

MIT DEM VERTRIEB BEAUFTRAGT:

**DEUTSCHLAND.Immobilien**  
MARKTPLATZ FÜR ANLAGE-IMMOBILIEN

VERKAUF DURCH:

**Ten Brinke**



© contactblue / unveränderte Visualisierung

**3,65%**  
Mietzins\*  
p. a.



**NEUBAU  
BETREUTES WOHNEN PLUS**

# Wohnpark Moosthenning

In reizvoller Umgebung des Isartals



# Einblick

## Vorteile einer Investition

- 04 Investition in die Zukunft
- 07 Betreutes Wohnen PLUS
- 08 Wohnpark vs. Eigentumswohnung
- 10 Von der Analyse bis zum Mietbeginn
- 13 Alle Vorteile einer Investition

## Der Wohnpark Moosthenning

- 14 Highlights
- 17 Planung und Architektur
- 18 Das Bauvorhaben  
Organisation der Eigentümer
- 19 Der Verkäufer
- 20 Der Generalunternehmer
- 22 Der Betreiber des Wohnparks
- 24 Das Konzept des Betreibers
- 26 Das Bevorzugte Belegungsrecht
- 27 Das Bevorzugte Belegungsrecht PLUS

## Standortübersicht

- 28 Moosthenning (Makrolage, Mikrolage)
- 30 Umgebung und Standort
- 32 Der demographische Wandel und seine Folgen
- 33 Demographische Prognosen

## Zahlen, Daten, Fakten

- 34 Grundrisse
- 42 Preisliste
- 45 Berechnungsbeispiel
- 46 Auszug aus dem Mietvertrag
- 50 Chancen und Risiken

## Das Wichtigste auf einen Blick

- 58 Steckbrief

## Rechtliches | Impressum

## 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 Spargbuch oder die Kapitallebens- oder Rentenversicherung als sicher und ertragreich. Bedingt durch die Finanzkrise der vergangenen Jahre werfen sie aber nur noch minimale Erträge ab. Auch der Großteil der Fonds hat für viele Sparer und Anleger ihren Reiz verloren. Während die Inflation infolge der Finanz- und Staatsschuldenkrise Spareinlagen schleichend entwertet, bietet die Investition in Grundbesitz einen verlässlichen Schutz des Kapitals.

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.





### **Der Mietzins**

*Der anfängliche Mietzins bezogen auf die Jahresmiete oder die monatliche Mietausschüttung (ohne Berücksichtigung von monatlichen Nebenkosten wie Verwaltergebühren und Instandhaltungsrücklagen) beträgt je nach erworbener Wohnungseinheit 3,65 % p. a. des Gesamtkaufpreises (ohne Erwerbsnebenkosten wie Grunderwerbsteuer sowie Notar- und Gerichtskosten).*





## Betreutes Wohnen PLUS

### Betreutes Wohnen allgemein

Als Käufer einer Wohnung, die langfristig an eine Betreibergesellschaft vermietet ist, erwerben 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 bieten. Die Einheiten bieten Anlegern 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 verwaltungsärmer, da Sie als Eigentümer völlig von den „klassischen“ Vermieteraufgaben befreit sind. Zusätzlich beschränkt sich der Instandhaltungsaufwand für die Eigentümer in der Regel auf Maßnahmen an Dach und Fach. Alle anderen Instandhaltungsmaßnahmen obliegen dem Betreiber, sodass vom Eigentümer im Vergleich zu einer konventionellen Eigentumswohnung weniger Rücklagen gebildet werden müssen. Durch Übertragung aller Aufgaben an den Betreiber und Verwalter der Immobilie entsteht kaum zeitlicher Verwaltungsaufwand (lediglich die Teilnahme an der Eigentümerversammlung) für den Eigentümer.

# Wohnpark vs. Eigentumswohnung

## Suche und Wechsel von Bewohnern bzw. Mietern

### Betreutes Wohnen

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 Bewohnern.

### Eigentumswohnung

Sowohl die Mietersuche und -auswahl als auch die Prüfung der Bonität bzw. Zuverlässigkeit nimmt der Eigentümer selbst vor. Beauftragt er 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 im 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 trägt grundsätzlich jeder Eigentümer im Rahmen einer Eigentümergemeinschaft vollständig. Für evtl. anfallende Instandhaltungsmaßnahmen muss der 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 erhält der 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 den Eigentümer.

Der Eigentümer muss sich oftmals selbst um seine Mieter kümmern, d.h. Mietersuche und -kontakt, Instandhaltung und Reparaturen bis hin zur Erstellung von Nebenkostenabrechnungen, falls kein Verwalter eingebunden ist.

# Von der Analyse bis zum Mietbeginn

## 1. Analyse

Anhand einer Bedarfs- und Marktanalyse ermittelt der Mieter/Betreiber eines Seniorenwohnparks in Zusammenarbeit mit der Gemeinde die Anzahl und Größe der Wohnungen, die Nachfrage nach sonstigen Dienstleistungen sowie in Zusammenarbeit mit der Heimaufsicht die Anforderungen an die Tagespflege, 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 Initiator, Architekt und Betreiber 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

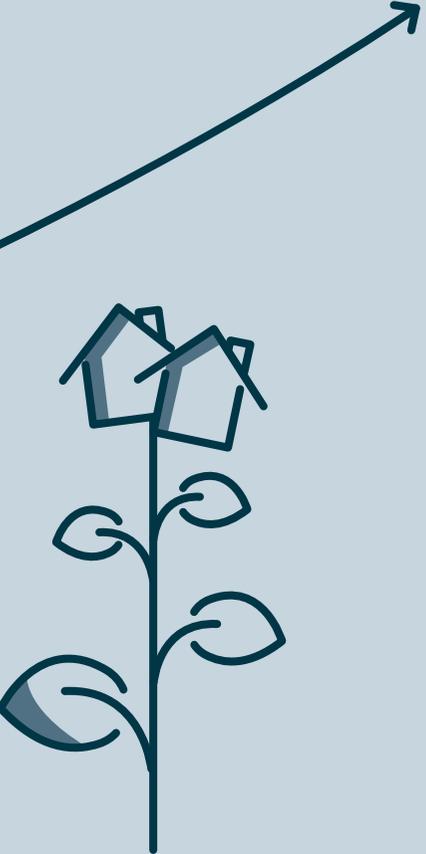
Nach Fertigstellung der Bauarbeiten findet die Übergabe an den Betreiber des Wohnparks statt. Die ersten Bewohner können nun einziehen.

## 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 Investoren keine oder nur eine verminderte Miete. Die Übergangsphase wird grundsätzlich schon im Vorfeld festgelegt.



## Alle Vorteile einer Investition

- 
- Investition in den Zukunftsmarkt alters- und seniorengerechtes Wohnen – eine soziale, sinnvolle und attraktive Kapitalanlage
  - Kapitalanlage in einem konjunktur-unabhängigen Wachstumsmarkt mit vergleichsweise geringem Risiko
  - Kein Vermietungsaufwand, sehr geringer Aufwand für Verwaltung und Instandhaltung
  - Automatische Mietsteigerung (Inflationsausgleich) durch indexierte Mietverträge (Verbraucherpreisindex lt. Statistischem Bundesamt)
  - Attraktiver Mietzins von 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

## **Bevorzugtes Belegungsrecht PLUS**

Das besondere Extra – Heute schon an morgen denken

## **Top Betreiber**

Servicehaus Sonnenhalde MSG GmbH

## **Neubau**

Geringe Instandhaltungskosten







# Planung und Architektur

Seit Beginn des Bauvorhabens stand fest: Die Selbstständigkeit der Bewohner sowie ein optimales Wohnumfeld für ein Höchstmaß an Lebensqualität haben bei der Umsetzung dieses Projekts absolute Priorität. So waren wir bei der Standortsuche erst 100% überzeugt, als wir in der Gemeinde Moosthenning mit seinen knapp 5.000 Einwohnern im niederbayerischen Landkreis Dingolfing-Landau fündig wurden. Auf dem 6.000 m<sup>2</sup> großen Grundstück, das direkt an ein kleines Waldstück grenzt, lassen sich aufgrund der hervorragenden Infrastruktur alle Vorstellungen für den idealen Senioren-Wohnpark realisieren.

Errichtet werden vier Gebäude, von denen jeweils zwei über Erschließungszonen miteinander verbunden sind. Insgesamt finden 80 Appartements und 3 Personalwohnungen Platz, wovon sich pro Haus 20 Einheiten auf zwei Etagen verteilen. Geplant sind auf jeder Etage zwei Wohneinheiten, die komplett rollstuhlgerecht angelegt sind. Zum Standard gehört bei allen Wohnungen eine integrierte Küchenzeile. Insgesamt drei zusätzliche Wohneinheiten stehen dem Personal zur Verfügung. Gut durchdacht: Jedes der Häuser verfügt über einen eigenen, unabhängigen Tagespflegebereich.

Die Häuser 1 und 3 sind nahezu gleich geschnitten: Ebenerdig befindet sich die Tagespflege mit zwei Ruheräumen, einem Therapiebereich und dem Gemeinschaftsraum mit einsehbarer Küche. Durch großflächige Panoramafenster zur Gartenseite genießt man den Blick ins Grüne. In der dritten Etage befinden sich die Unterkünfte fürs Personal, die alle eine Terrasse haben.

In Haus 2 werden im Erdgeschoss die logistischen Einheiten wie Großküche und Lager- sowie Technikräume eingerichtet. Die Tagespflegen von Haus 2 und 4 befinden sich jeweils in der 1. Etage.

Barrierefreiheit und eine leicht zu bedienende, seniorengerechte Ausstattung in allen Wohnungen verstehen sich von selbst. Zu sanitären Anlagen, an Türen und Übergängen sowie in Gemeinschaftsbereichen findet man keine Schwellen oder andere Hindernisse, die die Bewegungsfreiheit einschränken. Um den Ein- und Zweizimmerwohnungen mehr Transparenz zu verleihen, sind bodentiefe Fenster eingelassen und ermöglichen den Bewohnern jederzeit die Aussicht auf das Gelände.

Im Garten ziert ein Springbrunnen mit kreisrund angeordneten Sitzbänken das Zentrum der Grünfläche, ein Pavillon dient als Begegnungsstätte. Überdachte Gänge, welche die Trakte miteinander verbinden, trotzen schlechtem Wetter. Natürlich ist auch an Familie und Freunde gedacht: Insgesamt 22 Parkplätze und Abstellmöglichkeiten für Fahrräder runden die Anlage des Wohnparks ab.

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

## Das Bauvorhaben

Der Wohnpark Moosthenning wird als Neubau errichtet. Sämtliche notwendigen behördlichen Genehmigungen für die Errichtung des Wohnparks liegen vor. Der Bau hat bereits im Juni 2021 begonnen, die Fertigstellung wird voraussichtlich zum 01. März 2023 erfolgen, spätestens zum 01. September 2023 – dieser Termin wird im Kaufvertrag zugesichert.

### **Nutzung als Wohnpark**

Dem Betreiber des Wohnparks (Mietvertrag § 3, Abs. 1) 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/Investoren der einzelnen Pflege- und Personalwohnungen 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. Die Eigentümer organisieren sich nicht nur im Rahmen einer WEG, sondern auch in einer Vermieter-GbR, welche sich zur gemeinsamen Vermietung verpflichtet.





