Rückschlüsse auf eine Besiedlung bereits 800 bis 600 vor Christi ziehen. In der napoleonischen Zeit gehörte Stetten zunächst

zu Württemberg, bis es 1810 an Baden fiel. Der heutige Ortsteil Frohnstetten ging 1806 an Hohenzollern-Sigmaringen. Seit 1982 besteht eine Städtepartnerschaft mit dem französischen „Montlhéry“ bei Paris, das Berühmtheit durch eine der ersten Strecken für Autorennen desselben Namens erlangte. Als Symbol für die Partnerschaft befindet sich auf dem „Platz von Montlhéry“ in Stetten a. k. M. ein Stein aus den Gemäuern vom „La Tour de Montlhéry“, dem Turm und Wahrzeichen der Partnerstadt.



Das Hohenzollernschloss in Sigmaringen



Natur, Kunst und Kultur

Zu den attraktivsten Sehenswürdigkeiten in Stetten gehören der „Schaufelsen“ im Donaubergland und die Ruine „Falkenstein“, die man bei einer lohnenden Tour am Rande eines der größten Felsmassive nördlich der Alpen entdecken kann. Von Stetten a. k. M. lassen sich auf vier Rundwanderwegen und zwei Touren mit dem Rad die imposante Landschaft und vielfältige Natur genießen. Zudem können Naturfreunde sich an 24 als Naturdenkmal geschützten Objekten erfreuen, wie z. B. der „Klara“- und der „Ritterhöhle“ als Flächendenkmal oder diverse Baumriesen als Einzelge-

bilde, die teilweise viele hundert Jahre alt sind. Das Schloss Stetten der Herren von Hausen ist ein Spätrenaissancebau und beherbergt heute das Rathaus der Gemeinde. Es zeigt sich mit einer prachtvollen Treppe in Form eines Auditoriums. Das Rathaus dient häufig als Kulisse und Bühne für Freiluft-Veranstaltungen aller Art. Das so genannte „Goreth-Haus“ am Schlosshof ist ein wertvolles Renaissance-Gebäude aus dem 16. Jahrhundert und gehörte einst zum Gebäudeensemble des Schlosses. Eine der gewaltigsten barocken Altarschöpfungen der Region ziert die Kirche „St.

Mauritius“. Die heutige Pfarrkirche wurde am 9. November 1631 eingeweiht. Im nahe gelegenen Sigmaringen erhebt sich majestätisch das Hohenzollernschloss, das erstmals 1077 als Festung in der Chronik des Klosters Petershausen erwähnt wurde. Für alle, die über Stetten hinaus sehenswerte Natur und Kultur erleben möchten, bietet die Bodenseeregion beste Voraussetzungen. Weit verzweigte und vernetzte Routen führen Wanderer und Radfahrer durch die malerischen Ufer- und Hügellandschaften, wo es einiges zu erkunden gibt, historisch wie kulinarisch.



DER DEMOGRAPHISCHE WANDEL UND SEINE FOLGEN

Deutschland verändert sich. In Zeiten des demographischen Wandels wächst der Anteil der Seniorinnen und Senioren und mit ihm der Bedarf an passendem Wohnraum. Deutlich wird das insbesondere auf dem stark wachsenden Pflegemarkt.

- Die deutsche Bevölkerung ist die älteste Europas mit einer durchschnittlich steigenden Lebenserwartung von 3 Monaten jährlich, gemessen an den aktuellen Neugeburten.
- Im Jahr 2060 wird schon jeder Dritte in Deutschland über 65 Jahre und jeder Siebte über 80 Jahre alt sein.
- Die Zahl der Pflegebedürftigen wird bis ins Jahr 2050 auf 5,4 Millionen steigen. Zurzeit sind es mehr als 3,4 Millionen.

Auszüge aus den Prognosen des Statistischen Bundesamtes, Stand 2017 Prognose der Anzahl Pflegebedürftiger bis 2050: © BiB 2019

Der demographische Wandel hat zur Folge, dass immer mehr Pflegebedürftige auf langen Wartelisten für einen Pflegeplatz in modernen Senioren- und Pflegeeinrichtungen stehen. Eine häusliche Pflege durch Angehörige ist in vielen Fällen neben Beruf und Familie nicht darstellbar. Die Versorgung und Pflege der heutigen und zukünftigen Seniorinnen und Senioren sind mit die wichtigsten zu berücksichtigenden Faktoren unserer Zeit und der kommenden Jahrzehnte. Die Bereitstellung von alters- und pflegerechtem Wohnraum steht dabei an oberster Stelle.

DEMOGRAPHISCHE PROGNOSEN FÜR STETTEN A.K.M.

Hohe Altersklassen | 65 Jahre und älter



In der Gemeinde Stetten a. k. M. wird die Anzahl aller Einwohner, die 65 Jahre und älter sind, langfristig gesehen zunehmen. Während es im Jahr 2025 bereits 1.200 Bürger in dieser Altersklasse in der Gemeinde gab, wird für das Jahr 2035 die Zahl von 1.378 Bürgerinnen und Bürgern prognostiziert. Auch im Einzugsgebiet des Wohnparks Stetten a. k. M. im Umkreis von 15 km zeigen die Prognosen einen steigenden Trend und werden 2035 sogar mit einem Wert von 5.884 Bürgern prognostiziert.

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

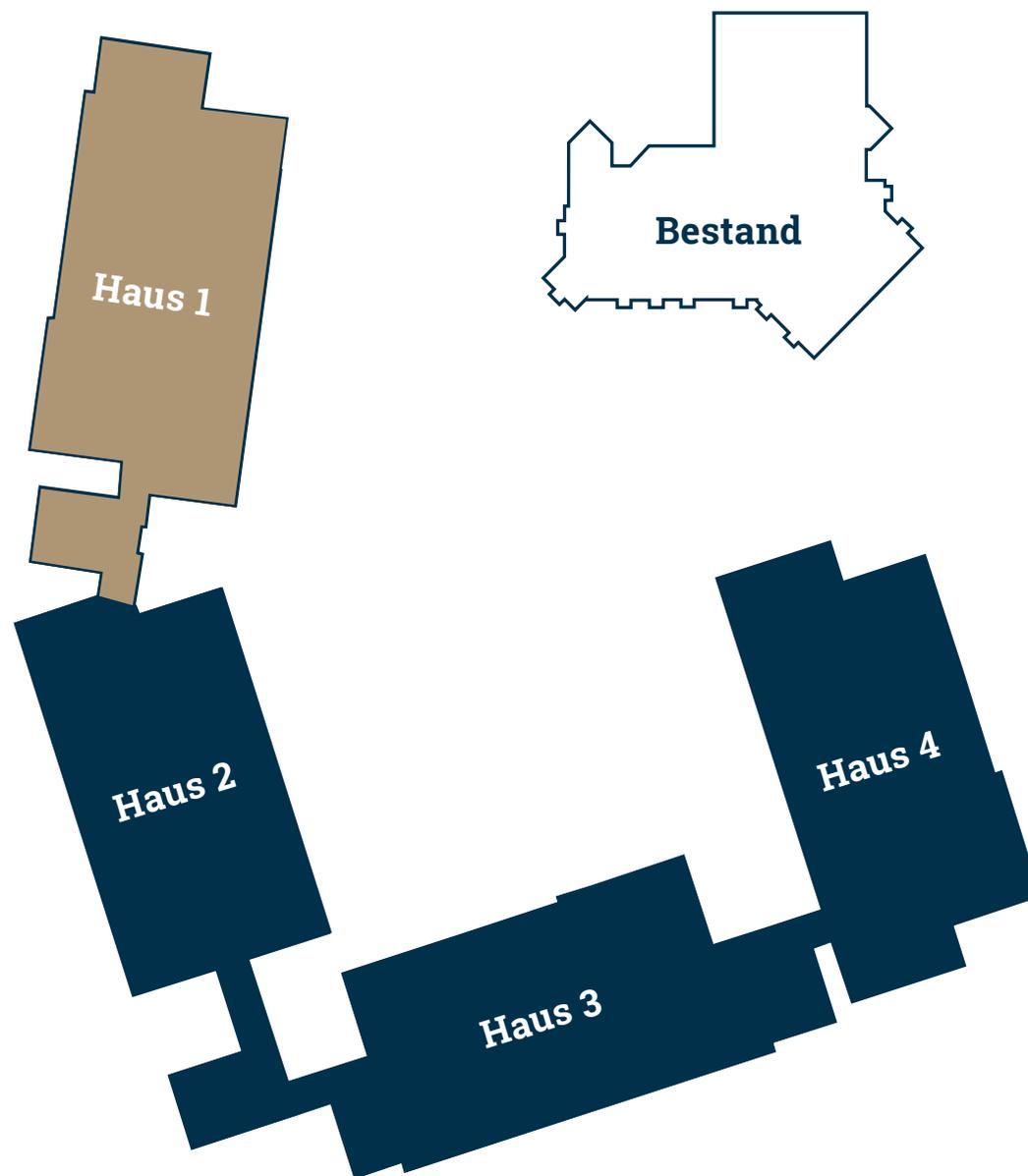
Pflegebedürftige | 65 Jahre und älter (alle Arten der Betreuung)



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

LAGE | HAUS 1

Übersicht und Anordnung der einzelnen Gebäudeeinheiten für den „Wohnpark Stetten am kalten Markt“.





