Seniorenzentrum Ottweiler

"Haus Neumünster"

Pflegeheim mit Physiotherapie und Service-Wohnen

30.000 € Zuschuss durch KfW Bank
(Tilgungszuschuss)

- ✓ Top Betreiber
- ✓ kein Pre-Opening - sofort Miete
- ✓ KfW 40 Plus Standard
- ✓ bis zu 4,64 % Rendite*
- ✓ Sonder-AfA Wohnungen

* inklusive Tilgungszuschuss

PROJEKTA
GESELLSCHAFT FÜR SOZIALIMMOBILIEN & HEIMBAU

Schwestern Verband
Die helfen. Seit 1958.

Inhalt

Seniorenimmobilien - ein Wachstumsmarkt	4
Investitionsbedarf steigt	5
Starke Gründe für eine Investition	6
Gründe für eine Investition in eine Immobilie	8
Sachwerte, Inflationsschutz und Wertzuwachs	9
Eigentumswohnung oder Pflegeimmobilien	10
Rendite-Berechnung eines Seinioren-Appartements	11
Rendite-Berechnung - langfristige und stabile Renditen	12
Der Betreiber	14
Die Stadt Ottweiler	16
Pflegeheim - Grundriss Erdgeschoss	20
Pflegeheim - Grundriss Obergeschoss	21
Betreutes Wohnen - Grundriss Erdgeschoss	22
Betreutes Wohnen - Grundriss Obergeschoss	23
Unser Immobilien-Angebot im Überblick	27
Chancen und Risiken	29
Der Kaufablauf in 6 Schritten	30
Nachhaltig Bauen zahlt sich aus	32
Bauen ist ... Vertrauen und Erfahrung	33
Bau- und Ausstattungsbeschreibung	34
Auszüge aus dem Mietvertrag	42
Impressum und Disclaimer	43
Ihre gesamten Vorteile im Überblick	44

SENIORENIMMOBILIEN - EIN WACHSTUMSMARKT

Die Bevölkerung in Deutschland wird immer älter

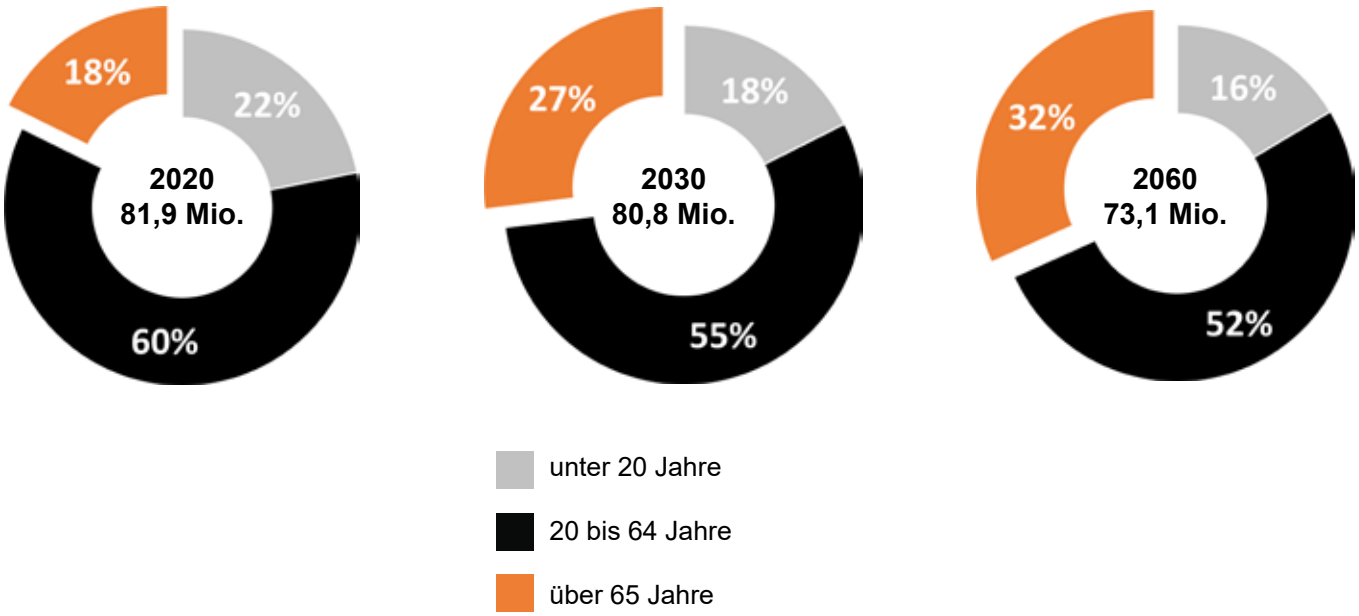
Die Lebenserwartung in Deutschland steigt, so liegt die Lebenserwartung bei Frauen derzeit bei 81 Jahren und Männer werden im Durchschnitt 75 Jahre alt. Die Lebenserwartung wird bis zum Jahr 2050 um weitere sechs Jahre steigen. Ein anderer Grund der zunehmend älter werdenden Bevölkerung ist die hohe Abnahme der Geburtenrate in Deutschland.

Bereits heute leben in Deutschland knapp 15 Millionen Senioren über 65 Jahre. Im Jahre 2030 werden es nach Schätzungen des Statistischen Bundesamts bereits 21,8 Millionen sein. Noch dramatischer wird diese Entwicklung, wenn man die Senioren betrachtet, die 80 Jahre und älter sind, also potenziell pflegebedürftig werden. Im Jahre 2018 sind es über 4 Millionen, also rund 1/4 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 mehr in der Lage sich um ihre pflegebedürftigen Eltern zu kümmern. Zudem wohnen die Familien weit auseinander.

Weitere Gründe für die Zunahme der Pflegebedürftigkeit sind

- 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 des DRG-Systems, welches dazu führt, dass weitere Pflegeplätze benötigt werden, da die Krankenhäuser ihre Patienten früher entlassen.



INVESTITIONSBEDARF STEIGT

Es besteht langfristig ein beachtliches Wachstumspotenzial 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.

Sie investieren in diesen konjunkturunabhängigen Wachstumsmarkt!

Langfristige Ertragssicherheit

Sie investieren als Investor ausschließlich in Sozialimmobilien, die vom Gesetzgeber als förderungswürdig eingestuft sind und sich über den Pflegesatz refinanzieren.

Deshalb bietet Ihnen die Anlage

- kontinuierliche monatliche Einkünfte
- automatische Erhöhung der Miete bei Inflation
- Anlagesicherheit durch langfristige Pachten eines einzigen Generalmieters, die über öffentlich geregelte Bewohnerentgelte refinanziert werden
- stabilen Wertzuwachs aus einer professionell gemanagten Immobilie
- Sachwert-Sicherheit in Zeiten der Währungskrisen
- historisch günstige Zinsen bei einer Finanzierung, grundbuchamtliche Absicherung
- Sicherung des Vermögens trotz EZB Geldschwemme

STARKE GRÜNDE FÜR EINE INVESTITION

25-Jahres-Mietvertrag mit einem leistungsstarken Generalmieter

- Mieter übernimmt Unterhalts- und Wartungskosten
- Hohe, stabile Miete mit eingebautem Inflationsschutz durch Indexierung
- Sorglos-Immobilie: Mieter übernimmt Verwaltung, Unterhalt und Wartung
- Kein Leerstands-Risiko einzelner Appartements durch Generalanmietung
- Hohe Sicherheit durch staatliche Refinanzierung der Mieten

Weitestgehend steuerfreie Mieteinnahmen

- Steuerliche Abschreibung mit Mieteinkünften aufrechenbar
- Veräußerungsgewinne nach 10 Jahren steuerfrei
- Abgeltungssteuerfrei
- Stabile Netto-Mietrendite
- Sonder-Abschreibung 10 Jahre auf Außenanlagen

Renditestarke Kapitalanlage

- Investition in einen der stärksten Wachstumsmärkte Deutschlands
- Wertsteigerungspotenzial durch Sachwert-Anlage
- Ortsübliche Vergleichspreise - jedoch inkl. kompletter Innenausstattung und Möblierung
- Investition in eine hochwertige und moderne Immobilie in sehr guter Lage

Seniorenimmobilie-Investition in den Mega-Markt der Zukunft

- Unabhängigkeit von konjunkturellen Schwankungen
- Enormes Wachstumspotenzial durch demografische Entwicklung
- Langfristig stabiles Ertragspotenzial
- Bis zu 40 % höhere Pachterträge als bei vermieteten Eigentumswohnungen

Direktinvestment

- Teileigentum mit Grundbucheintrag jederzeit vererbbar und übertragbar
- Bevorzugtes Belegungsrecht für den Investor und seine Angehörigen

Immobilienanlage = Sachwert = Inflationsschutz

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

Günstige Finanzierungskosten durch historisch niedriges Zinsniveau

- Finanzierung bis 85 % des Kaufpreises möglich (Bonität vorausgesetzt)
- Besonders günstig finanzieren mit KfW-Mitteln, bis 120.000 € je Einheit, Zinssätze ab 0,75 % p.a., 10 Jahresbindung
- Tilgungszuschuss von 25 % der Darlehenssumme, bis zu 30.000 €

Qualitativ hochwertige Investition

- Qualitätskontrolle während der Bauzeit
- Hohe Bau- und Ausstattungsqualität
- Komplette Einrichtung bereits im Kaufpreis enthalten

Projektsicherheit durch erfahrene Partner

- Langjährige Projekterfahrung des Bauträgers
- Notarieller Festpreis
- Fertigstellungssicherheit durch bonitätsstarkes Unternehmen

Ökologisches Investment

- Innovative Gebäudetechnik schont Ressourcen
- Nutzung von Kraft-Wärme-Kopplung
- Zeitgemäße Wärmedämmung
- Erreichung des finanzierungsgünstigen KfW 40 Plus Standards

GRÜNDE FÜR EINE INVESTITION IN EINE IMMOBILIE

Die Sicherheit von Geldanlagen rund um den Globus ist fraglich geworden. Die Renditen vermeintlich sicherer Kapitalanlagen oder Staatsanleihen sinken. In der heutigen Zeit der Finanz- und Währungskrisen, in der die Vermögenssicherung und das Setzen auf echte Werte mehr denn je zählen, ist die inflationsgeschützte und krisenfeste Immobilie einer der wesentlichen Grundpfeiler einer sinnvollen Kapitalanlage. Die Immobilie ist für die meisten Deutschen nach wie vor die beliebteste Form der Altersvorsorge. Folglich rücken Themen, wie Vermögenssicherung und Inflationsschutz, in den Fokus.

- Noch sind die Kaufpreise für hochwertig hergestellte neue Immobilien vergleichsweise günstig.