Dresden-Maternistraße (Visualisierung)

## Der Verkäufer

### Die Ten Brinke Group B.V. stellt sich vor

Die Ten Brinke Gruppe ist ein international erfolgreiches Unternehmen in den Bereichen Projektentwicklung, Bau und Asset Management. In fast 120 Jahren hat sich Ten Brinke zu einem Bauentwicklungsunternehmen mit Niederlassungen in den Niederlanden, Deutschland, Spanien, Portugal und Griechenland entwickelt, das sich mit sämtlichen Facetten des Immobilienmarktes auskennt. Zusammen mit rund 1.200 Mitarbeitern arbeitet das Unternehmen an einer Vielzahl von Projekten und generiert einen durchschnittlichen Jahresumsatz von rund einer Milliarde Euro. Ten Brinke deckt das gesamte Spektrum von Immobilienpro-

jekten ab, von Grundstücksakquisition, Entwicklung von Bau- und Nutzungskonzepten, Finanzierung, Planung, Ausführung als GU, Verkauf, Vermietung bis zum Asset Management.

Das umfangreiche Know-how, sowohl in der Entwicklung, als auch in der baulichen Realisierung von Projekten ermöglicht es, die gesamte Wertschöpfungskette des Immobilienmarktes abzubilden, vom privaten Eigenheim bis zum komplexen Großindustrieprojekt. Ten Brinke ist ein echtes Familienunternehmen und das spiegelt sich in der Kultur, den Werten und einer flachen Organisationsstruktur

wieder. Die Erfüllung der persönlichen Wünsche und Anforderungen sowohl der Kundinnen und Kunden als auch der Partnerinnen und Partner haben höchste Priorität.

Ten Brinke zur Unternehmensphilosophie: „Chancen aufgreifen und Risiken vermeiden. In wirtschaftlich guten wie auch schlechten Zeiten ruhen wir uns nicht auf unseren Lorbeeren aus, sondern passen uns den Marktbedingungen an – indem wir Investitionen tätigen und unsere Strategie im Blick halten. Dynamik ist ein Bestandteil unseres Seins und Innovation sowie Tradition sind alltägliche Angelegenheiten.“



Weitere Infos  
zum Verkäufer.



Seniorenresidenz Eitorf



Coment Bremerhaven



Moxy Hotel Eschborn



**Ten Brinke**

Das Angenehme am  
Zusammenarbeiten  
ist das **Teilen von  
Wissen, um echte  
Synergien zu erzielen.**



© Dankerl Bau GmbH

## Der Generalunternehmer

Ob als bauausführende Hoch- und Tiefbaufirma oder als Generalbauunternehmen – seit über 90 Jahren ist das familiengeführte Bau- und Generalunternehmen Michael Dankerl Bau GmbH aus dem Landkreis Cham ein zuverlässiger Baupartner für seine Kunden.

Der schlüsselfertige Wohn- und Gewerbebau hat sich in den letzten drei Jahrzehnten als der Kernbereich der 170 Mitarbeiter starken Bauunternehmung herausgestellt.

Zahlreiche Referenzprojekte aus dem öffentlichen, gewerblichen und privaten Bereich unterstreichen die Vielseitigkeit und Leistungsfähigkeit des Unternehmens und seiner Mitarbeiter.



Weitere Infos  
zum General-  
unternehmer.

### Hier eine Aufstellung von Objekten, die zuletzt im Segment Pflegeimmobilien und barrierefreies Wohnen errichtet wurden

- In ihrer heimischen Gemeinde im bayerischen Willmering realisierte die Michael Dankerl Bau GmbH 2020 als Generalunternehmer in enger Kooperation mit dem Bayerischen Roten Kreuz (BRK) ein Wohn- und Gesundheitszentrum.
- Effizient bauen auf begrenztem Flächenmaß war die Herausforderung eines Gewerbe- und Wohnkomplexes im Zentrum Nittendorfs bei Regensburg. So wurde inzwischen zum fünften Mal in Folge das Konzept „Wohnen über Gewerbe“ umgesetzt. Ankermieter der Gewerbefläche ist die Lebensmittelkette Edeka, ergänzt um kleine Gewerbeeinheiten mit unterschiedlichen Angebotsschwerpunkten zur Nahversorgung. Die Wohneinheiten setzen sich zusammen aus einer Tagespflege sowie barrierefreien, teilweise sogar behindertengerechten Apartments. Die Fertigstellung erfolgte im Frühjahr 2021.
- Für den Landkreis Regen wurde eine Intensivpflegeeinrichtung geplant und fertiggestellt.
- Im Auftrag einer privaten Pflegeinstitution entstand 2020 im Landkreis Neustadt an der Waldnaab eine Wohnanlage für Senioren mit rund 30 Wohnungen inklusive Tagespflege.

### Unser Ziel:

Wirtschaftlich sinnvolle Lösungen bei absolut termin- und qualitätsgerechter Umsetzung aller Kundenvorstellungen. Dass das gelingt, bestätigen zahlreiche Stammkunden durch ihre Treue zur Dankerl Bau GmbH. Der langjährige Erfolg des Unternehmens ist aber nicht nur der Verdienst des Managements, sondern insbesondere der fachlich qualifizierten, kompetenten und engagierten 170 Mitarbeiter. Die Wertschätzung der Unternehmensführung dem Dankerl-Team gegenüber drückt sich aus in einem familiären, respektvollen Umgang miteinander. Dies gilt im Übrigen auch für die Auftraggeber und Projektpartner der Michael Dankerl Bau GmbH.



Anpacken können wir.  
**Unser Wort drauf.**

---

DER WOHPARK MOOSTHENNING



**Weil jeder Mensch  
anders ist!**



## Der Betreiber des Wohnparks

### Familiäre Atmosphäre

Die WPH Einrichtungen Bayern Verwaltungs-GmbH, eine Tochtergesellschaft der Servicehaus Sonnenhalde MSG GmbH, führt den Wohnpark Moosthenning nach einem individuellen und familiären Konzept, um eine größtmögliche Zufriedenheit für Bewohner, Mitarbeiter und Angehörige 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 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 Konzept des Betreibers: Viertel4 – Mit Pflege leben. Wie ich will.

## Eine neue Wohnform als Alternative zum Pflegeheim.

Wer die Schwelle von der dritten zur vierten Lebensphase überschreitet, 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 diesen Trend aufzuhalten, braucht es schon heute innovative, finanzierbare Modelle für ein zukunfts- und bedürfnisorientiertes Leben und Wohnen im Alter. Aber das geht nur indem wir „Pflege“ neu denken. Und indem wir Strukturen schaffen, die allen dienen. Der Gesetzgeber hat mit dem Pflegestär-

kungsgesetz I-III die Grundlagen dafür geschaffen. Und wir bauen darauf auf: mit unserem Modellprojekt „Viertel4“.

Bei uns leben die Senioren so individuell und selbstbestimmt 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 unsere Bewohner Unterstützung brauchen, ist sie da. Bedürfnisgenau, absolut verlässlich, fürsorglich und vorausschauend. Entgegen der derzeit vorherrschenden Pflegepraxis schaut unser Service- und Pflegepersonal nicht nach den Defiziten, sondern danach, was der einzelne Mensch noch kann –

und will. Ziel ist es, unsere Bewohner so lange fit zu halten, wie es nur geht. Wir nutzen die Ressourcen der Senioren und sorgen dafür, dass sie ihre Selbständigkeit bewahren. Damit vermeiden wir vorzeitige Alterung und Abhängigkeit.

Als Betreiber des Wohnmodells bieten wir ein Gesamtpaket an Service- und Pflege-Dienstleistungen verschiedener Anbieter an, die sich gegenseitig ergänzen und abstimmen. Ein Gewinn für Qualität und Sicherheit. Zudem hat jeder Bewohner seine klaren Ansprechpartner und sein vertrautes Pflegepersonal. Und auch das ist bei diesem Modell neu und anders: Unser Fachpersonal wird von zusätzlichem Personal unterstützt – in der Betreuung, in der Pflege, im Haushalt und in der Küche.



Hier mehr über  
den Betreiber  
erfahren

Dadurch stellt das Modell auch für das Personal wichtige Weichen: Der Pflegeberuf wird wieder attraktiver dank einer besseren Work-Life-Balance.

Ähnliche Wohnmodelle werden in der Schweiz und an wenigen Standorten in Deutschland bereits erfolgreich gelebt. Was uns jedoch ganz klar von anderen Anbietern unterscheidet, ist unsere über 30-jährige Erfahrung in der Pflege und Betreuung von Senioren. Außerdem arbeiten wir eng mit der Hochschule München zusammen. Unter der Leitung von Prof. Dr. Ayse Cicek von der Fakultät für Angewandte Pflegewissenschaften wird unser Modellprojekt wissenschaftlich evaluiert, begleitet und dadurch kontinuierlich optimiert.

Dank durchdachtem Finanzierungsmodell ist das Projekt für wirklich alle sozialen Schichten gemacht: Die Bewohner zahlen nur die Leistungen, die sie tatsächlich in Anspruch nehmen. Dafür können sie aus den herkömmlichen Finanzierungstöpfen schöpfen, zahlen aber niemals mehr, als für einen Platz in einem Pflegeheim.



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



## Das Bevorzugte Belegungsrecht

### Das bevorzugte Belegungsrecht in dem Wohnpark Moosthenning

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- oder Personalwohnung in dem Wohnpark Moosthenning 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](http://www.bevorzugtes-belegungsrecht-plus.de)



Mehr über das  
Bevorzugte  
Belegungsrecht  
PLUS erfahren.

4.772

Einwohner (Dez. 2017)

70

Einwohner je km<sup>2</sup>



70,4

Fläche Moosthenning in km<sup>2</sup>

Moosthenning

- 5 km Dingolfing
- 15 km Landau an der Isar
- 30 km Landshut
- 40 km Straubing
- 45 km Deggendorf
- 65 km Freising
- 70 km Regensburg
- 80 km Passau
- 100 km Ingolstadt
- 100 km München



1 Einkaufsmöglichkeit | 2 Tankstelle mit Postfiliale und Geldautomat

### Verkehrsanbindung

Nur fünf Kilometer von Moosthenning entfernt befindet sich die Kleinstadt Dingolfing sowie der nächstgelegene Bahnhof. Von hier aus sind die Städte München, Landshut und Passau ohne Umsteigen bequem mit der Bahn erreichbar. Das Straßennetz und der öffentliche Nahverkehr sind rund um Moosthenning gut ausgebaut. Der Anschluss an die Autobahn A 92 München – Deggendorf ist in unmittelbarer Nähe. So erreicht man Landshut innerhalb einer Stunde. Vom Münchener Flughafen fährt man ebenfalls über die A 92. So lässt sich Moosthenning in einer knappen Stunde erreichen.

### Umgebung

Umgebung und Standort des Wohnparks Moosthenning sind geprägt von der Gemütlichkeit und dem bayerischen Charme eines gewachsenen Dorflebens. In der näheren Umgebung können die Besorgungen des Alltags gut zu Fuß erledigt werden.



Altstadt in Landshut



Historische Stadtmauer und Kirche in Dingolfing

## Umgebung und Standort

Im Südosten Deutschlands befindet sich in Niederbayern im Landkreis Dingolfing-Landau die Gemeinde Moosthenning mit knapp 5.000 Einwohnern. Der Ort liegt in einer landschaftlich sehr reizvollen Gegend im malerischen Isartal. Umgeben ist Moosthenning mit seinen freundlichen Einwohnern von Wäldern und Feldern. Damit sind Umgebung und Standort wie geschaffen für einen Lebensabend in Ruhe und Entspannung. Die bayerische Hauptstadt München erreichen Sie bequem über die Autobahn nach etwa einer Stunde in südwestlicher Richtung in ca. 100 Kilometern. Deutlich näher in südwestlicher Richtung liegt Landshut in einer Entfernung von 32 Kilometern. In nördlicher Richtung erreicht man Straubing nach 38 Kilometern, während Deggendorf nach 43 Kilometern in nordwestlicher Richtung gelegen ist. Südlich von Moosthenning befindet sich nach einer Reise von 48 Kilometern Eggenfelden. Am kürzesten ist der Weg in die Kreisstadt Dingolfing, die Sie nach fünf Kilometern in südlicher Richtung erreichen. Der Ursprung von Moosthenning waren gefreite Edelsitze der Herren von Aythalb, die im Jahre 1818 im Zuge des zweiten bayerischen Gemeindeediktes zu Ortschaften zusammengeführt worden sind. In den 1970er-Jahren wurden insgesamt 57 Siedlungen in der Umgebung zur heutigen Gemeinde Moosthenning zusammengefasst.



