Curatio GmbH

Seniorenzentrum Hügelsheim

Schwetlick Projekt Hügelsheim Gesellschaft mbH
OFFENBURG

- Bis zu 4,70 % Rendite
- 25 Jahre Pachtvertrag
- Renommierter Betreiber
- Neues KfW Programm ab 24.01.2020

Neubau 2020
Immobilien-Exposé

Seniorenzentrum Hügelsheim

Hinweis:

Alle im Exposé angebrachten Beispielberechnungen unterliegen der gemachten Annahmen, die sich ändern können. Alle visuellen Darstellungen der Seniorenwohnanlage in Hügelsheim können in der tatsächlichen Ausführung abweichen. Sämtliche Angaben in diesem Exposé dienen lediglich einer Vorabinformation und stellen den Planungsstand zum Zeitpunkt der Druckfertigstellung dar. Änderungen bleiben daher vorbehalten, insbesondere auch auf die Inhalte der Baubeschreibung, Grundrisse, Größen- und Preisangaben sowie die mit Grundrissplänen, Detailzeichnungen und der Projektübersicht verbundenen Angaben. Das Exposé stellt kein Vertragsangebot dar. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben wird keine Haftung übernommen. Abbildungen können Sonderausstattungen enthalten. Für die Ausstattung, Art und Umfang aller Ausführungen sowie Grundrisse sind vertraglich maßgebend allein die geschlossenen Verträge nebst deren Anlagen, wie zum Beispiel Baubeschreibung, die wir Ihnen gerne überreichen.

Inhalt

- Zum Projekt 4
- Unser Versprechen zum Projekt 5
- Bevölkerungsentwicklung 6
- Anstieg der Pflegebedürftigkeit 7
- Eine sichere Investition 8
- Gute Gründe für eine Investition in Immobilien 9
- Eigentumswohnung oder Pflegeimmobilie 10-11
- Vorteile bei einer Investition 12-13
- Bilder zu Hügelsheim 14
- Hügelsheim im Herzen Badens 15
- Geplanter Standort Seniorenzentrum 16
- Zum Objekt 17
- Struktur des Gebäudes 18-19
- Außenansicht 20
- Aufbau des Seniorenzentrums 21
- Lageplan 22
- Grundriss Untergeschoss 23
- Grundriss Erdgeschoss – Pflege 24-25
- Grundriss 1. Obergeschoss – Pflege 26
- Beispiel Pflegeeinheit 27
- Grundriss 2. Obergeschoss – Betreutes Wohnen . 28
- Beispiel Einheit betreutes Wohnen 29
- Der Bauträger Udo Schwetlick 30-33
- Curatio GmbH 34
- Das Curatio-Netzwerk 35
- Rendite-Berechnung einer Pflegeeinheit 36
- Beispiel Kreditverlauf Pflegeeinheit 37
- Rendite-Berechnung Seniorenappartements 38
- Zusammensetzung Kaufpreis Appartement 39
- Die Immobilie im Überblick 40-42
- Chancen + Risiken 43-44
- Der Kaufablauf in 6 Schritten 45
- Nachhaltig bauen 46
- Bau- und Ausstattungsbeschreibung 44-50
- Der Kaufpreis 51
- Die Bauabnahme 52
- Die bevorzugte Belegung 53
- Pre-Opening, was ist das? 54
- Der Kaufvertrag 55
- Der Miet- / Pachtvertrag 56
- Die Mietverwaltung /WEG-Verwaltung 57
- Die Instandhaltung 58
- Versicherungen und steuerliche Erläuterung 59
- Einkommenssteuer 60
- Grunderwerbssteuer / Umsatzssteuer 61
- Auszüge aus dem Mietvertrag 62
- Impressum / Disclaimer 63
- Zum Schluss 64

Zum Projekt

Der Bauträger Udo Schwetlick plant mit dem Betreiber Curatio eine Seniorenimmobilie mit 59 Pflegeplätzen und 10 Betreuten Wohnungen.

Die Immobilie wird in einem WEG-Modell an Investoren verkauft. Diesen wird über eine 25-jährige Pachtzusicherung, mit Indexierung, ab Inbetriebnahme eine monatliche Pacht von der Curatio gezahlt.

Möchten auch Sie in eine zukunftssichere Branche eine lukrative Investition tätigen?

Dann möchten wir Ihnen auf den folgenden Seiten dieses Projekt detailliert in seinen Aspekten und seiner Wirtschaftlichkeit darstellen.

Unser Versprechen zum Projekt

Sie erwerben mit Ihrer Investition ein bevorzugtes Belegungsrecht in dieser Einrichtung für sich selbst und Ihre Angehörigen.

Dieses Vorbelegungsrecht erhalten Sie nicht nur für diese Einrichtung, sondern übergreifend in allen Häusern der Curatio.

Im Bereich Mittelbaden bietet Ihnen unsere Curatio Familie regional über 400 Plätze mit einer optimalen Versorgung!

Ein Grund mehr für Sie als Investor bei uns einzusteigen!

Bevölkerungsentwicklung – Wachstumsmarkt für die Seniorenimmobilien

Die Bevölkerung in Deutschland wird immer älter

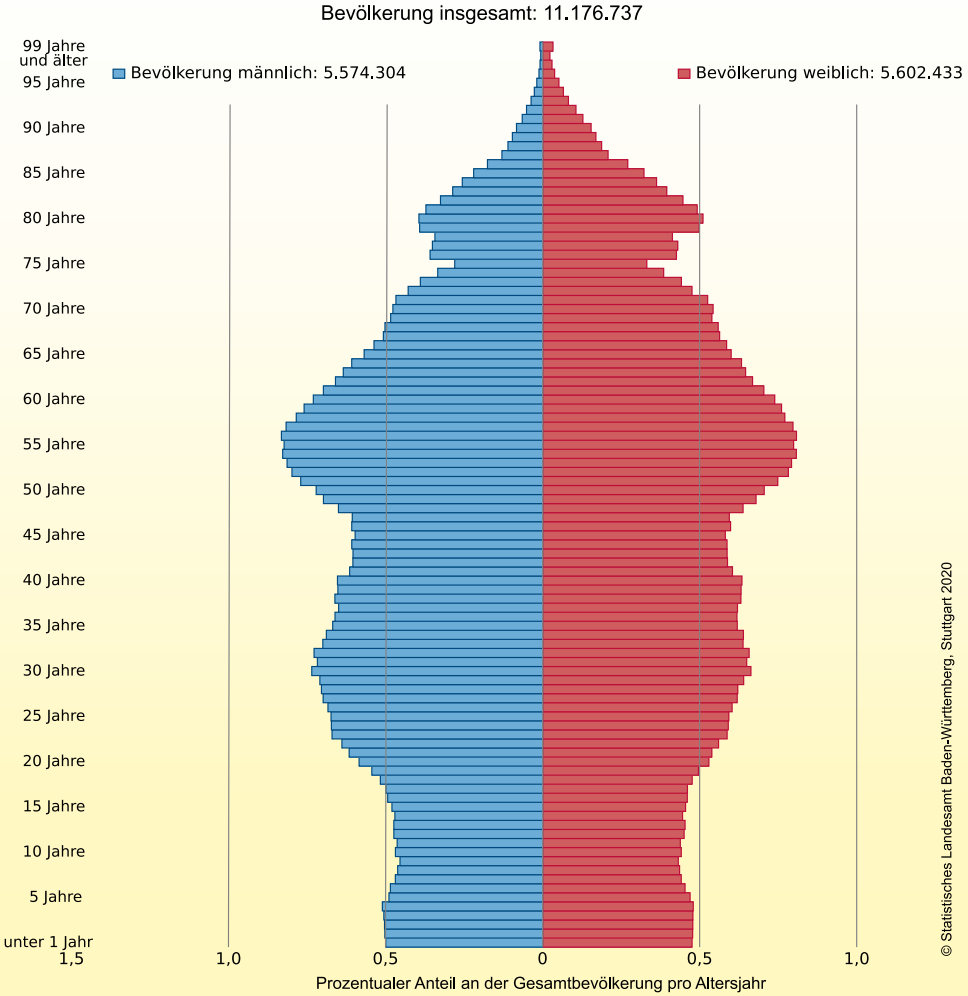
Die Lebenserwartung in Deutschland steigt. So liegt die Lebenserwartung bei Frauen derzeit bei 81 Jahren und Männern werden im Durchschnitt 75 Jahre alt. Die Lebenserwartung wird bis zum Jahr 2050 um weitere sechs Jahre steigen.

Ein anderer Grund der zunehmend älter werdenden Bevölkerung ist die hohe Abnahme der Geburtenrate in Deutschland.

Bereits heute leben in Deutschland knapp 15 Millionen Senioren über 65 Jahre. Im Jahr 2030 werden es nach Schätzungen des Statistischen Bundesamtes bereits 21,8 Millionen sein. Noch dramatischer wird die Entwicklung, wenn man die Senioren betrachtet, die 80 Jahre und älter sind, also potentiell pflegebedürftig werden. Im Jahr 2018 sind es über 4 Millionen, also rund ¼ der über 65-Jährigen. Laut Statistik sind über 21 % dieser Altersgruppe als stationär pflegebedürftig einzustufen.

Die demografische Entwicklung in Deutschland ist nicht mehr aufzuhalten, so wird sich die Altersgruppe der über 80-Jährigen fast verdreifachen. Durch körperliche und seelische Einschränkungen wird gerade diese Gruppe verstärkt die Pflegeleistung in Anspruch nehmen müssen, da die Pflege im familiären Rahmen zunehmend schwieriger wird. Die Menschen sind heutzutage zeitlich sehr eingeschränkt und nicht in der Lage sich um ihre pflegebedürftigen Angehörigen zu kümmern.

Bevölkerung nach Alter und Geschlecht (relativ in %) 2020
Baden-Württemberg

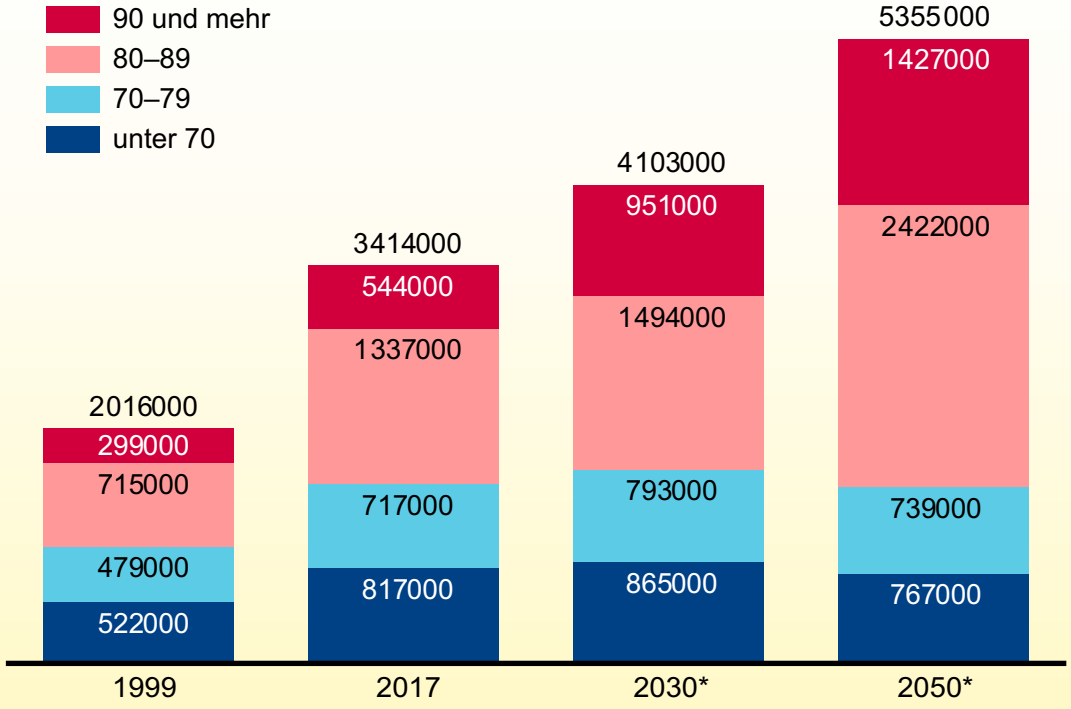


Anstieg der Pflegebedürftigkeit

Weitere Gründe für die Zunahme der Pflegebedürftigkeit:

- Dementielle Störungen, welche die selbstständige Lebensführung unmöglich machen
- Veränderungen in den Haushalts- und Familienstrukturen und eine zunehmende Erwerbstätigkeit der Frauen, die zu einer Verringerung der häuslichen Pflege führen
- Einführung eines DRG-Systems, welches dazu führt, dass weitere Pflegeplätze benötigt werden, da die Krankenhäuser ihre Patienten früher entlassen

Pflegebedürftige nach Altersgruppen, 1999–2050



* Annahmen: konstante alters- und geschlechtsspezifische Pflegequoten des Jahres 2017; Bevölkerungsentwicklung gemäß Variante 2 der 14. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung

Datenquelle: Statistisches Bundesamt; Berechnungen: BiB

© BiB 2019 demografie-portal.de

Eine sichere Investition

Es besteht langfristig ein beachtliches Wachstumspotential am Pflegemarkt.

Allein die Erstellung dringend benötigter Wohnformen für ältere Menschen erfordert in den nächsten 20 Jahren Investitionen in Höhe von rund 25 Milliarden Euro, die im Wesentlichen nur noch von privaten Investoren erbracht werden können.
Der Markt für Seniorenimmobilien ist ein Bereich, der einerseits konjunkturunabhängig ist, andererseits über Jahrzehnte hinaus ein echtes Wachstum generieren kann.

Langfristige Ertragssicherheit:

Sie investieren als Investor in eine Sozialimmobilie, die vom Gesetzgeber als förderungswürdig eingestuft ist und sich über den Pflegesatz refinanziert.

Ihre Anlage bietet Ihnen:

- Kontinuierliche monatliche Einkünfte über 25 Jahre
- Automatische Erhöhung der Miete bei „Inflation“ durch Indexierung
- Anlagesicherheit durch langfristige Pachtverträge mit seriösem und renommiertem Pächter
- Professionell gemanagte Immobilie
- Sachwertsicherheit verbunden mit stabilem Wertzuwachs
- Historisch günstige Zinsen
- Grundbuchamtliche Absicherung
- Förderung über KFW 55 Fördermittel

Gute Gründe für eine Investition in Immobilien

- Sinkende Sicherheit von Geldanlagen, die Rendite vermeintlich sicherer Kapitalanlagen und Staatsanleihen sinken.
- In der Zeit von Finanz- und Währungskrisen, ist eine inflationsgeschützte und krisenfeste Immobilie einer der wesentlichen Grundpfeiler einer sinnvollen Kapitalanlage.
- Anleger legen aktuell mehr Wert auf die Sicherheit der Anlage, spekulative Anlageformen werden aktuell kaum nachgefragt. Hinzu kommt der zu erwartende deutliche Anstieg der Inflationsrate, der einer Sachwertanlage zu Gute kommt.
- Die erhöhte Nachfrage kann und wird dazu führen, dass das Angebot am Immobilienmarkt knapper und damit teurer wird.
- Der deutsche Immobilienmarkt ist im internationalen Vergleich noch unterbewertet.
- Die Kreditzinsen sind historisch günstig, der Mietvertrag und die steuerliche Förderung dieser Immobilienform führen außerdem dazu, dass der zu zahlende Eigenaufwand des Investors gering ausfällt.

Eigentumswohnung oder Pflegeimmobilie im Vergleich

Klassische Eigentumswohnung

- Die Mieteinnahmen von 7 - 8 € je qm sind nicht indexiert.
- Die Bruttorendite bei vermieteten Eigentumswohnungen liegt ca. bei 3,0 – 3,5 %.
- Vermietung der Wohnung muss der Eigentümer selbst managen.
- Risiko des Mieterwechsels ist hoch.
- Probleme mit den Mietern sind Sache des Vermieters.
- Bei Wohnungsleerstand entstehen erhebliche Mietausfälle.
- Der Vermieter ist für die Nebenkostenabrechnungen selbst zuständig.
- Mit wenigen Ausnahmen sind Schönheitsreparaturen durch den Vermieter zu tragen.
- Durch negative Standortentwicklung sinken die Mietpreise oder wird die Vermietung schwierig.