GRUNDRISS | HAUS 1

Erdgeschoss

● Gemeinschaftseigentum





GRUNDRISS | HAUS 1

1. Obergeschoss

- 1-Zimmer Wohnung
- 2-Zimmer Wohnung
- 1-Zimmer Wohnung teilweise rollstuhlgerecht gebaut
- Gemeinschaftseigentum

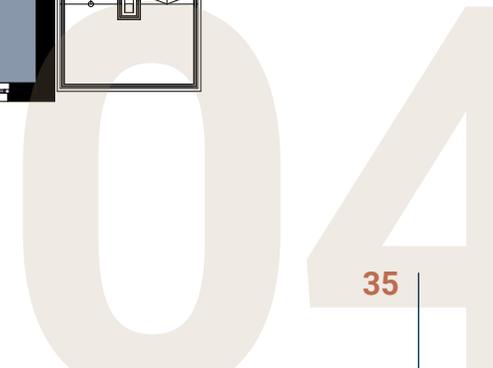




GRUNDRISS | HAUS 1

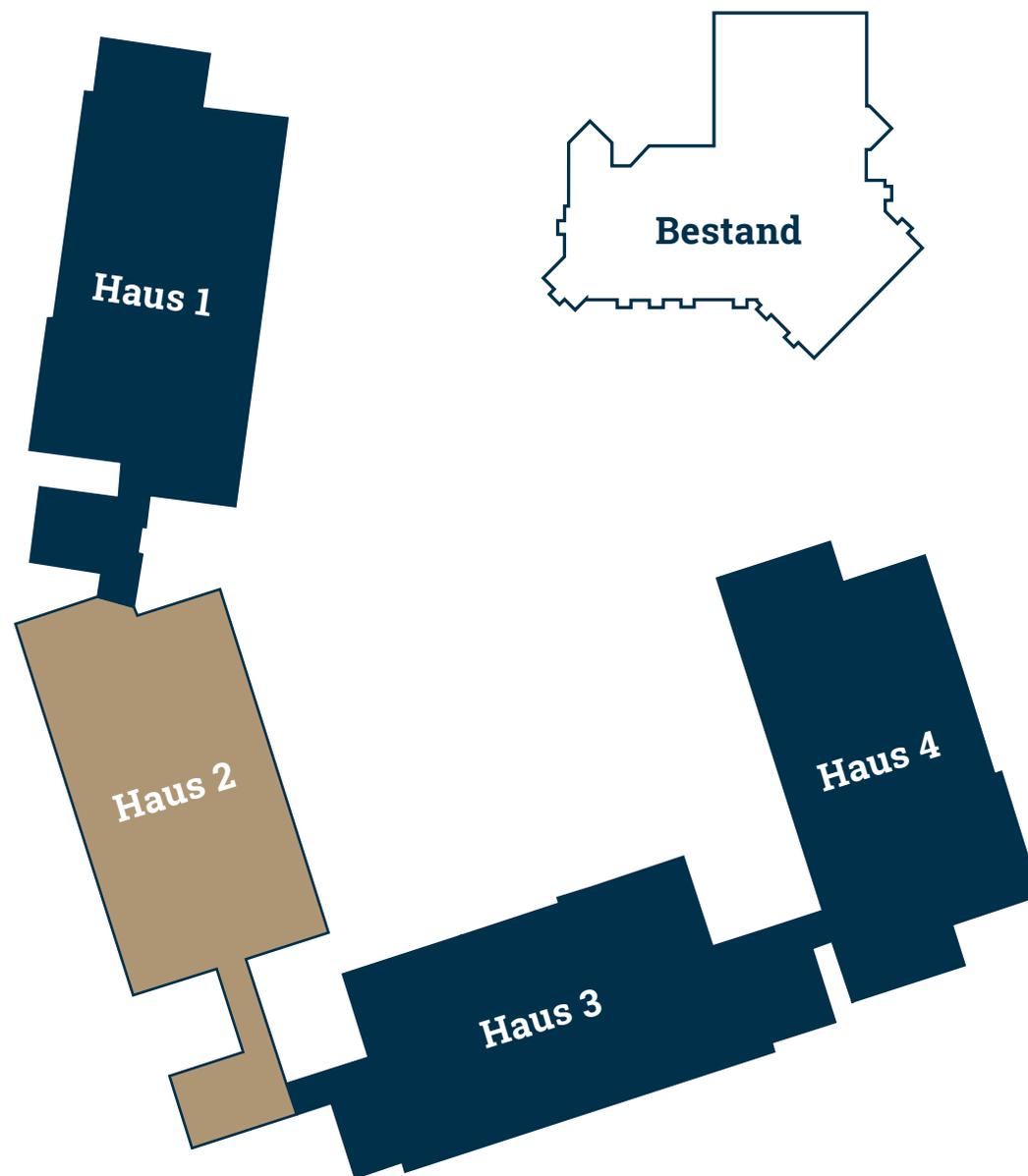
2. Obergeschoss

- 1-Zimmer Wohnung
- 2-Zimmer Wohnung
- 1-Zimmer Wohnung teilweise rollstuhlgerecht gebaut
- Gemeinschaftseigentum



LAGE | HAUS 2

Übersicht und Anordnung der einzelnen Gebäudeeinheiten für den „Wohnpark Stetten am kalten Markt“.

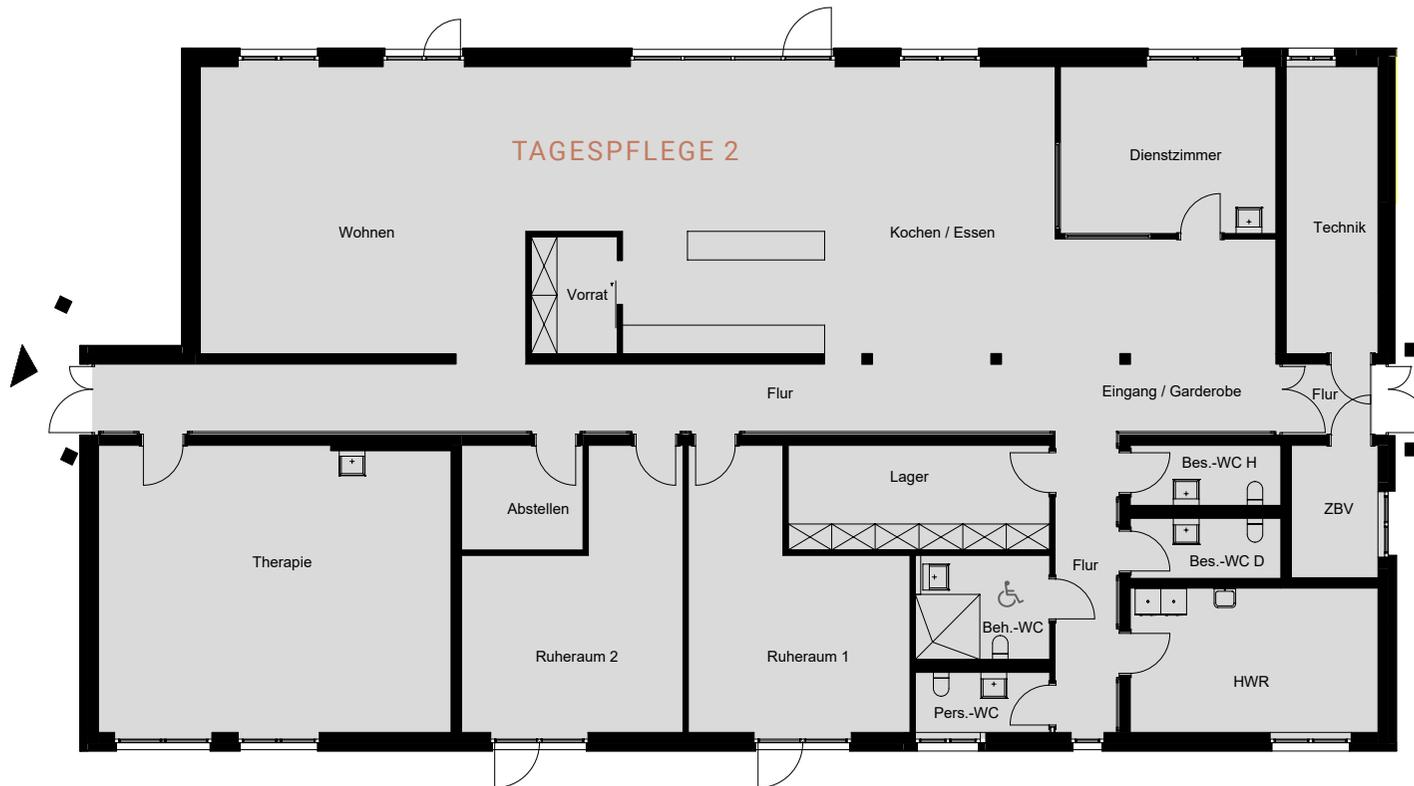




GRUNDRISS | HAUS 2

Erdgeschoss

● Gemeinschaftseigentum





GRUNDRISS | HAUS 2

1. Obergeschoss

- 1-Zimmer Wohnung
- 1-Zimmer Wohnung teilweise rollstuhlgerecht gebaut 
- Gemeinschaftseigentum