Das Isartal

©cloudless, stock.adobe.com

Umgebung und Standort von Moosthenning sind wirtschaftlich geprägt von dem nahe gelegenen BMW-Werk in Dingolfing. Hier entstanden viele hochwertige Arbeitsplätze für die Bewohner der Gemeinde. Zusätzlich haben sich in Moosthenning zahlreiche traditionelle Handwerksbetriebe etabliert. Aufgrund der guten Infrastruktur mit Verkehrsverbindungen in alle Richtungen und dem nahe gelegenen Autobahnanschluss zur A 92 sind die Perspektiven für den Ort und die Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe sehr gut. In Moosthenning und den umliegenden

Ortsteilen arbeiten die Verantwortlichen an der Weiterentwicklung im Rahmen der Dorferneuerung zukunftsorientiert. Der Ort verfügt über einen Kindergarten mit 140 Plätzen und eine Grund- und Hauptschule. Sehenswert sind in Moosthenning zwei barocke Kirchen, die im 18. Jahrhundert vom Dingolfiger Stadtbaumeister Georg Weigenthaler erbaut und mit wundervollen Malereien ausgestattet worden sind. Mit dem Königsauer Moos und dem Isartal umgeben einzigartige Naturschutzgebiete mit seltenen Tierarten die Gegend des Ortes. Diese Gebiete stellen

gleichzeitig einen hohen Freizeitwert für die Bewohner von Moosthenning dar. Im Ort gibt es mehrere Gastwirtschaften, eine Raiffeisenbank, eine Metzgerei, einen Friseur, eine Kfz-Werkstatt und ein Bekleidungsgeschäft. Zusätzliche Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Apotheken befinden sich in den umliegenden Ortsteilen. Die urige bayerische Gemütlichkeit und die freundlichen Menschen von Moosthenning sind somit ideale Voraussetzungen für einen lebensfrohen Ruhestand.

# Der demographische Wandel und seine Folgen



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

- Die deutsche Bevölkerung ist mit einer durchschnittlichen, jährlich steigenden Lebenserwartung von 3 Monaten die älteste Europas, 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*

Diese Entwicklung 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 nur schwer bis gar nicht darstellbar. Versorgung, Pflege und Betreuung stellen in den kommenden Jahrzehnten eine der großen Herausforderungen an die Gesellschaft dar. Die Bereitstellung von alters- und pflege-gerechtem Wohnraum steht dabei an oberster Stelle.

# Demographische Prognosen für Moosthenning

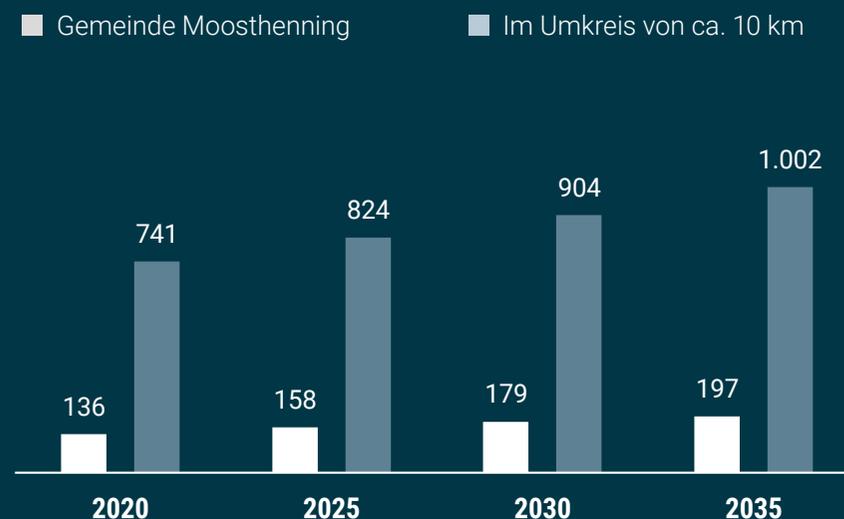
## Hohe Altersklassen | 65 Jahre und älter



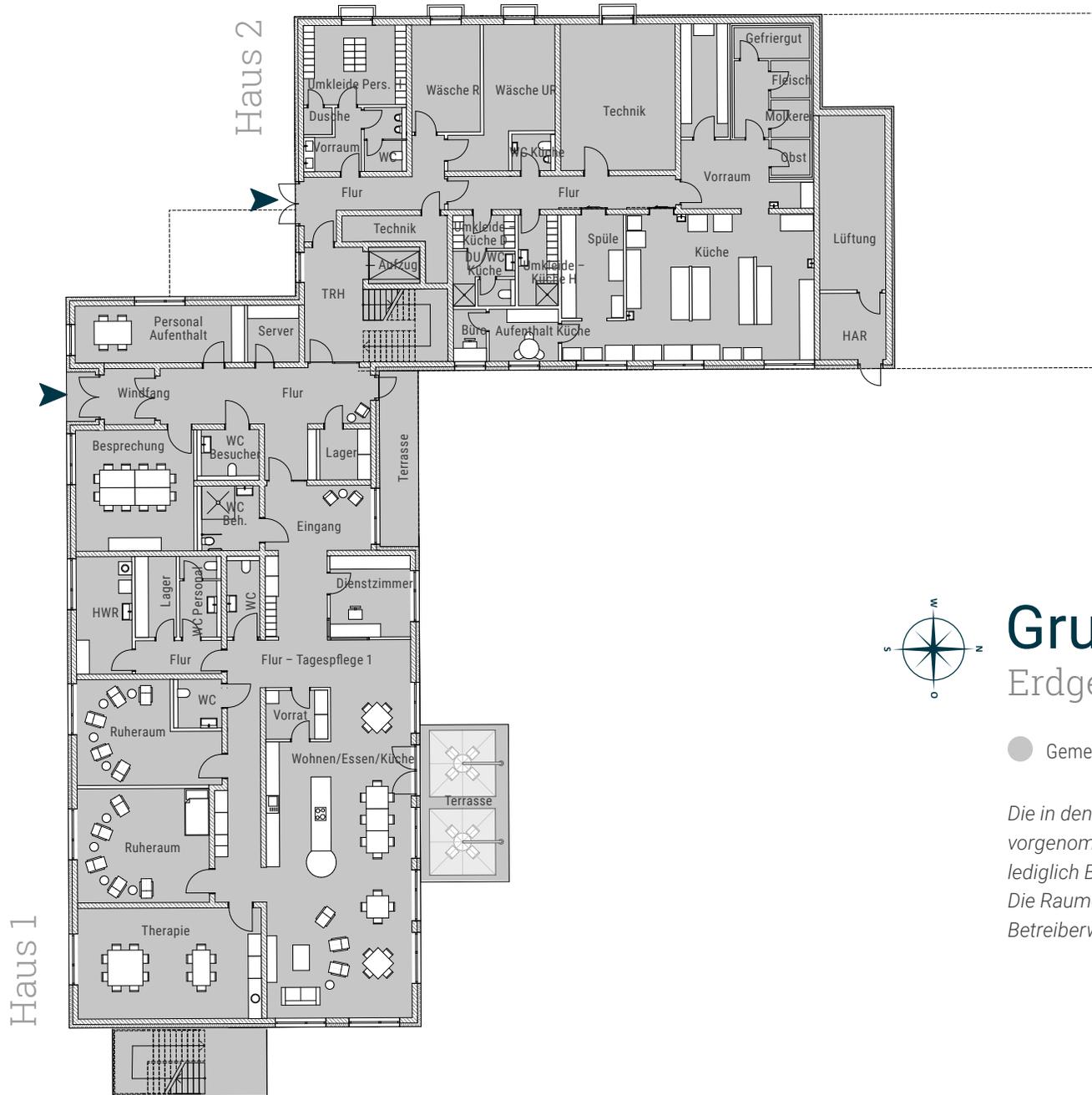
In der Gemeinde Moosthenning wird die Anzahl der Einwohner, die 65 Jahre und älter sind, langfristig gesehen zunehmen. Während es im Jahr 2020 bereits 954 Bürger in dieser Altersklasse in der Gemeinde gab, wird für das Jahr 2035 die Zahl von 1.237 Bürgern prognostiziert. Auch im Einzugsgebiet des Wohnparks Moosthenning im Umkreis von 10 km zeigen die Prognosen einen steigenden Trend und werden 2035 sogar mit einem Wert von 6.424 Bürgern prognostiziert.

Quelle: [www.on-geo.de](http://www.on-geo.de) Prognose 2020 – 2035 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 Moosthenning 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.