- Eine Immobilie stellt eine sichere Kapitalanlage dar, weil ein Dach über dem Kopf ein menschliches Grundbedürfnis ist. In der Vergangenheit haben Immobilien immer eine hervorragende Wertsteigerung und Rendite erzielt, im Langzeitvergleich sind Immobilien sogar die bessere Anlageform als Aktien gewesen.

- Die Immobilie als Investition erfährt gerade durch die aktuelle Währungskrise einen wahren Boom.

- 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. Diese erhöhte Nachfrage kann und wird dazu führen, dass das Angebot am Markt knapper und damit teurer wird.

- Der deutsche Immobilienmarkt ist im internationalen Vergleich noch unterbewertet.

- Die Kreditzinsen sind historisch günstig, der Mietertrag und die steuerliche Förderung dieser Immobilienform führen außerdem dazu, dass der zu zahlende Eigenaufwand des Investors gering ausfällt. Die schleichende Geldentwertung reduziert auch die spätere Schuldentilgung.

- Ein Investment in Immobilien ist eine sichere Anlage in Sachwerte. Hierdurch wird in einen realen Wert investiert, der für jeden greifbar ist. Dieser ist nicht wie andere Anlageformen den Inflations- und Währungsrisiken ausgesetzt.

SACHWERTE, INFLATIONSSCHUTZ UND WERTZUWACHS

Inflation und Währungsreform

Ein großer Feind des Vermögens ist der schleichende Verlust an Kaufkraft, die Inflation. Diesem Kaufkraftverlust unterliegen bei der Inflation Kapitalanlagen wie Tages- und Festgeld, Lebensversicherungen, Anleihen, Bausparverträge und sonstige liquide Anlagen. Demgegenüber sind die Immobilien und andere Sachwertanlagen Gewinner beim Inflationsszenario. Die Angst vor Inflation steigt in Deutschland. In der Presse kursieren Worte wie „Staatspleite“ und „Hyper-Inflation“. Nach den jüngsten negativen Beispielen Griechenland und Zypern fürchten auch in Deutschland viele Menschen um die Entwertung oder den Verlust ihres gesparten Vermögens. Darüber hinaus verlangen die EZB sowie einige Banken mittlerweile Geld dafür, dass man dieses auf die Bank bringt - anstatt Zinsen zu erhalten, wird das Geld stetig weniger.

Steuern

Die Abgabenlast in Deutschland wird in den nächsten Jahren aufgrund der Staatsdefizite weiter steigen. Damit zählen Steuern und Sozialabgaben zu den weiteren negativ beeinflussten Faktoren auf das private Geldvermögen der Deutschen. Die Anlageform einer Sachwertimmobilie bietet dem Kapitalanleger eine der wenigen Möglichkeiten private Einkommensteuer zurückzuführen. Die besonderen Vorteile bei der privaten Immobilienanlage liegen sowohl in der kontinuierlichen Gebäudeabschreibung als auch in der Sonderabschreibung auf Inventar und Außenanlagen, die bei diesem Objekt gewährt wird.

Finanz- und Coronakrise

Die Immobilie hat sich über viele Jahrzehnte als wertstabile und sichere Kapitalanlage erwiesen. Die Finanzkrise verunsicherte nicht nur deutsche Anleger, sondern auch Besitzer von Geldvermögen. In Zeiten von Inflation und turbulenten Kapitalmärkten empfiehlt sich eine sichere Investition in Sachwerte. Der Vorteil liegt darin, dass Anleger von den langfristigen kontinuierlichen Mieteinnahmen und den zu erwartenden Wertsteigerungen profitieren.

1960	1970	1985	2020
100 €	**60 €**	**40 €**	**25 €**

EIGENTUMSWOHNUNG ODER PFLEGEIMMOBILIEN

Klassische Eigentumswohnung

- Die Mieteinnahmen liegen zwischen 7-8 € je qm und sind in der Regel nicht indexiert.
- Die Bruttorendite bei vermieteten Eigentumswohnungen liegt circa bei 3-3,5 %. Hiervon sind die Kosten für Vermietung, Renovierungen, Verwalterkosten und ggf. Leerstand abzuziehen.
- Um die Vermietung der Wohnung muss sich der Eigentümer selbst kümmern. Das Risiko eines Mieterwechsels ist hoch.
- Störung innerhalb der Wohnung oder Probleme mit den Mietern sind Sache des Vermieters.
- Bei Wohnungsleerstand entstehen unter Umständen erhebliche Mietausfälle.
- Der Vermieter ist für die Nebenkostenabrechnung selbst zuständig. Nicht alle Kosten sind umlegbar.
- Mit wenigen Ausnahmen sind alle Schönheitsreparaturen durch den Vermieter zur tragen.
- Wartungskosten und Instandhaltungskosten sind zu einem erheblichen Teil durch den Vermieter zu tragen.
- Durch negative Standortentwicklungen sinken Mietpreise oder wird die Vermietung schwierig.

Pflegeeinheit/Betreute Wohnung

- ✓ Die Miete liegt bei bis zu circa 10,00 € je qm und steigt automatisch mit der Inflation.
- ✓ Die Bruttorendite liegt anfänglich zwischen 3,80 % und 4,55 % und damit deutlich höher als bei vergleichbaren Eigentumswohnungen. Hinzu kommen geringe Instandhaltungsrücklagen und Verwalterkosten.
- ✓ Es besteht ein fester Mietvertrag über 25 Jahre + 1 x 5 Jahre Verlängerungsoption mit einem solventen und bankgeprüften Betreiber.
- ✓ Kein aufwendiger Mieterkontakt, da der Betreiber die Vermietung aller Einheiten übernimmt.
- ✓ Monat für Monat sichere Mieteinnahmen ohne Mietausfälle, eine 100 % Mietzahlung ist auch bei Leerstand eines Pflegeappartements garantiert.
- ✓ Die Nebenkosten sind vom Betreiber zu zahlen. Aufwändige Abrechnungen entfallen.
- ✓ Der Betreiber trägt die Schönheitsreparaturen innerhalb des Gebäudes, den Unterhalt und die Erneuerung der Einrichtungsgegenstände.
- ✓ Fast alle Wartungs- und Instandhaltungskosten, einschließlich der Instandhaltung der Haustechnik, werden vom Betreiber übernommen.
- ✓ Der Standort ist durch den Betreiber und Banken geprüft, liegt absolut zentral und ist wettbewerbsfähig.
- ✗ Keine unmittelbare Eigennutzung möglich, jedoch Vorbelegungsrecht für Käufer und Angehörige.

RENDITE-BERECHNUNG EINES SENIOREN-APPARTEMENTS

25 Jahre stabile und indexierte Mieteinkünfte - weitestgehend steuerfrei*
Vereinfachte Beispielrechnungen mit unterschiedlichen Finanzierungsansätzen**

EIGENKAPITAL		30 %	40 %	50 %
Kaufpreis (Beispiel Appartement Nr. 15)		**174.358 €**	**174.358 €**	**174.358 €**
Nebenkosten (Notar, Grunderwerbssteuer, Grundbuch)		13.949 €	13.949 €	13.949 €
Gesamtkosten		**188.307 €**	**188.307 €**	**188.307 €**
Eigenkapital		**56.492 €**	**75.323 €**	**94.153 €**
Finanzierung/Fremdmittel		131.815 €	112.984 €	94.153 €
RENDITEBERECHNUNG - MIETEINNAHMEN				
Einnahmen (jährliche Mieteinnahmen)		6.626 €	6.626 €	6.626 €
Ausgaben				
Zinsen Finanzierung	0,95 %	-1.252 €	-1.073 €	-894 €
Verwaltungskosten	1,78 %	-274 €	-274 €	-274 €
Rücklage für Instandhaltung p.a. der Miete ca.		-118 €	-118 €	-118 €
Netto - Mietertrag		**4.981 €**	**5.160 €**	**5.339 €**
Mietrendite auf das eingesetzte Eigenkapital		8,82 %	6,85 %	5,67 %
Abschreibung - Gebäude Afa u.a. Durchschnitt Jahre 1-12 der Investition		3.279 €	3.279 €	3.279 €
Steuerersparnis bei einer Steuer-Progression von	35 %	**1.148 €**	**1.148 €**	**1.148 €**
Dies entspricht einer Gesamtrendite p.a. von		**6.129 €**	**6.308 €**	**6.487 €**
Anfängliche Rendite auf das eingesetzte Eigenkapital		**10,8 %**	**8,4 %**	**6,9 %**

Top - Investition durch Kombination von

- ✓ 25-jährigem Mietvertrag mit erstklassigem Betreiber
- ✓ Historisch niedrigem Zinsniveau
- ✓ Sorglos-Immobilie, ohne eigenen Aufwand
- ✓ Inflationsgeschützte Sachwert-Investition

* Mietvertrag: Laufzeit 25 Jahre plus 1 x 5 Jahre Option = 30 Jahre, weitestgehend steuerfreie Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung durch Verrechnung der Einkünfte mit Gebäude-AfA (siehe langfristige Berechnung)

** unverbindliche Beispielrechnung, maßgeblich sind die individuellen Berechnungen für das jeweilige Appartement unter Berücksichtigung der individuellen steuerlichen Verhältnisse

RENDITE-BERECHNUNG
LANGFRISTIGE UND STABILE RENDITEN

Berechnung der Pachterlöse - Kosten - Abschreibungen und Renditen
Unverbindliche Beispiel-Berechnung

Aufteilung Kaufpreis	
Baukosten	163.930 €
Grund/Boden	4.171 €
Außenanlagen	6.257 €
Gesamtkosten	**174.358 €**