Eigentumswohnung oder Pflegeimmobilie im Vergleich

Pflegeeinheit / Betreutes Wohnen

- Die Miete liegt bei ca. 11,00 € je qm und steigt automatisch.
- Die Bruttorendite liegt anfänglich zwischen 4,10 % und 4,70 % .
- Es besteht ein fester Mietvertrag über 25 Jahre mit Verlängerungsoption einem renommierten Betreiber.
- Monat für Monat sichere Mieteinnahmen ohne Mietausfälle, 100%-ige Mietzahlung auch bei Leerstand garantiert.
- Nebenkosten sind vom Betreiber zu zahlen.
- Der Betreiber trägt alle Schönheitsreparaturen, als auch den Unterhalt und die Erneuerung der Einrichtungsgegenstände.
- Wartungs- und Instandhaltungskosten werden vom Betreiber übernommen.
- Der Standort ist durch den Betreiber und Banken geprüft.
- Vorbelegungsrecht für Käufer und Angehörige

Vorteile bei einer Investition

25-Jahres-Mietvertrag mit leistungsstarkem Generalmieter

- Hohe stabile Miete mit Inflationsschutz
- Kein Leerstands-Risiko
- Mieter übernimmt Unterhalts- und Wartungskosten

Weitestgehend steuerfreie Mieteinnahmen

- Steuerliche Abschreibung mit Mieteinkünften auf-rechenbar
- Veräußerungsgewinne nach 10 Jahren steuerfrei
- Sonderabschreibung 10 Jahre auf Einrichtungskosten und Außenanlage

Renditestarke Kapitalanlage

- Investition in einen der stärksten Wachstumsmärkte
- Wertsteigerungspotential durch Sachwertanlage
- Investition in eine hochwertige moderne Immobilie in sehr guter Lage

Investition in den Markt der Zukunft

- Unabhängig von Konjunkturellen Schwankungen
- Langfristig stabiles Ertragspotential
- Enormes Wachstumspotential durch demographischen Wandel

Vorteile bei einer Investition

Direktinvestment

- Teileigentum mit Grundbucheintrag
- Jederzeit vererbbar und übertragbar
- Jederzeit frei veräußerbar

Inflationsschutz durch Sachwertanlage

- Effektiver Schutz vor Eurokrise und Geldentwertung
- Sicherheit durch Sachanlage in Immobilien
- Finanzierung mit Fremdmitteln – Verringerung der Rückzahlung durch Inflation

Günstige Finanzierung durch niedriges Zinsniveau

- Besonders günstige Finanzierung mit KfW-Mitteln bis zu 120.000 € je Einheit
- Historisch günstiges Zinsniveau

Ökologisches Investment

- Innovative Gebäudetechnik schont Ressourcen
- Zeitgemäße Wärmedämmung
- Erreichung des finanzierungsgünstigen KfW 55 Standards

Hügelsheim im Herzen von Baden

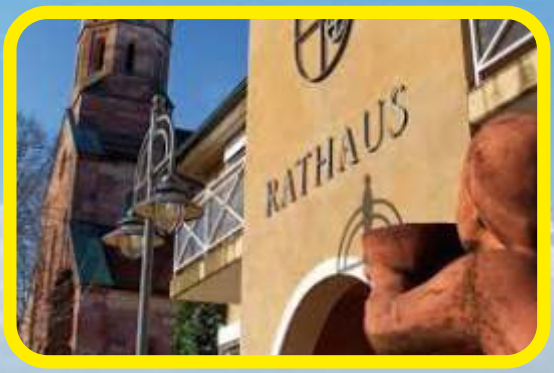


Foto: Doktorpixel14 (https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Hügelsheim_Luftbild.jpg), https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/legalcode

Hügelsheim im Herzen von Baden

Hügelsheim liegt mit seiner über 1.000 Jahre alten Geschichte in der Oberrheinischen Tiefebene und ist ideal verkehrsgünstig angebunden. Sowohl Autobahn als auch der Regionalflughafen Karlsruhe / Baden-Baden sind in wenigen Autominuten erreichbar.

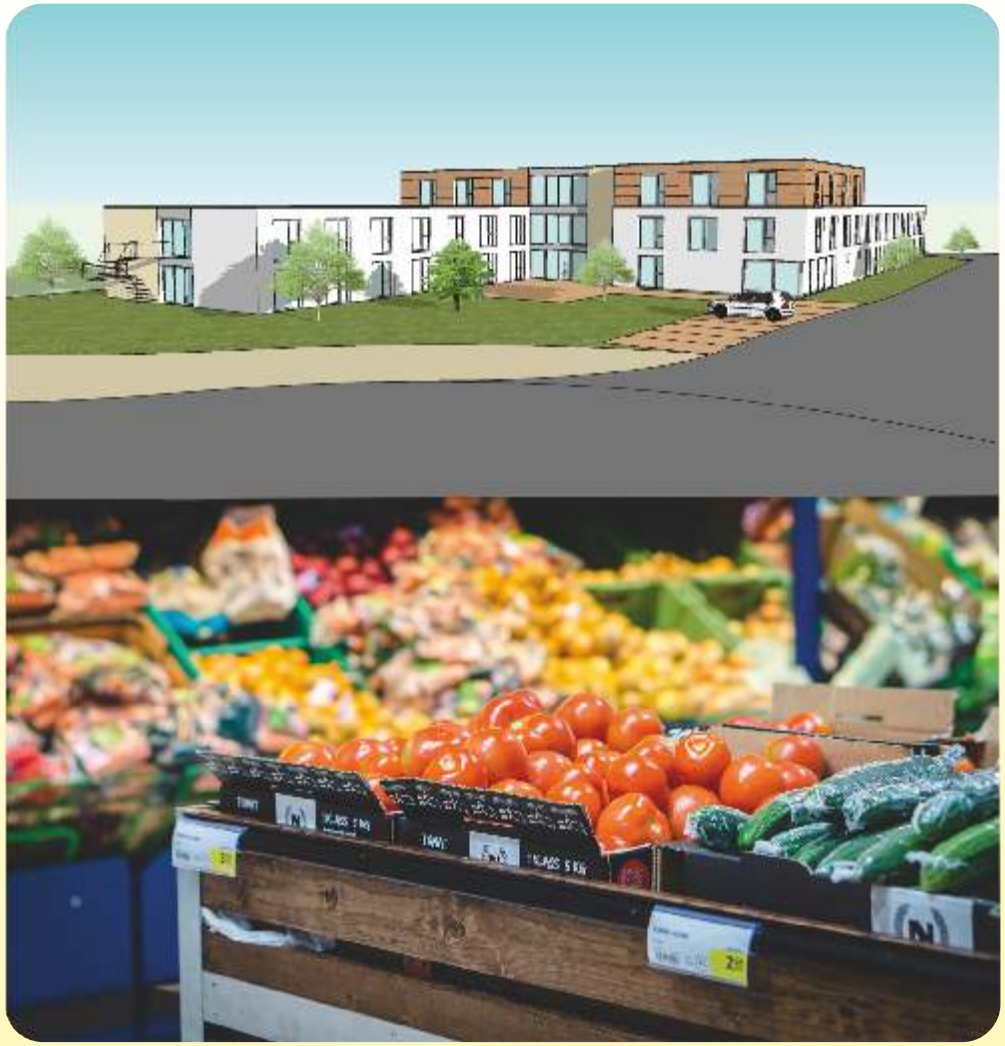
Seit über 30 Jahren ist Hügelsheim überregional für das Spargelfest bekannt, an dem sich zahlreiche Vereine und Personengruppen beteiligen. Die Spargelkönigin und Spargelprinzessin gelten auch über die Landesgrenze hinweg als Repräsentanten des Hügelsheimer Spargels.

Hügelsheim verfügt über eine gute Infrastruktur mit drei Kindergärten und einer Grund- und Hauptschule. Des weiteren zählen Filialen der VR-Bank und der Sparkasse, Supermärkte, Drogeriegeschäft, Bäcker sowie Metzger und Gasthäuser mit einer ausgezeichneten Küche zum Mehrwert der Gemeinde.

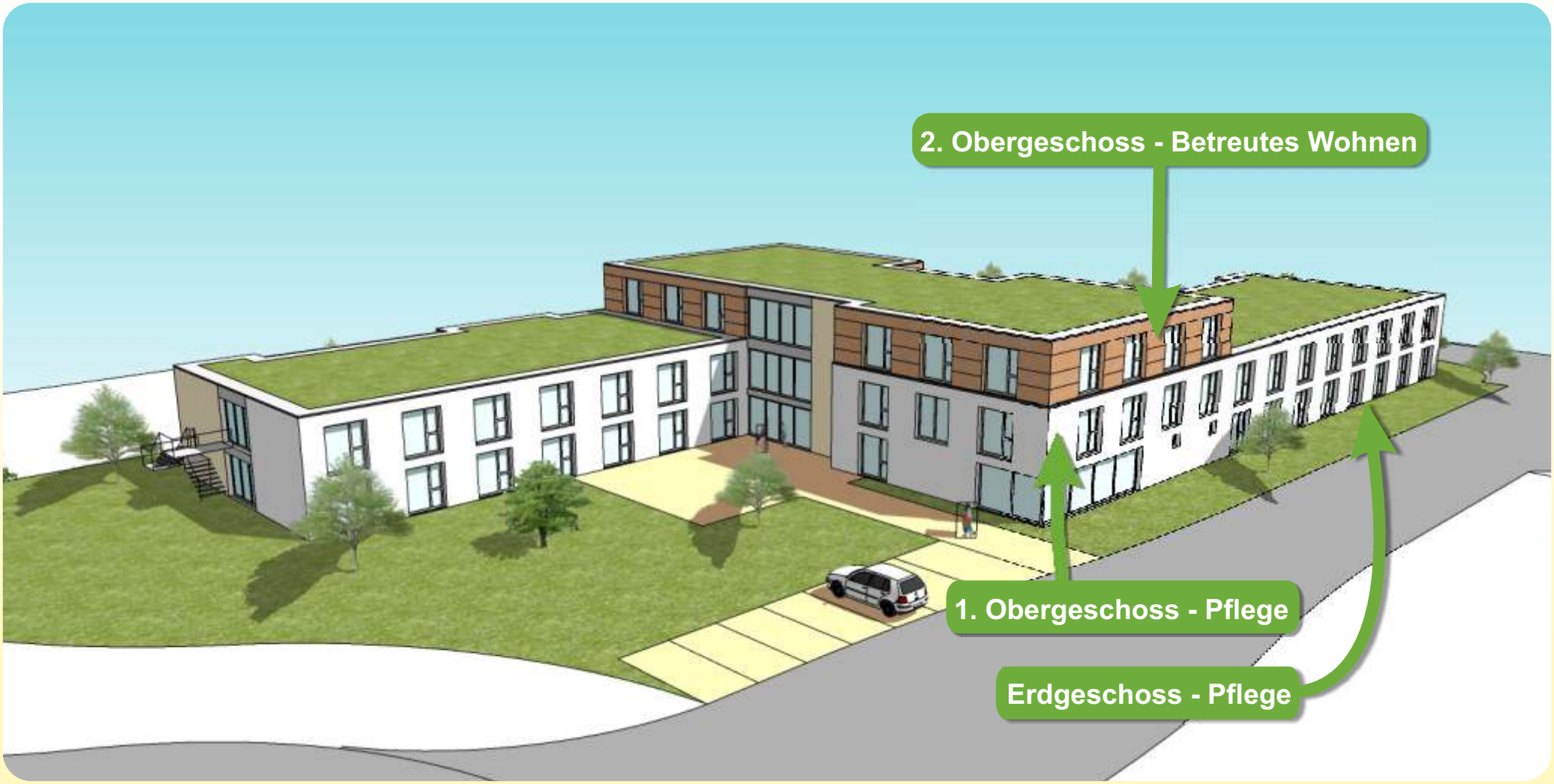
Geplanter Standort Seniorenzentrum

Mit nahe gelegenen Einkaufsmöglichkeiten gut angebunden

- Im Bereich des Ortseingangs von Hügelsheim haben wir das Projekt verkehrsgünstig angebunden geplant.
- Die Einkaufsmöglichkeiten in den nahe gelegenen Märkten ermöglichen auch bei Einschränkungen eine möglichst hohe Selbstständigkeit und gute Integration.
- Ausreichende Parkplätze schaffen eine gute Ergänzung zu der umliegenden Infrastruktur.



Struktur des Gebäudes



Struktur des Gebäudes

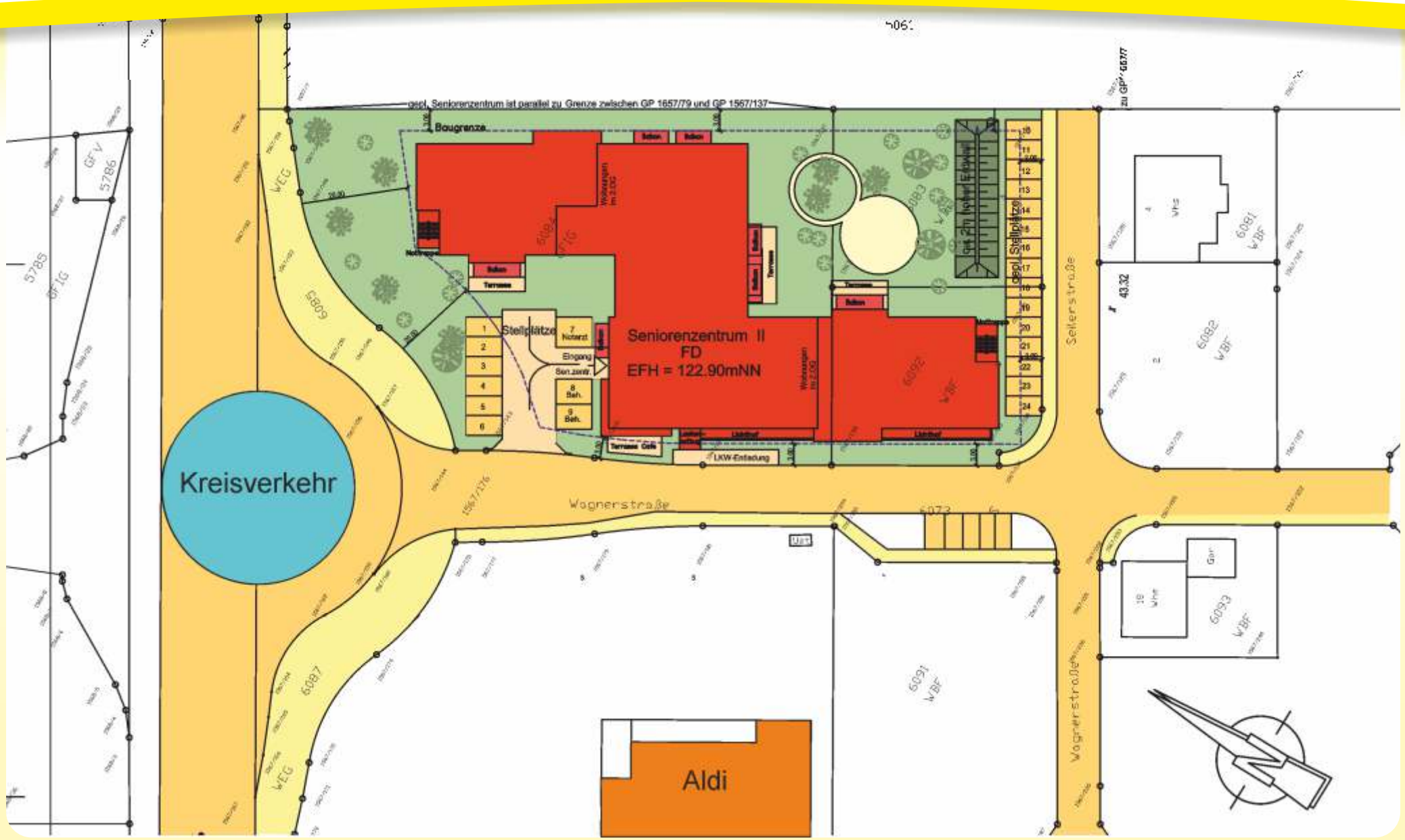
- Im Erdgeschoss haben wir zwei Pflegebereiche für dementiell veränderte Personen geplant. In zwei Wohngruppen mit 14 – 15 Plätzen sorgt ein sicheres Umfeld für eine größtmögliche Entfaltungsmöglichkeit bei gleichzeitig individueller und stets familiärer Pflege-versorgung.
- Im 1. Obergeschoss sind zwei weitere Wohngruppen mit je 15 Plätzen – sprich insgesamt 30 Zimmern geplant.
- In beiden Etagen stehen für die pflegebedürftigen Personen mehrere wohnlich und gemütlich gestaltete Aufenthaltsbereiche zur Verfügung.
- In beiden Bereichen befinden sich auch für unsere Pflegekräfte Stationszimmer, von denen wir unsere Pflege strukturieren.
- Im 2. Obergeschoss entstehen 10 betreute Wohnungen mit individuellem und wohnlichem Schnitt.