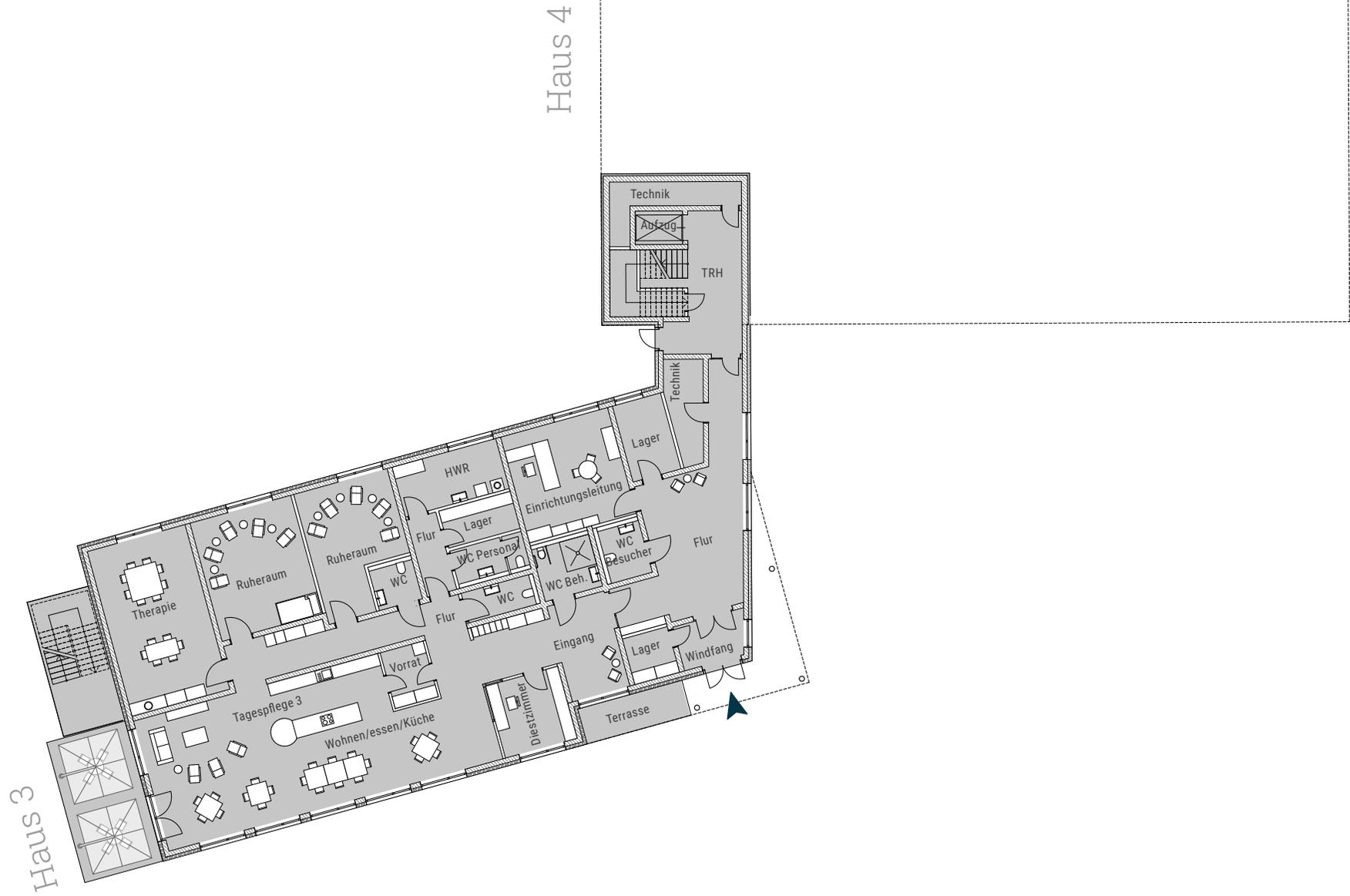


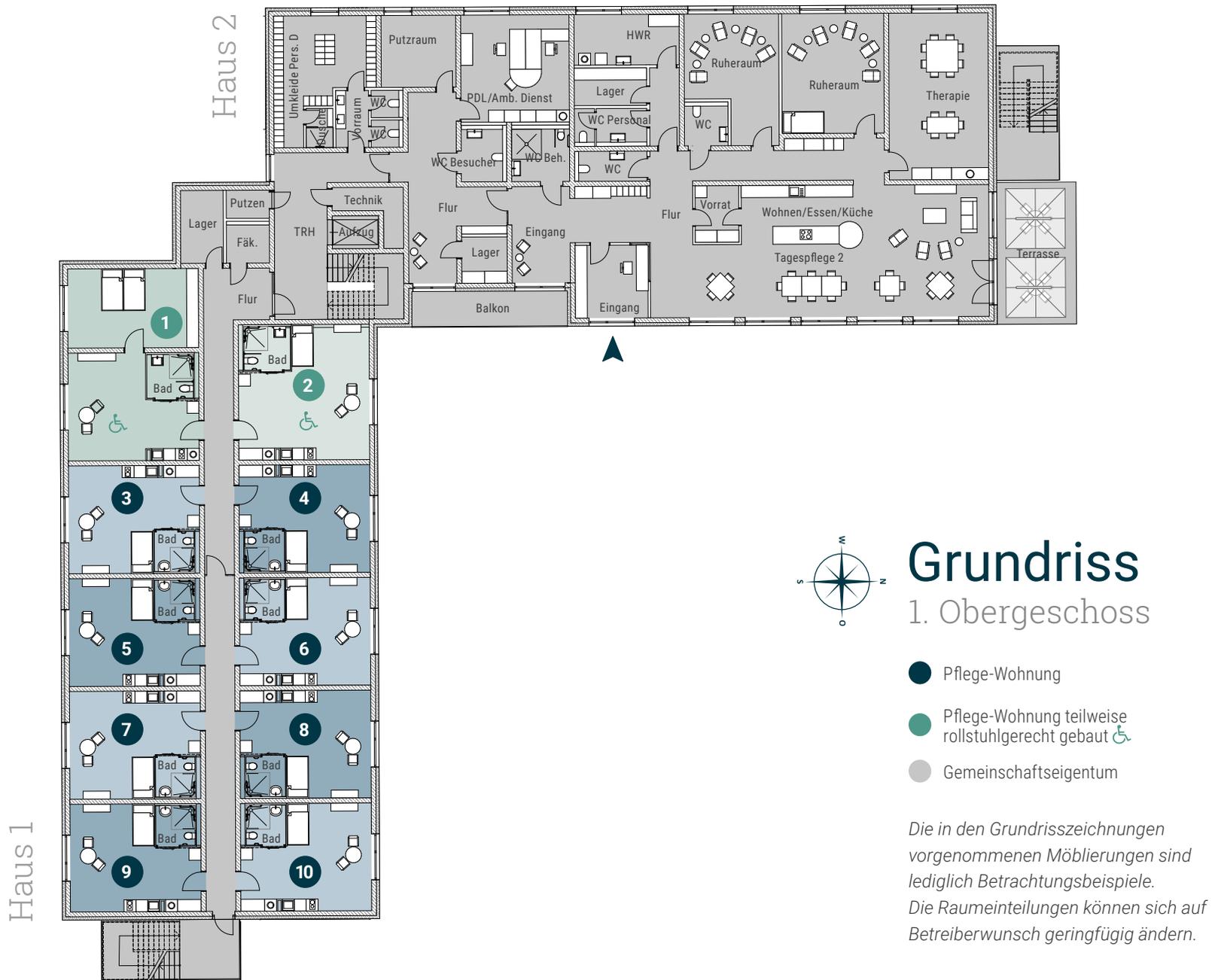
# Grundriss

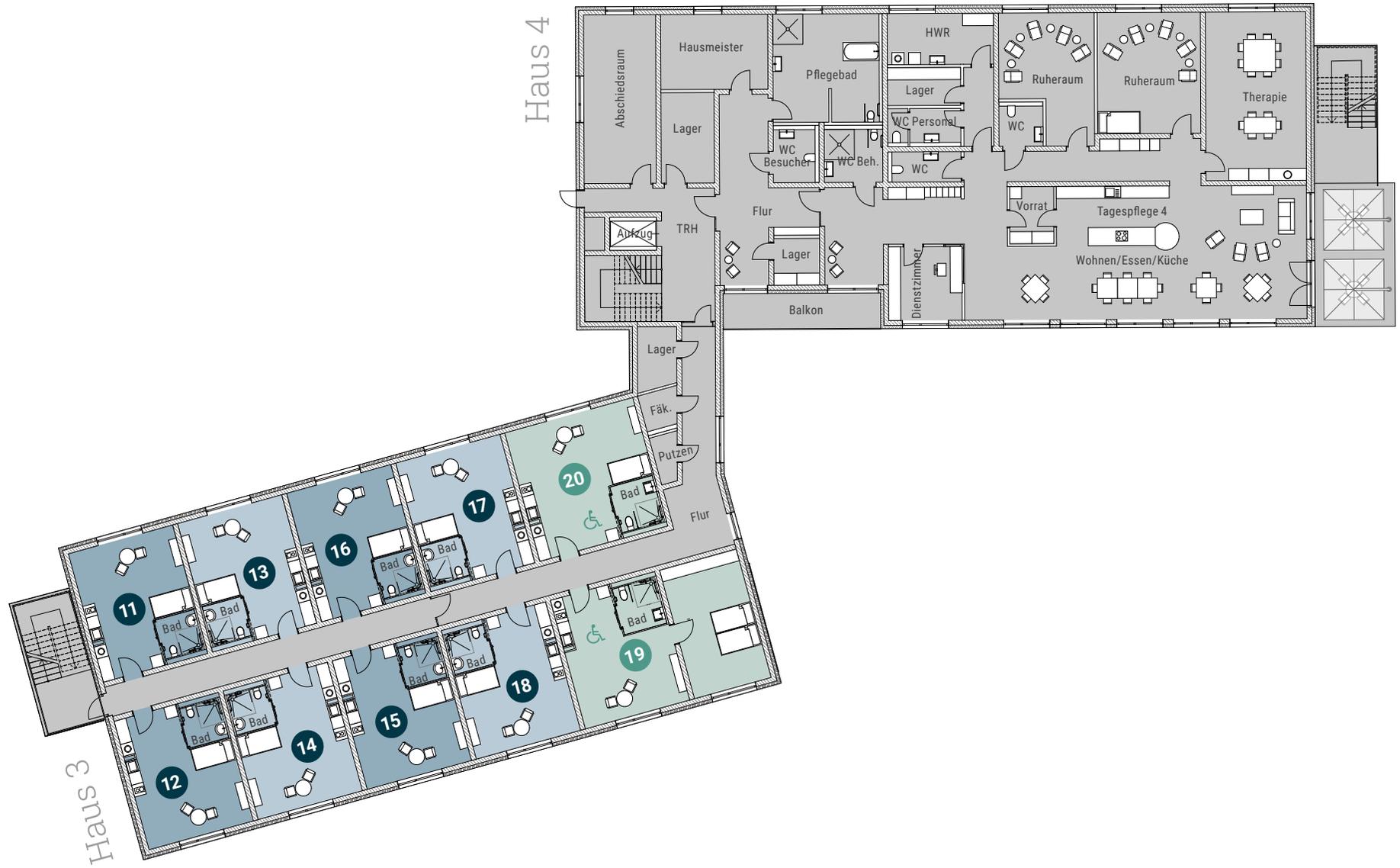
## Erdgeschoss

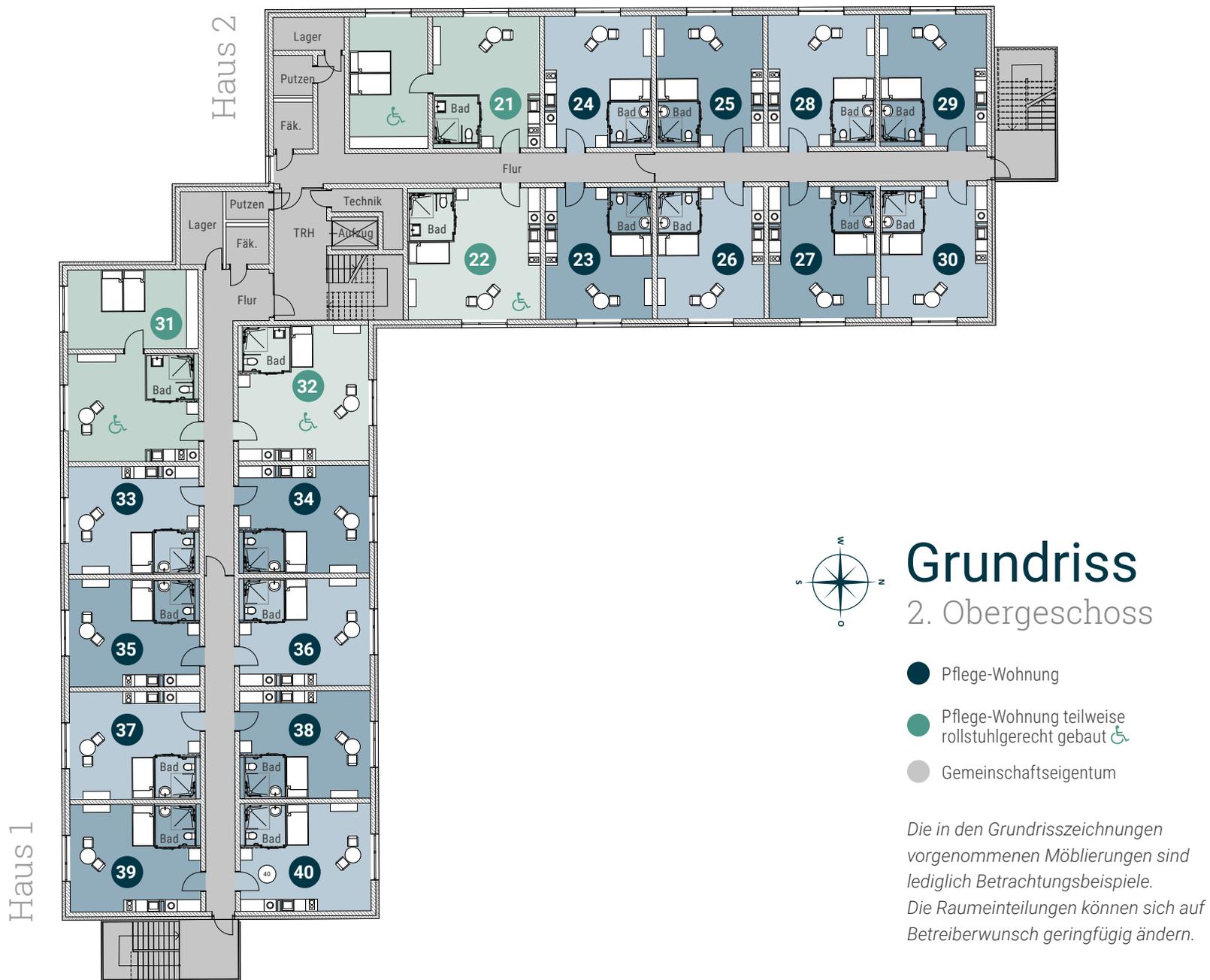
● Gemeinschaftseigentum