			1. Jahr*	2. Jahr	3. Jahr	4. J
A	**Abschreibung NEUBAU**		**2,0 %**	**2,0 %**	**2,0 %**	
	Summe Abschreibung in % kumuliert		2,0 %	4,0 %	6,0 %	
	Abschreibung p.a. in €		**3.279 €**	**3.279 €**	**3.279 €**	**3.**
B	**Abschreibung Zuschuss Ausstattung/Außenanlagen**		**10,0 %**	**10,0 %**	**10,0 %**	**1**
	Summe Abschreibung in % kumuliert		10,0 %	20,0 %	30,0 %	4
	Abschreibung p.a. in €		**626 €**	**626 €**	**626 €**	
C	**Summe jährliche Abschreibung**		**3.904 €**	**3.904 €**	**3.904 €**	**3.**
	Summe Abschreibung		3.904 €	7.809 €	11.713 €	15.
	angenommene Progression		35,0 %	35,0 %	35,0 %	3
	Summe Steuerersparnis Abschreibung/Werbungskosten		**1.366 €**	**1.366 €**	**1.366 €**	**1.**
	Summe Steuerersparnis Jahr 1-12 kumuliert		1.366 €	2.733 €	4.099 €	5.
	Abschreibung in % der Gesamt-Investitionssumme		2,2 %	4,5 %	6,7 %	
D	**Jährliche Pachterlöse**		**6.626 €**	**6.626 €**	**6.626 €**	**6.**
	abzüglich Finanzierung-Zinsen	0,95 %	-1.159 €	-1.159 €	-1.159 €	-1.
	abzüglich Verwalterkosten		-274 €	-274 €	-274 €	-
	abzüglich Instandhaltungsrücklage		-118 €	-118 €	-118 €	-
	Pacht netto		**5.074 €**	**5.074 €**	**5.074 €**	**5.**
E	**Steuerliches Ergebnis nach Abschreibung/Werbungskosten**					
	Ergebnis vor Steuer		5.074 €	5.074 €	5.074 €	5.
	Jährliches Abschreibungsvolumen/Werbungskosten (D)		-3.904 €	-3.904 €	-3.904 €	-3.
	Steuerliches Ergebnis nach Abschreibung		1.170 €	1.170 €	1.170 €	1.
	Steuern auf Mieteinkünfte		-409 €	-409 €	-409 €	-
	Liquiditätsüberschuss netto nach Steuern		**4.665 €**	**4.665 €**	**4.665 €**	**4.**
	Liquiditätsüberschuss in % auf Eigenkapital		8,9 %	8,9 %	8,9 %	

*Wichtiger Hinweis: Dies ist eine unverbindliche Beispielrechnung unter folgender Annahme: Eigenmittel: 30 %, Finanzierungsanteil: 70 %, Zinsen 1,85 % p.a., Zinsfestschreibung 10 Jahre; es wird davon ausgegangen, dass die erste indexierte Pachtpreisanpassung nach 4 Pachtjahren und die zweite Pachtpreisanpassung nach 10 Pachtjahren erfolgen wird. Bei der Berechnung der Steuerersparnis wurde ein Grenzsteuersatz von 35 % zu Grunde gelegt. Das kalkulierte Abschreibungsvolumen kann sich noch erhöhen oder auch verringern.

Annahme: Pflegezimmer Nr. 15		
1 Pflegeappartement mit anteiligen Gemeinschaftsflächen Mietabrechnungsfläche je Appartement ca.		55,70 qm
Kaufpreis		**174.358 €**
Finanzierung	70 %	122.051 €
Eigenmittel	**30 %**	**52.307 €**

ahr	5. Jahr	6. Jahr	7. Jahr	8. Jahr	9. Jahr	10. Jahr	11. Jahr	12. Jahr	Insgesamt
2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %	
8,0 %	10,0 %	12,0 %	14,0 %	16,0 %	18,0 %	20,0 %	22,0 %	24,0 %	
279 €	**3.279 €**	**3.279 €**	**3.279 €**	**3.279 €**	**3.279 €**	**3.279 €**	**3.279 €**	**3.279 €**	**39.343 €**
0,0 %	10,0 %	10,0 %	10,0 %	10,0 %	10,0 %	10,0 %			
0,0 %	50,0 %	60,0 %	70,0 %	80,0 %	90,0 %	100,0 %			
626 €	**626 €**	**626 €**	**626 €**	**626 €**	**626 €**	**626 €**			**6.257 €**
904 €	3.904 €	3.904 €	3.904 €	3.904 €	3.904 €	3.904 €	3.279 €	3.279 €	45.600 €
617 €	19.521 €	23.426 €	27.330 €	31.234 €	35.139 €	39.043 €	42.321 €	45.600 €	
5,0 %	35,0 %	35,0%	35,0 %	35,0 %	35,0 %	35,0 %	35,0 %	35,0 %	
366 €	1.366 €	1.366 €	1.366 €	1.366 €	1.366 €	1.366 €	1.148 €	1.148 €	
466 €	6.832 €	8.199 €	9.565 €	10.932 €	12.298 €	13.665 €	14.812 €	15.960 €	
9,0 %	11,2 %	13,4 %	15,7 %	17,9 %	20,2 %	22,4 %	24,3 %	26,2 %	
626 €	7.089 €	7.089 €	7.089 €	7.089 €	7.089 €	7.089 €	7.586 €	7.586 €	84.210 €
159 €	-1.159 €	-1.159 €	-1.159 €	-1.159 €	-1.159 €	-1.159 €	-1.159 €	-1.159 €	**-13.914 €**
274 €	-274 €	-274 €	-274 €	-274 €	-274 €	-274 €	-274 €	-274 €	**-3.290 €**
118 €	-126 €	-126 €	-126 €	-126 €	-126 €	-126 €	-135 €	-135 €	**-1.499 €**
074 €	5.530 €	5.530 €	5.530 €	5.530 €	5.530 €	5.530 €	6.017 €	6.017 €	65.507 €
074 €	5.530 €	5.530 €	5.530 €	5.530 €	5.530 €	5.530 €	6.017 €	6.017 €	**65.507 €**
904 €	-3.904 €	-3.904 €	-3.904 €	-3.904 €	-3.904 €	-3.904 €	-3.279 €	-3.279 €	**-45.600 €**
170 €	1.625 €	1.625 €	1.625 €	1.625 €	1.625 €	1.625 €	2.738 €	2.738 €	**19.907 €**
409 €	-569 €	-569 €	-569 €	-569 €	-569 €	-569 €	-958 €	-958 €	**-6.968 €**
665 €	4.961 €	4.961 €	4.961 €	4.961 €	4.961 €	4.961 €	5.059 €	5.059 €	58.540 €
8,9 %	9,5 %	9,5 %	9,5 %	9,5 %	9,5 %	9,5 %	9,7 %	9,7 %	**112%**

Für die Wohnungsverwaltung fallen Kosten in Höhe von 274 € p.a. an, sowie 1,78 % der jährlichen Miete als Instandhaltungsrücklage.

*Die Berechnung für das erste Jahr bezieht sich auf einen vollen Jahreszeitraum.

Achtung: Diese Berechnung stellt nur eine allgemeine Information über den Renditeverlauf dar und ersetzt nicht eine mögliche individuelle Berechnung durch Ihren steuerlichen Berater.

DEUTSCHLANDWEITER MARKTFÜHRER IN DER DEZENTRALEN PFLEGE

Der Betreiber und sein bewährtes Konzept

Als Betreiber der Einrichtung in Ottweiler konnte der Saarländische Schwesternverband gewonnen werden, der seinen Verbandssitz ebenfalls in Ottweiler hat.

Aus einem pflegerischen Berufsverband mit einer Schule, der 1958 am Evangelischen Fliedner-Krankenhaus im saarländischen Neunkirchen gegründet wurde, um den akuten Mangel an Pflegekräften zu beheben, hat sich in über 50 Jahren ein modernes und überaus finanzkräftiges Sozialunternehmen mit Einrichtungen und Diensten für Menschen im Alter sowie für Menschen mit Behinderungen entwickelt.

Der Saarländische Schwesternverband ist einer der kapitalstärksten Betreiber deutschlandweit.

In 40 Einrichtungen in fünf Bundesländer betreuen ca. 3.200 Mitarbeiter pflegebedürftige Menschen.

Die bisherigen stationären Einrichtungen des Saarländischen Schwesternverbands befinden sich in bisher fünf Bundesländern. Durch kurze Distanzen können Syniergieeffekte zwischen den Einrichtungen optimal genutzt werden.

In der Saar-Pfalz Region befinden sich neun vollstationäre Einrichtungen mit circa 500 Pflegeplätzen (Ottweiler, Rehlingen-Fremersdorf, Dudweiler, Otzenhausen, Waldmohr, Idar-Oberstein, Altenglan, Offenbach-Hundheim). Die Einrichtungen in Altenglan und Ottweiler errichtete die Projekta GmbH als Investor und Bauträger.

In der Eifel werden sieben Einrichtungen betrieben (Bitburg, Kordel, Manderscheid, Irrel, Bettingen, Dahlem, Schönecken), in der Main-Tauber-Region sechs (Königheim, Külsheim, Boxberg, Assamstadt, Schrozberg, Külsheim).

Weitere stationäre Einrichtungen befinden sich in Südbaden und Dessau.

Gemäß seinem christlichen Leitbild, will der Schwesternverband alte, kranke und behinderte Menschen zu einem möglichst selbstbestimmten Leben verhelfen.

Als heute überkonfes-

sioneller gemeinnütziger Träger fühlt sich der Schwesternverband noch immer dem christlichen Menschenbild verpflichtet.
Das bedeutet, dass jedes Leben unabhängig von Fähigkeiten oder Beeinträchtigungen seinen Wert hat und die Persönlichkeit sowie die Entwicklungschancen eines Jeden betont werden sollen.

Die bedarfsorientierten Angebote des Schwesternverbands werden individuell mit Blick auf das Gemeinwesen entwickelt.
In der Altenpflege bietet der Schwesternverband gerade für kleinere Gemeinden wohnortnahe und dezentrale Pflegeangebote an.
Ergänzt werden diese durch Leistungen der ambulanten und teilstationären Pflege sowie Service-Wohnungen.

Die Unternehmenskultur des Schwesternverbands ist durch Offenheit, Wertschätzung, Einfühlungsvermögen und Unterstützung

Schwestern Verband

Die helfen. Seit 1958.

geprägt.

Die Mitarbeiter prägen das Bild des Verbandes und setzen seine Werte in der täglichen Arbeit um.
Die Führungskräfte pflegen einen kooperativen Führungsstil, beteiligen die Mitarbeiter und schaffen Transparenz.

Jeder Mitarbeiter wird im Rahmen seiner Fähigkeiten gefördert und gefordert und kann an diversen Fort- und Weiterbildungsmaßnahmen teilnehmen.

Die Eigenverantwortlichkeit, Fachkompetenz und Kreativität der Mitarbeiter wird konstant gestärkt.
Alle Mitarbeiter sind bereit, sich auf veränderte Anforderungen und anerkannte wissenschaftliche Erkenntnisse einzustellen.

Der Schwesternverband ist mit seinen Einrichtungen und Angeboten ein aktiver Partner im Gemeinwesen.