Außenansicht

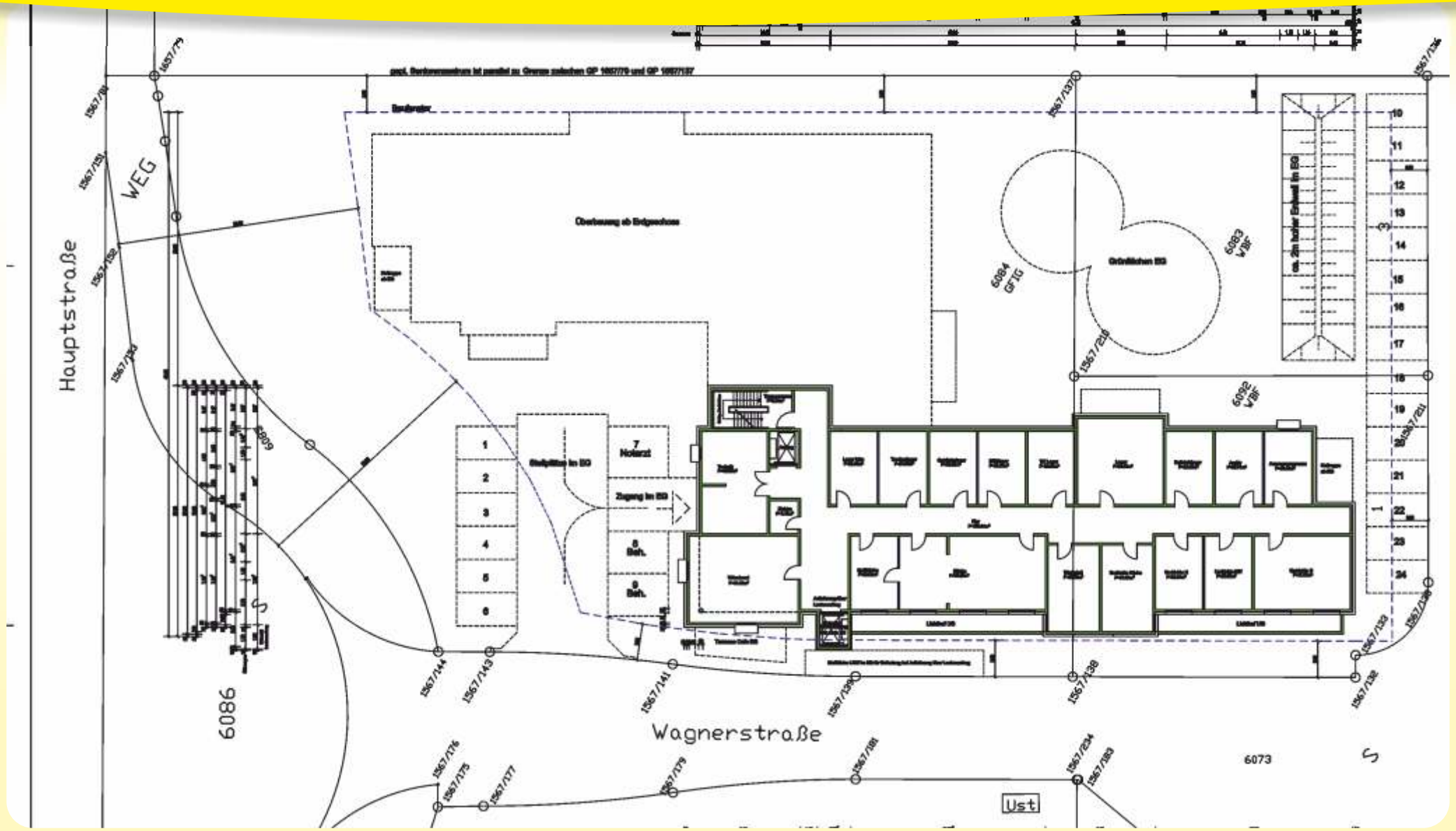
Struktur im Erdgeschoss

- Im Erdgeschoss finden Sie unsere Rezeption und Verwaltung, die Sie stets gerne ansprechen können.
- Auch befindet sich im Erdgeschoss ein gemütlicher Cafébereich, der bei schlechtem Wetter zum Verweilen einlädt.
- Gleich nebenan befindet sich das Büro unserer Heimleitung.
- Im 1. Obergeschoss befinden sich zwei weitere Büros für unsere Pflegedienstleitung und unsere Hauswirtschafts-leitung.
- In beiden Etagen kann das schöne Wetter auf Terrassen und barrierefreien Balkonen genossen werden.
- Auf dem Grundstück gibt es auch zwei gemütliche und schön gestaltete Gartenbereiche zur Gebäude-Vorder- und Rückseite.
- Auf ca. 25 Parkplätzen finden unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie die Besucher des Hauses immer eine nahe Gelegenheit zum Parken.

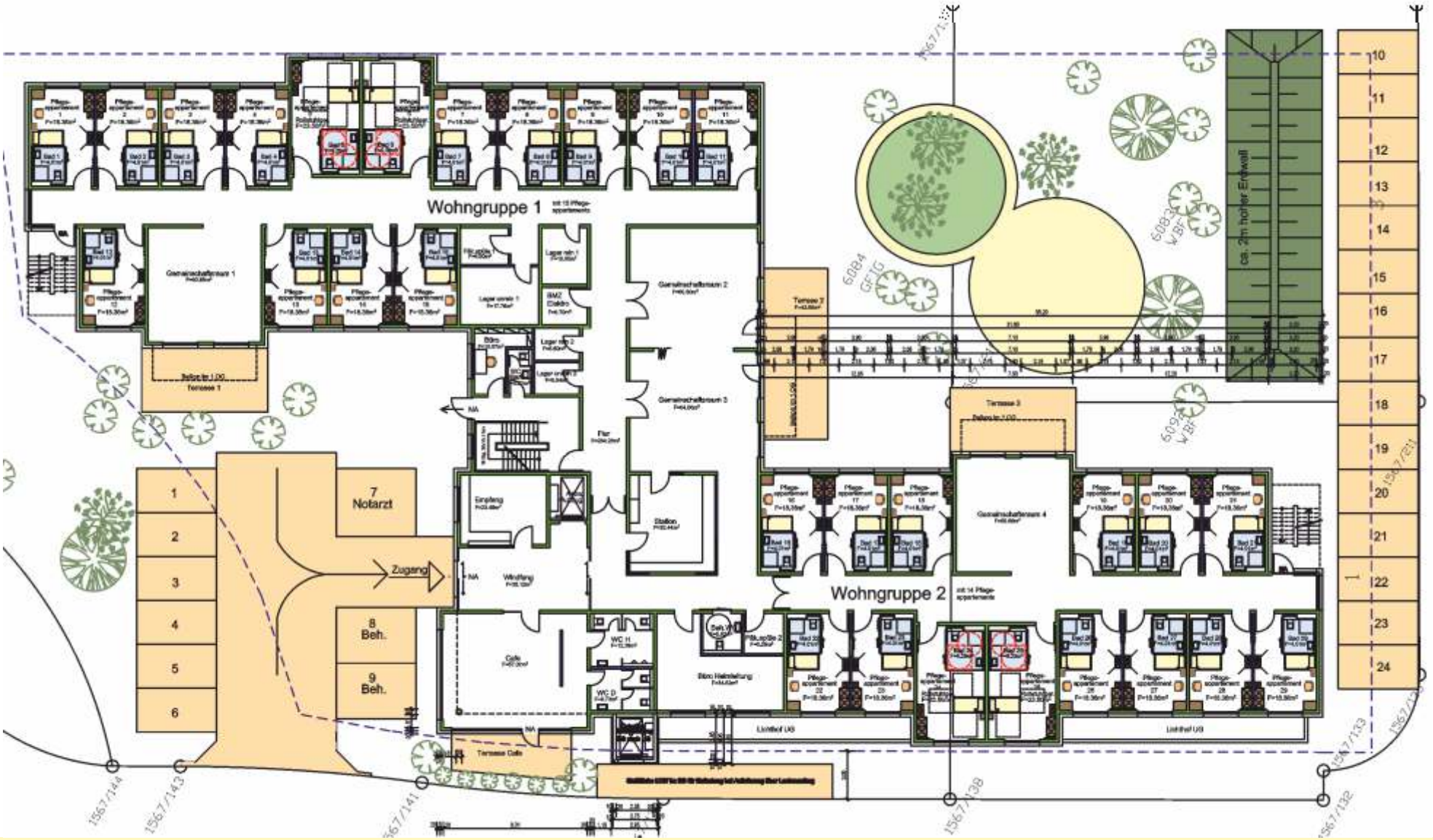
Lageplanung



Grundriss Untergeschoss



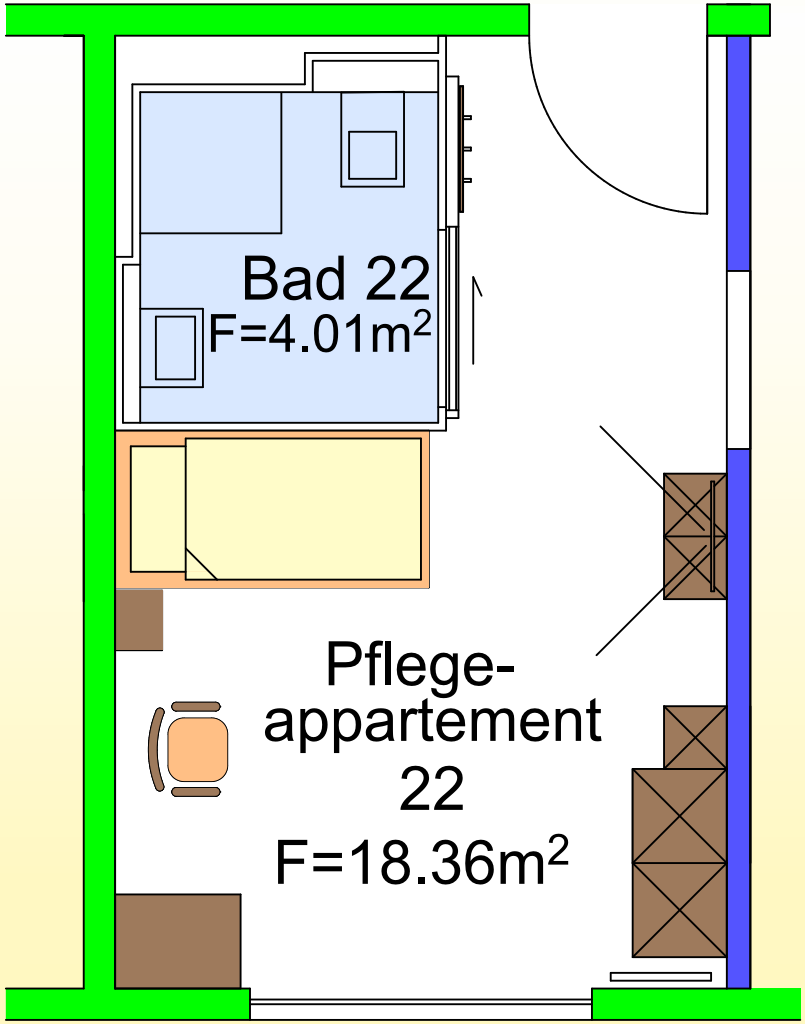
Grundriss Erdgeschoss - Pflege



Außenansicht

Grundriss 1. Obergeschoss - Pflege

Beispiel Pflegeeinheit



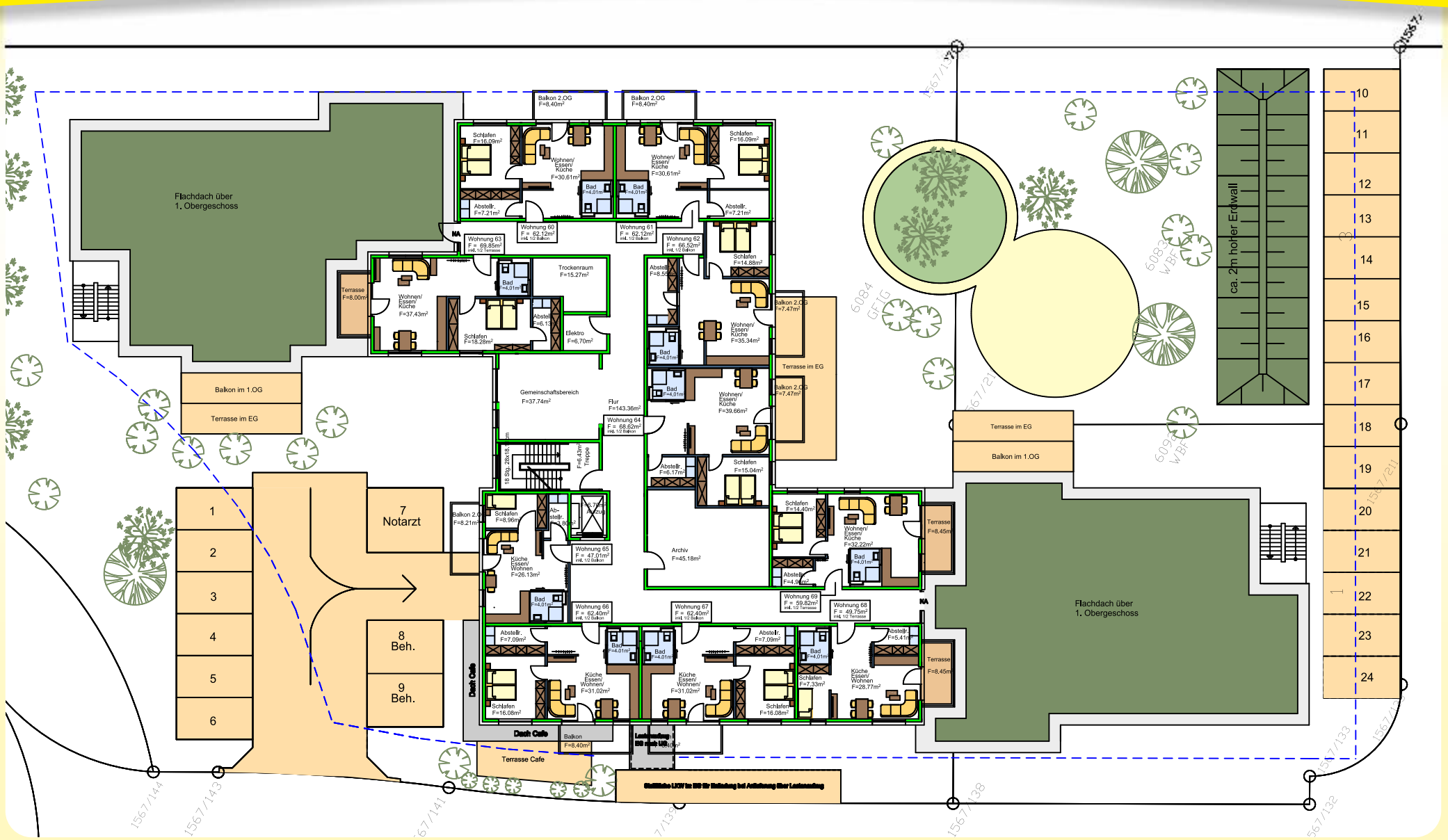
Details zum Pflegezimmer

Grundfläche einer **Pflegeeinheit**: . . . . . 22,37 m²
enthält Badezimmer mit . . . . . 4,01 m²
Schlaf- und Wohnbereich mit . . . . . 18,36 m²

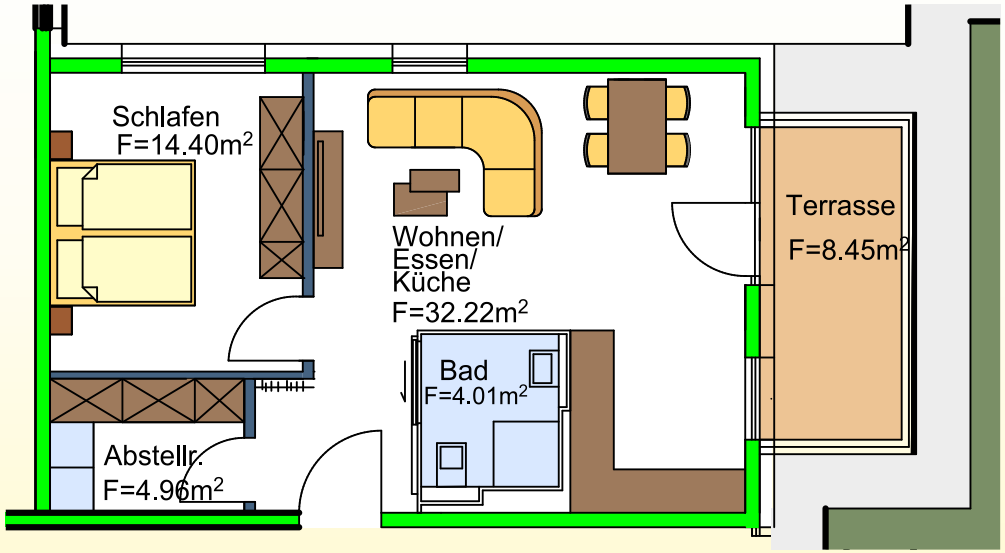
+ anteilige **Gemeinschaftsfläche**: . . . . . 40,64 m²
z.B. Gemeinschaftsräume
Pflegebad
Schwesternzimmer
Flure etc.