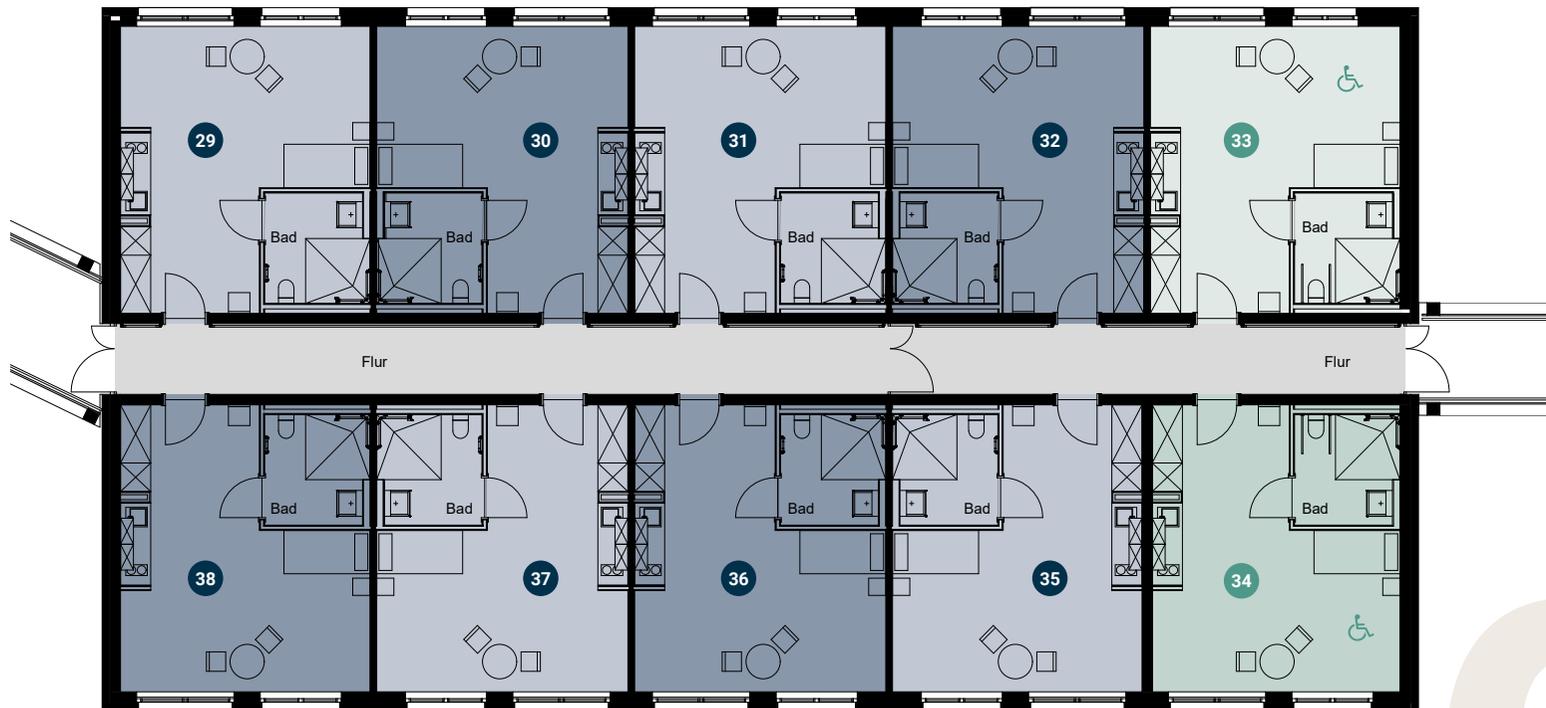




GRUNDRISS | HAUS 2

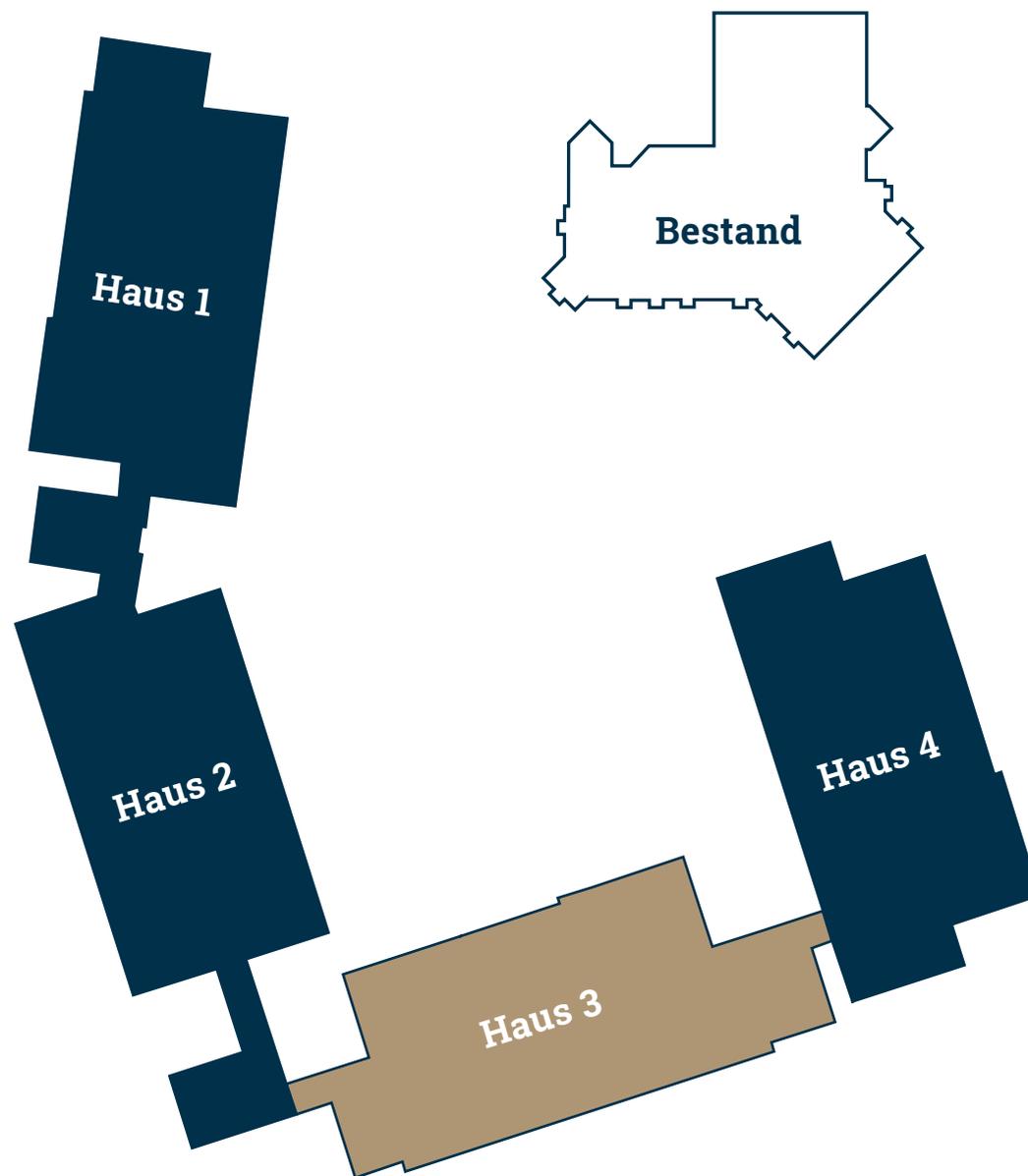
2. Obergeschoss

- 1-Zimmer Wohnung
- 1-Zimmer Wohnung teilweise rollstuhlgerecht gebaut
- Gemeinschaftseigentum



LAGE | HAUS 3

Übersicht und Anordnung der einzelnen Gebäudeeinheiten für den „Wohnpark Stetten am kalten Markt“.



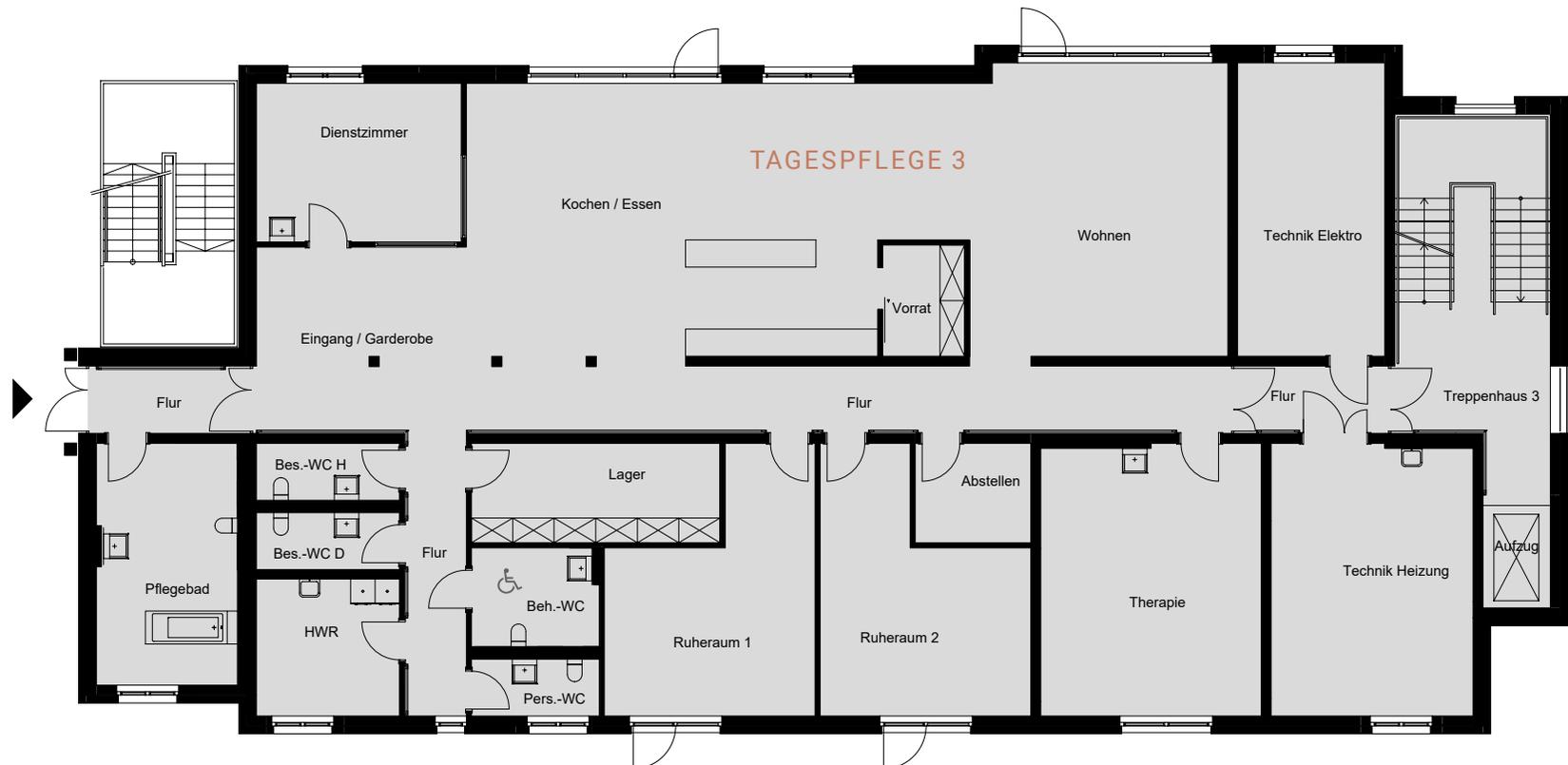


GRUNDRISS | HAUS 3

Erdgeschoss

● Gemeinschaftseigentum

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





GRUNDRISS | HAUS 3

1. Obergeschoss

- 1-Zimmer Wohnung
- 2-Zimmer Wohnung
- 1-Zimmer Wohnung teilweise rollstuhlgerecht gebaut
- Gemeinschaftseigentum