Standorte Saarländischer Schwesternverband in Rheinland-Pfalz und Saarland

DIE STADT OTTWEILER BEI SAARBRÜCKEN

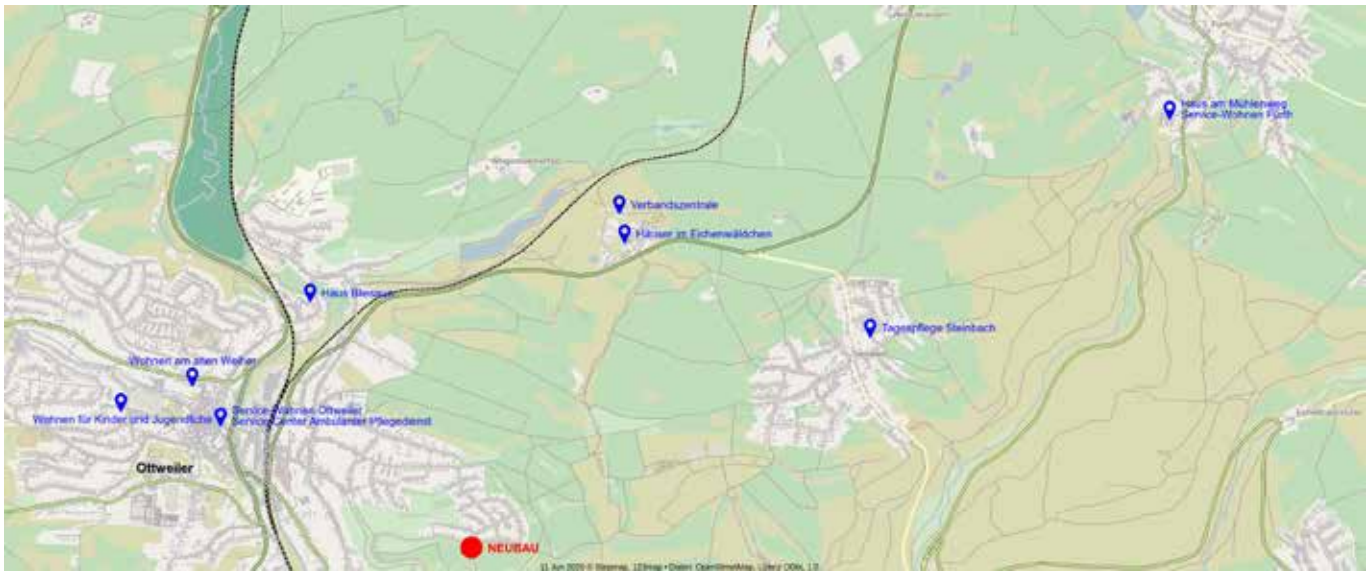
Die Stadt Ottweiler mit ihren knapp 15.000 Einwohnern liegt im Landkreis Neunkirchen im Saarland. Die Stadt untergliedert sich in 5 Stadtteile, Ottweiler, Fürth, Lautenbach, Mainzweiler und Steinbach. Die Stadt liegt ca. 32 km nordöstlich von Saarbrücken und hat ihren Ursprung um 871.

Rosengarten

Ottweiler liegt verkehrstechnisch an der Kreuzung der Bundesstraße 41, welche von Saarbrücken nach Ingelheim führt und der Bundestraße 420, die Ottweiler mit Nierstein verbindet. Durch den vorhandenen Bahnhof sind die Landeshauptstadt Saarbrücken und das Rhein-Main-Gebiet ebenfalls schnell zu erreichen.

Ottweiler hat großartige Sehenswürdigkeiten zu bieten, so die historische Altstadt, wo sich auf kleinem Raum eine mittelalterliche geprägte Stadtstruktur mit einigen Bauwerken aus der Renaissance und Barock wiederfindet. Aber auch der Besuch z. B. des Renaissancegebäudes „Hesse Haus“, der alten Stadtmauer aus dem 15. Jahrhundert oder des Rathausplatzes, mit dem um 1717 erbauten Rathaus, sind zu empfehlen.

Der Standort in der Stadt Ottweiler ist dem Saarländischen Schwesternverband bestens bekannt. Hier in Ottweiler unterhält der Saarländische Schwesternverband mehrere Einrichtungen. So befindet sich die Verbandszentrale, ein Service-Wohnen, eine Tagespflege, ein Service-Center mit ambulanter Pflege, zwei Einrichtungen für Menschen mit Beeinträchtigungen und zwei stationäre Einrichtungen für Senioren in Ottweiler.
Die neue Einrichtung in Ottweiler stellt für eine vorhandene Einrichtung einen Ersatzneubau dar. **Hierdurch ist der Bedarf vor Ort bestens bekannt und es können durch die vorhandenen Einrichtungen weiterhin die hervorragenden Synergieeffekte zwischen den Einrichtungen genutzt werden.**



Standorte des Saarländischen Schwesternverbandes in Ottweiler

Blick vom alten Turm auf Ottweiler

Alter Turm

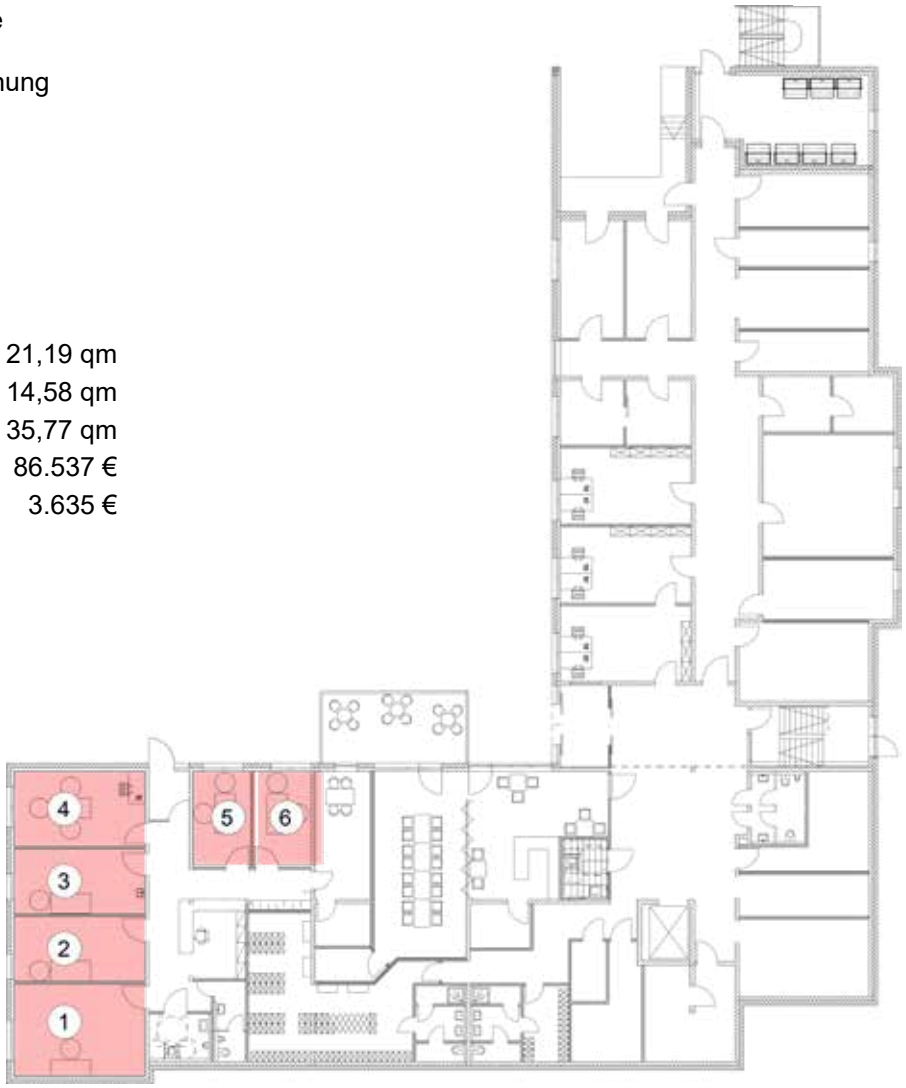
Rathaus

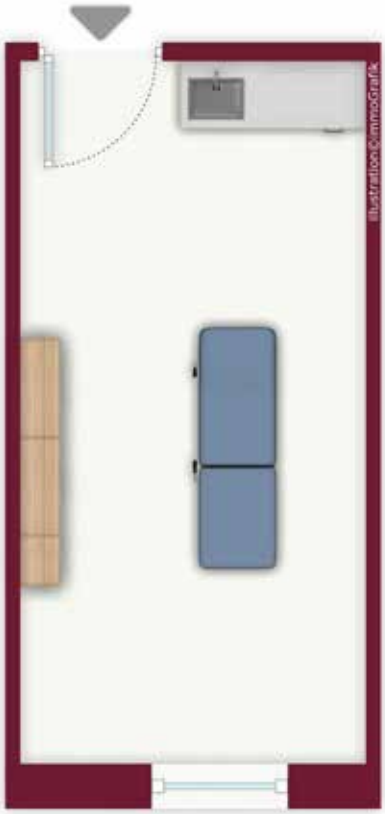
PFLEGEHEIM
GRUNDRISS ERDGESCHOSS

- Sondereigentum Physiotherapie
- Sondereigentum Pflegezimmer
- Sondereigentum Betreute Wohnung
- Gemeinschaftseigentum

Beispiel
Physiotherapie Nr. 3 im Erdgeschoss

Behandlungszimmer	21,19 qm
+ anteilige Gemeinschaftsfläche	14,58 qm
= Verkaufsfläche	35,77 qm
Kaufpreis	86.537 €
Jahresmiete gesamt	3.635 €





PFLEGEHEIM
GRUNDRISS OBERGESCHOSS

- Sondereigentum Physiotherapie
- Sondereigentum Pflegezimmer
- Sondereigentum Betreute Wohnung
- Gemeinschaftseigentum