= Kauffläche . . . . . **63,01 m²**

Grundriss 2. Obergeschoss – Betreutes Wohnen



Beispiel – Betreutes Wohnen



Details zum Appartement

Grundfläche eines **Appartements:**: . . . . . 59,82 m²
- enthält Badezimmer mit . . . . . 4,01 m²
- Schlafzimmer mit . . . . . 14,40 m²
- Wohn- / Esszimmer + Küche mit . . . . . 32,22 m²
- Abstellraum mit . . . . . 4,96 m²
- Terrasse . . . . . 8,45 m²

\+ anteiliges **Gemeinschaftseigentum** . . . . . 24,38 m²
- z.B. Flure
- Außenanlage etc.

= Kauffläche . . . . . **84,20 m²**

Schwetlick Bauträgergesellschaft

Wir bauen Zukunft

Seniorenzentren

Die Seniorenzentren sind heute besser als je zuvor auf die Wünsche und Bedürfnisse unserer Senioren eingestellt, denn gerade im Alter sollten man in puncto Wohnen keine Kompromisse machen. Unsere Seniorenzentren legen neben der optimalen Betreuung - durch etablierte Betreiber dieser Zentren - auch umfangreiche Kompetenzen an den Tag, die in keinem Alter vernachlässigt werden sollte

So bieten unsere Einrichtungen ihren Bewohnern unter anderem kulturelle Attraktionen, gemütliche öffentliche Cafeterias und unterbreiten spezielle Serviceangebote.

- Udo Schwetlick

Bauen ist Vertrauen und Erfahrung – die Schwetlick-Gruppe

Die Schwetlick-Gruppe wurde Mitte der 1990er Jahre gegründet und ist seitdem sehr erfolgreich in der Konzeption und Errichtung von Seniorenzentren tätig. Die Schwetlick-Gruppe zeichnet sich besonders durch exzellente Baustellenlogistik und dadurch resultierende kurze Bauzeiten aus, sodass die Fertigstellung gesamter Objekte binnen 8 Monaten Bauzeit angestrebt werden kann.

Das Unternehmen besitzt eine hohe Kompetenz in der Entwicklung und Realisierung der verschiedensten Wohnformen für ältere Menschen mit und ohne Pflegebedarf. Aufgrund der langjährigen ausschließlichen Branchenerfahrung können Sie ein ausgereiftes, funktionales und qualitativ hochwertiges Gebäude erwarten.

Die Schwetlick-Gruppe zeichnet besonders aus:

- Absolute Termintreue und Fertigstellungssicherheit
- Garantierte Festpreise
- Kundenfreundliche Zahlungsmodalitäten
- Maßgeschneiderte Lösungen für die Sozialimmobilie

Unsere Erfahrung spricht für sich

Bad Zwesten
August 2014

Grebenau
April 2016

Freiensteinau
Juli 2017

Herbstein
April 2016

Unsere Erfahrung spricht für sich

Freiensteinau
März 2013

Niedenstein
Juni 2014

Offenbach-Hundheim
Juli 2019

Kontakt:

Schwetlick Projekt Hügelsheim GmbH
Im Albersbach 64 b
77654 Offenburg

Telefon: 0781 28419541
Telefax: 0781 28419543
Mobil: 0174 3137947
E-Mail: mail@schwetlick-bautraeger.de

Unsere Philosophie – unsere Handlungsleitlinie

Im Jahr 1995 wurde die Curatio Alten- und Pflegeheime GmbH gegründet. Das Wohlergehen anvertrauter pflegebedürftiger Menschen steht im Mittelpunkt unserer Arbeit.

Wir setzen und hohe Unternehmensziele, für die alle Führungskräfte bei der täglichen Umsetzung mitverantwortlich sind.

Durch soziale Nähe zu Hausgästen und Mitarbeitern schaffen wir eine familiäre Atmosphäre. Unser primäres Ziel ist, dass sich alle uns anvertrauten Menschen pflegerisch in besten Händen wissen und sich ideal umsorgt und versorgt fühlen. Das erreichen wir.

Wir halten uns an unseren Leitgedanken „Stagnation ist Rückschritt“, richten uns nach den aktuellen Qualitätsanforderungen in der Pflege und geben pflegebedürftigen Menschen Lebensqualität. Durch neuste medizinische und pflegerische Methoden entwickeln wir uns stetig fort und bieten dadurch höchste Pflege-Qualität.

Profitieren Sie durch unser ideales Netzwerk mit fünf Einrichtung und einem Ambulanten Dienst in der Region Baden von dieser Pflege-Qualität in sämtlichen Versorgungsformen.

Beginnend mit einer häuslichen Versorgung durch unseren Ambulanten Dienst direkt bei Ihnen zu Hause, bieten wir Ihnen ebenfalls Entlastung über Betreuungsangebote im Rahmen unserer Tagespflegestationen. In über 80 Appartements erfahren Sie größtmögliche Sicherheit in Service und Pflege bei einem selbstbestimmten Leben in den eigenen vier Wänden.

Mit über 300 Plätzen in der stationären Kurzzeit- und Langzeitpflege stellen wir, auch in Bezug eines behütet beschützten Bereiches die Pflege in jeder Pflegesituation sicher, wenn die Umstände dies erfordern.

Sie als Eigentümer profitieren von einem exquisiten Vorbelegungsrecht – und das egal wie lang die Warteliste ist.

Gehen Sie mit uns diesen Weg!

Lothar Kanter Elisabeth Kanter Michael Gieseler

Unser renommiertes Netzwerk

In Baden daheim

Curatio in Ötigheim

- 84 Pflegeplätze

Curatio in Karlsruhe

- 105 Pflegeplätze

Curatio in Rheinmünster

- 45 Pflegeplätze
- 18 Betreute Wohnungen
- Tagespflege

Curatio in Sinzheim

- 78 Pflegeplätze
- 30 Betreute Wohnungen
- Tagespflege

Erweiterung Sinzheim (Eröffnung 2020)

- 75 Pflegeplätze
- 20 Betreute Wohnungen

Karlsruhe

Anna-Walch-Haus

Seniorenzentrum Ötigheim

Rastatt

Seniorenzentrum Hügelsheim (neu ab 2021)

Baden-Baden

Seniorenzentrum Sinzheim

Seniorenzentrum Rheinmünster

Rendite-Berechnung einer Pflegeeinheit

Pflegezimmer: Rendite-Berechnung (unverbindlich)

Eckdaten	
Invest-Form:	Pflegezimmer
Einheit Nr.:	10
Kaufsfläche:	63,01 qm
Rendtite:	4,10 %

Kaufpreis:	**178.514,99 €**
+ Grunderwerbsteuer (5 %):	8.925,75 €
+ Kosten Notar & Grundbuch (ca. 2 %):	3.570,30 €
= Gesamtkosten:	**191.011,04 €**

Eigenkapital (EK)		**0 %**	**10 %**	**20 %**
EK zzgl. Kaufnebenkosten		12.496,05 €	30.347,55 €	48.199,05 €
Finanzierungsbedarf		178.514,99 €	160.663,49 €	142.811,99 €
Rendite (Mieteinnahme, jährlich)			**7.319,11 €**	
Zinsen der Finanzierung *		3.016,90 €	2.715,21 €	2.413,52 €
Verwaltungskosten *2	ca. 1,09 %		195,00 €	
Instandhaltungsrücklagen *3			135,67 €	
Netto - Mietertrag		**3.971,54 €**	**4.273,23 €**	**4.574,92 €**
Rendite auf eingesetztes Kapital *4		**31,78 %**	**14,08 %**	**9,49 %**

* angenommener Mischzins von 1,69 % bei KfW 55 Darlehen in Kombination mit Bankkredit

*2 angenommener Betrag je Einheit

*3 ca. 0,076 % vom Kaufpreis

*4 Rendite im 1. Jahr

Beispiel zum Kreditverlauf bei Erwerb einer Pflegeeinheit

Berechnung Tilgungsverlauf (unverbindlich inkl. KfW Nutzung)

Eckdaten	
Invest-Form:	Pflegezimmer
Einheit Nr.:	10
Kaufsfläche:	63,01 qm
Rendtite:	4,10 %

Kaufpreis:	**178.515 €**
+ Grunderwerbsteuer (5 %):	8.926 €
+ Kosten Notar & Grundbuch (ca. 2 %):	3.570 €
= Gesamtkosten:	**191.011 €**

Eigenkapital:	**10 %**
EK zzgl. NK:	30.347,55 €
Finanzierungsbedarf:	160.663,49 €

Vom KfW Programm profitieren!

1. Bonus von 18.000 €
2. Zinsen: 0,75 % p.a.
3. Bonus deckt die Zinsbelastung der ersten 9 Jahren

Bonus sichern - sprechen Sie Ihren Bank- und Steuerberater auf die Möglichkeit einer KfW Finanzierung an.

Verlauf des Darlehen	1. Jahr	2. Jahr	3. Jahr	4. Jahr	5. Jahr	6. Jahr	7. Jahr	8. Jahr	9. Jahr	kumuliert
Darlehen (Restbetrag)	160.663 €	138.647 €	134.289 €	129.864 €	125.370 €	120.806 €	116.172 €	111.465 €	106.686 €	
Rendite (jährlich)					**7.319 €**					**65.872,03 €**
Zinsen der Finanzierung *	2.490 €	2.149 €	2.081 €	2.013 €	1.943 €	1.872 €	1.801 €	1.728 €	1.654 €	**17.731 €**
Tilgung des Darlehens *²	4.017 €	4.358 €	4.425 €	4.494 €	4.564 €	4.634 €	4.706 €	4.779 €	4.853 €	**40.830 €**
Verwaltungskosten *³					195 €					**1.755 €**
Instandhaltungsrücklagen *⁴					136 €					**1.221 €**
Netto-Ertrag Jahresmiete					**482 €**					**4.334 €**
KfW 55 Förderung	**18.000 €**									
Restschuld zum Ende des Jahres	**138.647 €**	**134.289 €**	**129.864 €**	**125.370 €**	**120.806 €**	**116.172 €**	**111.465 €**	**106.686 €**	**101.833 €**	

* angenommener Mischzins von 1,55 % bei KfW 55 Darlehen in Kombination mit Bankkredit

*² beginnende angenommene Tilgung mit 2,50 %

*³ angenommener Betrag je Einheit

*⁴ ca. 0,076 % vom Kaufpreis

Rendite-Berechnung eines Seniorenappartements

Appartement: Rendite-Berechnung (unverbindlich)

Eckdaten	
Invest-Form:	**Appartement**
Einheit Nr.:	60
Kaufsfläche:	87,44 qm
Rendtite:	4,50 %

Kaufpreis:	**225.702,61 €**
+ Grunderwerbsteuer (5 %):	11.285,13 €
+ Kosten Notar & Grundbuch (ca. 2 %):	4.514,05 €
= Gesamtkosten:	**241.501,80 €**

Eigenkapital (EK)		**10 %**	**30 %**	**50 %**
EK zzgl. Kaufnebenkosten		38.369,44 €	83.509,97 €	128.650,49 €
Finanzierungsbedarf		203.132,35 €	157.991,83 €	112.851,31 €
Rendite (Mieteinnahme, jährlich)			**10.156,62 €**	
Zinsen der Finanzierung *		3.148,55 €	2.448,87 €	1.749,20 €
Verwaltungskosten *2	ca. 0.86 %		195,00 €	
Instandhaltungsrücklagen *3			171,53 €	
Netto - Mietertrag		**6.641,53 €**	**7.341,21 €**	**8.040,89 €**
Rendite auf eingesetztes Kapital *4		**17,31 %**	**8,79 %**	**6,25 %**

* angenommener Mischzins von 1,55 % bei KfW 55 Darlehen in Kombination mit Bankkredit

*2 angenommener Betrag je Einheit

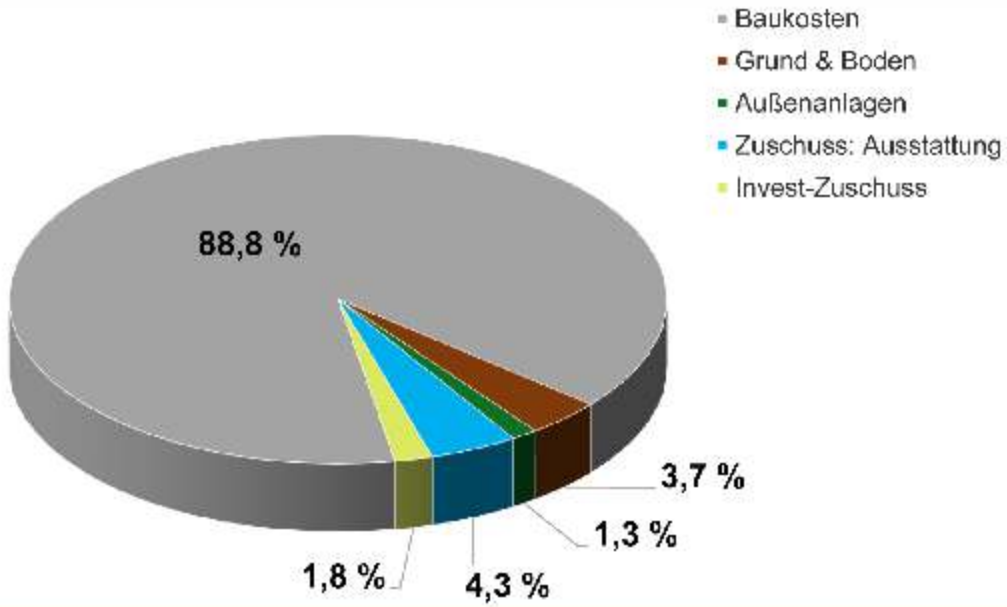
*3 ca. 0,076 % vom Kaufpreis

*4 Rendite im 1. Jahr

Zusammensetzung
Kaufpreis eines Seniorenappartements

Zusammensetzung des Kaufpreises

Beschreibung	Prozent	Kosten
Baukosten	88,8 %	200.534,91 €
Grund & Boden	3,7 %	8.333,57 €
Außenanlagen	1,3 %	2.917,75 €
Zuschuss: Ausstattung	4,3 %	9.750,04 €
Invest-Zuschuss	1,8 %	4.166,35 €
Gesamtkosten	**100,0 %**	**225.702,61 €**



Die Immobilie im Überblick

Projekt

In der Gemeinde Hügelsheim entsteht ein 4-geschossiges Gebäude mit 59 Pflegeplätzen, 10 Appartements und diversen Büros. Der Gebäudekomplex befindet sich in belebter Umgebung nahe des Ortszentrums.