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





GRUNDRISS | HAUS 3

2. Obergeschoss

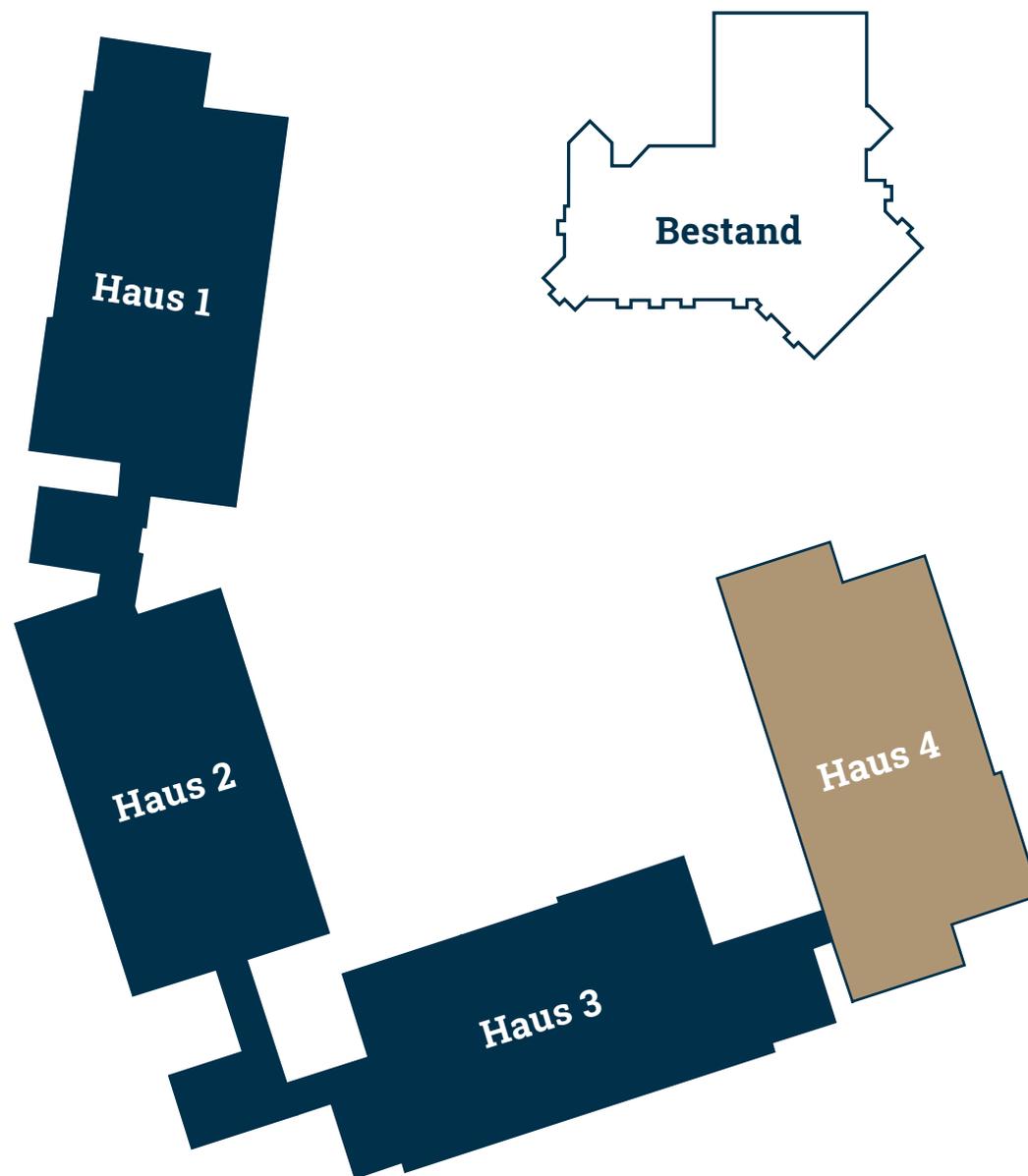
- 1-Zimmer Wohnung
- 2-Zimmer Wohnung
- 1-Zimmer Wohnung teilweise rollstuhlgerecht gebaut
- Gemeinschaftseigentum

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



LAGE | HAUS 4

Übersicht und Anordnung der einzelnen Gebäudeeinheiten für den „Wohnpark Stetten am kalten Markt“.