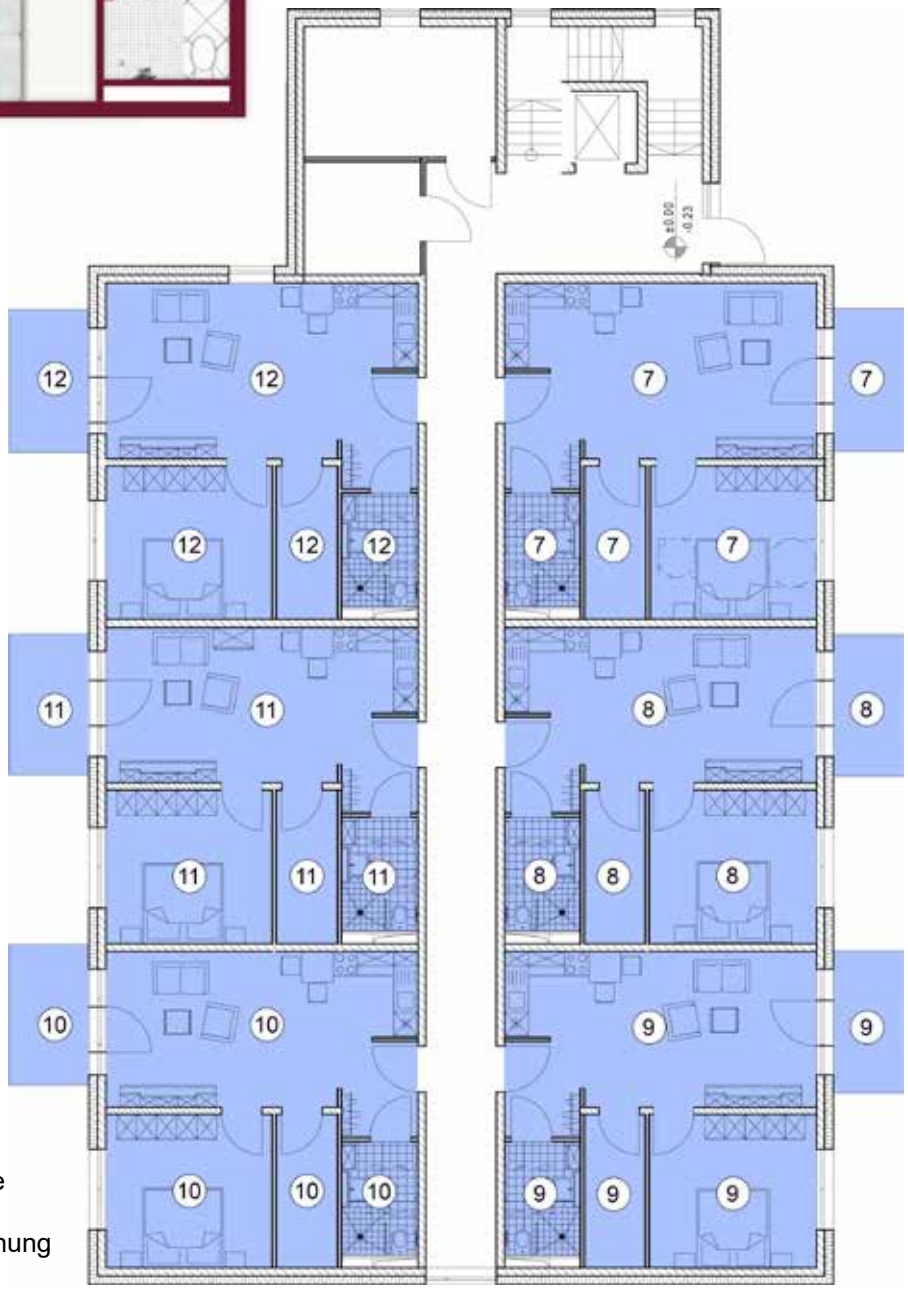
Beispiel
Pflegezimmer Nr. 35 im Obergeschoss

Pflegezimmer	17,76 qm
Bad	3,99 qm
Summe Gesamteinheit	21,75 qm
+ anteilige Gemeinschaftsfläche	33,40 qm
= Verkaufsfläche	55,15 qm
Kaufpreis	172.298 €
Jahresmiete gesamt	6.547 €

BETREUTES WOHNEN
GRUNDRISS ERDGESCHOSS

Beispiel
Betreute Wohnung Nr. 12 im Erdgeschoss

Wohenen/Essen	35,50 qm
Bad	5,32 qm
Abstellraum	5,78 qm
Schlafen	15,84 qm
Terrasse	2,10 qm
Summe Sondereigentum	64,54 qm
+ anteilige Gemeinschaftsfläche	17,89 qm
= Verkaufsfläche	82,43 qm
Kaufpreis	193.620 €
Jahresmiete gesamt	7.358 €

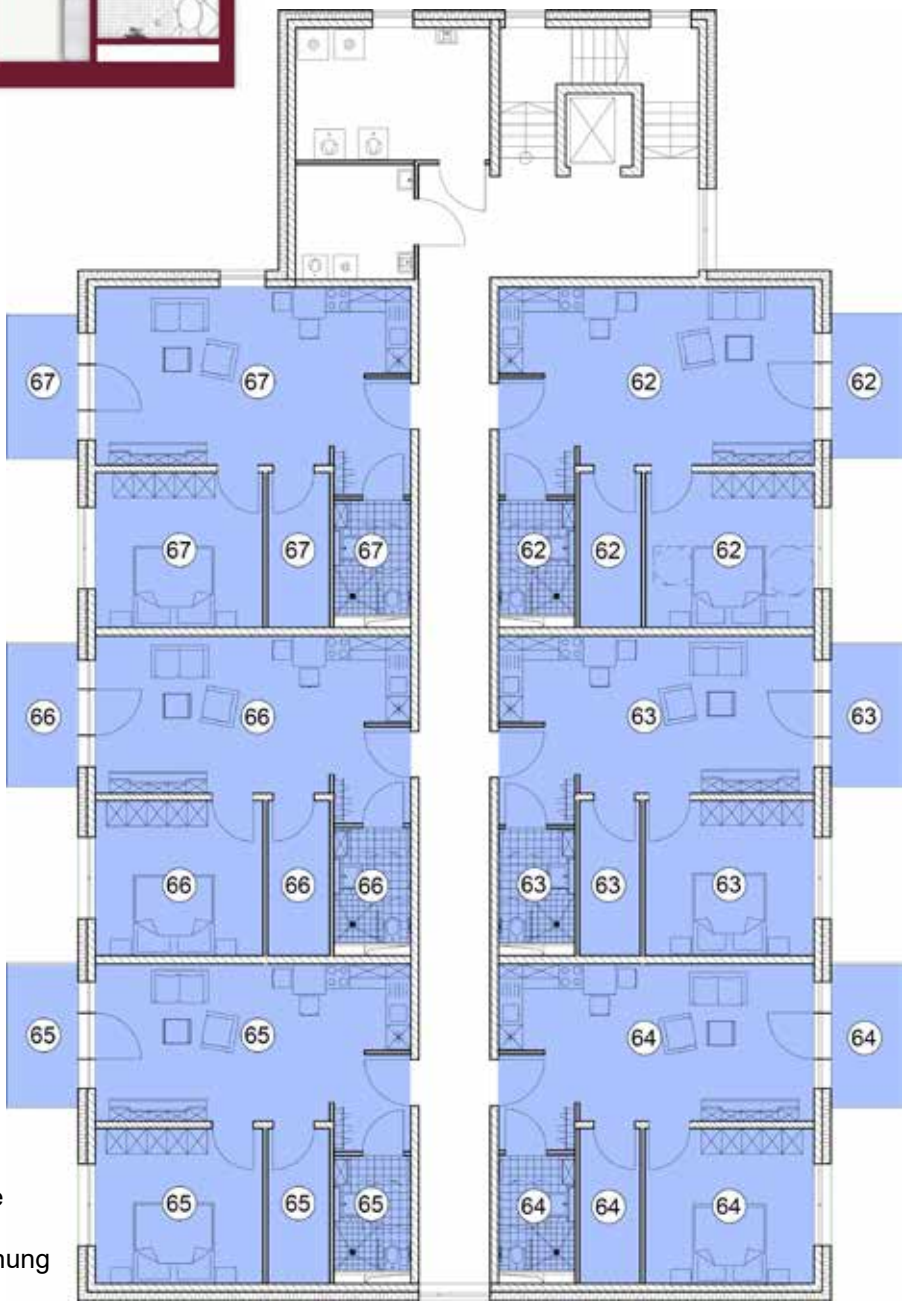


N

Sondereigentum Physiotherapie
Sondereigentum Pflegezimmer
Sondereigentum Betreute Wohnung
Gemeinschaftseigentum

BETREUTES WOHNEN
GRUNDRISS OBERGESCHOSS

Beispiel	
Betreute Wohnung Nr. 65 im Obergeschoss	
Wohenen/Essen	31,61 qm
Bad	5,32 qm
Abstellraum	5,78 qm
Schlafen	15,84 qm
Balkon	3,12 qm
Summe Sondereigentum	61,67 qm
+ anteilige Gemeinschaftsfläche	17,10 qm
= Verkaufsfläche	78,77 qm
Kaufpreis	185.010 €
Jahresmiete gesamt	7.030 €



N

Sondereigentum Physiotherapie
Sondereigentum Pflegezimmer
Sondereigentum Betreute Wohnung
Gemeinschaftseigentum

F
A
Q

UNSER IMMOBILIEN-ANGEBOT IM ÜBERBLICK

Projekt

In einer ansprechenden Gestaltung entstehen in Ottweiler zwei 2-geschossige Gebäude. Im Hauptgebäude befindet sich die Pflegeeinrichtung im Obergeschoss mit 49 Pflegeplätzen und einer Physiotherapie im Erdgeschoss. Im Nachbargebäude befinden sich über 2 Etagen 12 betreute Wohnungen.
Der Betreiber, der Saarländische Schwesternverband e.V., bietet in diesen beiden Gebäuden eine vollumfängliche stationäre Pflege und betreute Wohnungen an.
Im Erdgeschoss des Hauptgebäudes befindet sich eine Physiotherapie sowie sämtlich Verwaltungs- und Infrastrukturräume. Im Obergeschoss sind die 49 Pflegeplätze, ausschließlich in Einzelzimmern, untergebracht.
In einem kleineren Gebäudekomplex befinden 12 betreute Wohungen, die sich über zwei Etagen verteilen.

Kaufangebot

Die Pflegezimmer, betreute Wohnungen und die Physiotherapie können Investoren nach dem WEG-Modell erwerben.
Sie erhalten vom Betreiber einen 25-Jahres-Mietvertrag mit Indexierung und 1 x 5-jähriger Mietverlängerungsoption. Der Betreiber zahlt dem Investor eine anfängliche Mietrendite zwischen 3,80 % und 4,55 % je nach Einheit. Das Haus wird nach der Fertigstellung an den Investor übergeben. Der rechtliche Rahmen dieser Altenpflege bezieht sich auf das Pflegegesetz des Sozialgesetzbuches (SGB XI - Soziale Pflegeversicherung) sowie die daraus abgeleiteten Durchführungsbestimmungen der Pflegekassen.

Lage und Grundstücksgröße

Das Objekt wird in Ottweiler in der Auguste-Renoir-Straße, am Betzelhübel, errichtet. Direkt im Umfeld befinden sich Nahversorgungsmöglichkeiten und alle infrastrukturellen Angebote.

Bauvorhaben

Der attraktive Neubau fügt sich nahtlos in die örtliche Umgebung ein. Das Objekt wird gemäß gültiger Energieeinsparverordnung sowie nach den Anforderungen KfW 40 Plus 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 und die Gestaltung der Außenanlagen.