Der Betreiber Curatio, bietet in diesem Haus einen vollumfänglichen Pflege- und Wohnservice an.

Die 59 Pflegezimmer verteilen sich im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss des Gebäudes. In der oberen Etage des Gebäudes befinden sich die 10 betreuten Wohnungen. Zusätzlich befinden sich im Erdgeschoss mehrere Büroeinheiten.

Diverse Parkmöglichkeiten sind in Form von Parkplätzen vor und hinter dem Haus vorhanden.

Kaufangebote

Die Pflegezimmer und betreuten Wohnungen können Investoren nach dem WEG-Modell erwerben.

Sie erhalten von uns als Betreiber einen 25-Jahres-Mietvertrag mit Indexierung und 5-jähriger Mietverlängerungsoption. Der Betreiber zahlt dem Investor eine anfängliche Mietrendite zwischen 4,10 % und 4,70 % je nach Einheit. Das Haus wird nach der Fertigstellung an den Investor übergeben. Der restliche Rahmen der Altenpflege bezieht sich auf das Pflegegesetz des Sozialgesetzbuches sowie die daraus abgeleiteten Durchführungsbestimmungen der Pflegekassen.

Lage und Grundstücksgröße

Das Objekt wir auf einem Grundstück mit 4.670 m² in Hügelsheim errichtet. In direktem Umfeld befinden sich mehrere Nahversorgungsmöglichkeiten und alle infrastrukturellen Angebote.

Bauvorhaben

Der attraktive Neubau fügt sich nahtlos in die örtliche Umgebung ein. Das Objekt wird gemäß gültiger Energiesparverordnung sowie nach den Anforderungen KfW55 und in enger Abstimmung mit dem Betreiber errichtet. Bei der Planung wurden die speziellen Belange des Betreibers berücksichtigt. In dem Neubau ist durch die Gestaltung eine optimale Betriebsführung unter allen Gesichtspunkten möglich. Der Kaufpreis ist ein Festpreis und beinhaltet neben der schlüsselfertigen Erstellung auch die kompletten Erschließungskosten, die Gestaltung der Außenanlage sowie die Kosten der Pre-Opening-Phase.

Bauausführung

Der Begleiturkunde zum Kaufvertrag sind ausführliche Bau- und Ausstattungsbeschreibungen beigefügt, aus denen sich der Leistungsumfang ergibt.

Die Immobilie im Überblick

Außenanlage

Die Außenanlage wird nach den Plänen eines Architekten optimal geplant und in die vorhandene Umgebung integriert. Zwei Gartenanlagen vor und hinter dem Gebäude runden das schöne Ambiente ab.

Bevorzugtes Belegungsrecht

Der Investor erhält für sein erworbenes Eigentum, sofern dies nicht bezogen ist, ein bevorzugtes Belegungsrecht, anderenfalls eine bevorzugte Belegung in einem der nächsten freiwerdenden Zimmer oder Appartements in der Einrichtung. Dies gilt für den Käufer und dessen nächsten Angehörigen. Voraussetzung hierfür ist das Vorliegen der Pflegebedürftigkeit im Sinne der Pflegeversicherung des Betroffenen und die Gewährleistung der Pflege laut jeweils gültigem Heimvertrag. In dringenden Fällen weiten wir dieses bevorzugte Belegungsrecht auf unsere weiteren Einrichtungen in Mittelbaden aus.

Investor / Bauherr / Vertriebskoordination

Die Schwetlick Projekt Hügelsheim GmbH, Im Albersbach 64 b, 77654 Offenburg ist eine Projektgesellschaft der Schwetlick Gruppe und zuständig für die schlüsselfertige Realisierung.

Für die Käufer wird eine Verwaltungsgesellschaft organisiert, die alle elementaren organisatorischen Maßnahmen übernimmt.

Baubeginn

Baubeginn erfolgt voraussichtlich im Mai/Juni 2020.

Fertigstellung

Die Fertigstellung erfolgt voraussichtlich bis spätestens zum 01.04.2021. Das Haus wird schlüsselfertig übergeben. Die Einrichtung des Gebäudes wird durch Curatio vorgenommen.

Betreiber der Einrichtung

Curatio Mittelbaden GmbH
Blumenstraße 21
77836 Rheinmünster

Kaufpreis

Der Kaufpreis in Relation zur Miete bringt eine interessante Rendite mit sich. Diese verbessert sich in Zukunft weiter durch den indexierten Mietvertrag. Durch ein für jedes Teileigentum bzw. Wohnungseigentum angelegtes Grundbuch und die steigende Miete wird es auch möglich sein, jederzeit Pflegeeinheiten an andere Investoren weiter zu veräußern. Jedoch sollte aus steuerlichen Gründen eine Mindesthaltedauer von 10 Jahren der Immobilie kalkuliert werden.

Die Immobilie im Überblick

Mietvertrag

Das Objekt wird mit einem 25-Jahres-Mietvertrag mit Indexierung, 75 % der Anpassung der Lebenshaltungskosten gemäß gesetzlicher Regelung in Abhängigkeit vom Verbraucherpreisindex und anschließender Mietverlängerungsoption fest an den Betreiber vermietet. Der Betreiber trägt sämtliche Kosten, die durch den Betrieb der Einrichtung und durch die Unterhaltung des Gebäudes zur Mietbewirtschaftung und Verwaltung des Grundstückes entstehen, wie zum Beispiel alle laufenden öffentlichen Abgaben einschließlich der Grundsteuer. Die Curatio trägt ebenso alle Kosten für Wasser, Abwasser, Müllabfuhr, Heizung, Strom, Gas und weitere Energieversorgung, Versicherung und so weiter (siehe Mietvertrag). Die Investoren haben somit keinen Verwaltungsaufwand. Sie müssen sich nicht um Vermietung / Mieter, um die laufende Instandhaltung des Gebäudes, Schönheitsreparaturen etc. kümmern. Lediglich die Gewerke Dach und Fach obliegen den Erwerbern.
Bei Pflegeeinrichtungen sind üblicherweise die ersten 6 Monate mietfrei gestellt und zwar als so genannte „Pre-Opening-Zeit“, hierbei würde der Investor erst ab dem 7. Monat nach Inbezugnahme durch den Betreiber die volle Miete. Die Pre-Opening Zeit dient zur Reduzierung der Anlaufkosteneines neuen Hauses.

Hier ist dies nicht der Fall!
Der Erwerber erhält die Pacht unmittelbar nach Pachtbeginn!

Erwerbsnebenkosten

5% Grunderwerbssteuer und ca. 2 % Notar- und Gerichtskosten entstehen vom Kaufpreis als Erwerbsnebenkosten.

Jahrespacht

Die Jahrespacht beträgt 548.500 €.

Steuerliche Aspekte

Investoren können das gewerblich genutzte Gebäude hinsichtlich der Baukosten mit 2 % auf 50 Jahre abschreiben. Interessant ist die Abschreibung der Außenanlagen. Diese können im Rahmen einer Sonderabschreibung auf 10 Jahre mit jährlich 10 % abgeschrieben werden. Für etwa 5 % des Gesamtvolumens kann diese Sonder-Afa in Anspruch genommen werden.

Angebotsvorbehalt

Für die bei den folgenden Unterlagen zugrunde liegenden Annahmen und Berechnungen wurde größte Sorgfalt angewandt. Sämtliche Daten und Angaben entsprechen dem Stand der Planung bzw. dem aktuellen Bautenstand. Sie besteht unter dem Vorbehalt grundsätzlich unveränderter Planungs- und Berechnungsgrundlagen und gleichbleibender rechtlicher Verhältnisse einschließlich der Sprachpraxis der Gerichte, Verwaltungs- und Finanzbehörden.
Eine Haftung für die Richtigkeit der Zahlenangaben und das Erreichen der steuerlichen Vorteile kann nicht übernommen werden. Diese Verkaufsunterlage wird dem Käufer nur nach Maßgabe des vorstehenden Angabenvorbehalts sowie der aufgeführten Haftungsvorbehalte zur Verfügung gestellt. Vom Inhalt abweichende Angaben haben nur Gültigkeit, wenn diese vor notarieller Beurkundung des Kaufvertrages durch die Verkäufer schriftlich bestätigt worden sind. Ansonsten gilt der Inhalt des zu schließenden Kaufvertrages.

Chancen und Risiken

Wertentwicklung /Rendite

Investitionen in Sachwerte sind in der Regel weniger risikobehaftet als beispielsweise Investitionen in Aktien. Wertsteigerungen sind wahrscheinlich, können aber auch ausbleiben. In seltenen Fällen sind auch Wertminderungen möglich. Wenn man jedoch die letzten 30 Jahre betrachtet, so gab es im Bereich der Immobilien fast nur kontinuierliche Wertsteigerungen. Ausschlaggebend für die Wertstabilität sind Lage, Nutzungszweck, Bauqualität und Wiederverkäuflichkeit. Die Rentabilität einer Immobilie ist nicht ausschließlich abhängig von konjunkturellen Faktoren, sondern wird auch beeinflusst von der demografischen Entwicklung unserer Gesellschaft. Momentan herrscht im gesamten Bundesgebiet eine Unterversorgung an stationärer Pflege. Die Tatsache, dass die Gesellschaft immer älter wird, sollte den Bedarf der stationären Pflegeeinrichtung in der Zukunft weiter steigen lassen. Die im Grundbuch abgesicherte Zweckbestimmung einer Pflegeeinrichtung schränkt ihre Nutzbarkeit zwar eher ein, jedoch lässt die Vermietung an einen Betreiber eine kalkulierbare und dauerhafte Rendite erwartet. Der Nachteil für den Käufer, dass das Gemeinschaftseigentum nicht selbst genutzt werden kann, wird durch das Sonderbelegungsrecht für Käufer und Verwandte ausgeglichen. Somit ist eine Investition in eine neuwertige Senioreneinrichtung wertbeständig und kalkulierbar.

Bonitätsrisiko Bauherr

Bonitätsschwierigkeiten können bei jedem Unternehmen auftreten. Durch die Art der Kaufpreiszahlung (nach MaBV) zahlen die Käufer jedoch nach Baufortschritt. Auch wenn es sich bei dem Bauträger um einen renommierten, solventen und erfahrenen Geschäftsmann handelt, so könnte es bei einem theoretischen Ausfall der Schwetlick Projekt Hügelsheim GmbH zu einer Kostensteigerung für die endgültige Fertigstellung kommen. Des weiteren könnten Gewährleistungsansprüche für bis dahin erbrachte Leistungen möglicherweise verloren gehen.

Der Betreiber

Eine Pflegeeinrichtung steht und fällt mit dem Betreiber. Die Curatio ist schon seit über 25 Jahren in der Pflege älterer Menschen in der Region tätig. Das bonitätsstarke Inhabergeführte Unternehmen betreibt knapp 400 stationäre Pflegeplätze sowie 80 betreute Wohnungen und zwei Tagespflegestätten und zwei ambulante Dienste . Durch die kurzen Entfernungen zwischen den Einrichtungen des Betreibers werden Synergieeffekte genutzt. Außerdem hat sich der Betreiber über die Jahre eine ausgezeichnete Reputation erarbeitet, kennt die Situation vor Ort und kann den Bedarf an benötigten Pflegeplätzen bestens einschätzen.

Chancen und Risiken

Baumangelrisiko

Bestimmte Unregelmäßigkeiten lassen sich beim Bauen nicht vermeiden. So lange dies die Nutzbarkeit einer Immobilie nicht einschränken, sind sie jedoch absolut zulässig. Daher sind Verbrauchererwartungen wie bei einem Massenprodukt nicht angebracht. Baumängel hingegen schränken die Immobilie in ihrer Nutzbarkeit ein und müssen schnellst möglich behoben werden.

Die Schwetlick-Gruppe kann auf langjährige Erfahrung in der Errichtung von Pflegeimmobilien zurückblicken und setzt alles daran, den Käufern ein weitestgehend mängelfreies Objekt zu übergeben. Später auftretende Mängel während der Gewährleistungsphase werden ebenso durch die Schwetlick-Gruppe behoben.

Lediglich wenn nach der Gewährleistungspflicht Mängel am Gebäude auftreten, müssen die Käufer anteilig ihrer Miteigentumsanteile an der Finanzierung der Mängelbeseitigung mitwirken.

Der Kaufablauf in 6 Schritten

1. Beratung

Herr Heinrich Peters und Frau Tanja Obermann stellen Ihnen alle Projektdetails für Ihre Investition vor.

2. Finanzierung

Wir beraten Sie gerne hinsichtlich der zu erwartenden Kosten egal ob Sie den Kauf Ihrer Pflegeimmobilie finanzieren oder mit Eigenmitteln planen.

3. Reservierung

Sie können Ihre Wunschimmobilie für 14 Tage reservieren. In dieser Zeit können Sie sich mit den Kaufunterlagen beschäftigen und die Finanzierung planen.

4. Notartermin

Nachdem Sie sich für den Kauf entschieden haben, teilen Sie uns entweder Ihren Wunschnotar mit oder die Beurkundung kann auch ganz einfach beim Zentralnotar stattfinden.
Nachdem wir den Notar für Sie beauftragt haben, erstellt dieser die Kaufunterlagen und sendet Ihnen diese zu.
Nach einer Wartefrist von mindestens 14 Tagen, in dieser Zeit können Sie die Kaufvertragsunterlagen prüfen, findet der Notartermin statt.

5. Grundbuch

Nach dem Kaufabschluss veranlasst der Notar alles weitere, sowie auch die Eintragung Ihrer Pflegeimmobilie ins Grundbuch

6. Überweisung

Nach der Beurkundung erhalten Sie sechs Rechnungen, entsprechend dem Baufortschritt angepasst. Ihr finanzierendes Kreditinstitut bzw. Sie überweisen den fälligen Kaufpreis an den Verkäufer. Nach der vollständigen Kaufpreiszahlung erfolgt Ihre Eintragung ins Grundbuch als rechtmäßiger Eigentümer der Pflegeimmobilie.

Nachhaltig bauen zahlt sich aus

Alle unsere Projekte zeichnen sich nicht nur durch eine hohe Bauqualität, sondern auch eine nachhaltige Bauweise aus. Durch eine durchdachte Kombination von Wärmeschutzmaßnahmen, zeitgerechter Gebäudetechnik und den Einsatz von Kraft-Wärme-Kopplung wird bei dem Neubauobjekt der Standard eines KfW-55-Effizienzhauses erreicht.

Dieses zahlt sich auch für den Erwerber aus. Sie kaufen ein Haus neuestens Energiestandards und profitieren darüber hinaus von günstigen Finanzierungskonditionen.

Jeder Käufer hat dadurch Anspruch auf ein zinsverbilligtes Darlehen der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW). Je Einheit können die Erwerber einen Betrag von bis zu 120.000 € zinsgünstig ab 0,75 % p.a. finanzieren.

Die Zinsersparnis von ca. 7.000 € sowie der Tilgungszuschuss von 18.000 € über eine Laufzeit von 10 Jahren machen das Investment nicht nur attraktiver – die Nachhaltigkeit des Gebäudes und der Technik erhöht auch den Wiederverkaufswert.

KfW Tilgungszuschuss deckt Zinsbelastung der ersten 9 Jahre!

Bonus sichern und profitieren - sprechen Sie Ihren Bankberater an.