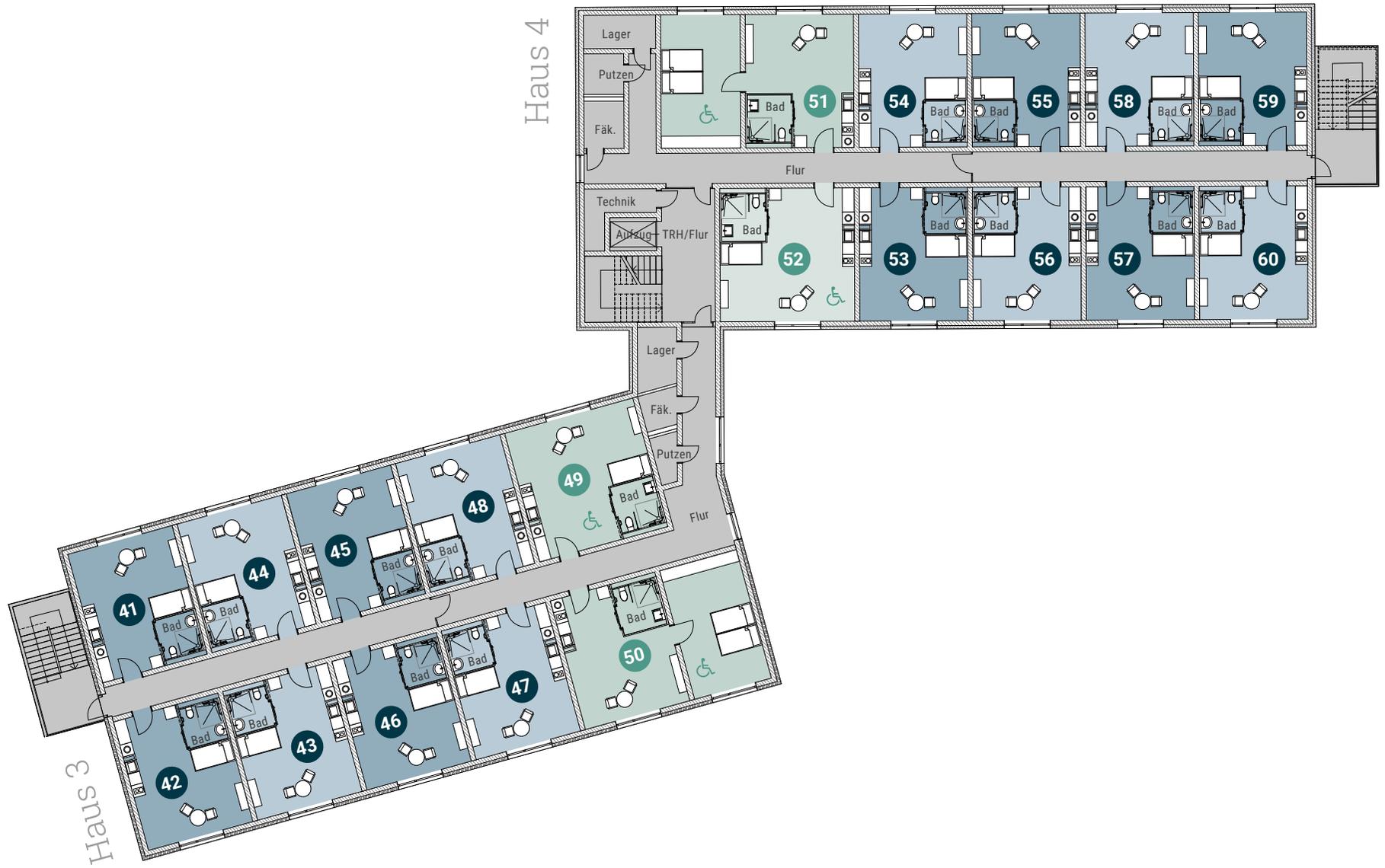
Die in den Grundrisszeichnungen  
vorgenommenen Möblierungen sind  
lediglich Betrachtungsbeispiele.  
Die Raumeinteilungen können sich auf  
Betreiberwunsch geringfügig ändern.