Bauausführung

Der Begleiturkunde zum Kaufvertrag sind ausführliche Bau- und Ausstattungsbeschreibungen beigefügt, aus denen sich der Leistungsumfang ergibt.
Maßgeblich sind die im notariell beurkundeten Vertrag enthaltene Unterlagen.

Außenanlagen

Die Außenanlage wird nach den Plänen eines Architekten optimal geplant und in die vorhandene Umgebung integriert.

Bevorzugtes Belegungsrecht

Der Investor erhält für sein erworbenes Eigentum, sofern dieses nicht bezogen ist, ein bevorzugtes Belegungsrecht, andernfalls eine bevorzugte Belegung in einem der nächsten frei werdenden Zimmer oder Appartements in der Einrichtung. Dies gilt für den Käufer und seine nächsten Angehörigen.
Voraussetzung hierfür ist das Vorliegen der Pflegebedürftigkeit im Sinne der Pflegeversicherung des Betroffenen und die Gewährleistung der Pflege laut jeweils gültigem Heimvertrag.

Investor / Bauherr / Vertriebskoordination

Die Projekta Objektgesellschaft 25 Ottweiler mbH, Reginostr. 42, 54595 Prüm ist eine Projektgesellschaft der Projekta Gruppe und zuständig für die schlüsselfertige Realisierung.

Die Projekta Sozialimmobilien Vertriebs GmbH, Reginostr. 42, 54595 Prüm ist außerdem zuständig für die vertriebliche Koordination des Objektes.

Baubeginn

Der Baubeginn erfolgte im Juni 2020.

Fertigstellung

Die Fertigstellung erfolgt voraussichtlich zum 01.07.2021. Das Haus wird „schlüsselfertig“ übergeben. Die Einrichtung des Gebäudes wird durch den Betreiber/Pächter angeschafft.

Betreiber der Einrichtung

Saarländischer Schwesternverband e.V.
Im Eichenwälchen 10
66564 Ottweiler

Mietvertrag

Das Objekt wird mit einem 25-Jahres-Mietvertrag mit Indexierung, 90 % der Anpassung der Lebenshaltungskosten gemäß gesetzlicher Regelung in Abhängigkeit vom Preisindex für Wohngebäude (Bauleistungen am Bauwerk) und anschließender Mietverlängerungsoption fest an den Betreiber vermietet. Der Betreiber trägt die Kosten, die durch den Betrieb der Einrichtung und durch die Unterhaltung des Gebäudes zur Mietbewirtschaftung und Verwaltung des Grundstückes entstehen, wie z. B. alle laufenden öffentlichen Abgaben einschließlich der Grundsteuer.
Er trägt ebenso alle Kosten für Wasser, Abwasser, Müllabfuhr, Heizung, Strom, Gas und weitere Energieversorgung, Versicherung usw. (siehe auch Mietvertrag). Die Investoren haben somit keinen Verwaltungsaufwand. Sie müssen sich nicht um Vermietung/Mieter kümmern, um die laufende Instandhaltung des Gebäudes, Schönheitsreparaturen etc. Lediglich die Gewerke Dach und Fach obliegen den Erwerbern.
Bei Pflegeeinrichtungen sind üblicherweise die ersten 6 Monate mietfrei gestellt, und zwar als sogenannte „Pre-Opening-Zeit“. Der Investor erhält ab dem 7. Monat nach Inbezugnahme durch den Betreiber die volle Miete. Die Pre-Opening-Zeit dient zur Reduzierung der Anlaufkosten eines neuen Hauses. Hier ist dies nicht der Fall! Der Erwerber erhält die Pacht unmittelbar ab Pachtbeginn, da es sich um einen Ersatzneubau handelt..

Jahrespacht

Die Jahrespacht beträgt 444.795,36 €.

Steuerliche Aspekte

Investoren können das gewerblich genutzte Gebäude hinsichtlich der Baukosten mit 2,0 % auf 50 Jahre abschreiben.
Interessant ist die Abschreibung der Außenanlagen. Diese können im Rahmen einer Sonderabschreibung auf 10 Jahre mit jährlich 10,0 % abgeschrieben werden. Für etwa 5,0 % des Gesamtvolumens kann diese Sonder-Afa in Anspruch genommen werden.
Eine steuerliche Besonderheit betrifft die betreuten Wohnungen:
Unter gewissen Voraussetzungen kann innerhalb der ersten 4 Jahre eine zusätzliche Sonderabschreibung von jeweils 5 % (in Summe demnach 20%) der Anschaffungskosten für den Gebäudeanteil veranschlagt werden.
Die Abschreibungshöhe ist hierbei auf 2.000,00 Euro je Quadratmeter Wohnfläche begrenzt.

Erwerbsnebenkosten

6,5 % Grunderwerbssteuer und ca. 1,5 % Notar- und Gerichtskosten entstehen vom Kaufpreis als Erwerbsnebenkosten.

Kaufpreis

Die Details entnehmen Sie bitte der aktuellen Preisliste. Der Kaufpreis in Relation zur Miete bringt schon eine interessante Rendite. Diese verbessert sich in Zukunft weiter durch den indexierten Mietvertrag. Zudem erhält der Käufer bei Inanspruchnahme eines KfW Darlehens einen Tilgungszuschuss in Höhe von 30.000 €. Durch ein für jedes Teileigentum bzw. Wohnungseigentum angelegtes Grundbuch und die steigende Miete wird es auch möglich sein, jederzeit Pflegeeinheiten an andere Investoren weiterzuveräußern. Jedoch sollte aus steuerlichen Gründen eine mindestens 10-jährige Haltedauer der Immobilie kalkuliert 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 Kaufvertrags durch die Verkäufer schriftlich bestätigt worden sind. Ansonsten gilt der Inhalt des zu schließenden Kaufvertrags.

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. 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 stationären Pflegeplätzen vor. Dies und die Tatsache, dass die Gesellschaft immer älter wird, sollte den Bedarf an stationären Pflegeeinrichtungen in der Zukunft weiter steigen lassen. Die im Grundbuch abgesicherte Zweckbestimmung einer Pflegeeinrichtung schränkt ihre Nutzbarkeit zwar eher ein, jedoch lässt die langfristige Vermietung an einen Betreiber eine kalkulierbare und dauerhafte Rendite erwarten. Der Nachteil für den Käufer, dass das Gemeinschaftseigentum nicht selber 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. Bei einem theoretischen Ausfall der Projekta Objektgesellschaft 25 Ottweiler mbH könnte es zur 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. Der Saarländische Schwesternverband ist schon seit Jahrzehnten in der Pflege älterer Menschen in der Region tätig. Das Unternehmen betreibt eine Vielzahl stationären Pflegeeinrichtungen. Durch die kurzen Entfernungen zwischen den Einrichtung des Betreibers können Synergieeffekte genutzt werden. 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.

Baumangelrisiko

Bestimmte Unregelmäßigkeiten lassen sich beim Bauen nicht vermeiden. Solange diese 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 schnellstmöglich behoben werden.
Die Projekta Gruppe kann auf langjährige Erfahrung in der Errichtung von Immobilien zurückblicken und setzt alles daran, den Käufern ein weitestgehend mängelfreies Objekt zu übergeben. Später auftretende Mängel während der Gewährleistungsphase werden ebenso durch die Projekta Gruppe behoben.
Lediglich wenn nach der Gewährleistungspflicht Mängel am Gebäude auftreten, müssen die Käufer anteilig ihrer Miteigentumsanteile an der Finanzierung der Mängelbeseitigung mitwirken.

Steuerliche Risiken

Erwerber betreuten Seniorenwohnungen haben auf Grund der neuen Gesetzgebung die Möglichkeit eine erhöhte Absetzung (AfA) gemäß § 7 b EStG in Anspruch zu nehmen. Zur Förderung des Mietwohnungsbaus hat der Gesetzgeber die steuerlichen Abschreibungsmaßnahmen deutlich verbessert, sodass in den ersten vier Jahren eine zusätzliche Abschreibung von jeweils 5 %, in der Summe demnach 20 % der Anschaffungskosten für den Gebäudeanteil in Anspruch genommen werden kann.
In der Praxis ist noch nicht eindeutig geklärt, ob diese Vergünstigung für den Wohnungsbau auch uneingeschränkt für den Bereich der Seniorenwohnungen gültig ist. Möglicherweise wird dies von einzelnen Finanzverwaltungen deshalb unterschiedlich betrachtet. Ein gewisses Risiko der Nichtanerkennung besteht somit derzeit noch.

DER KAUFABLAUF IN 6 SCHRITTEN

1. Beratung

Ihr Berater stellt Ihnen in einem Erstkontakt alle Projektdetails für die Investition dar.

2. Finanzierung

Ihr Kundenberater berät sich hinsichtlich der zu erwartenden Kosten, egal ob Sie den Kauf Ihre Pflegeimmobilie finanzieren oder mit Eigenmittel planen.

3. Reservierung

Sie können Ihre Wunschimmobilie unverbindlich und ohne Kosten für 14 Tage reservieren.
In dieser Zeit können sie sich in Ruhe 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 vollständiger 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-40 Plus-Effizienzhauses erreicht.

Dieses zahlt sich auch für den Erwerber aus. Sie kaufen ein Haus neuesten 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. 6.000,- € sowie der Tilgungszuschuss von bis zu 30.000,- € über eine Laufzeit von 10 Jahren machen das Investment nicht nur noch attraktiver - die Nachhaltigkeit des Gebäudes und der Technik erhöht auch den Wiederverkaufswert. Nach Abschluss des Kaufvertrages unterstützen wir Sie gerne bei der Beantragung der günstigen KfW-Mittel.

30.000 €
Zuschuss*

KFW-Programm 153

120.000 € JE EINHEIT

ZINSSATZ AB 0,75 % P.A.

TILGUNGSZUSCHUSS 25 % DER DARLEHENSSUMME

ERSPARNIS IN 10 JAHREN

ZINSVORTEIL:	6.000 €
TILGUNGSZUSCHUSS:	30.000 €
GESAMT:	36.000 €

* 25 % Tilgungszuschuss für max. 120.000 € Kreditsumme

BAUEN IST ... VERTRAUEN UND ERFAHRUNG

Die Projekta - Sozialimmobilien Gruppe besteht seit über 40 Jahren und ist bis zum heutigen Tage ein inhabergeführtes Unternehmen.

In der Zeit ihrer Tätigkeit hat die Gruppe und 3.000 Wohn- und Pflegeeinheiten zur Zufriedenheit Ihrer Kunden entwickelt, projektiert und gebaut.

Seit 1994 hat sich Projekta ausschließlich auf die Errichtung von Seniorenpflegeeinrichtungen und Wohnungen für ältere Menschen spezialisiert.