KFW-Programm 153

- 120.000 € je Einheit
- Zinssatz ab 0,75 % p.a.
- Tilgungszuschuss 15 % der Darlehnssumme

Ersparnis in 10 Jahren

Zinsvorteil:	7.000 €
+ Tilgungszuschuss:	18.000 €
= Gesamt:	25.000 €

Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Grundlage

Die Realisierung des Seniorenzentrum Hügelsheim erfolgt nach den anerkannten Regeln der Technik, den neuesten Erkenntnissen für den Bau von Senioreneinrichtungen, insbesondere unter Beachtung aller einschlägigen DIN-Normen, der einschlägigen Heimgesetzte und Heimverordnungen, der Baugenehmigung und sämtlicher gesetzlicher Bestimmungen, die zum Zeitpunkt der Planung Gültigkeit haben.
Die Einrichtung hat drei Geschosse sowie eine Teilunterkellerung. Die im Pachtvertrag und damit in der Grundlagenurkunde enthaltende Baubeschreibung inklusive der Raumbücherumfassen mehrere Seiten und können daher nur hinsichtlich der technischen Vorgaben angerissen werden. Die Einsicht der kompletten Baubeschreibung und die Raumbücher ist jeder Zeit möglich.

Rechtliche Grundlagen

Nachfolgend lesen Sie zusammengefasst alles Wissenswerte rund um das Projekt, über die Rechte und Pflichten der Käufer, Vertragsgrundlagen, Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung sowie über den Kaufvertrag selbst. Die Ausführungen basieren auf dem derzeitigen Verhandlungsstand. Änderungen sind zwar nicht geplant jedoch aufgrund möglicher bauaufsichtlicher Auflagen bzw. sinnvoller technischer Änderungen möglicherweise denkbar. Änderungen können, sofern sie technisch notwendig beziehungsweise wirtschaftlich keinen Nachteil für den Erwerb darstellen, jeder Zeit erfolgen, darauf sei ausdrücklich hingewiesen.

Kurzüberblick

Der Gebäudekomplex in Hügelsheim (Baden-Württemberg) hat insgesamt 59 Pflegeeinheiten, sowie 10 betreute Wohnungen. Das Gebäude wird mit Teilungserklärung in Wohneigentum aufgeteilt. Die Pflegeeinrichtung ist langfristig (25 Jahre plus 2 Verlängerungsoptionen zu je 5 Jahren) an die Curatio Mittelbaden GmbH, Blumenstraße 21, Rheinmünster, als Betreiber verpachtet. Es ist ein WEG-Verwalter bestellt, der sich um die Verwaltung, Überwachung der Mieteinnahmen und Verteilung an die einzelnen Sondereigentümer sowie Instandhaltung und Instandsetzung der Immobilie kümmert, soweit dies der Eigentümergemeinschaft obliegt. Mit diesem Verwalter wurde ein Verwaltungsvertrag über die Pachtverwaltung des Sondereigentums im Auftrag der Eigentümer geschlossen. Üblicherweise erhält der Betreiber einer neuen Seniorenpflegeeinrichtung die ersten 4 - 6 Monate Pachtfreiheit oder einen entsprechenden Pre-Opening-Zuschuss, der die üblicherweise entstehenden Anlaufverluste einer neuen Immobilie abfedern soll. Die Besonderheit bei diesem Objekt besteht darin, dass die Miete unmittelbar ab Pachtbeginn an die jeweiligen Eigentümer erfolgt.
Der Käufer erwirbt das Sondereigentum an einem Pflegezimmer oder betreuten Wohnen, verbunden mit einem Anteil am Gemeinschaftseigentum. Die Rechte und Pflichten aus dem Pachtvertrag mit dem Betreiber werden anteilig vom Käufer übernommen. Das Gleiche gilt für den Vertrag über die WEG-Verwaltung und die Miet- und Pachtverwaltung. Der Käufer erhält den aus seinen Miteigentumsanteil entfallenden Pachtzins abzüglich der anteiligen Kosten, wie zum Beispiel die Kosten der WEG-Verwaltung. Die Schwetlick Projekt Hügelsheim GmbH Ist Eigentümerin des bezeichneten Grundstücks. Bauträger ist die Schwetlick Bauträgergesellschaft mbH, Im Alberbach 64b, 77654 Offenburg. Die Gesellschaft ist unter der HRB 371981 im Handelsregister des Amtsgerichts Freiburg i.Br. eingetragen.

Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Das Seniorenzentrum Hügelsheim

Es handelt sich um ein Pflegeheim mit 59 Pflegezimmern, allesamt Einzelzimmer, sowie 10 betreuten Wohnungen. Die Baugenehmigung wird voraussichtlich im April 2020 erteilt. Die Pflegezimmer und betreuten Wohnungen werden als Sondereigentumseinheiten angeboten. Die Pflegezimmer bestehen alle aus einem Wohn-/Schlafraum und einem Bad. Jede Wohnung besteht aus einem Wohn-/Essraum, Schlafzimmer, Abstellraum sowie einem Bad mit WC. Hinsichtlich der Ausstattung der einzelnen Sondereigentumseinheiten wird auf die Baubeschreibung und die Raumbücher verwiesen.

Das Grundstück

Das zu bebauende Grundstück befindet sich in Hügelsheim auf 4.670 m². Im Zuge zur Finanzierung dieses Projektes kann es zur Eintragung von Globalgrundpfandrechten kommen. Bei Eigentumsübergang auf den Erwerber sind diese zu löschen oder das Teileigentum ist aus der Pfandhaft zu entlassen. Sofern einer derartigen Globalgrundschuld der Vorrang vor der Auflassungsvormerkung für den Erwerber eingeräumt wird, wird in der Regel der beurkundende Notar Zug um Zug gegen Einräumung des Rangvorbehaltes eine entsprechende Freistellungsverpflichtungserklärung gemäß §3 Abs. 2 MaBV bei der Globalgläubigerin anfordern und dem Käufer hiervon eine Abschrift aushändigen. Soweit in dem Zusammenhang zur Sicherung von Ver- und Entsorgungsanlagen des Baugrundstücks und der Gebäude Leitungen, Kanäle, Kanalschächte und anderes verlegt werden müssen, beziehungsweise technische Anlagen installiert sind oder werden und zur Sicherung solcher Anlagen von dem jeweiligen Ver- und Entsorgungsunternehmen die Eintragung entsprechender Grunddienstbarkeiten oder beschränkte persönliche Dienstbarkeiten im Grundbuch gefordert wird, werden solche Rechte ebenfalls übernommen. Der Verkäufer ist berechtigt, solche Dienstbarkeiten zur Eintragung in das Grundbuch zu bewilligen und zu beantragen und deren näheren schuldrechtlichen Inhalt festzulegen sowie etwa Rangänderungen zuzustimmen.

Die Kaufimmobilie

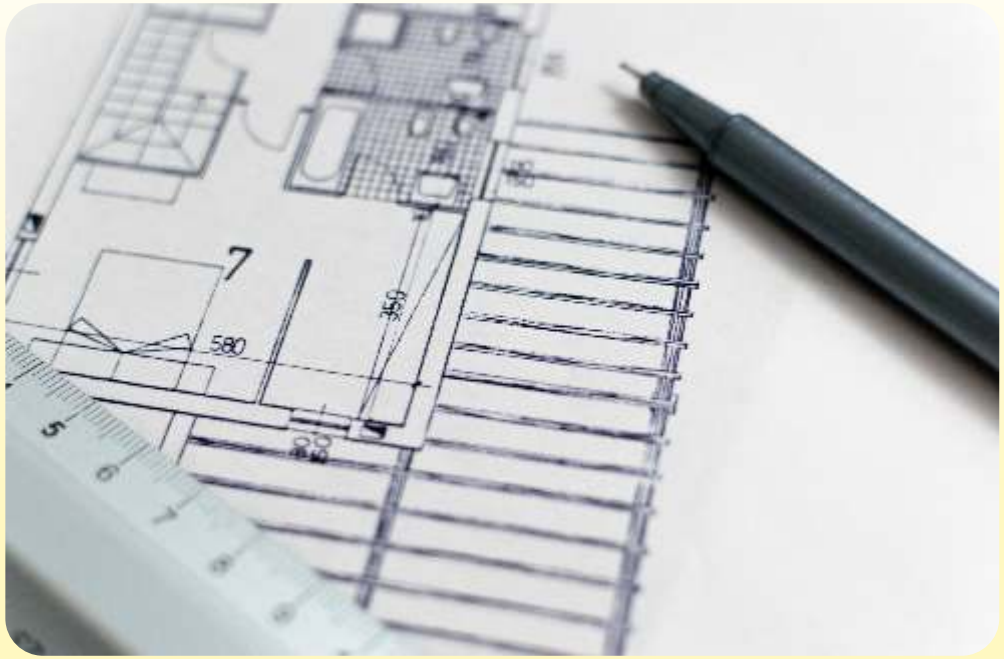
Die Pflegeeinrichtung wird von der Schwetlick Bauträgergesellschaft Hügelsheim mbH nach den vertraglichen, gesetzlichen und behördlichen Vorgaben sowie nach den Vorgaben der anerkannten und bewährten Regeln der Technik errichtet. Der Käufer erwirbt von der Schwetlick Projekt Hügelsheim GmbH das Teileigentum an einem Pflegezimmer oder einer Wohnung, verbunden mit dem zugehörigen Anteil am Gemeinschaftseigentum. Hinsichtlich der Beschaffenheit und Ausstattung der Kaufimmobilie wird auf die ausführliche und jederzeit gesondert einsehbare Baubeschreibung sowie Raumbücher verwiesen. Die Pflegeeinrichtung ist noch nicht errichtet. Mit den Bauarbeiten wird nach der Vorlage der geprüften Unterlagen begonnen. Das erstellende Objekt soll nach den Vorgaben des Pachtvertrages voraussichtlich bis spätestens 01.04.2021 fertiggestellt sein.

Der Pachtvertrag

Mit der Curatio wurde ein Pachtvertrag mit einer festen Laufzeit von 25 Jahren geschlossen. In diesem Vertrag wurde auch eine zusätzliche Verlängerungsoption für den Pächter von 2 x 5 Jahren vereinbart. Der Käufer übernimmt mit dem Abschluss des Kaufvertrages alle Rechte und Pflichten aus dem Pachtvertrag und seinen Anlagen in Bezug auf den von ihm jeweils erworbenen Kaufgegenstand (Teileigentum und Anteil Gemeinschaftseigentum). Um eine einheitliche Nutzung während der gesamten Dauer des Pachtvertrages sicherzustellen, wird der Pachtvertrag voll wirksam auf die Gemeinschaft beziehungsweise die einzelnen Käufer für deren Anteil am Gesamtprojekt übergeben. Hierzu bedarf es jedoch einer gesonderten Erklärung des Pächters. Während der Pachtzeit trägt der Betreiber sämtliche Bewirtschaftungs- und Betriebskosten gemäß §2 der BetrKV. Darunter fallen unter anderem Kosten für die Straßenreinigung, Müllabfuhr, Entwässerung, Kaltwasserversorgung, Gartenpflege, Schornsteinfeger, Fernsehleitungen sowie Grundsteuer. Curatio soll dabei die Betriebskosten – soweit möglich – unmittelbar gegenüber dem jeweiligen Gläubiger übernehmen. Soweit dies nicht möglich ist, zum Beispiel bei öffentlichen Lasten, wird der Betreiber den jeweiligen Betrag binnen zwei Wochen nach Vorlage des Zahlungsbescheids durch die Verpächter beziehungsweise Eigentümer abzugs- und spesenfrei auf ein noch zu benennendes Konto zu überweisen. Nicht vom Pächter zu übernehmen sind die Instandhaltungsrücklagen und die Kosten der Hausverwaltung, diese sind von den jeweiligen Eigentümern zu tragen. Der fest auf 25 Jahre geschlossene Pachtvertrag kann durch die Eigentümer vorzeitig aus wichtigem Grund gekündigt werden. Dieses außerordentliche Kündigungsrecht steht den Eigentümern / der Gemeinschaft dann zu, wenn der Betreiber seinen vertraglichen Pflichten nicht nachkommt, insbesondere wenn er sich im Zahlungsrückstand mit mehr als einem Quartal Pachtzins befindet, eine erhebliche Belästigung durch den Betreiber vorliegt oder der Pachtgegenstand vertragswidrig genutzt wird. Ebenso ist eine außerordentliche Kündigung durch den Eigentümer beziehungsweise durch die Gemeinschaft möglich, wenn dem Betreiber die behördliche Genehmigung zum Betreiben der Senioreneinrichtung entzogen wird oder von ihr zurückgegeben wird. Im Übrigen kann sich der Verpächter hinsichtlich des Vorliegens eines außerordentlichen Kündigungsgrundes auf die gesetzlichen Vorgaben berufen. Eine Kündigung der Vermieter (Eigentümer) bzw. der Gemeinschaft kann nur durch eine einheitliche Entscheidung aller Eigentümer nach einem mehrheitlich gefassten Beschluss der Eigentümergemeinschaft erfolgen. Der Mietvertrag kann nur als Ganzes gekündigt werden.

Die Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung

Die Teilungserklärung wird mit Urkunde des Notars Pfeiffer in Hildesheim ausgefertigt. Weiterführende Details entnehmen Sie den Kaufunterlagen. Insgesamt werden bei dem Objekt 69 Teil- bzw. Sondereigentumseinheiten geschaffen. Alle Sondereigentumseinheiten erhalten im Grundbuch des Amtsgerichts jeweils ein eigenes Grundbuchblatt. Im Gemeinschaftseigentum der Anlage (und somit im Gemeinschaftseigentum aller Miteigentümer) befinden sich all die Einrichtungen, die auch bei herkömmlichen Wohnungseigentümergemeinschaften im Gemeinschaftseigentum stehen, wie zum Beispiel die Außenanlage inklusive Stellplätze, das Dach und so weiter sowie alle für den Betrieb der Einrichtung erforderlichen Gemeinschaftsräume, wie zum Beispiel der Eingangsbereich mit der Rezeption, der gemeinschaftliche Speiseraum, Verwaltungsbüro, Küche und so weiter. In der Gemeinschaftsordnung ist die einheitliche Nutzung aller Sondereigentumseinheiten als Pflegezimmer oder Seniorenwohnungen bestimmt worden. Diese Zweckbestimmung ist Grundlage für das gesamte Verhältnis der Teileigentümer untereinander, sowohl nach dem Gesetz als auch nach getroffenen Vereinbarungen und allem sonstigen Verträgen. Die Eigentümer sind verpflichtet, alles zu tun und nichts zu unterlassen, damit die Nutzung sowohl der Sondereigentumseinheit als auch der Räume im Gemeinschaftseigentum reibungslos erfolgen kann und der Charakter als Seniorenwohnanlage erhalten bleibt. Diese besondere Gebrauchsregelung kann erst nach Ablauf des Mietvertrages mit dem Betreiber im Beschlusswege mit einer qualifizierten Mehrheit von 3/4 aller in einer Wohnungseigentümerversammlung vertretenen Stimmen geändert werden. Die einzelnen Eigentümer haben kein Recht ihr Sondereigentum zu bewohnen bzw. selbst zu vermieten, sondern müssen in die Nutzung ihres Sondereigentums an die vom Betreiber ausgewählten Personen einwilligen. Dem Veräußerer (der teilende Eigentümer) ist vorbehalten, in der Zeit solange er noch Eigentümer ist, Änderungen der Teilungserklärung vornehmen zu dürfen. Dies betrifft sämtliche Bereiche des Sondereigentums, des Gemeinschaftseigentums und etwaig zugewiesener beziehungsweise noch zuzuweisender Sondernutzungsrechte.