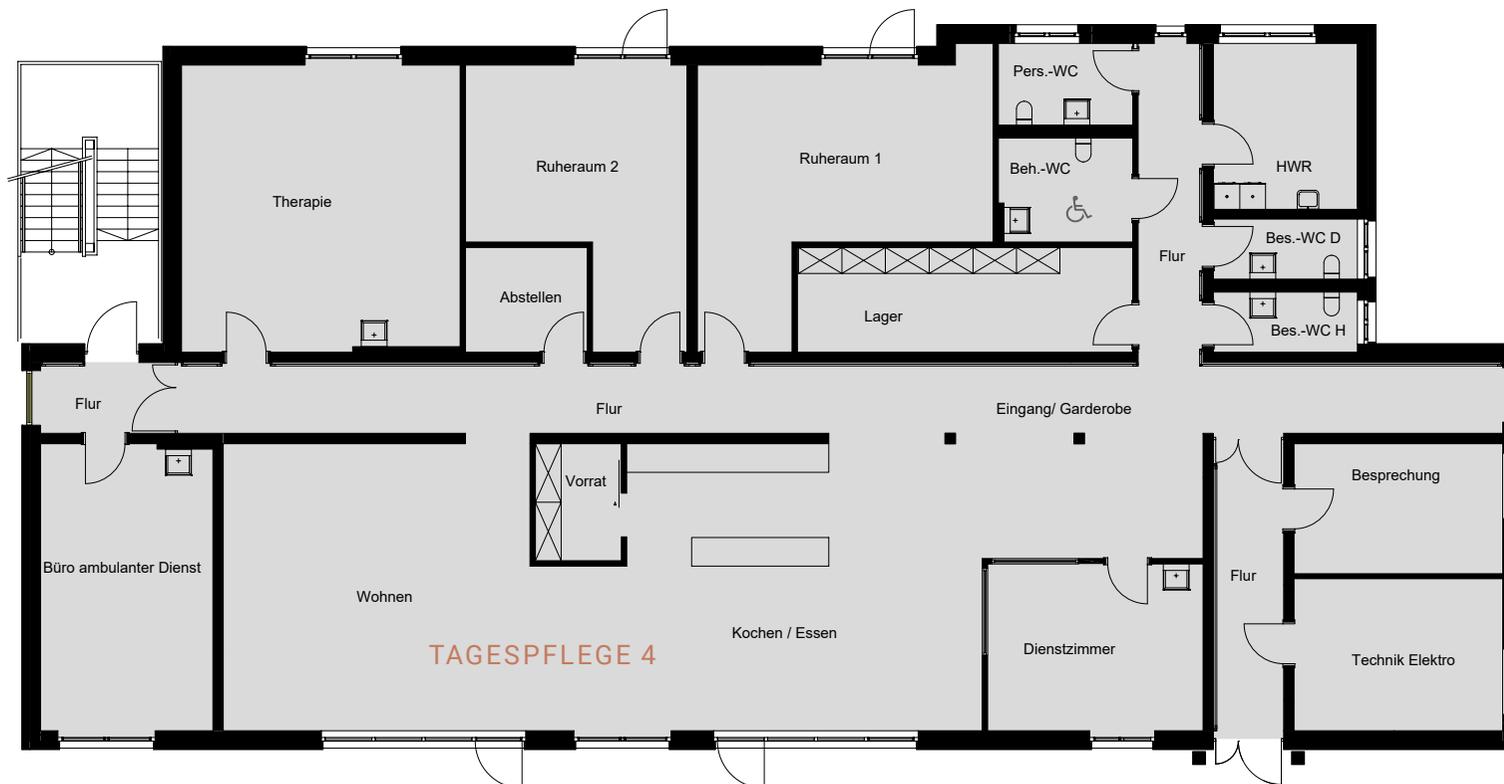


GRUNDRISS | HAUS 4

Erdgeschoss

● Gemeinschaftseigentum

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



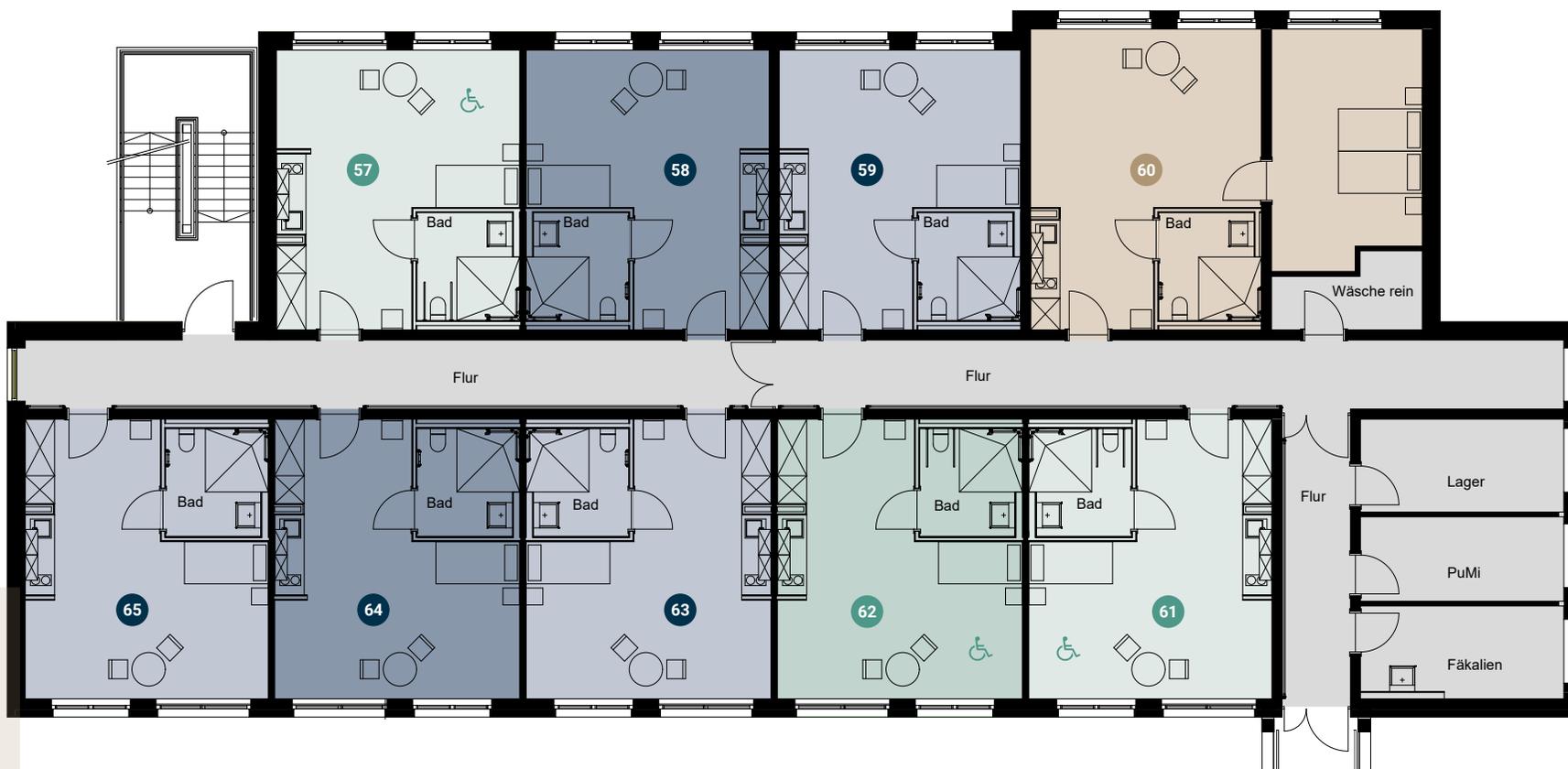


GRUNDRISS | HAUS 4

1. Obergeschoss

- 1-Zimmer Wohnung
- 2-Zimmer Wohnung
- 1-Zimmer Wohnung teilweise rollstuhlgerecht gebaut
- Gemeinschaftseigentum

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



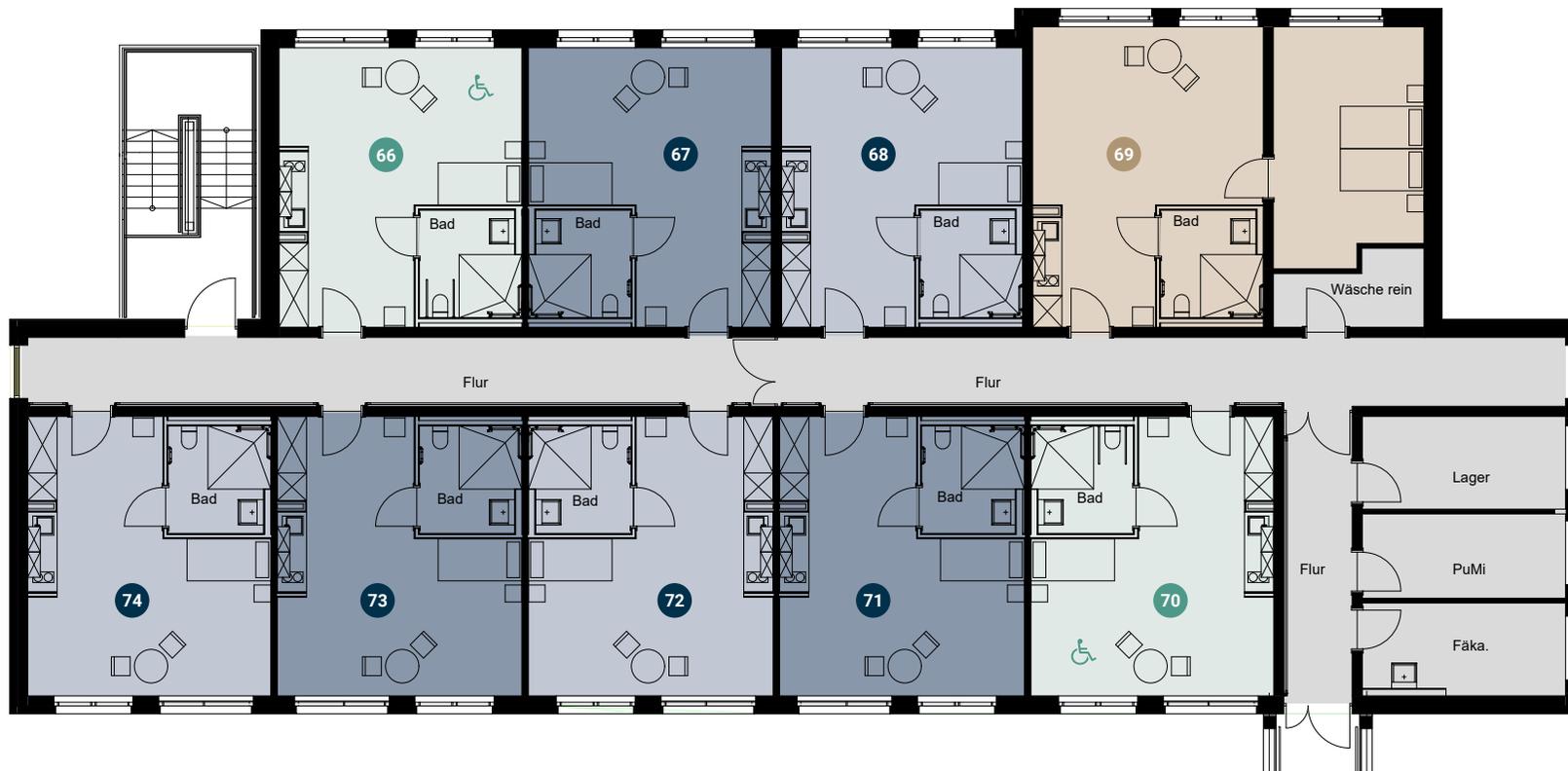


GRUNDRISS | HAUS 4

2. Obergeschoss

- 1-Zimmer Wohnung
- 2-Zimmer Wohnung
- 1-Zimmer Wohnung teilweise rollstuhlgerecht gebaut
- 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

Wohnpark Stetten am kalten Markt

Nr.¹	Haus	Etage	Zimmer	Fläche Pflege-Wohnung	Fläche Gemeinschafts- eigentum	Fläche Gesamt	
1	Haus 1	1.OG	2	59,12 m²	34,42 m²	93,54 m²	
2	Haus 1	1.OG	1	36,76 m²	34,42 m²	71,18 m²	
3	Haus 1	1.OG	1	37,04 m²	34,42 m²	71,46 m²	
4	Haus 1	1.OG	1	36,76 m²	34,42 m²	71,18 m²	
5	Haus 1	1.OG	1	36,76 m²	34,42 m²	71,18 m²	
6	Haus 1	1.OG	1	37,04 m²	34,42 m²	71,46 m²	
7	Haus 1	1.OG	♣	1	37,04 m²	34,42 m²	71,46 m²
8	Haus 1	1.OG	♣	1	36,76 m²	34,42 m²	71,18 m²
9	Haus 1	1.OG	♣	1	36,48 m²	34,42 m²	70,90 m²
10	Haus 1	2.OG	2	59,12 m²	34,42 m²	93,54 m²	
11	Haus 1	2.OG	1	36,76 m²	34,42 m²	71,18 m²	
12	Haus 1	2.OG	1	37,04 m²	34,42 m²	71,46 m²	
13	Haus 1	2.OG	1	36,76 m²	34,42 m²	71,18 m²	
14	Haus 1	2.OG	1	36,76 m²	34,42 m²	71,18 m²	
15	Haus 1	2.OG	1	37,04 m²	34,42 m²	71,46 m²	
16	Haus 1	2.OG	1	37,04 m²	34,42 m²	71,46 m²	
17	Haus 1	2.OG	♣	1	36,76 m²	34,42 m²	71,18 m²
18	Haus 1	2.OG	♣	1	36,45 m²	34,42 m²	70,87 m²
19	Haus 2	1.OG	1	36,76 m²	34,42 m²	71,18 m²	
20	Haus 2	1.OG	1	37,04 m²	34,42 m²	71,46 m²	
21	Haus 2	1.OG	1	37,04 m²	34,42 m²	71,46 m²	
22	Haus 2	1.OG	1	37,04 m²	34,42 m²	71,46 m²	
23	Haus 2	1.OG	♣	1	36,76 m²	34,42 m²	71,18 m²
24	Haus 2	1.OG	♣	1	36,48 m²	34,42 m²	70,90 m²
25	Haus 2	1.OG	♣	1	36,76 m²	34,42 m²	71,18 m²
26	Haus 2	1.OG	1	37,04 m²	34,42 m²	71,46 m²	
27	Haus 2	1.OG	1	37,04 m²	34,42 m²	71,46 m²	

Miete	Jahresmiete	Kaufpreis Pflege-Wohnung	Kaufpreis Einrichtung ²	Kaufpreis gesamt ³	Mietzins*
1.458,44 €	17.501,39 €	485.445 €	14.595 €	500.040,00 €	3,50%
1.109,81 €	13.317,75 €	365.913 €	14.595 €	380.507,00 €	3,50%
1.114,18 €	13.370,14 €	367.409 €	14.595 €	382.004,00 €	3,50%
1.109,81 €	13.317,75 €	365.913 €	14.595 €	380.507,00 €	3,50%
1.109,81 €	13.317,75 €	365.913 €	14.595 €	380.507,00 €	3,50%
1.114,18 €	13.370,14 €	367.409 €	14.595 €	382.004,00 €	3,50%
1.114,18 €	13.370,14 €	367.409 €	14.595 €	382.004,00 €	3,50%
1.109,81 €	13.317,75 €	365.913 €	14.595 €	380.507,00 €	3,50%
1.105,44 €	13.265,35 €	364.415 €	14.595 €	379.010,00 €	3,50%
1.458,44 €	17.501,39 €	485.445 €	14.595 €	500.040,00 €	3,50%
1.109,81 €	13.317,75 €	365.913 €	14.595 €	380.507,00 €	3,50%
1.114,18 €	13.370,14 €	367.409 €	14.595 €	382.004,00 €	3,50%
1.109,81 €	13.317,75 €	365.913 €	14.595 €	380.507,00 €	3,50%
1.114,18 €	13.370,14 €	367.409 €	14.595 €	382.004,00 €	3,50%
1.114,18 €	13.370,14 €	367.409 €	14.595 €	382.004,00 €	3,50%
1.109,81 €	13.317,75 €	365.913 €	14.595 €	380.507,00 €	3,50%
1.104,98 €	13.259,74 €	364.255 €	14.595 €	378.850,00 €	3,50%
1.109,81 €	13.317,75 €	365.913 €	14.595 €	380.507,00 €	3,50%
1.114,18 €	13.370,14 €	367.409 €	14.595 €	382.004,00 €	3,50%
1.114,18 €	13.370,14 €	367.409 €	14.595 €	382.004,00 €	3,50%
1.114,18 €	13.370,14 €	367.409 €	14.595 €	382.004,00 €	3,50%
1.109,81 €	13.317,75 €	365.913 €	14.595 €	380.507,00 €	3,50%
1.105,44 €	13.265,35 €	364.415 €	14.595 €	379.010,00 €	3,50%
1.109,81 €	13.317,75 €	365.913 €	14.595 €	380.507,00 €	3,50%
1.114,18 €	13.370,14 €	367.409 €	14.595 €	382.004,00 €	3,50%
1.114,18 €	13.370,14 €	367.409 €	14.595 €	382.004,00 €	3,50%

¹ Laut Teilungserklärung

² Anteil am Einrichtungskostenzuschuss

³ Im Kaufpreis nicht enthalten und vom Käufer zu tragen sind Kosten für Notar, Grundbuchamt, Grundschuldbestellung und sonstige Behörden von ca. 2,00 %, Grunderwerbsteuer 5,00 %, evtl. anfallende Kosten für Kaufpreisfinanzierungen etc.