Seniorenimmobilien können viele bauen. Aber nur spezialisierte und bonitätsmäßig gut aufgestellte Unternehmen sind in der Lage eine Sozialimmobilie zu bauen, dass Investoren, Bewohner, Pflegepersonal und Betreiber sich gleichermaßen wohl fühlen.

Aufgrund der fast 25-jährigen ausschließlichen Branchenerfahrung können Sie ein ausgereiftes funktionales und qualitativ hochwertiges Gebäude erwarten.

Was uns auszeichnet:

- Absolute Termintreue und Fertigstellungssicherheit
- Garantierte Festpreise
- Kundenfreundliche Zahlungsmodalitäten
- Maßgeschneiderte Lösung für die Sozialimmobili

PROJEKTA

GESELLSCHAFT FÜR SOZIALIMMOBILIEN & HEIMBAU

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Grundlage

Die Realisierung des Seniorenzentrums Ottweiler, "Am Betzelhübel", erfolgt nach den anerkannten Regeln der Technik, den neuesten Erkenntnissen für den Bau von Senioreneinrichtungen, insbesondere unter Beachtung aller einschlägigen DIN-Normen, der einschlägigen Heimgesetze und -verordnungen, der Baugenehmigung und sämtlicher gesetzlicher Bestimmungen, die zum Zeitpunkt der Planung Gültigkeit haben.
Die Einrichtung besteht aus 2 Gebäuden, mit jeweils 2 Geschossen. Die im Pachtvertrag und damit in der Grundlagenurkunde enthaltende Baubeschreibung inklusive der Raumbücher umfassen mehrere Seiten und können daher nur hinsichtlich der technischen Vorgaben angerissen werden. Die Einsicht in die komplette Baubeschreibung und die Raumbücher ergibt sich aus der Teilungserklärung.

Rechtliche Grundlagen

Nachfolgend lesen Sie zusammengefasst alles Wissenswerte rund um das Projekt, über die Rechte und Pflichten der Käufer, die 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 bzw. wirtschaftlich keinen Nachteil für die Erwerber darstellen, jederzeit erfolgen. Darauf sei ausdrücklich hingewiesen.

Kurzüberblick

Die Gebäudekomplex in 66564 Ottweiler (Saarland) hat insgesamt 49 Pflegeplätze, 12 betreute Wohnungen und eine Physiotherapie. Die beiden Gebäude werden mit Teilungserklärung in Wohnungseigentum in 67 Einheiten aufgeteilt. Das Sondereigentum wird von der Projekta Objektgesellschaft 25 Ottweiler mbH errichtet. Die Pflegeeinrichtung ist langfristig (25 Jahre plus 1 x 5 Jahre Option) an den Saarländischen Schwesternverband e.V. mit Sitz in 66564 Ottweiler, Im Eichenwäldchen 10, 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 Verwaltervertrag über die Pachtverwaltung des Sondereigentums im Auftrag der Eigentümer geschlossen.
Üblicherweise erhält der Betreiber einer neuen Seniorenpflegeeinrichtung die ersten 4-6 Monate pachtfrei 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, da es sich um einen Ersatzneubau handelt.
Der Käufer erwirbt das Sondereigentum an einem Pflegezimmer, betreuter Wohnung oder Physiotherapie, 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/Pachtverwaltung. Der Käufer erhält den auf seinen Miteigentumsanteil entfallenden Pachtzins abzüglich der anteiligen Kosten, wie z. B. die Kosten der WEG-Verwaltung. Die Projekta Objektgesellschaft 25 Ottweiler mbH ist Eigentümerin des bezeichneten Grundstücks.
Bauträger ist ebenfalls die Projekta Gesellschaft für Sozialimmobilien & Heimbau mbH, Reginostr. 42, 54595 Prüm. Die Gesellschaft unter der HRB 31818 ist im Handelsregister des Amtsgerichts Wittlich eingetragen.

Das Seniorenzentrum Ottweiler, "Am Betzelhübel"

Es handelt sich um ein Pflegeheim mit 49 Pflegezimmer, allesamt Einzelzimmer, und einer Physiotherpaie sowie 12 betreuten Wohnungen in einem separaten Gebäude. Die Baugenehmigung wird voraussichtlich im Juni 2020 erteilt. Die Physiotherapie, Pflegezimmer und betreute Wohnungen werden als Sondereigentumseinheiten angeboten. Die Pflegezimmer bestehen alle aus einem Wohn-/Schlafraum und einem Bad. Jede Wohnung besteht jeweils aus einem Wohn-/Essensraum, Schlafraum, Abstellraum sowie einem Bad mit WC. Die Physiotherapie besteht aus Behandlungsräumen sowie diverser infrastrukturellen Räumen, die zum unabhängigen Betrieb benötigt werden.
Hinsichtlich der Ausstattung der einzelnen Sondereigentumseinheiten wird auf die Baubeschreibung und die Räumbücher verwiesen.

Das Grundstück

Das zu bebauende Grundstück befindet sich in 66564 Ottweiler, Auguste-Renoir-Straße, Gemarkung Ottweiler. Im Zuge der Finanzierung des Projekts 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.
Der Verkäufer errichtet auf dem vorgenannten Grundstück 49 Pflegezimmer, 12 betreute Wohnungen sowie eine Physiotherapie nebst den dazugehörigen Gemeinschafts- und Funktionsräumen.
Soweit in diesem Zusammenhang zur Sicherung von Ver- und Entsorgungsanlagen des Baugrundstücks und der Gebäude Leitungen, Kanäle, Kanalschächte u. a. verlegt sind oder verlegt werden müssen bzw. 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.

Saarländische Schwesterverband als Betreiber

Den Betrieb dieser Einrichtung übernimmt der Saarländische Schwesternverband. Der Saarländischen Schwesternverband hat seinen Sitz unter der Geschäftsanschrift Im Eichenwäldchen 10 in 66564 Ottweiler und ist im Handelsregister des Amtsgerichts Saarbrücken unter der HRB 104127 eingetragen. Der Saarländische Schwesternverband wird durch die Geschäftsführer Thomas Dane und Heike Müller-Grübner vertreten.

Der Pachtvertrag

Mit dem künftigen Betreiber dieser Einrichtung, dem Saarländischen Schwesternverband e.V., wurde ein Pachtvertrag mit einer festen Laufzeit von 25 Jahren geschlossen. In diesem Vertrag wurde auch eine zusätzliche Verlängerungsoption für den Pächter von 1 x 5 Jahren vereinbart. Der Käufer übernimmt mit 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 bzw. die einzelnen Käufer für deren Anteil am Gesamtobjekt 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 u. a. Kosten für die Straßenreinigung, Müllabfuhr, Entwässerung, Kaltwasserversorgung, Gartenpflege, Kaminkehrer, Antennenanlage und die Grundsteuer. Der Betreiber soll dabei die Betriebskosten - soweit möglich - unmittelbar gegenüber dem jeweiligen Gläubiger übernehmen. Soweit dies nicht möglich ist, z. B. bei öffentlichen Lasten, wird der Betreiber den jeweiligen Betrag binnen zwei Wochen nach Vorlage des Zahlungsbescheids durch die Verpächter bzw. Eigentümer abzugs- und spesenfrei auf ein noch zu benennendes Konto überweisen.
Nicht vom Pächter zu übernehmen sind die Instandhaltungsrücklagen und die Kosten der Hausverwaltung. Diese sind von der Eigentümerin 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 bzw. der Gemeinschaft dann zu, wenn der Betreiber seinen vertraglichen Pflichten nicht nachkommt, insbesondere wenn er sich in Zahlungsrückstand mit mehr als Monatsmieten befindet oder der Pachtgegenstand vertragswidrig genutzt wird. Ebenso ist eine außerordentliche Kündigung durch die Eigentümer bzw. 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 Hülsemann in Dinslaken ausgefertigt. Weiterführende Details entnehmen Sie den Kaufunterlagen. Insgesamt werden bei dem Objekt 67 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 z. B. die Außenanlagen inkl. Außenstellplätze, das Dach usw. sowie alle für den Betrieb der Einrichtung erforderlichen Gemeinschaftsräume, wie z. B. der Eingangsbereich mit der Rezeption, der gemeinschaftliche Speiseraum, Verwaltungsbüros, Küche, usw.
In der Gemeinschaftsordnung ist die einheitliche Nutzung aller Sondereigentumseinheiten als Pflegezimmer, Seniorenwohnungen bzw. Physiotherapie bestimmt worden. Diese Zweckbestimmung ist Grundlage für das

gesamte Verhältnis der Teileigentümer untereinander, sowohl nach dem Gesetz als auch nach den getroffenen Vereinbarungen und allen sonstigen Verträgen. Die Eigentümer sind verpflichtet, alles zu tun und nichts zu unterlassen, damit die Nutzung sowohl der Sondereigentumseinheiten 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 der 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 bzw. noch zuzuweisender Sondernutzungsrechte.

Die Kaufimmobilie

Die Pflegeeinrichtung wird von der Projekta Objektgesellschaft 25 Ottweiler mbH, eine Tochtergesellschaft der Projekta Gruppe, nach den vertraglichen, gesetzlichen und behördlichen Vorgaben sowie nach den Vorgaben der anerkannten und bewährten Regeln der Technik errichtet. Der Käufer erwirbt von der Projekta Objektgesellschaft 25 Ottweiler mbH das Teileigentum an einem Pflegezimmer, Wohnung oder Physiotherapie, verbunden mit dem zugehörigen Anteil am Gemeinschaftseigentum. Hinsichtlich der Beschaffenheit und Ausstattung der Kaufimmobilie wird auf die ausführliche und jederzeit gesondert einsehbare Baubeschreibung sowie die Raumbücher verwiesen.
Die Pflegeeinrichtung ist noch nicht errichtet. Mit den Bauarbeiten wurde nach der Vorlage der geprüften Unterlagen zum 05.06.2020 begonnen. Das zu erstellende Objekt soll nach den Vorgaben des Pachtvertrages voraussichtlich bis zum 01.07.2021 fertiggestellt sein.

Der Kaufpreis

Im Kaufpreis ist enthalten:

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

Im Kaufpreis ist nicht enthalten und daher vom Käufer zu tragen:

- Kosten für Notar, Grundbuchamt und sonstige Behörden für den Kaufvertrag
- Grunderwerbssteuer (derzeit 6,5 %)
- Finanzierungskosten für den Kaufpreis, Grundschuldbestellung
- Zwischenfinanzierung des Kaufpreises usw.