Der Kaufpreis

Im Kaufpreis enthalten ist:

- Die schlüsselfertige Erstellung
- Sämtliche Baunebenkosten
- Sämtliche Erschließungs- und Anschlusskosten für die erstmalige Herstellung
- Alle Herstellungsbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz

Im Kaufpreis nicht enthalten und daher vom Käufer zu tragen:

- Kosten für Notar, Grundbuchamt und sonstige Behörden für den Kaufvertrag
- Grunderwerbssteuer (derzeit 5 %)
- Finanzierungskosten für den Kaufpreis, Grundschuldbestellung
- Zwischenfinanzierung des Kaufpreises

Der Kaufpreis ist in folgenden Raten fällig:

- 30 % nach Beginn der Erdarbeiten (abzüglich Sicherheitseinbehalt 5 %)
- 28 % nach Rohbaufertigstellung
- 12,6 % nach Herstellung der Dachflächen und Dachrinnen, nach Fenstereinbau einschließlich Verglasung
- 14,7 % nach Innenputz, ausgenommen Beiputzarbeiten, nach Fertigstellung Rohinstallation der Heizungs-, der Sanitär- und der Elektroanlagen und nach Fertigstellung der Estrich- und Fassadenarbeiten.
- 2,8 % nach Fertigstellung der Fliesenarbeiten im Sanitärbereich
- 8,4 % nach Bezugsfertigkeit und Zug um Zug gegen Besitzübergabe
- 3,5 % nach vollständiger Fertigstellung, zusätzlich 5% Sicherheitseinbehalt aus der ersten Rate.

Gemäß den gesetzlichen Vorgaben (§632a BGB) ist der Käufer berechtigt, 5 % des Kaufpreises bei der ersten Abschlagszahlung einzubehalten. Die einbehaltenen 5 % sind zur Zahlung fällig, wenn der Vertragsgegenstand vertragsgemäß ohne wesentliche Mängel fertiggestellt ist. Im übrigen gelten hier die gesetzlichen Vorschriften.

Die Kaufpreiszahlungen sind unabhängig des Baufortschritts nur fällig, wenn u.a. folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- Rechtswirksamkeit des Vertrages und Vorliegen aller zu seinem Vollzugerforderlichen Genehmigungen
- Der grundbuchrechtliche Vollzug der Teilungserklärung und die Eintragung der Vormerkung zur Sicherung des Anspruches auf Eigentumsübertragung für den Käufer im Grundbuch erfolgt ist.
- Sicherstellung der Fertigstellung des Vertragsobjektes von allen Belastungen und Beschränkungen, die in der Vormerkung im Rangvorgehen oder gleichstehen, soweit sie nicht nach dem Kaufvertrag vom Käufer übernommen werden und mit zu übertragen sind.
- Vorliegen der Baugenehmigung

Die Bauabnahme

Der Verkäufer wird vor der Übergabe sämtlichen Sondereigentumseinheiten das Objekt an den Pächter, den Betreiber des Objektes, übergeben. Das Objekt wird zunächst durch den Pächter und Betreiber des Objektes also durch die Curatio abgenommen. Erst danach werden sämtliche Sondereigentumseinheiten an die einzelnen Käufer, also die gekaufte Sondereigentumseinheit auch an den Käufer angeboten und übergeben. Der Verkäufer wird nach Fertigstellung des Sondereigentums mit einer Frist von mindestens 14 Tagen zur Abnahme aufgefordert. Erscheint der Käufer zu diesem Termin nicht, so setzt ihm der Verkäufer eine weitere Frist von mindestens 12 Tagen zur Abnahme. Kommt es innerhalb dieser Frist zu keiner förmlichen Abnahme, so gilt das Objekt als abgenommen, wenn der Käufer die Abnahme nicht unter Angabe mindestens eines Mangels verweigert hat. Diese Abnahmeoption tritt nur dann ein, wenn der Verkäufer den Käufer zusammen mit der Aufforderung zur Abnahme auf die Folge einer nicht erklärten oder Angabe von Mängeln verweigerten Abnahme in Textform hingewiesen hat. Die Abnahme des Sondereigentums führt zur Übergabe des Kaufgegenstandes.

In einem von beiden Seiten zu unterzeichnenden Abnahmeprotokoll werden die noch ausstehenden Leistungen sowie die sichtbaren Mängel aufgenommen. Hinsichtlich des Gemeinschaftseigentums wird der Verkäufer dem Käufer den Abnahmetermin mindestens 12 Tage im Voraus schriftlich mitteilen. Für den Fall, dass der Käufer an diesem Termin nicht persönlich teilnimmt, gilt widerruflich folgendes: Das gemeinschaftliche Eigentum der Teileigentümer wird dann nicht durch jeden Erwerber einzeln, sondern durch den Pächter und Betreiber des Objektes und den Sondereigentumsverwalter abgenommen. Dem Käufer ist sodann nach der Abnahme eine Abschrift des Abnahmeprotokolls zu übersenden mit der Aufforderung, sich zu der Abnahme zu erklären. Die Zustimmung zu der Abnahme gilt als vom Käufer erteilt, wenn er sich nicht innerhalb von 12 Werktagen nach Erhalt des Abnahmeprotokolls dem Verkäufer gegenüber erklärt und der Verkäufer bei der Übersendung des Abnahmeprotokolls auf die Folgen einer nicht erklärten oder ohne Angabe von Mängeln verweigerten Abnahme in Textform ausdrücklich auf diese Rechtsfolgen hingewiesen hat. Mit Übergabe des Kaufgegenstandes gehen Besitz und Nutzen auf den Käufer über. Die Lasten gehen im Fall einer vorzeitigen Nutzung ab Nutzungsbeginn, sonst ab Übergabe des Kaufgegenstandes auf den Käufer über. Die Verkäuferin haftet jedem Käufer gegenüber für Sachmängel am Bauwerk und der Errichtung (soweit verkäuferseitig eingebracht) nach den Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches. Die Gewährleistungsfrist für Mängel am Bauwerk beträgt 5 Jahre, für Arbeiten am Grundstück sowie etwaige Einrichtungsgegenstände beträgt diese Frist zwei Jahre.

Die bevorzugte Belegung

Der jeweilige Sondereigentümer des Sondereigentums – soweit zum Pachtgegenstand gehörend – wird bei der Belegung in folgender Form bevorzugt berücksichtigt:

Im Bedarfsfall kann der jeweilige Eigentümer bei der Erstbelegung der Pflegeeinrichtung sofort in den Pflegebereich aufgenommen werden, soweit die Pflegezimmer noch nicht belegt sind und keine Belegungsrechte Dritter vorrangig zu berücksichtigen sind; ein Anspruch auf ein bestimmtes Zimmer besteht jedoch nicht.

Voraussetzung ist das Vorliegen mindestens des Pflegegrades 2 in der Person des Betroffenen und die Gewährleistung der Pflege laut jeweils gültigem Heimvertrag.

Bei einem späteren Pflegebedarf wird dem Berechtigten eine schnellstmögliche Aufnahme zugesichert mit Priorität gegenüber der sonstigen Warteliste. Diese Aufnahmemöglichkeit besteht dann sogar Einrichtungsübergreifend für alle Einrichtungen der Curatio in Mittelbaden.

Der jeweilige Eigentümer kann die bevorzugte Berücksichtigung bei der Belegung auch zugunsten seines Ehe- oder eingetragenen Lebenspartners oder eines Angehörigen des Wohneigentümers in gerader Linie oder seiner Geschwister in Anspruch nehmen. Die Möglichkeit der Inanspruchnahme der bevorzugten Berücksichtigung bei der Belegung gilt nur für natürliche Personen.

Wohnungseigentümer können ihre Wohnung bei Erstvermietung selbst anmieten. Dazu müssen Sie den Wunsch sechs Monate vor Übergabe an den Pächter melden und bis 3 Monate vor Inbetriebnahme den Mietvertrag unterzeichnet haben.

Pre-Opening-Kosten

Die Pre-Opening-Kosten

Die Miete fließt ab der Inbetriebnahme durch den Betreiber.

Für Betreiber von Seniorenwohnanlagen fallen im Zuge der Eröffnung eines neuen Hauses Vorlaufkosten an. Ähnlich wie bei Hotels, Ferienwohnanlagen oder Kliniken ist der Betreiber in der ersten Betriebsphase mit dem Problem konfrontiert, dass hohen Anlaufkosten zunächst keine Vollauslastung gegenüber steht. Es dauert Erfahrungsgemäß 12 - 18 Monate, bis eine Senioreneinrichtung eine endgültige wirtschaftliche Auslastung erreicht hat. In der Regel wird dem Betreiber einer Pflegeeinrichtung von der Eigentümergemeinschaft zur Abfederung dieser Anlaufverluste eine sogenannte „mietfreie Zeit“ eingeräumt, die zwischen 5 und 12 Monaten betragen kann. In dieser Zeit würde der Eigentümer keine Einnahmen aus seiner Einheit erhalten.

Die Besonderheit bei diesem Objekt besteht darin, dass hier weder direkte Pre-Opening-Kosten anfallen, noch eine mietfreie Zeit vereinbart wurde. Die entsprechenden Anlaufkosten sind hier bereits im Kaufpreis enthalten. Der entscheidende Vorteil gegenüber vielen anderen vergleichbaren Angeboten besteht darin, dass die Miete bereits am 1. Tag der Inbetriebnahme fließen wird, egal ob die erworbene Einheit direkt belegt wurde, oder nicht.

Der Kaufvertrag und die Grundlagenurkunde

Der Kaufvertrag mit den Erwerbern ist formbedürftig, das heißt, er muss von einem amtlich bestellten Notar beurkundet werden.
Um die Abwicklung der notariellen Kaufvertrage für beide Parteien (den Käufer und der Schwetlick Projekt Hügelsheim GmbH) zu vereinfachen, werden die Käufer ihre Kaufabsicht in Form eines bindenden Kaufangebotes an die Schwetlick Projekt Hügelsheim GmbH notariell beurkunden. Jeder Käufer beurkundet hierzu bei dem Notar Pfeiffer im Amtssitz Hildesheim oder einem Notar seines Vertrauens das unwiderrufliche Kaufvertragsangebot.

Jeder zukünftige Käufer erhält mindestens 14 Tage vor Beurkundung des Kaufvertragsangeboteseine Abschrift folgender Unterlagen:

- Kaufvertragsangebot
- Grundlagenurkunde
- Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung

Folgende Unterlagen sind voraussichtlich in der Grundlagenurkunde und Teilungserklärung enthalten:

- Lageplan des Grundbesitzes
- Abgeschlossenheitsbescheinigung nebst Aufteilungsplan, Schnitt- und Ansichtszeichnungen
- Lageplan der Sondernutzungsrechte
- Pachtvertrag mit Raumbuch und Raumbeschreibung
- Verwaltervertrag
- Baugenehmigung

Der Miet-/Pachtvertrag

An den Pachteinnahmen sind gemäß Gemeinschaftsordnung, solange und soweit der Betrieb der Senioreneinrichtung auf der Grundlage eines Generalpachtvertrages durch einen einheitlichen Betreiber / Mieter erfolgt, alle betreffenden Teileigentümer an der aus der Verpachtung der Sondereigentumseinheiten und der Infrastruktur erzielten Pacht unabhängig von der Kalkulation des Betreibers allein nach dem Verhältnis der auf die Sondereigentumseinheiten entfallenden Miteigentumsanteile beteiligt. Auf die Belegungsfrequenz der einzelnen Sondereigentumseinheiten kommt es daher nicht an. Nach Abzug der laufenden monatlichen Instandhaltungsrücklage, der WEG-Verwaltergebühren und sonstiger Kosten, die nicht auf den Betreiber umzulegen sind (zum Beispiel Kontoführungsgebühren, Kosten für Eigentümerversammlungen, mieterseitig nicht übernommene Instandhaltungskosten), wird die Pachteinnahme den einzelnen Eigentümern gutgeschrieben.

Um den Entwicklungen in der Zukunft Rechnung zu tragen, ist die vom Betreiber zu zahlende Pacht beginnend mit dem vierten Vertragsjahr (Sperrfrist) durch eine Wertsicherungsklausel im Mietvertrag an den vom statistischen Bundesamt festgelegten Verbraucherindex (Basis 2010 = 100) gekoppelt.

Danach gilt: steigt oder fällt dieser Index um mehr als 10 %, so erhöht oder vermindert sich die Pacht im Verhältnis von 75 % der eingetretenen Änderung mit der Maßgabe, dass eine Änderung der Pacht im Verhältnis von 75 % der eingetretenen Änderung mit der Maßgabe, dass eine Änderung der Pacht für den Monat eintritt, der von dem Monat der Bekanntgabe der Mietänderung folgt. Ändert sich der Preisindex nach der jeweils letzten Pachterhöhung erneut um mehr als 10 %, kann nach Maßgabe der vorgesehenen Reglung erneut eine Pachtanpassung verlangt werden.

Da die Anpassung erst jeweils nach Erreichen eines bestimmten Indexstandes mit Beginn des vierten Vertragsjahres erfolgt und die Mietzinsänderung nur zu 75 % vorgenommen wird, gewährleistet sie keinen vollen Inflationsausgleich. Die vereinbarte Wertsicherung der Miete stellt jedoch eine rechtlich sichere Basis dar, um eine angemessene Anpassung durchführen zu können.

Eine Pre-Opening-Zahlung wird nicht geleistet. Es wird auch keine mietfreie Zeit vereinbart. Die Miete fließt im Gegensatz zu Wettbewerbsangeboten ab der Inbetriebnahme.

Die Mietverwaltung / WEG-Verwaltung

Die Mietverwaltung

Mit der Miet- und Pachtverwaltung wird eine erfahrene Immobilien- und Verwaltungs GmbH beauftragt.

Die Verwaltung hat insbesondere die Zahlung der seitens des Betreibers geschuldeten Pacht zu überwachen und diese treuhänderisch für die Gemeinschaft der Eigentümer zu verwalten. Sie zahlt die Pacht nach Abzug der Kosten monatlich an den Eigentümer nach Miteigentumsanteil aus.

Die Verwaltung hat des weiteren die Aufgabe, die Beseitigung von Gewährleistungsmängeln am Sondereigentum zu begleiten und zu überwachen. Notwendige Instandhaltungsmaßnahmen oder Schönheitsreparaturen werden vom Verwalter veranlasst und überwacht, soweit sie nicht vom Mieter durchzuführen sind. Die Gebühr für den Verwalter ist im Rahmen und während der Dauer durch die anfallende Verwaltungsgebühr abgegolten. Der Vertrag über die Miet- und Pachtverwaltung wird zwischen dem Verwalter und jedem zukünftigen Eigentümer, vertreten durch die Schwetlick Projekt Hügelsheim GmbH, geschlossen.

Die WEG-Verwaltung

Bei einem Objekt wie der Senioreneinrichtung ist für die Eigentümer eine umfassende und sachkundige Verwaltung noch wichtiger als für den Eigentümer einer „normalen“ Wohnanlage. Anders als bei traditionellen Wohnungseigentümergemeinschaften wird hier solange die gemeinsame Nutzung als Wohn- und Pflegeeinrichtung fortbesteht, das Sondereigentum mitverwaltet. Ebenso gilt es hier, darüber hinaus noch das Verhältnis der Eigentümer zum Betreiber zu begleiten und zu überwachen.

Für den Zeitraum von zwei Jahren mit Wirkung zum Zeitpunkt der Abnahme und Übergabe der ersten Sondereigentumseinheit wird eine damit erfahrene Immobilien- und Verwaltungs-GmbH zum WEG-Verwalter bestellt.

Die Verwaltungsgebühr beträgt je Sondereigentumseinheit ca. 14 Euro monatlich zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer.

Der Verwaltervertrag nach dem WEG wird zwischen dem Verwalter und der zukünftigen Eigentümergemeinschaft vertreten durch die Schwetlick Projekt Hügelsheim GmbH, abgeschlossen. Die Bestellung des Verwalters erfolgt mit der Teilungserklärung.

Die Instandhaltung / Instandsetzung

Der Instandhaltung / Instandsetzung

Grundsätzlich ist es die Aufgabe der Eigentümergemeinschaft, für die Bereiche des Gemeinschaftseigentums Maßnahmen der Instandhaltung und Instandsetzung zu ergreifen. Gleiches gilt für die Sondereigentümer im Bereich des Sondereigentums. Ein Teil der Instandhaltungs- und Instandsetzungspflichten des Betreibers wurde im Rahmen des Pachtvertrages dem Betreiber auferlegt.