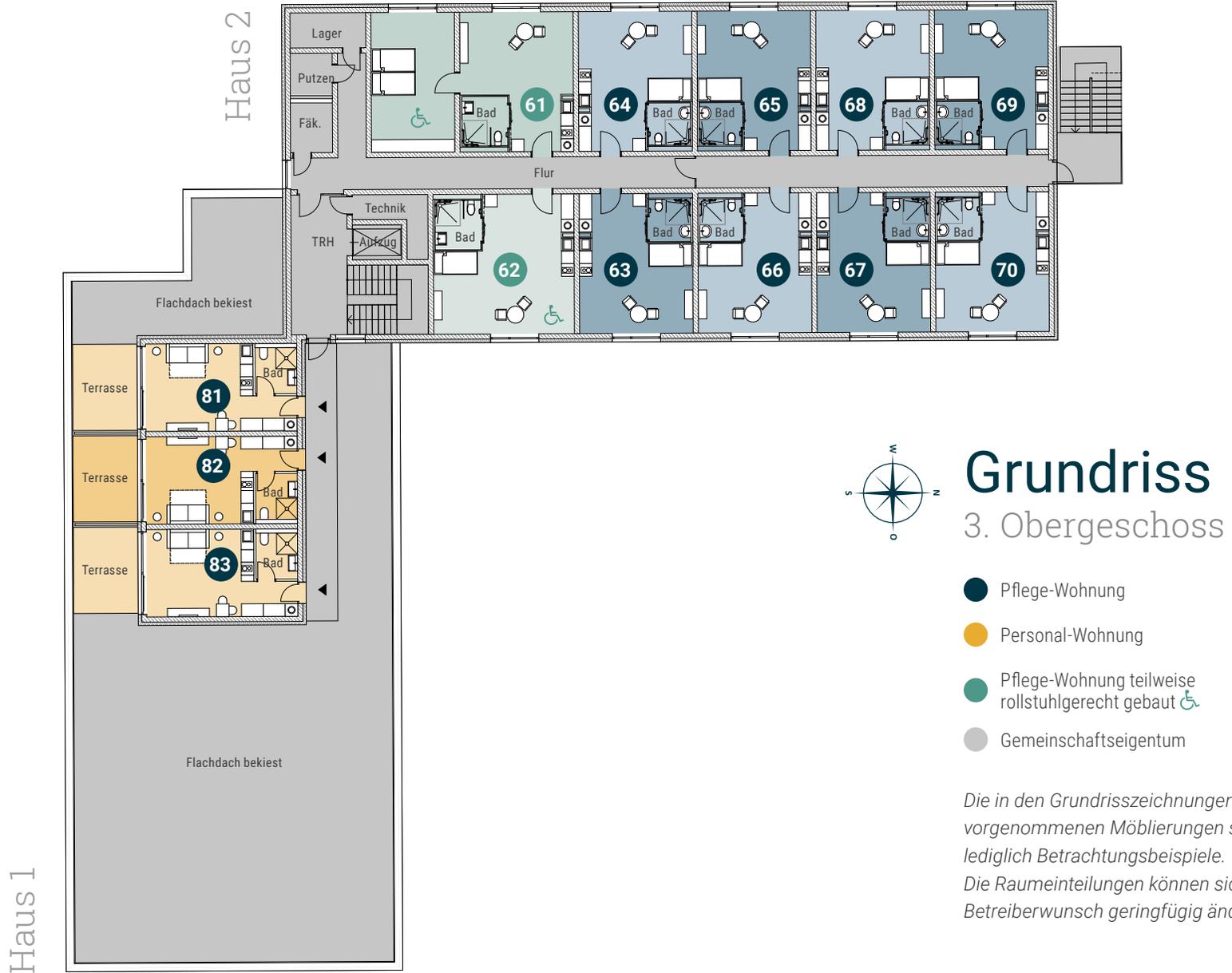














PREISLISTE

Nr. <sup>1</sup>	Etage	Art		Fläche Wohneinheit	Gemein- schaftsfläche	Fläche gesamt	Miete monatl.	Jahres- miete	Kaufpreis Wohneinheit	Kaufpreis Einrichtung	Kaufpreis gesamt <sup>2</sup>	Mietzins <sup>3</sup>
1	1.OG	2-Zimmer	♿	61,27 m <sup>2</sup>	36,32 m <sup>2</sup>	97,59 m <sup>2</sup>	1.445,32 €	17.344 €	460.324 €	14.850 €	475.174 €	3,65%
2	1.OG	1-Zimmer	♿	43,79 m <sup>2</sup>	36,32 m <sup>2</sup>	80,11 m <sup>2</sup>	1.186,43 €	14.237 €	375.211 €	14.850 €	390.061 €	3,65%
3	1.OG	1-Zimmer		34,79 m <sup>2</sup>	36,32 m <sup>2</sup>	71,11 m <sup>2</sup>	1.053,14 €	12.638 €	331.388 €	14.850 €	346.238 €	3,65%
4	1.OG	1-Zimmer		34,79 m <sup>2</sup>	36,32 m <sup>2</sup>	71,11 m <sup>2</sup>	1.053,14 €	12.638 €	331.388 €	14.850 €	346.238 €	3,65%
5	1.OG	1-Zimmer		34,79 m <sup>2</sup>	36,32 m <sup>2</sup>	71,11 m <sup>2</sup>	1.053,14 €	12.638 €	331.388 €	14.850 €	346.238 €	3,65%
6	1.OG	1-Zimmer		34,79 m <sup>2</sup>	36,32 m <sup>2</sup>	71,11 m <sup>2</sup>	1.053,14 €	12.638 €	331.388 €	14.850 €	346.238 €	3,65%
7	1.OG	1-Zimmer		34,79 m <sup>2</sup>	36,32 m <sup>2</sup>	71,11 m <sup>2</sup>	1.053,14 €	12.638 €	331.388 €	14.850 €	346.238 €	3,65%
8	1.OG	1-Zimmer		34,79 m <sup>2</sup>	36,32 m <sup>2</sup>	71,11 m <sup>2</sup>	1.053,14 €	12.638 €	331.388 €	14.850 €	346.238 €	3,65%
9	1.OG	1-Zimmer		34,79 m <sup>2</sup>	36,32 m <sup>2</sup>	71,11 m <sup>2</sup>	1.053,14 €	12.638 €	331.388 €	14.850 €	346.238 €	3,65%
10	1.OG	1-Zimmer		34,79 m <sup>2</sup>	36,32 m <sup>2</sup>	71,11 m <sup>2</sup>	1.053,14 €	12.638 €	331.388 €	14.850 €	346.238 €	3,65%
11	1.OG	1-Zimmer		34,79 m <sup>2</sup>	36,32 m <sup>2</sup>	71,11 m <sup>2</sup>	1.053,14 €	12.638 €	331.388 €	14.850 €	346.238 €	3,65%
12	1.OG	1-Zimmer		34,79 m <sup>2</sup>	36,32 m <sup>2</sup>	71,11 m <sup>2</sup>	1.053,14 €	12.638 €	331.388 €	14.850 €	346.238 €	3,65%
13	1.OG	1-Zimmer		34,79 m <sup>2</sup>	36,32 m <sup>2</sup>	71,11 m <sup>2</sup>	1.053,14 €	12.638 €	331.388 €	14.850 €	346.238 €	3,65%
14	1.OG	1-Zimmer		34,79 m <sup>2</sup>	36,32 m <sup>2</sup>	71,11 m <sup>2</sup>	1.053,14 €	12.638 €	331.388 €	14.850 €	346.238 €	3,65%
15	1.OG	1-Zimmer		34,79 m <sup>2</sup>	36,32 m <sup>2</sup>	71,11 m <sup>2</sup>	1.053,14 €	12.638 €	331.388 €	14.850 €	346.238 €	3,65%
16	1.OG	1-Zimmer		34,79 m <sup>2</sup>	36,32 m <sup>2</sup>	71,11 m <sup>2</sup>	1.053,14 €	12.638 €	331.388 €	14.850 €	346.238 €	3,65%
17	1.OG	1-Zimmer		34,79 m <sup>2</sup>	36,32 m <sup>2</sup>	71,11 m <sup>2</sup>	1.053,14 €	12.638 €	331.388 €	14.850 €	346.238 €	3,65%
18	1.OG	1-Zimmer		34,79 m <sup>2</sup>	36,32 m <sup>2</sup>	71,11 m <sup>2</sup>	1.053,14 €	12.638 €	331.388 €	14.850 €	346.238 €	3,65%
19	1.OG	2-Zimmer	♿	61,27 m <sup>2</sup>	36,32 m <sup>2</sup>	97,59 m <sup>2</sup>	1.445,32 €	17.344 €	460.324 €	14.850 €	475.174 €	3,65%
20	1.OG	1-Zimmer	♿	42,77 m <sup>2</sup>	36,32 m <sup>2</sup>	79,09 m <sup>2</sup>	1.171,33 €	14.056 €	370.244 €	14.850 €	385.094 €	3,65%
21	2.OG	2-Zimmer	♿	61,27 m <sup>2</sup>	36,32 m <sup>2</sup>	97,59 m <sup>2</sup>	1.445,32 €	17.344 €	460.324 €	14.850 €	475.174 €	3,65%
22	2.OG	1-Zimmer	♿	43,22 m <sup>2</sup>	36,32 m <sup>2</sup>	79,54 m <sup>2</sup>	1.177,99 €	14.136 €	372.435 €	14.850 €	387.285 €	3,65%
23	2.OG	1-Zimmer		34,79 m <sup>2</sup>	36,32 m <sup>2</sup>	71,11 m <sup>2</sup>	1.053,14 €	12.638 €	331.388 €	14.850 €	346.238 €	3,65%
24	2.OG	1-Zimmer		34,79 m <sup>2</sup>	36,32 m <sup>2</sup>	71,11 m <sup>2</sup>	1.053,14 €	12.638 €	331.388 €	14.850 €	346.238 €	3,65%
25	2.OG	1-Zimmer		34,79 m <sup>2</sup>	36,32 m <sup>2</sup>	71,11 m <sup>2</sup>	1.053,14 €	12.638 €	331.388 €	14.850 €	346.238 €	3,65%
26	2.OG	1-Zimmer		34,79 m <sup>2</sup>	36,32 m <sup>2</sup>	71,11 m <sup>2</sup>	1.053,14 €	12.638 €	331.388 €	14.850 €	346.238 €	3,65%
27	2.OG	1-Zimmer		34,79 m <sup>2</sup>	36,32 m <sup>2</sup>	71,11 m <sup>2</sup>	1.053,14 €	12.638 €	331.388 €	14.850 €	346.238 €	3,65%
28	2.OG	1-Zimmer		34,79 m <sup>2</sup>	36,32 m <sup>2</sup>	71,11 m <sup>2</sup>	1.053,14 €	12.638 €	331.388 €	14.850 €	346.238 €	3,65%

<sup>1</sup> Laut Teilungserklärung | <sup>2</sup> Im Kaufpreis nicht enthalten und vom Käufer zu tragen sind Kosten für Notar, Grundbuchamt, Grundschuldbestellung und sonstige Behörden von ca. 2,00 %, Grunderwerbsteuer 3,50 %, evtl. anfallende Kosten für Kaufpreisfinanzierungen etc. | <sup>3</sup> Der anfängliche Mietzins beträgt 3,65% p. a. auf den Gesamtkaufpreis ohne Nebenkosten (Definition siehe S. 5). | Alle Werte wurden gerundet.

\* 1-Zimmer ohne Möblierung

## PREISLISTE

Nr. <sup>1</sup>	Etage	Art	Fläche Wohneinheit	Gemeinschaftsfläche	Fläche gesamt	Miete monatl.	Jahresmiete	Kaufpreis Wohneinheit	Kaufpreis Einrichtung	Kaufpreis gesamt <sup>2</sup>	Mietzins <sup>3</sup>
29	2.OG	1-Zimmer	34,79 m <sup>2</sup>	36,32 m <sup>2</sup>	71,11 m <sup>2</sup>	1.053,14 €	12.638 €	331.388 €	14.850 €	346.238 €	3,65%
30	2.OG	1-Zimmer	34,79 m <sup>2</sup>	36,32 m <sup>2</sup>	71,11 m <sup>2</sup>	1.053,14 €	12.638 €	331.388 €	14.850 €	346.238 €	3,65%
31	2.OG	2-Zimmer	61,27 m <sup>2</sup>	36,32 m <sup>2</sup>	97,59 m <sup>2</sup>	1.445,32 €	17.344 €	460.324 €	14.850 €	475.174 €	3,65%
32	2.OG	1-Zimmer	43,81 m <sup>2</sup>	36,32 m <sup>2</sup>	80,13 m <sup>2</sup>	1.186,73 €	14.241 €	375.308 €	14.850 €	390.158 €	3,65%
33	2.OG	1-Zimmer	34,79 m <sup>2</sup>	36,32 m <sup>2</sup>	71,11 m <sup>2</sup>	1.053,14 €	12.638 €	331.388 €	14.850 €	346.238 €	3,65%
34	2.OG	1-Zimmer	34,79 m <sup>2</sup>	36,32 m <sup>2</sup>	71,11 m <sup>2</sup>	1.053,14 €	12.638 €	331.388 €	14.850 €	346.238 €	3,65%
35	2.OG	1-Zimmer	34,79 m <sup>2</sup>	36,32 m <sup>2</sup>	71,11 m <sup>2</sup>	1.053,14 €	12.638 €	331.388 €	14.850 €	346.238 €	3,65%
36	2.OG	1-Zimmer	34,79 m <sup>2</sup>	36,32 m <sup>2</sup>	71,11 m <sup>2</sup>	1.053,14 €	12.638 €	331.388 €	14.850 €	346.238 €	3,65%
37	2.OG	1-Zimmer	34,79 m <sup>2</sup>	36,32 m <sup>2</sup>	71,11 m <sup>2</sup>	1.053,14 €	12.638 €	331.388 €	14.850 €	346.238 €	3,65%
38	2.OG	1-Zimmer	34,79 m <sup>2</sup>	36,32 m <sup>2</sup>	71,11 m <sup>2</sup>	1.053,14 €	12.638 €	331.388 €	14.850 €	346.238 €	3,65%
39	2.OG	1-Zimmer	34,79 m <sup>2</sup>	36,32 m <sup>2</sup>	71,11 m <sup>2</sup>	1.053,14 €	12.638 €	331.388 €	14.850 €	346.238 €	3,65%
40	2.OG	1-Zimmer	34,79 m <sup>2</sup>	36,32 m <sup>2</sup>	71,11 m <sup>2</sup>	1.053,14 €	12.638 €	331.388 €	14.850 €	346.238 €	3,65%
41	2.OG	1-Zimmer	34,79 m <sup>2</sup>	36,32 m <sup>2</sup>	71,11 m <sup>2</sup>	1.053,14 €	12.638 €	331.388 €	14.850 €	346.238 €	3,65%
42	2.OG	1-Zimmer	34,79 m <sup>2</sup>	36,32 m <sup>2</sup>	71,11 m <sup>2</sup>	1.053,14 €	12.638 €	331.388 €	14.850 €	346.238 €	3,65%
43	2.OG	1-Zimmer	34,79 m <sup>2</sup>	36,32 m <sup>2</sup>	71,11 m <sup>2</sup>	1.053,14 €	12.638 €	331.388 €	14.850 €	346.238 €	3,65%
44	2.OG	1-Zimmer	34,79 m <sup>2</sup>	36,32 m <sup>2</sup>	71,11 m <sup>2</sup>	1.053,14 €	12.638 €	331.388 €	14.850 €	346.238 €	3,65%
45	2.OG	1-Zimmer	34,79 m <sup>2</sup>	36,32 m <sup>2</sup>	71,11 m <sup>2</sup>	1.053,14 €	12.638 €	331.388 €	14.850 €	346.238 €	3,65%
46	2.OG	1-Zimmer	34,79 m <sup>2</sup>	36,32 m <sup>2</sup>	71,11 m <sup>2</sup>	1.053,14 €	12.638 €	331.388 €	14.850 €	346.238 €	3,65%
47	2.OG	1-Zimmer	34,79 m <sup>2</sup>	36,32 m <sup>2</sup>	71,11 m <sup>2</sup>	1.053,14 €	12.638 €	331.388 €	14.850 €	346.238 €	3,65%
48	2.OG	1-Zimmer	34,79 m <sup>2</sup>	36,32 m <sup>2</sup>	71,11 m <sup>2</sup>	1.053,14 €	12.638 €	331.388 €	14.850 €	346.238 €	3,65%
49	2.OG	1-Zimmer	42,77 m <sup>2</sup>	36,32 m <sup>2</sup>	79,09 m <sup>2</sup>	1.171,33 €	14.056 €	370.244 €	14.850 €	385.094 €	3,65%
50	2.OG	2-Zimmer	61,27 m <sup>2</sup>	36,32 m <sup>2</sup>	97,59 m <sup>2</sup>	1.445,32 €	17.344 €	460.324 €	14.850 €	475.174 €	3,65%
51	2.OG	2-Zimmer	61,27 m <sup>2</sup>	36,32 m <sup>2</sup>	97,59 m <sup>2</sup>	1.445,32 €	17.344 €	460.324 €	14.850 €	475.174 €	3,65%
52	2.OG	1-Zimmer	43,30 m <sup>2</sup>	36,32 m <sup>2</sup>	79,62 m <sup>2</sup>	1.179,18 €	14.150 €	372.825 €	14.850 €	387.675 €	3,65%
53	2.OG	1-Zimmer	34,79 m <sup>2</sup>	36,32 m <sup>2</sup>	71,11 m <sup>2</sup>	1.053,14 €	12.638 €	331.388 €	14.850 €	346.238 €	3,65%
54	2.OG	1-Zimmer	34,79 m <sup>2</sup>	36,32 m <sup>2</sup>	71,11 m <sup>2</sup>	1.053,14 €	12.638 €	331.388 €	14.850 €	346.238 €	3,65%
55	2.OG	1-Zimmer	34,79 m <sup>2</sup>	36,32 m <sup>2</sup>	71,11 m <sup>2</sup>	1.053,14 €	12.638 €	331.388 €	14.850 €	346.238 €	3,65%
56	2.OG	1-Zimmer	34,79 m <sup>2</sup>	36,32 m <sup>2</sup>	71,11 m <sup>2</sup>	1.053,14 €	12.638 €	331.388 €	14.850 €	346.238 €	3,65%

<sup>1</sup> Laut Teilungserklärung | <sup>2</sup> Im Kaufpreis nicht enthalten und vom Käufer zu tragen sind Kosten für Notar, Grundbuchamt, Grundschuldbestellung und sonstige Behörden von ca. 2,00 %, Grunderwerbsteuer 3,50 %, evtl. anfallende Kosten für Kaufpreisfinanzierungen etc. | <sup>3</sup> Der anfängliche Mietzins beträgt 3,65% p. a. auf den Gesamtkaufpreis ohne Nebenkosten (Definition siehe S. 5). | Alle Werte wurden gerundet.