* Der anfängliche Mietzins bezogen auf die Jahresmiete oder die monatliche Mietausschüttung (ohne Berücksichtigung von monatlichen Nebenkosten wie Verwaltergebühren und Instandhaltungsrücklagen) beträgt 3,50 % p. a. des Gesamtkaufpreises (ohne Erwerbsnebenkosten wie Grunderwerbsteuer sowie Notar- und Gerichtskosten).

Alle Werte sind gerundet.
Rundungsdifferenzen können entstehen.

PREISLISTE

Einheiten und Preise für das Topinvestment

Wohnpark Stetten am kalten Markt

Nr.¹	Haus	Etage	Zimmer	Fläche Pflege-Wohnung	Fläche Gemeinschafts- eigentum	Fläche Gesamt	
28	Haus 2	1.OG	1	36,76 m²	34,42 m²	71,18 m²	
29	Haus 2	2.OG	1	36,76 m²	34,42 m²	71,18 m²	
30	Haus 2	2.OG	1	37,04 m²	34,42 m²	71,46 m²	
31	Haus 2	2.OG	1	37,04 m²	34,42 m²	71,46 m²	
32	Haus 2	2.OG	1	37,04 m²	34,42 m²	71,46 m²	
33	Haus 2	2.OG	♣	1	36,76 m²	34,42 m²	71,18 m²
34	Haus 2	2.OG	♣	1	36,48 m²	34,42 m²	70,90 m²
35	Haus 2	2.OG	1	36,76 m²	34,42 m²	71,18 m²	
36	Haus 2	2.OG	1	37,04 m²	34,42 m²	71,46 m²	
37	Haus 2	2.OG	1	37,04 m²	34,42 m²	71,46 m²	
38	Haus 2	2.OG	1	36,76 m²	34,42 m²	71,18 m²	
39	Haus 3	1.OG	♣	1	36,76 m²	34,42 m²	71,18 m²
40	Haus 3	1.OG	1	37,04 m²	34,42 m²	71,46 m²	
41	Haus 3	1.OG	1	36,76 m²	34,42 m²	71,18 m²	
42	Haus 3	1.OG	2	59,12 m²	34,42 m²	93,54 m²	
43	Haus 3	1.OG	1	36,76 m²	34,42 m²	71,18 m²	
44	Haus 3	1.OG	1	37,03 m²	34,42 m²	71,45 m²	
45	Haus 3	1.OG	1	37,04 m²	34,42 m²	71,46 m²	
46	Haus 3	1.OG	♣	1	37,04 m²	34,42 m²	71,46 m²
47	Haus 3	1.OG	♣	1	36,76 m²	34,42 m²	71,18 m²
48	Haus 3	2.OG	♣	1	36,76 m²	34,42 m²	71,18 m²
49	Haus 3	2.OG	1	37,04 m²	34,42 m²	71,46 m²	
50	Haus 3	2.OG	1	36,76 m²	34,42 m²	71,18 m²	
51	Haus 3	2.OG	2	59,12 m²	34,42 m²	93,54 m²	
52	Haus 3	2.OG	1	36,76 m²	34,42 m²	71,18 m²	
53	Haus 3	2.OG	1	37,04 m²	34,42 m²	71,46 m²	
54	Haus 3	2.OG	1	37,04 m²	34,42 m²	71,46 m²	

Miete	Jahresmiete	Kaufpreis Pflege-Wohnung	Kaufpreis Einrichtung ²	Kaufpreis gesamt ³	Mietzins*
1.109,81 €	13.317,75 €	365.913 €	14.595 €	380.507,00 €	3,50%
1.109,81 €	13.317,75 €	365.913 €	14.595 €	380.507,00 €	3,50%
1.114,18 €	13.370,14 €	367.409 €	14.595 €	382.004,00 €	3,50%
1.114,18 €	13.370,14 €	367.409 €	14.595 €	382.004,00 €	3,50%
1.114,18 €	13.370,14 €	367.409 €	14.595 €	382.004,00 €	3,50%
1.109,81 €	13.317,75 €	365.913 €	14.595 €	380.507,00 €	3,50%
1.105,44 €	13.265,35 €	364.415 €	14.595 €	379.010,00 €	3,50%
1.109,81 €	13.317,75 €	365.913 €	14.595 €	380.507,00 €	3,50%
1.114,18 €	13.370,14 €	367.409 €	14.595 €	382.004,00 €	3,50%
1.114,18 €	13.370,14 €	367.409 €	14.595 €	382.004,00 €	3,50%
1.109,81 €	13.317,75 €	365.913 €	14.595 €	380.507,00 €	3,50%
1.109,81 €	13.317,75 €	365.913 €	14.595 €	380.507,00 €	3,50%
1.114,18 €	13.370,14 €	367.409 €	14.595 €	382.004,00 €	3,50%
1.109,81 €	13.317,75 €	365.913 €	14.595 €	380.507,00 €	3,50%
1.458,44 €	17.501,39 €	485.445 €	14.595 €	500.040,00 €	3,50%
1.109,81 €	13.317,75 €	365.913 €	14.595 €	380.507,00 €	3,50%
1.114,01 €	13.368,26 €	367.356 €	14.595 €	381.950,00 €	3,50%
1.114,18 €	13.370,14 €	367.409 €	14.595 €	382.004,00 €	3,50%
1.114,18 €	13.370,14 €	367.409 €	14.595 €	382.004,00 €	3,50%
1.109,81 €	13.317,75 €	365.913 €	14.595 €	380.507,00 €	3,50%
1.109,81 €	13.317,75 €	365.913 €	14.595 €	380.507,00 €	3,50%
1.114,18 €	13.370,14 €	367.409 €	14.595 €	382.004,00 €	3,50%
1.109,81 €	13.317,75 €	365.913 €	14.595 €	380.507,00 €	3,50%
1.458,44 €	17.501,39 €	485.445 €	14.595 €	500.040,00 €	3,50%
1.109,81 €	13.317,75 €	365.913 €	14.595 €	380.507,00 €	3,50%
1.114,18 €	13.370,14 €	367.409 €	14.595 €	382.004,00 €	3,50%
1.114,18 €	13.370,14 €	367.409 €	14.595 €	382.004,00 €	3,50%

¹ Laut Teilungserklärung

² Anteil am Einrichtungskostenzuschuss

³ Im Kaufpreis nicht enthalten und vom Käufer zu tragen sind Kosten für Notar, Grundbuchamt, Grundschuldbestellung und sonstige Behörden von ca. 2,00 %, Grunderwerbsteuer 5,00 %, evtl. anfallende Kosten für Kaufpreisfinanzierungen etc.

* Der anfängliche Mietzins bezogen auf die Jahresmiete oder die monatliche Mietausschüttung (ohne Berücksichtigung von monatlichen Nebenkosten wie Verwaltergebühren und Instandhaltungsrücklagen) beträgt 3,50 % p. a. des Gesamtkaufpreises (ohne Erwerbsnebenkosten wie Grunderwerbsteuer sowie Notar- und Gerichtskosten).

Alle Werte sind gerundet.
Rundungsdifferenzen können entstehen.

PREISLISTE

Einheiten und Preise für das Topinvestment

Wohnpark Stetten am kalten Markt

Nr.¹	Haus	Etage	Zimmer	Fläche Pflege-Wohnung	Fläche Gemeinschafts- eigentum	Fläche Gesamt
55	Haus 3	2.OG	1	37,04 m²	34,42 m²	71,46 m²
56	Haus 3	2.OG	♿ 1	36,76 m²	34,42 m²	71,18 m²
57	Haus 4	1.OG	♿ 1	36,75 m²	34,42 m²	71,17 m²
58	Haus 4	1.OG	1	36,76 m²	34,42 m²	71,18 m²
59	Haus 4	1.OG	1	36,48 m²	34,42 m²	70,90 m²
60	Haus 4	1.OG	2	57,35 m²	34,42 m²	91,77 m²
61	Haus 4	1.OG	♿ 1	36,76 m²	34,42 m²	71,18 m²
62	Haus 4	1.OG	♿ 1	37,04 m²	34,42 m²	71,46 m²
63	Haus 4	1.OG	1	37,04 m²	34,42 m²	71,46 m²
64	Haus 4	1.OG	1	37,03 m²	34,42 m²	71,45 m²
65	Haus 4	1.OG	1	36,76 m²	34,42 m²	71,18 m²
66	Haus 4	2.OG	♿ 1	36,76 m²	34,42 m²	71,18 m²
67	Haus 4	2.OG	1	36,76 m²	34,42 m²	71,18 m²
68	Haus 4	2.OG	1	36,48 m²	34,42 m²	70,90 m²
69	Haus 4	2.OG	2	57,34 m²	34,42 m²	91,76 m²
70	Haus 4	2.OG	♿ 1	36,76 m²	34,42 m²	71,18 m²
71	Haus 4	2.OG	1	37,00 m²	34,42 m²	71,42 m²
72	Haus 4	2.OG	1	37,04 m²	34,42 m²	71,46 m²
73	Haus 4	2.OG	1	37,04 m²	34,42 m²	71,46 m²
74	Haus 4	2.OG	1	36,76 m²	34,42 m²	71,18 m²