Der Betreiber ist demnach der ordnungsgemäßen Instandhaltung und Instandsetzung von Schäden an dem Pachtgegenstand und den damit verbundenen Anlagen, sowie zur Beseitigung von Beeinträchtigungen, die im Betriebsablauf des Pächters auftreten verpflichtet. Demnach sind alle Schönheits- und Wartungsreparaturen am Gebäude und der technischen Ausrüstung, sowie die vollständige Instandhaltung, Erneuerung und technische Veränderung der Außenanlage durch den Betreiber zu übernehmen. Türen und Türrahmen im Inneren des Gebäudes sind durch den Betreiber ebenso Instand zu halten und gegebenenfalls zu ersetzen wie die technische Gebäudeausrüstung im Rahmen von Wartungsverträgen. Der Betreiber ist berechtigt, die Wartungsverträge selbst abzuschließen und den Eigentümern nachzuweisen.

Die Instandhaltung von Dach und Fach hat durch den Eigentümer zu erfolgen. Das heißt, die Eigentümer haben die Kosten insbesondere für Instandhaltung der Dachkonstruktion mit Eindecken und Klempnerarbeiten, der tragenden Rohbaukonstruktion, des Außenputzes und der Fassade, der gebäudeabschließenden Teile einschließlich Fenster und Türen in Außenwänden sowie Schornsteine zu tragen. Die Ersatzbeschaffung für die haustechnischen Anlagen, wie Heizung, Lüftung und Aufzüge ist darüber hinaus Sache der Eigentümer.

Die Instandhaltungsrücklage

Da die Senioreneinrichtung komplett neu errichtet wird, profitieren die Eigentümer im Verlauf der ersten 5 Jahre von den gesetzlichen Gewährleistungsvorschriften des BGB, falls Mängel am Bauwerk auftreten sollten. Es entspricht Erfahrungswerten, dass bei Neubauten in den ersten Jahren keine großen Reparaturen an den wesentlichen Teilen des Bauwerks vorgenommen werden müssen. Es empfiehlt sich dennoch, auch schon frühzeitig eine (allerdings vergleichsweise geringe) Instandhaltungsrücklage für die Eigentümergemeinschaft anzusparen, um auf notwendige Reparaturen vorbereitet zu sein. Diese dient auch als Rücklage für kommende Jahre. Es liegt im Ermessen der künftigen Eigentümer, wie hoch sie diese Rücklage ausstatten wollen. Nach den Vorgaben des Wohnungseigentümergesetzes (WEG) soll darüber alljährlich im Zusammenspiel mit dem Verwalter der Anlage ein eigener Beschluss der Eigentümergemeinschaft getroffen werden.

Versicherungen / Steuerliche Erläuterungen

Versicherungen

Das Objekt wird während der Pachtzeit vom Pächter beziehungsweise auf dessen Kosten im branchenüblichen Umfang versichert. Dabei verpflichtet sich der Pächter, sich ausreichend gegen jede Haftung aus dem Betrieb des Pachtgegenstandes zu sichern und den Verpächter von jeglicher Inanspruchnahme durch Dritte freizustellen. Der Pächter hat dabei sämtliche erforderlichen Versicherungen auf seine Kosten abzuschließen und auf Wunsch dem Verpächter nachzuweisen. Als branchenüblich wird man folgende Versicherungen ansehen können, wobei diese Aufzählung nicht zwingend ist:

- Gebäudeversicherung (einschließlich Feuer, Leitungswasser, Sturm/Hagel, Überspannung durch Blitz, unbekannten Gefahren – all risk -, innerer Unruhen, böswillige Beschädigung, Rauch, Fahrzeug-anprall, Mietausfall)
- Grundstückseigentümerhaftpflicht
- Inventarversicherung (Feuer, Sturm/Hagel, Leitungswasser, unbekannte Gefahren, Einbruchdiebstahl / Vandalismus)
- Betriebshaftpflichtversicherung des Pächters

Steuerliche Erläuterungen

Die Darstellung der steuerlichen Grundlagen basiert auf den Steuergesetzen und der Rechtsprechung sowie den einschlägigen Erlassen und Stellungnahmen der Finanzverwaltung zum Zeitpunkt der Erstellung der Broschüre. Bei der steuerlichen Betrachtung wird im übrigen davon ausgegangen, dass der Käufer und Vermieter des Appartements eine natürliche Person ist, die in Deutschland der unbeschränkten Steuerpflicht unterliegt. Wird die Investition im Betriebsvermögen gehalten, sind die nachfolgenden Ausführungen teilweise nicht übertragbar. Die nachfolgenden Ausführungen verstehen sich nicht als steuerliche Beratung, weshalb die individuellen steuerlichen Auswirkungen in jedem Fall mit einem Steuerberater abgestimmt werden sollten.

Die Einkommenssteuer

- Einkunftsart

  Der Käufer als Vermieter unterliegt als natürliche Person in Deutschland der Einkommenssteuer. Vermietet der Käufer sein Pflegeappartement , so erzielt er gemäß §2 Abs. 1 S.1 Nr.6 EStG (Einkommensteuergesetz) in Verbindung mit §32 Abs. 1 S. 1 Nr.1 EStG Mieteinnahmen, die Einkunftsart „Vermietung und Verpachtung“ zuzurechnen sind. Guthabenzinsen aus der verzinslichen Anlage der Instandhaltungsrücklage stellen nach §2 Abs. 1S. 1 Nr.5 EStG in Verbindung mit §20 Abs.1 Nr.7 EStG Einkünfte aus Kapitalvermögen dar.

- Einkünfte-Ermittlung

  Grundlage für die Ermittlung der Einkünfte bilden die der Gemeinschaft der Eigentümer im Kalenderjahr zugeflossenen Einnahmen (§8 EStG) abzüglich der Werbungskosten (§9 EStG). Die Einnahmen beziehungsweise Werbungskosten sind steuerlich grundsätzlich zum Zeitpunkt der Vereinnahmung beziehungsweise der Verausgabung bei der Gemeinschaft der Eigentümer zu berücksichtigen (§11 EStG), unabhängig davon, wann der Eigentümer selbst die Mieteinnahmen erhält.

Voraussetzung für die Erzielung von Einkünften aus Vermietung und Verpachtung und die Anerkennung etwaiger Werbungskosten ist das Vorliegen einer Überschusserzielungsabsicht. Diese liegt vor, wenn ein Totalüberschuss der Einnahmen über die Werbungskosten während der Dauer der Vermögensnutzung erzielt wird. Für die Bejahung der Überschusserzielungsabsicht ist es daher erforderlich, dass die Gesamtpachteinnahmen die geltend gemachten Werbungskosten (unter anderem Betriebs-, Verwaltungs- und Reparaturkosten sowie im Falle einer Fremdfinanzierung des Kaufpreises die Schuldzinsen) vor Beendigung der Vermögensnutzung übersteigen. Wird die Immobilie veräußert bevor ein Totalüberschuss erzielt wurde, muss mit einer besonderen Überprüfung der Einkünfte-Erzielungsabsicht gerechnet werden. Dies ist insbesondere in den Fällen zu berücksichtigen, in denen der Kauf des Pflegeappartements beziehungsweise der Wohnung ganz oder teilweise fremdfinanziert wird. In diesem Fall erhöhen die Finanzierungskosten die Werbungskosten. Insbesondere in diesen Fällen wird dringend geraten, einen steuerlichen Berater hinzuzuziehen, der den individuellen Sachverhalt auf seine steuerlichen Folgen hin untersucht.

Die Anschaffungskosten für die Appartements, sowie die anteiligen Gemeinschaftsanlagen, werden abzüglich der auf den Grund uns Boden entfallenden Anschaffungskosten – entsprechend §7 Abs. 4 Nr.2a EStG linear mit jährlich 2 % abgeschrieben. In die Bemessungsgrundlage für die Abschreibung fließen neben dem Gebäudepreis auch die Erwerbsnebenkosten, wie Grunderwerbssteuer, Notar- und Grundbuchkosten ein. Im Jahr der Bezugsfertigkeit kann die Abschreibung gemäß §7 Abs. 4 EStG (Gebäudeabschreibung) zeitanteilig mit 1/12 je Monat steuerlich geltend gemacht werden. Zu den laufenden Werbungskosten zählen unter anderem die Kosten der WEG und Mietverwaltung sowie im Falle einer Fremdfinanzierung des Kaufpreises die an das Kreditinstitut anfallenden Schuldzinsen. Veräußerungsgewinne aus dem Verkauf des Pflegeappartements beziehungsweise der Wohnung sind nach derzeitiger Rechtslage gemäß §22 Nr.2 in Verbindung ,ist §23 Abs. 1 EStG nach der Haltedauer von 10 Jahren (sogenannter Spekulationsfrist) steuerfrei. Bei einer vorzeitigen Veräußerung der Immobilie innerhalb der Spekulationsfrist wäre der Veräußerungsgewinn zu versteuern. Dieser errechnet sich nach §23 Abs. 3 S.1 EStG aus der Differenz zwischen dem Veräußerungspreis und den Anschaffungskosten vermindert um die geltend gemachten Abschreibungen, soweit diese bei der Ermittlung der Einkünfte abgezogen worden sind.

Grunderwerbsteuer / Umsatzsteuer

Grunderwerbsteuer

Der Erwerb von Grundstücken unterliegt nach §1 Abs. 1 Nr.1 GrEStG der Grunderwerbssteuer. Die Grunderwerbsteuer beträgt 5 % des Kaufpreises und ist entsprechend der kaufvertraglichen Regelung durch den Käufer zu tragen.

Umsatzsteuer

Umsätze aus der Vermietung und Verpachtung von Grundstücken stellen gemäß §4 Nr.12a UStG umsatzsteuerfreie Leistungen dar. Der Käufer/Vermieter kann nicht nach §9 UStG zur Umsatzsteuer optieren, wenn der Pächter die angemieteten Räume ausschließlich für steuerfreie Umsätze nach §4 Nr.16k UStG verwendet, welche den Vorsteuerabzug ausschließen. Der Verkäufer / Pächter kann dann die ihm in Rechnung gestellte Umsatzsteuer nicht im Wege des Vorsteuerabzugs geltend machen.

Die möglichen Änderungen der Steuergesetzgebung

Die derzeit gültigen Steuergesetzte können jeder Zeit durch den Gesetzgeber geändert werden. Änderungen in der Finanzrechtsprechung oder der Verwaltungsauffassung können dazu führen, dass innerhalb des gesetzlichen Rahmens- steuerliche Vorschriften anders angewendet werden. Die dargestellt steuerliche Behandlung von Immobilien, im speziellen eines Vollstationären Pflegeheimes, kann sich daher im Hinblick auf die Langfristigkeit der Veranlagung sowohl nachteilig, als auch zum, Vorteil des Anlegers verändern. Steuerliche Vorteile sollten daher keine entscheidende Grundlage für die Kaufentscheidung darstellen.

Auszüge aus dem Mietvertrag

Dauer

Für die Dauer von 25 Jahren, mit 2 x 5 Jahren Verlängerung, ist die Senioreneinrichtung an den Betreiber verpachtet. Mit der Erstellung der notariellen Kaufurkunde treten die Erwerber der einzelnen Appartements in den Mietvertrag mit ein. Die maximale Mietlaufzeit beträgt 35 Jahre.

Mietzins

Der Mietzins für die einzelnen Appartements ist der Preisliste zu entnehmen. Dieser wird monatlich nach dem 15. des betreffenden Monats im Voraus entrichtet. Um keine Wartezeit für die Erwerber aufkommen zu lassen, wurde keine Pre-Opening-Zeit vereinbart, die Gesamtpacht wird durch die Curatio an den Hausverwalter geleistet. Dieser verteilt die anteilige Pacht an die jeweiligen Eigentümer.

Sicherheiten

Der Betreiber tritt im Rahmen einer stillen Zession alle seine Mietforderungen gegenüber Bewohnern und Sozialträgern zur Sicherheit ab.

Betriebs- und Nebenkosten

Der Betreiber hat alle Neben- , Verwaltungs- und Betriebskosten, sowie die Versicherung der Senioreneinrichtung zu übernehmen. Lediglich Instandhaltungsrücklagen für die Unterhaltung von Dach und Fach und Kosten der Hausverwaltung sind vom Erwerber zu tragen.

Instandsetzung

Die Kosten für Wartungs-, Instandhaltungs- und Instandsetzungs-arbeiten einschließlich der Instandhaltung der Haustechnik werden vom Betreiber vollständig übernommen. Die von der Curatio gestellte Einrichtung ist laufend zu unterhalten und auf die Kosten der Curatio zu ersetzen oder zu erneuern.

Wertsicherung

Jeder der Vertragspartner ist berechtigt, eine Anpassung des Mietzinses zu verlangen, wenn sich ab dem 01.04.2025 (und dann alle 2 Jahre) die allgemeinen Lebenshaltungskosten nach gesetzlicher Festlegung inflationsabhängig ändern. Das Anpassungsverlangen ist auf 75 % der Lebenshaltungskosten beschränkt.

Versicherungspflicht

Vor der Übergabe des Mietgegenstandes werden die notwendigen Versicherungen abgeschlossen, wie verbundene Gebäude-versicherung mit Brand-, Erdbeben- und Betriebshaftpflicht-versicherung und Betriebsunterbrechungsversicherung. Die Kosten der Versicherungen werden vom Betreiber übernommen.

Schönheitsreparaturen

Der Betreiber ist verpflichtet, alle während der Dauer des Mietvertrages erforderlich werdenden Schönheitsreparaturen, wie Bodenreinigung, Innenanstrich, Tapezier- und Streicharbeiten, in angemessenen Zeiträumen zu übernehmen.

Hinweis

An dieser Stelle können nur informell die Bestimmungen des Miet- und Pachtvertrages wiedergegeben werden. Maßgeblich ist der vollständige Text der Gesamturkunde.

Impressum

Schwetlick Projekt Hügelsheim GmbH
Im Albersbach 64 b
77654 Offenburg

Bauherr

Visualisierung

Andreas Zöllner

Konzept und Design

Curatio Mittelbaden GmbH

Tanja Obermann

Heinrich Peters

Blumenstraße 21
77836 Rheinmünster

Bildnachweis

Adobe Stock, Pixabay.com, Gemeinde Hügelsheim, Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Disclaimer

Alle im Exposé angebrachten Beispielberechnungen unterliegen der gemachten Annahmen, die sich ändern können. Alle visuellen Darstellungen der Seniorenwohnanlage in Hügelsheim können in der tatsächlichen Ausführung abweichen. Sämtliche Angaben in diesem Exposé dienen lediglich einer Vorabinformation und stellen den Planungsstand zum Zeitpunkt der Druckfertigstellung dar. Änderungen b leiben daher vorbehalten, insbesondere auch auf die Inhalte der Baubeschreibung, Grundrisse, Größen- und Preisangaben sowie die T mit Grundrissplänen, Detailzeichnungen und der Projektübersicht H verbundenen Angaben. Das Exposé stellt kein Vertragsangebot dar. Für H die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angabeübernommen. Abbildungen Für die Ausstattung, Art und Umfang aller Ausführungen sowie Grundrisse sind vertraglich maßgebend allein die geschlossenen Verträge nebst deren Anlagen, wie zum Beispiel Baubeschreibung, die wir Ihnen gerne überreichen.

Gründe, die überzeugen:

- Investition in eine erstklassige Neubau-Immobilie
- Erfahrener und spezialisierter Bauträger mit sehr guten Referenzen
- 25 jähriger Mietvertrag mit renommiertem Betreiber
- Inflationsschutz und Renditesteigerung durch indexierte Pachtvereinbarung
- Weitgehend steuerfreie Mieteinkünfte durch Gebäude-Afa
- Sorglos-Immobilie: Curatio übernimmt Wartung und Unterhalt
- Finanzierung zu historisch günstigen Zinssätzen möglich
- Finanzierung mit KfW-Mitteln möglich, bis 120.000 € je Appartement mit 0,75 % ppa
- Steuerfreie Veräußerungsgewinne nach 10 Jahren
- Festpreis- und Fertigstellungssicherheit
- Bevorzugtes Belegungsrecht für Investoren und deren Angehörige
- Wertsteigerungspotential durch wachsende Nachfrage nach Pflegeplätzen

Kontakt Vertrieb:
Stephanie Hack – 0151 27083010

Schwetlick Projekt Hügelsheim Gesellschaft mbH
OFFENBURG