\* 1-Zimmer ohne Möblierung

PREISLISTE

Nr. <sup>1</sup>	Etage	Art	Fläche Wohneinheit	Gemeinschaftsfläche	Fläche gesamt	Miete monatl.	Jahresmiete	Kaufpreis Wohneinheit	Kaufpreis Einrichtung	Kaufpreis gesamt <sup>2</sup>	Mietzins <sup>3</sup>
57	2.OG	1-Zimmer	34,79 m <sup>2</sup>	36,32 m <sup>2</sup>	71,11 m <sup>2</sup>	1.053,14 €	12.638 €	331.388 €	14.850 €	346.238 €	3,65%
58	2.OG	1-Zimmer	34,79 m <sup>2</sup>	36,32 m <sup>2</sup>	71,11 m <sup>2</sup>	1.053,14 €	12.638 €	331.388 €	14.850 €	346.238 €	3,65%
59	2.OG	1-Zimmer	34,79 m <sup>2</sup>	36,32 m <sup>2</sup>	71,11 m <sup>2</sup>	1.053,14 €	12.638 €	331.388 €	14.850 €	346.238 €	3,65%
60	2.OG	1-Zimmer	34,79 m <sup>2</sup>	36,32 m <sup>2</sup>	71,11 m <sup>2</sup>	1.053,14 €	12.638 €	331.388 €	14.850 €	346.238 €	3,65%
61	3.OG	2-Zimmer	♿ 61,27 m <sup>2</sup>	36,32 m <sup>2</sup>	97,59 m <sup>2</sup>	1.445,32 €	17.344 €	460.324 €	14.850 €	475.174 €	3,65%
62	3.OG	1-Zimmer	♿ 43,22 m <sup>2</sup>	36,32 m <sup>2</sup>	79,54 m <sup>2</sup>	1.177,99 €	14.136 €	372.435 €	14.850 €	387.285 €	3,65%
63	3.OG	1-Zimmer	34,79 m <sup>2</sup>	36,32 m <sup>2</sup>	71,11 m <sup>2</sup>	1.053,14 €	12.638 €	331.388 €	14.850 €	346.238 €	3,65%
64	3.OG	1-Zimmer	34,79 m <sup>2</sup>	36,32 m <sup>2</sup>	71,11 m <sup>2</sup>	1.053,14 €	12.638 €	331.388 €	14.850 €	346.238 €	3,65%
65	3.OG	1-Zimmer	34,79 m <sup>2</sup>	36,32 m <sup>2</sup>	71,11 m <sup>2</sup>	1.053,14 €	12.638 €	331.388 €	14.850 €	346.238 €	3,65%
66	3.OG	1-Zimmer	34,79 m <sup>2</sup>	36,32 m <sup>2</sup>	71,11 m <sup>2</sup>	1.053,14 €	12.638 €	331.388 €	14.850 €	346.238 €	3,65%
67	3.OG	1-Zimmer	34,79 m <sup>2</sup>	36,32 m <sup>2</sup>	71,11 m <sup>2</sup>	1.053,14 €	12.638 €	331.388 €	14.850 €	346.238 €	3,65%
68	3.OG	1-Zimmer	34,79 m <sup>2</sup>	36,32 m <sup>2</sup>	71,11 m <sup>2</sup>	1.053,14 €	12.638 €	331.388 €	14.850 €	346.238 €	3,65%
69	3.OG	1-Zimmer	34,79 m <sup>2</sup>	36,32 m <sup>2</sup>	71,11 m <sup>2</sup>	1.053,14 €	12.638 €	331.388 €	14.850 €	346.238 €	3,65%
70	3.OG	1-Zimmer	34,79 m <sup>2</sup>	36,32 m <sup>2</sup>	71,11 m <sup>2</sup>	1.053,14 €	12.638 €	331.388 €	14.850 €	346.238 €	3,65%
71	3.OG	2-Zimmer	♿ 61,27 m <sup>2</sup>	36,32 m <sup>2</sup>	97,59 m <sup>2</sup>	1.445,32 €	17.344 €	460.324 €	14.850 €	475.174 €	3,65%
72	3.OG	1-Zimmer	♿ 43,29 m <sup>2</sup>	36,32 m <sup>2</sup>	79,61 m <sup>2</sup>	1.179,03 €	14.148 €	372.776 €	14.850 €	387.626 €	3,65%
73	3.OG	1-Zimmer	34,79 m <sup>2</sup>	36,32 m <sup>2</sup>	71,11 m <sup>2</sup>	1.053,14 €	12.638 €	331.388 €	14.850 €	346.238 €	3,65%
74	3.OG	1-Zimmer	34,79 m <sup>2</sup>	36,32 m <sup>2</sup>	71,11 m <sup>2</sup>	1.053,14 €	12.638 €	331.388 €	14.850 €	346.238 €	3,65%
75	3.OG	1-Zimmer	34,79 m <sup>2</sup>	36,32 m <sup>2</sup>	71,11 m <sup>2</sup>	1.053,14 €	12.638 €	331.388 €	14.850 €	346.238 €	3,65%
76	3.OG	1-Zimmer	34,79 m <sup>2</sup>	36,32 m <sup>2</sup>	71,11 m <sup>2</sup>	1.053,14 €	12.638 €	331.388 €	14.850 €	346.238 €	3,65%
77	3.OG	1-Zimmer	34,79 m <sup>2</sup>	36,32 m <sup>2</sup>	71,11 m <sup>2</sup>	1.053,14 €	12.638 €	331.388 €	14.850 €	346.238 €	3,65%
78	3.OG	1-Zimmer	34,79 m <sup>2</sup>	36,32 m <sup>2</sup>	71,11 m <sup>2</sup>	1.053,14 €	12.638 €	331.388 €	14.850 €	346.238 €	3,65%
79	3.OG	1-Zimmer	34,79 m <sup>2</sup>	36,32 m <sup>2</sup>	71,11 m <sup>2</sup>	1.053,14 €	12.638 €	331.388 €	14.850 €	346.238 €	3,65%
80	3.OG	1-Zimmer	34,79 m <sup>2</sup>	36,32 m <sup>2</sup>	71,11 m <sup>2</sup>	1.053,14 €	12.638 €	331.388 €	14.850 €	346.238 €	3,65%
81	3.OG	Personal*	29,55 m <sup>2</sup>	36,32 m <sup>2</sup>	78,37 m <sup>2</sup>	1.160,66 €	13.928 €	381.588 €	-	381.588 €	3,65%
82	3.OG	Personal*	29,55 m <sup>2</sup>	36,32 m <sup>2</sup>	78,37 m <sup>2</sup>	1.160,66 €	13.928 €	381.588 €	-	381.588 €	3,65%
83	3.OG	Personal*	29,55 m <sup>2</sup>	36,32 m <sup>2</sup>	78,37 m <sup>2</sup>	1.160,66 €	13.928 €	381.588 €	-	381.588 €	3,65%

<sup>1</sup> Laut Teilungserklärung | <sup>2</sup> Im Kaufpreis nicht enthalten und vom Käufer zu tragen sind Kosten für Notar, Grundbuchamt, Grundschuldbestellung und sonstige Behörden von ca. 2,00 %, Grunderwerbsteuer 3,50 %, evtl. anfallende Kosten für Kaufpreisfinanzierungen etc. | <sup>3</sup> Der anfängliche Mietzins beträgt 3,65% p. a. auf den Gesamtkaufpreis ohne Nebenkosten (Definition siehe S. 5). | Alle Werte wurden gerundet.

\* 1-Zimmer ohne Möblierung

# Berechnungsbeispiel

## Pflege-Wohnung (Nr. 59)

34,79 m <sup>2</sup>	Wohnfläche
36,32 m <sup>2</sup>	Anteil Gemeinschaftsfläche Neben der Fläche der Pflege-Wohnung (Sondereigentum) entfallen auf jede Teileigentumseinheit Anteile an den Gemeinschaftsflächen.

**71,11 m<sup>2</sup> Mietrelevante Gesamtfläche**

Kaufpreis inkl. Inventar (ohne Nebenkosten) 346.238 €

### Erwerbsnebenkosten

Zzgl. Grunderwerbsteuer 3,50 % 12.118 €

Notar- und Gerichtskosten ca. 2,00 % 6.925 €

**Gesamtaufwand 365.281 €**

Miete Pflege-Wohnung monatlich  
Der anfängliche Mietzins beträgt ca. 3,65 % p. a.  
auf den Gesamtkaufpreis ohne Nebenkosten. 1.053 €

Verwaltungskosten inkl. MwSt. monatlich\* -26 €

Instandhaltungsrücklagen (kalkuliert)  
0,25 €/m<sup>2</sup> monatlich -18 €

**Monatliche Einnahmen vor Steuer 1.009 €**

**Amortisationszeit**  $\frac{365.281 \text{ € Gesamtaufwand}}{1.009 \text{ € Monatl. Einnahmen vor Steuer}}$   
(beispielhaft)  
= 362 Monate | **ca. 30 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 3,65 % p. a. auf den Gesamtkaufpreis ohne Nebenkosten. Die Amortisationszeit kann sich bei Erwerb einer Wohnung mit höherem oder niedrigem Mietzins entsprechend verkürzen oder verlängern. 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 einen Steuerberater Ihres Vertrauens vornehmen.

# Auszug aus dem Mietvertrag

## **Mieter**

WPH Einrichtungen Bayern Verwaltungs-GmbH  
Keltenstraße 10, 72829 Engstingen

## **Beginn/Laufzeit**

Das Mietverhältnis beginnt vorrausichtlich am 01.03.2023, jedoch nicht vor der vollständiger Fertigstellung des Objekts (ggf. ausgenommen Außenanlagen/Bepflanzung) mit dem auf die Übergabe des Mietgegenstandes an die Mieterin folgenden Monatsersten. Die Vermieterin sichert die vollständige Fertigstellung des Mietgegenstandes zum Zeitpunkt der Übergabe zu. 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 dem 01. Oktober und dem 31. Januar eines Jahres zu verweigern.

Das Mietverhältnis wird auf die Dauer von 25 Jahren geschlossen und beginnt voraussichtlich am 01.03.2023 nach amtlicher 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).

## **Mietzins**

Der jährliche Mietzins beträgt ab Beginn der Miete jährlich 1.102.506,84 € und ist in zwölf gleichen Monatsraten von jeweils 91.875,57 € zu zahlen.