Miete	Jahresmiete	Kaufpreis Pflege-Wohnung	Kaufpreis Einrichtung ²	Kaufpreis gesamt ³	Mietzins*
1.114,18 €	13.370,14 €	367.409 €	14.595 €	382.004,00 €	3,50%
1.109,81 €	13.317,75 €	365.913 €	14.595 €	380.507,00 €	3,50%
1.109,81 €	13.315,88 €	365.859 €	14.595 €	380.454,00 €	3,50%
1.109,81 €	13.317,75 €	365.913 €	14.595 €	380.507,00 €	3,50%
1.105,44 €	13.265,35 €	364.415 €	14.595 €	379.010,00 €	3,50%
1.430,84 €	17.170,23 €	475.983 €	14.595 €	490.578,00 €	3,50%
1.109,81 €	13.317,75 €	365.913 €	14.595 €	380.507,00 €	3,50%
1.114,18 €	13.370,14 €	367.409 €	14.595 €	382.004,00 €	3,50%
1.114,18 €	13.370,14 €	367.409 €	14.595 €	382.004,00 €	3,50%
1.114,01 €	13.368,26 €	367.356 €	14.595 €	381.950,00 €	3,50%
1.109,81 €	13.317,75 €	365.913 €	14.595 €	380.507,00 €	3,50%
1.109,81 €	13.317,75 €	365.913 €	14.595 €	380.507,00 €	3,50%
1.109,81 €	13.317,75 €	365.913 €	14.595 €	380.507,00 €	3,50%
1.105,44 €	13.265,35 €	364.415 €	14.595 €	379.010,00 €	3,50%
1.430,69 €	17.168,37 €	475.930 €	14.595 €	490.525,00 €	3,50%
1.109,81 €	13.317,75 €	365.913 €	14.595 €	380.507,00 €	3,50%
1.113,54 €	13.362,64 €	367.195 €	14.595 €	381.790,00 €	3,50%
1.114,18 €	13.370,14 €	367.409 €	14.595 €	382.004,00 €	3,50%
1.114,18 €	13.370,14 €	367.409 €	14.595 €	382.004,00 €	3,50%
1.109,81 €	13.317,75 €	365.913 €	14.595 €	380.507,00 €	3,50%

¹ Laut Teilungserklärung

² Anteil am Einrichtungskostenzuschuss

³ Im Kaufpreis nicht enthalten und vom Käufer zu tragen sind Kosten für Notar, Grundbuchamt, Grundschuldbestellung und sonstige Behörden von ca. 2,00 %, Grunderwerbsteuer 5,00 %, evtl. anfallende Kosten für Kaufpreisfinanzierungen etc.

* Der anfängliche Mietzins bezogen auf die Jahresmiete oder die monatliche Mietausschüttung (ohne Berücksichtigung von monatlichen Nebenkosten wie Verwaltergebühren und Instandhaltungsrücklagen) beträgt 3,50 % p. a. des Gesamtkaufpreises (ohne Erwerbsnebenkosten wie Grunderwerbsteuer sowie Notar- und Gerichtskosten).

Alle Werte sind gerundet.
Rundungsdifferenzen können entstehen.

BERECHNUNGSBEISPIEL

Pflege-Wohnung (Nr. 9)

36,48 m ²	Wohnfläche (inkl. Gemeinschaftsfläche)	
34,42 m ²	Anteil Gemeinschaftsfläche Neben der Fläche der Pflege-Wohnung (Sondereigentum) entfallen auf jedes Wohnungseigentum Anteile an den Gemeinschaftsflächen.	
70,90 m²	Mietrelevante Gesamtfläche	
Kaufpreis inkl. Inventar (ohne Nebenkosten)		379.010 €
Erwerbsnebenkosten		
Zzgl. Grunderwerbsteuer 5,00 %		18.951 €
Notar- und Gerichtskosten ca. 2,00 %		7.580 €
Gesamtaufwand		405.541 €
Miete Pflege-Wohnung monatlich Der anfängliche Mietzins beträgt ca. 3,50 % p. a. auf den Gesamtkaufpreis ohne Nebenkosten.		1.105 €
Verwaltungskosten inkl. MwSt. monatlich*		-26 €
Instandhaltungsrücklagen (kalkuliert) 0,25 €/m ² monatlich		-18 €
Monatliche Einnahmen vor Steuer		1.061 €
Amortisationszeit (beispielhaft)	$\frac{405.541 \text{ € Gesamtaufwand}}{1.061 \text{ € Monatl. Einnahmen vor Steuer}}$	
	= 382 Monate ca. 32 Jahre	



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

Die vorgenommene Möblierung in der Visualisierung ist lediglich ein Betrachtungsbeispiel. 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 Vermietung 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 beispielhaft berechnete Amortisationszeit beruht auf der Annahme eines Mietzinses von 3,50 % p. a. auf den Gesamtkaufpreis ohne Nebenkosten. 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 MIETVERTRAG

Mieter

WPH Einrichtungen Baden-Württemberg Verwaltungs GmbH
Keltenstraße 10
72829 Engstingen

Beginn/Laufzeit

Das Mietverhältnis beginnt mit Übergabe des Mietobjektes an die Mieterin. An dem Tage der Übergabe erstellt die Mieterin ein Übergabeprotokoll, welches von beiden Parteien am Tag der Übergabe unterzeichnet wird. Mit Übergabe des Mietobjektes erstellen die Parteien ebenso gemeinsam ein Mängelprotokoll.

Mit Übergabe des Objektes am 01.09.2022 beginnt die Mieterin mit der Inventarisierung. Die Parteien behalten sich vor, einen früheren Zeitpunkt zu vereinbaren, ab welchem die Mieterin das Inventar einbringen kann. Die Mieterin ist zur Übernahme des Mietgegenstandes verpflichtet, wenn der Mietgegenstand nach Maßgabe dieses Vertrages und seiner Anlagen fertiggestellt ist und keine oder nur unwesentliche Mängel bzw. Restarbeiten aufweisen. Eine einmalige Überschreitung des Termins zum Mietbeginn um maximal 6 Monate ist der Vermieterin gestattet, sofern sie diese Verzögerung mindestens 6 Monate vor dem vorgesehenen Übergabetermin schriftlich bekannt gibt. Dabei hat sie den neuen Zeitpunkt des Mietbeginns zu benennen. Die Mieterin ist jedoch berechtigt, einen Mietbeginn mit Übergabe des Objektes zwischen 1. Oktober

und dem 31. Januar eines Jahres zu verweigern. Das Mietverhältnis wird auf die Dauer von 25 Jahren geschlossen und beginnt am 01.10.2022 nach öffentlich-rechtlicher Abnahme des Gebäudes und Übergabe an die Mieterin.

Die Mieterin hat das Recht, eine Verlängerung des Mietverhältnisses um 5 Jahre über den nach Ziff. 1 bestimmten Zeitpunkt hinaus zu verlangen (Option). Das Verlängerungsverlangen ist dem Vermieter spätestens 24 Monate vor dem jeweiligen Vertragsablauf schriftlich anzuzeigen.

Mietzins¹

Für den in § 1 Nr.1 näher bezeichneten Mietgegenstand zahlt die Mieterin an die Vermieterin eine monatliche Miete in Höhe von 80.835,00 €.

Pre-Opening-Phase

Aufgrund der erforderlichen Vorleistungspflichten wird eine Pre-Opening-Phase von 7 Monaten vereinbart (davon übernehmen 3 Monate der Verkäufer und 4 Monate der Käufer), in der die Mietzahlung gemäß §6 Abs. 1 MV ausgesetzt ist.

Mietzahlungsbeginn für den Investor

Der Mietzahlungsbeginn für den Investor erfolgt nach vollständiger Kaufpreiszahlung und nach Ende der 4-monatigen Pre-Opening-Phase (für den Käufer) immer zum Ersten des Folgemonats.

Instandhaltung und Instandsetzung

Der Vermieterin obliegt die Instandhaltung von Dach und Fach. Dabei verstehen die Parteien unter „Dach“ die Dachkonstruktion einschließlich der Eindeckung, Isolierung, sowie aller zugehörigen Klempnerarbeiten einschließlich aller Vor- und Nebendächer.

Unter „Fach“ verstehen die Parteien alle tragenden Teile des Gebäudes, (Fundamente, Stützen, Decken, tragende Wände usw.), die Treppenkonstruktion ohne Bodenbeläge und Geländer, Fassadenelemente/Außenfassade, soweit mit dem Außenmauerwerk fest verbunden, sowie alle von der Vermieterin verlegten Ver- und Entsorgungsleitungen in Wänden, Böden und im Untergrund einschließlich der Lüftungsanlagen.

Die Mieterin ist verpflichtet, die übrige Mietsache mit deren Anlagen, Einrichtungen und Zubehör innerhalb des Mietobjektes auf eigene Kosten instand zu halten, instand zu setzen oder zu erneuern. Dies gilt insbesondere auch für technische Einrichtungen und Anlagen, z.B. Aufzüge, Brandschutzanlagen, Rauchmelder, Antennenanlagen, sanitäre Einrichtungen, die Heizungsanlage. Voraussetzung hierfür ist die Übergabe der bautechnischen Pläne, der Wartungshinweise und Herstellerunterlagen.

Die Instandhaltung im Sinne dieses Vertrages sind alle Maßnahmen, die erforderlich sind, um das Mietobjekt und seine Einrichtungen im vertragsgemäßen Zustand zu erhalten. Die Instandsetzung im Sinne dieses Vertrages ist die Reparatur solcher Schäden, die auf dem Gebrauch der Mietsache beru-

hen oder aus dem Risikobereich der Mieterin stammen. Sie erstreckt sich nicht auf die Erneuerung nicht mehr reparaturfähiger Bauteile oder Anlagen. Die Erneuerung obliegt der Vermieterin.