## **Pre-Opening-Phase**

Aufgrund der erforderlichen Vorleistungspflichten wird eine Pre-Opening-Phase von 7 Monaten vereinbart, in der die Mietzahlung gemäß § 5 Abs. 1 MV ausgesetzt ist.

## **Mietzahlungsbeginn für den Investor**

Aufgrund der erforderlichen Vorleistungspflichten wird eine Pre-Opening-Phase von 7 Monaten vereinbart, in der die Mietzahlungspflicht nach § 5 Abs.1 ausgesetzt ist. Die 7-monatige Frist der Pre-Opening-Phase beginnt mit der Mietzinszahlungspflicht nach § 5 Abs. 5 dieser Vereinbarung. Von der Pre-Opening-Phase ausgenommen sind die Mietzahlungen für die Dienstwohnungen. Nach Übergabe an den Betreiber hat dieser vor Beginn der Pre-Opening-Phase vier Wochen Zeit für Ausstattung und Möblierung der Einrichtung.

## **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 sämtlicher 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 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 und lüftungstechnische Anlagen. 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 in vertragsgemäßem Zustand zu erhalten.

Die Instandsetzung im Sinne dieses Vertrages ist die Reparatur solcher Schäden, die auf dem Gebrauch der Mietsache beruhen oder aus dem Risikobereich der Mieterin stammen. Sie erstreckt sich nicht auf die Erneuerung nicht mehr reparaturfähiger Bauteile oder Anlagen.

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 ihrer 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 Feuerlöschsysteme. Die Mieterin trägt auch die Kosten für die Wartung und Unterhaltung eines Fettabscheiders, der Hebeanlagen sowie für Automatiktüren. Die Mieterin ist

verpflichtet, für alle technischen Anlagen Wartungsverträge auf eigene Rechnung abzuschließen und dies dem Vermieter anzuzeigen. Sollte die Mieterin 3 Monate nach mängelfreier Übernahme keinen Wartungsvertrag abgeschlossen haben, ist der Vermieter berechtigt, einen Wartungsvertrag abzuschließen und die Kosten der Mieterin in Rechnung zu stellen. Dies gilt jedoch ausschließlich für technische Anlagen, hinsichtlich derer der Vermieter der Mieterin Planunterlagen vorgelegt hat.

Die Vermieterin verpflichtet sich, für die von ihm auszuführenden Arbeiten an Dach und Fach angemessene Rücklagen zu bilden (momentan € 0,25/m<sup>2</sup>/Monat).

### **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.



## 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 des richtigen Partners 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 Erwerbern, 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 Leistungsfähigkeit u. a. durch die in der Vergangenheit realisierten Referenzprojekte gesichert sind.

Der Verkäufer stellt hierfür Referenzen zur Verfügung. Bei Insolvenz des Verkäufers hat der Käufer nach Bildung des Wohn- und Teileigentums sowie der Eintragung einer Auflassungsvormerkung im Grundbuch die Sicherheit auf Übertragung des erworbenen Vertragsgegenstands.

### **Geeignete Käufer**

Geeignet sind nur 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 sollte der Kunde beachten, dass in besonders ungünstigen Fällen mehrere Risiken gleichzeitig auftreten können. In solchen Extremfällen sollte der Kunde in der Lage sein, bei eventuell ausfallenden Mieteinnahmen trotzdem aus seinem 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 eines Investors 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. Rechtsanwalt oder Steuerberater) 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

Immobilieigentum erfährt in den letzten Jahren einen stetigen Wertzuwachs. Bei prognostischem weiteren Wertzuwachs besteht für den Investor somit die Möglichkeit der Gewinnerzielung durch Weiterveräußerung des Eigentums. Eine Weiterveräußerung ist für den Investor an keine besonderen Voraussetzungen gebunden.

### Risiken

Eine Investition in eine Pflege-Wohnung 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 des Käufers 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 vom Erwerber selbst getragen wird, muss sich dieser eingehend mit dem Vertragspartner 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. Rechtsanwalt oder Steuerberater) 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 Instandhaltungs-/Instandsetzungsaufwendungen) und je nach Vermögenslage im schlimmsten Fall zum Totalverlust der Investition und darüber hinausgehend zu erheblichen Vermögensverlusten des Käufers 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 des Käufers bzw. dessen 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 Stadt als Ganzes als auch die Entwicklung der Stadt selbst eine entsprechende Rolle spielt. Zu der Entwicklung der Gemeinde Moosthenning 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 Pflege-Wohnungen den vollen Mietzins – der Investor trägt jedoch das Risiko, dass es aufgrund mangelnder Bonität des Mieters/Betreibers zu Mietausfällen und weiteren Belastungen kommen kann. Der Mieter kann 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 Anschlussvermietungsrisiko kann entstehen, wenn der Betreiber während des Prognosezeitraums aufgrund von Insolvenz unerwartet ausfällt oder den Mietvertrag aus anderen Gründen nicht verlängert.

### **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 Mietausfalles sowie der Einschränkung der Möglichkeit zur rentablen Weiterveräußerung der Immobilie.

### **Instandhaltungsrücklage**

Eine Instandhaltungsrücklage, 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. Der Käufer muss daher bei seiner Planung berücksichtigen, dass finanzielle Vorsorge für zukünftig notwendig werdende Instand-

haltungen und Instandsetzungen durch Rücklagenbildung der Eigentümergemeinschaft erfolgen muss. Die Höhe der Instandhaltungsrücklage wird auf der Basis der voraussichtlichen Restlebenszeit der Verschleißteile vom WEG-Verwalter ermittelt und der Eigentümergemeinschaft vorgeschlagen. Die Höhe der Instandhaltungsrücklage 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 (Käufern) und ist nicht im Verantwortungsbereich des Verkäufers angesiedelt.

I. d. R. obliegt bei Pflege-/Sozialimmobilien die Instandhaltung/-setzung von Dach und Fach dem Vermieter, also Käufer. Unter Dach und Fach verstehen die Vertragsparteien die gesamte tragende Konstruktion des Mietobjektes mit Fundamenten, Dach sowie Außenwänden inklusive etwaiger Fassadenverkleidungen, Vordächern sowie außen mit dem Objekt fest verbundene Teile, konstruktive Decken ohne abgehängte Decken, aber inklusive Unterbodenkonstruktion, tragende Wände, Aufzugsschächte sowie alle innerhalb des Mauerwerks verlegten technischen Einrichtungen bis zum Austritt aus dem Mauerwerk in die Mieträume. Alle weiteren erforderlichen Instandsetzungs- und 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 des Investors bezahlt, sondern mitfinanziert wird, da das Brutto- und nicht das Nettodarlehen vom Investor 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, muss der Investor die sich ergebende Unterdeckung, die sich bei Mietausfall entsprechend erhöht, aus eigenen Mitteln aufbringen. Ist er 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 muss der Käufer beachten, dass folgende Kostenstellen nicht im Kaufpreis enthalten sind: Kosten/Zinsen einer seitens des Investors 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 Folgebetreuungskosten (diese Nebenkosten können Kapitalanleger im gesetzlichen Rahmen auf den jeweiligen Mieter umlegen). Gebühren von Rechtsanwälten, Steuerberatern und Wirtschaftsprüfern, die möglicherweise im Interesse des Investors 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. Dem Käufer wird zwar im Kaufvertrag verbindlich ein Termin zur Bezugsfertigkeit bzw. zur Betriebsbereitschaft der Immobilie zugesagt, sodass ihm bei einer Bauverzögerung über diesen Termin hinaus nach den gesetzlichen Bestimmungen Schadensersatzansprüche zustehen. Diese müsste der Käufer gegen den Verkäufer und/oder den Bauträger durchsetzen. Der Käufer trägt in einem solchen Fall 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. Der Käufer hätte 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 Seniorenresidenz 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 Seniorenresidenz eine anderweitige Nutzung der Immobilie nur nach einem erheblichen Umbau möglich wäre und die Immobilie bzw. das Wohnungseigentum des Käufers nur zu einem deutlich geringeren Mietzins vermietet werden könnte.



# Steckbrief

## Wohnpark Moosthenning

Tundingerstr. 5/5a  
84164 Moosthenning



### Betreiber

WPH Einrichtungen Bayern Verwaltungs-GmbH  
(Tochtergesellschaft der Servicehaus Sonnenhalde  
MSG GmbH)

### Mietvertrag

25 Jahre plus 5 Jahre Verlängerungsoption

### Einheiten

83 (80 Pflege- und 3 Personalwohnungen)

### Wohnungsgröße

ca. 71,11 m<sup>2</sup> – 97,59 m<sup>2</sup>

### Kaufpreise

ca. 346.238 € – 475.174 €

### Mietzins

3,65 % p. a. (Definition Mietzins siehe S. 5)

### Erwerbsnebenkosten

Grunderwerbsteuer, Notar- und Gerichtskosten und  
etwaige Finanzierungskosten des Erwerbers.

### Verwaltung

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

### Instandhaltungsrücklage

0,25 € pro m<sup>2</sup> Mietberechnungsfläche pro Monat  
(kalkuliert)

### Steuerliche Betrachtung

Steuerliche Betrachtung durch Abschreibung  
des Gebäudes gemäß § 7 EStG.

### Auszug aus dem Mietvertrag

„Instandhaltung“ im Sinne dieses Mietvertrages  
umfasst alle Maßnahmen, die erforderlich sind,  
um den Mietgegenstand in vertragsgemäßem  
Zustand zu halten, Schäden vorzubeugen sowie  
die Folgen von Abnutzung, Alterung, Witterung  
oder Verschleiß zu beheben oder deren Entste-  
hen vorzubeugen.

### Baujahr

2023

### Beginn Mietzahlung

Geplant 01.08.2023 | Spätestens 01.02.2024

### Pre-Opening-Phase

Während der mietfreien Zeit von 7 Monaten  
übernimmt der Verkäufer 3 Monate lang die  
Mietzahlung.

### Energiedaten

Energieausweis liegt noch nicht vor.

### Bevorzugtes Belegungsrecht PLUS

Beim Kauf einer Wohnungseinheit erhalten Sie  
das Bevorzugte Belegungsrecht PLUS.

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

## Impressum

---

### Herausgeber und Verkäufer

Projekte Deutschland.Immobilieng Moosthenning GmbH  
Dinxperloer Str. 18-22 | 46399 Bocholt

### Mit dem Vertrieb beauftragt

Vertrieb DEUTSCHLAND.Immobilieng GmbH  
Georgstr. 44 | 30159 Hannover  
vertrieb@deutschland.immobilieng  
[www.deutschland.immobilieng](http://www.deutschland.immobilieng)

### 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

**Servicenummer 0800 9991212**  
(gebührenfrei)

Alle Angaben wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt. Sie entsprechen dem Stand vom 18. Februar 2022

wirtschaftlich als zweckmäßig erweisen und sich nicht wertmindernd auf das vom Käufer 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.Immobilieng Moosthenning GmbH nur in Fällen von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit. Der Immobilienmak-

ler hat als Informationsverwender die genannten Inhalte und Vorabinformationen ungeprüft übernommen und leistet deshalb keine Gewähr für deren Vollständigkeit und Richtigkeit. Eine Haftung, insbesondere eine Prospekthaftung der Projekte DEUTSCHLAND.Immobilieng Moosthenning 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 des Immobilienmaklers nicht ersetzt. Die Bezugsurkunde (Mietvertrag nebst Baubeschreibung, Teilungserklärung und Verwaltervertrag) wird Ihnen rechtzeitig vor Beurkundung des Kaufvertrages durch den Notar 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.