Die während der Mietdauer erforderlichen Schönheitsreparaturen und Kleinreparaturen innerhalb des Gebäudes, einschließlich Arbeiten an den Fenstern, Türen und Oberbelägen, Tapezieren, Anstrich von Wänden und Decken, Lackierung von Türen einschließlich Zargen, Heizkörpern, Innenfenstern und Außentüren von innen übernimmt die Mieterin auf ihre Kosten.

Die Vermieterin darf Ausbesserungen und bauliche Veränderungen, die zur Erhaltung des Gebäudes und zur Abwendung drohender Gefahren oder Beseitigung von Schäden notwendig werden, auch ohne Zustimmung der Mieterin vornehmen. Droht keine Gefahr, ist die Mieterin rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten zu informieren. Die Mieterin ist zur Minderung des Mietzinses nur insoweit berechtigt, als durch die Ausführung der genannten Arbeiten der Geschäftsbetrieb wesentlich beeinträchtigt wird. Die Mieterin ist verpflichtet, die Außenanlagen auf ihre Kosten zu pflegen und ggf. Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Der Vermieter wird, soweit möglich, mit den am Bau beteiligten Firmen Wartungsverträge für die technischen Anlagen vereinbaren, um eine Gewährleistungsdauer von 5 Jahren sicher zu stellen. Nach dieser Zeit ist die Mieterin in der Wahl seiner Vertragspartner frei. Der Mieterin obliegt die laufende

Wartung der Installationen, der Heizungsanlage, der Aufzugs- und Stromversorgungsanlage Dies gilt auch für die Reinigung und Wartung der Dachrinnen, Entwässerungsanlagen, Gullys sowie der gesamten Beleuchtungsanlage und der Feuerlöschanlagen. Die Mieterin trägt auch die Kosten für die Wartung und Unterhaltung eines Fettabscheiders, der Hebeanlagen sowie für Automatiktüren.

Indexierung

Die Höhe des Mietzinses ist bis zum Ende des 3. Jahres ab Übergabe des Mietgegenstandes fest vereinbart. Ändert sich der vom statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland (Basisjahr 2015) gegenüber dem zu diesem Zeitpunkt (3 Jahre nach Vertragsschluss) geltenden Preisindex oder nach Ablauf von 12 Monaten seit der letzten Anpassung der Miete um mehr als 5 %, so kann eine Mietanpassung in Höhe von 75 % der jeweiligen prozentualen Indexänderung verlangt werden.

¹ Mit notariellem Nachtrag wurde die Miete von 80.835,00 € auf 84.265,81 € erhöht.



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 vornherein 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

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 vermietbar sein müssen. Bei Einschätzung seiner 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 Mietentnahmen 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 Vermietungsphase, 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.

Mietverträge/Mietsicherheit

Die Mietverträge sind mit einer Laufzeit von bis zu 30 Jahren mit inflationsbedingter Erhöhung der Mietzahlungen 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

Immobilienbesitz 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 eine Immobilie für betreutes Wohnen 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, muss sich dieser 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 Mieten bei steigenden Zinsen oder teurerer Anschlussfinanzierung und erforderlich werdende Erhaltungs-/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 Stetten a. k. M. und der näheren Umgebung kann der Verkäufer keine gesicherte Prognose erstellen.

Belegungs- und Mietausfallrisiko, Mietsteigerung

Aufgrund von veränderten Marktsituationen oder der Qualität eines Betreibers besteht das grundsätzliche Risiko, dass die Wohnungen ganz oder zeitweise nicht vermietet werden können, was zu einer schlechteren Wirtschaftlichkeit führen kann. Zwar schuldet der Betreiber nach dem Mietvertrag auch bei Leerstand einzelner oder aller Wohneinheiten den vollen Mietzins – Investierende tragen jedoch das Risiko, dass es aufgrund mangelnder Bonität der mietenden Betreibergesellschaft zu Mietausfällen und weiteren Belastungen kommen kann. Diese können bei Mängeln am Mietgegenstand die Miete mindern. Die Mietsteigerung stellt keinen vollständigen Inflationsausgleich dar. Bei einer Neuvermietung könnten niedrigere Mieten erzielt werden als im ersten Mietvertrag vereinbart. An dieser Stelle wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass vom Verkäufer keinerlei Mietgarantien übernommen werden.

Anschlussvermietungsrisiko

Der Mietvertrag hat eine festgeschriebene Laufzeit von 25 Jahren mit einfacher Verlängerungsoption. Ein Anschlussver-

mietungsrisiko kann entstehen, wenn Betreiber während des Prognosezeitraums aufgrund von Insolvenz unerwartet ausfallen oder den Mietvertrag aus anderen Gründen nicht verlängern.

Qualität der Verwaltung

Die nachlässige Verwaltung einer Immobilie kann zu Wertminderungen, eingeschränkter Vermietbarkeit sowie eventuell zu erhöhten Reparaturaufwendungen führen. Die Bonität des Betreibers und der Umgang mit der Mietsache sind für die Werthaltigkeit der Immobilie von großer Bedeutung. Sofern hierauf nicht in gebotener Maß geachtet wird, besteht das Risiko des Mietausfalls 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 Erhaltung. 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 Vermietenden, also Käuferinnen oder Käufern.

Unter Dach und Fach verstehen die Vertragsparteien die gesamte tragende Konstruktion des Mietobjektes 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 Mieträume. Alle weiteren erforderlichen Erhaltungsaufwendungen obliegen i. d. R. dem Betreiber. Genaue Bedingungen sind im Mietvertrag 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 Mietzinses) 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 Mieteinnahmen ergeben kann. Dazu kommen neuerliche Vertragsschlusskosten (z. B. Bearbeitungsgebühren etc.). Soweit der für eine eventuelle Darlehensfinanzierung zu leistende Kapitaleinsatz die Mieteinnahmen übersteigt, müssen Investierende die sich ergebende Unterdeckung, die sich bei Mietausfall entsprechend erhöht, aus eigenen Mitteln aufbringen. 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 Folgebetreu-

ungskosten (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 einer Bauverzögerung

Die Immobilie wird als Neubau errichtet. Eine Investition in einen zu errichtenden Neubau birgt das grundsätzliche Risiko einer Bauverzögerung, durch welche sich der Beginn der Mietzinszahlungen verschieben kann. Den Käuferinnen und Käufern wird zwar im Kaufvertrag verbindlich ein Termin zur Bezugsfertigkeit bzw. zur Betriebsbereitschaft der Immobilie zugesagt, sodass ihnen bei einer Bauverzögerung über diesen Termin hinaus nach den gesetzlichen Bestimmungen Schadensersatzansprüche zustehen. Diese müssten Kaufende gegen den Verkäufer und/oder den Bauträger durchsetzen. Käuferinnen und Käufer tragen in einem solchen Falle für den geltend gemachten Schadensersatzanspruch zudem das Risiko einer Insolvenz des Verkäufers. Im äußersten Fall besteht beim Kauf einer als Neubau noch zu errichtenden Immobilie zudem das Risiko eines Bauabbruchs, z. B. bei Insolvenz des Verkäufers und/oder des Bauträgers. Käuferinnen und Käufer hätten auch in diesem Fall bei einer Rückabwicklung des Kaufvertrages das Risiko der Insolvenz des Verkäufers und/oder des Bauträgers zu tragen.

Risiko aufgrund der besonderen Nutzungsbestimmung

Die Immobilie ist bereits in der Konzeption zur Nutzung als Immobilie für betreutes Wohnen bestimmt. Die hiermit einher-

gehenden 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 Einrichtung für betreutes Wohnen 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 Mietzins vermietet werden könnte.



STECKBRIEF

Wohnpark Stetten am kalten Markt

Schwenninger Str. 45
72510 Stetten



© contactblue / unverbindliche Visualisierung

Betreiber

WPH Einrichtungen Baden-Württemberg
Verwaltungs GmbH – ein Unternehmen der
Servicehaus Sonnenhalde Gruppe

Mietvertrag

25 Jahre plus einmal 5 Jahre Verlängerungsoption

Einheiten

74 Pflege-Wohnungen (1-Zimmer + 2-Zimmer)

Flächen

ca. 71 m² – 94 m²
(inkl. anteiliger Gemeinschaftsfläche)

Kaufpreise

ca. 378.850 € – 500.040 €

Mietzins

3,50 % p. a.

Erwerbsnebenkosten

Grunderwerbsteuer, Notar- und Gerichtskosten und
etwaige Finanzierungskosten der Erwerbenden.

Verwaltung

Der Verwalter übernimmt die Verwaltung für WEG
und SE. Die Gebühren für die normale Verwaltungstätigkeit betragen ca. 26,00 € monatlich inkl. MwSt.
Es können weitere Kosten anfallen.

Erhaltungsrücklage

0,25 € pro m² Fläche pro Monat (kalkuliert).

Steuerliche Betrachtung

Steuerliche Betrachtung durch Abschreibung des
Gebäudes gemäß § 7 EStG.

Auszug aus dem Mietvertrag

„Erhaltung“ 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).

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

Baujahr

2023

Beginn Mietzahlung

Geplant 01.09.2023 | Spätestens 01.11.2023

Pre-Opening-Phase

Während der 7-monatigen Pre-Opening-Phase
übernimmt der Verkäufer 3 Monate lang die Miet-
zahlung.

Energiedaten

Energieausweis liegt noch nicht vor.

Bevorzugtes Belegungsrecht PLUS

Beim Kauf einer Einheit erhalten Sie das
Bevorzugte Belegungsrecht PLUS
(www.bevorzugtes-belegungsrecht-plus.de)

Impressum

Herausgeber und Verkäufer

Projekte DEUTSCHLAND.Immobilien Stetten GmbH
Nördliche Münchner Straße 27 | 82031 Grünwald

Mit dem Vertrieb beauftragt

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

Servicenummer 0800 9991212
(gebührenfrei)

Alle Angaben wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt.
Sie entsprechen dem Stand vom 2. Februar 2023

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

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 Projekte Deutschland Immobilien Stetten GmbH nur in Fällen von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit. Immobilienmaklerinnen und -makler haben als Informationsverwender die genannten Inhalte und Vorabinformationen ungeprüft übernommen und leisten

deshalb keine Gewähr für deren Vollständigkeit und Richtigkeit. Eine Haftung, insbesondere eine Prospekthaftung der Projekte Deutschland Immobilien Stetten GmbH 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 (Mietvertrag 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.