Der Kaufpreis ist ein Festpreis und untergliedert sich in vier Bereiche:

- Anteil an Grund und Boden
- Anteil am Gebäude
- Anteil der Außenanlage

Der Kaufpreis ist in folgenden Raten fällig:

- 25 % nach Beginn der Erdarbeiten (hierbei ist der Sicherheitseinbehalt von 5 % gemäß § 632 a BGB bereits berücksichtigt, dementsprechend 30 % - 5 % Sicherheitseinbehalt = 25 %)
- 28 % nach Rohbaufertigstellung einschließlich Zimmererarbeiten
- 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 (§ 632 a 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 Kaufpreisraten sind unabhängig des Baufortschritts nur dann fällig, wenn u. a. folgende Voraussetzungen er-

füllt sind:

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

Die Abnahme

Der Betreiber wird als späterer ausschließlicher Nutzer des Objekts die Abnahme des Gemeinschafts- und Sondereigentums durchführen. Diese Abnahme wird den Miteigentümern zugesandt mit der Maßgabe, sich gleichfalls zur Abnahme zu erklären oder entsprechend eine eigene Abnahme durchzuführen.
Der Erwerber ist frei in der Entscheidung, ob er sich der technischen Abnahme des Pächters anschließt oder ob er unabhängig davon eine gesonderte eigene Abnahme des Kaufgegenstandes durchführt.
Dabei wird vorgesehen, dass das Schweigen des Erwerbers als Zustimmung zur Abnahme in der Weise gilt, dass die technische Abnahme, die mit dem Pächter stattgefunden hat, durch den Erwerber gebilligt wird und insgesamt als rechtsgeschäftliche Abnahme zwischen Verkäufer und Erwerber wirken soll, wenn der Erwerber nicht binnen 15 Werktagen nach Erhalt des Abnahmeprotokolls dieser Abnahmewirkung widerspricht. Der Käufer ist auf diese Rechtsfolge seines Schweigens in dem Schreiben, mit dem der Verkäufer das Abnahmeprotokoll übersandt hat, gesondert hinzuweisen.
Im Falle des Widerspruchs des Erwerbers ist eine gesonderte Abnahme durch den Erwerber durchzuführen. In diesem Fall hat eine gemeinsame Besichtigung des Kaufgegenstandes (Gemeinschaftseigentum und Sondereigentum des Erwerbers) mit dem Verkäufer stattzufinden. Darüber ist vom Verkäufer ein Abnahmeprotokoll zu erstellen, das von beiden Vertragsparteien zu unterzeichnen ist. In das Abnahmeprotokoll sind auf Forderung des Käufers auch die Arbeiten aufzunehmen, die nach seiner Ansicht noch nicht oder noch nicht mängelfrei erbracht sind. Der Verkäufer ist berechtigt, im Protokoll zu vermerken, dass er das Ausstehen oder die Mangelhaftigkeit dieser Arbeiten nicht anerkennt. Verkäufer und Käufer sind zur Teilnahme an dieser Abnahme verpflichtet. Sie können sich durch einen mit schriftlicher Vollmacht versehenen Dritten vertreten lassen. Der Abnahmetermin ist dem Käufer rechtzeitig, wenigstens drei Wochen vorher, schriftlich mitzuteilen. Ist dem Käufer die Teilnahme an dem vom Verkäufer genannten Termin nicht möglich, hat er dies dem Verkäufer unverzüglich nach Zugang der Terminmitteilung mitzuteilen. Macht der Käufer dem Verkäufer keine entsprechende Mitteilung oder nimmt der Käufer den ersten Abnahmetermin nicht wahr, ist der Verkäufer alsdann verpflichtet, unter Einhaltung einer Frist von mindestens 2 Wochen einen zweiten Termin zu bestimmen. Versäumt der Käufer auch diesen Termin aus Gründen, die nicht vom Verkäufer zu vertreten sind, so gilt der Kaufgegenstand als im Wesentlichen mängelfrei und vertragsgemäß fertig gestellt abgenommen. Auf diese Rechtsfolge einer Versäumung des zweiten Termins ist der Käufer in der Mitteilung über den zweiten Termin ausdrücklich hinzuweisen.
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 fünf Jahre, für Arbeiten am Grundstück sowie etwaige Einrichtungsgegenstände beträgt diese Frist zwei Jahre.

Die bevorzugte Belegung

Der jeweilige Eigentümer 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 der Pflegestufe Pflegegrad 1 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. Der jeweilige Eigentümer kann die bevorzugte Berücksichtigung bei der Belegung auch zugunsten seines Ehe- oder eingetragenen Lebenspartners oder eines Angehörigen des Wohnungseigentümers 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 6 Monate vor Übergabe an den Pächter melden und bis 3 Monate vor Inbetriebnahme den Mietvertrag unterzeichnet haben.

Keine Pre-Opening-Kosten

Die Miete fließt ab der Inbetriebnahme. Für die Betreiber von Seniorenpflegeeinrichtungen fallen im Zuge der Eröffnung eines neuen Hauses Vorlaufkosten an. Ähnlich wie bei Hotels, Ferienanlagen oder Kliniken ist der Betreiber einer Pflegeeinrichtung in der ersten Betriebsphase mit diesem Problem konfrontiert, dass bei hohen Anlaufkosten zunächst keine Vollauslastung gegenüber steht. Es dauert erfahrungsgemäß 12-18 Monate, bis eine Senioreneinrichtung seine 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 Pre-Opening-Kosten anfallen, noch eine mietfreie Zeit vereinbart wurde. Der entscheidende Vorteil gegenüber vielen anderen vergleichbaren Angeboten besteht darin, dass die Miete bereits ab dem 1. Tag der Inbetriebnahme fließen wird, voraussichtlich somit bereits ab Juli 2021.

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 Kaufverträge für beide Parteien (den Käufer und die Projekta Objektgesellschaft 25 Ottweiler mbH) zu vereinfachen, werden die Käufer ihre Kaufabsicht in Form eines bindenden Kaufvertrages an die Projekta Objektgesellschaft 25 Ottweiler mbH notariell beurkunden. Jeder Käufer beurkundet hierzu bei dem Notar Hülsemann mit Amtssitz in Dinslaken oder einem Notar seines Vertrauens den unwiderruflichen Kaufvertrag.

Jeder zukünftige Käufer erhält mindestens 14 Tage vor Beurkundung des Kaufvertragsangebotes eine 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 (z. B. 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 fünften Vertragsjahr (Sperrfrist) durch eine Wertsicherungsklausel im Mietvertrag an den vom statischen Bundesamt festgelegten Verbraucherpreisindex (Basis 2018 = 100) gekoppelt. Danach gilt: Steigt oder fällt dieser Index um mehr als 10 %, so erhöht oder vermindert sich die Pacht im Verhältnis von 60 % der eingetretenen Änderung mit der Maßgabe, dass eine Änderung der Pacht für den Monat eintritt, der vor 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 vorstehenden Regelung 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 60 % 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

Mit der Miet- bzw. Pachtverwaltung wird die HERITAS Immobilien u. Verwaltungs-GmbH, Einheitstr. 25 in 50733 Köln, eingetragen im Handelsregister des Amts-

gerichts Köln unter HRB Nr. 82737, 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 kehrt die Pachterträge nach Abzug der Kosten monatlich an die Eigentümer nach Miteigentumsanteilen 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 Verwaltergebühr ist im Rahmen und während der Dauer der nachfolgend dargestellten WEG-Verwaltung mit gleichnamiger Gesellschaft durch die dort anfallende Verwaltergebühr abgegolten. Der Vertrag über die Miet- bzw. Pachtverwaltung ist zwischen dem Verwalter und jedem zukünftigen Eigentümer, vertreten durch die Projekta Objektgesellschaft 25 Ottweiler mbH, geschlossen worden.

Die WEG-Verwaltung

Bei einem Objekt wie der Senioreneinrichtung ist für die Eigentümer eine umfassende und sachkundige Verwaltung noch wichtiger als für die 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 drei Jahren mit Wirkung zum Zeitpunkt der Abnahme und Übergabe der ersten Sondereigentumseinheit wurde die HERITAS Immobilien u. Verwaltungs-GmbH zum WEG-Verwalter bestellt.
Die Verwaltungsgebühr beträgt je Sondereigentumseinheit 19,20 € monatlich zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer. Der Verwaltervertrag nach dem WEG wurde zwischen dem Verwalter und der zukünftigen Eigentümergemeinschaft, vertreten durch die Projekta Objektgesellschaft 25 Ottweiler mbH, abgeschlossen. Die Bestellung des Verwalters erfolgt mit der Teilungserklärung.

Die Instandhaltung/Instandsetzung

Grundsätzlich ist es 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 danach zur ordnungsgemäßen Instandhaltung und Instandsetzung der Senioreneinrichtung verpflichtet, insbesondere zur Instandsetzung von Schäden an dem Pachtgegenstand und den damit verbundenen Anlagen sowie zur Beseitigung von Beeinträchtigungen, die im Betriebsablauf des Pächters auftreten. Demnach sind alle Schönheits- und Wartungsreparaturen am Gebäude und der technischen Ausrüstung sowie die vollständige Instandhaltung, Erneuerung und mögliche Veränderung der Außenanlagen 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 die Eigentümer zu erfolgen. Das heißt, die Eigentümer haben die Kosten insbesondere für Instandhaltung der Dachkonstruktion mit Eindeckung und Klempnerarbeiten, der tragenden Rohbaukonstruktion, des Außenputzes und der Fassade, der gebäudeabschließenden Teile einschließlich Fenster und Türen in Außenwänden sowie der 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 fünf Jahren 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 dann auch als Rücklage für kommende Jahre. Es liegt im Ermessen der künftigen Eigentümer, wie hoch sie diese Rücklage ausstatten wollen. Nach den Vorgaben des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) soll darüber alljährlich im Zusammenspiel mit dem Verwalter der Anlage ein eigener Beschluss der Eigentümergemeinschaft getroffen werden.

Versicherungen

Das Objekt wird während der Pachtzeit vom Pächter bzw. 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, unbenannten Gefahren -all risk-, innere Unruhen, böswillige Beschädigung, Rauch, Fahrzeuganprall, Mietausfall)

- Grundstückseigentümerhaftpflicht

- Inventarversicherung (Feuer, Sturm/Hagel, Leitungswasser, unbenannte 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 Einkommensteuer

- Einkunftsart
  Der Käufer als Vermieter unterliegt als natürliche Person in Deutschland der Einkommensteuer. Vermietet der Käufer sein Pflegeappartement, so erzielt er gemäß § 2 Ab. 1 S. 1 Nr. 6 EStG in Verbindung mit § 32 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 EStG Mieteinnahmen, die der Einkunftsart „Vermietung und Verpachtung“ zuzurechnen sind. Guthabenzinsen aus der verzinslichen Anlage der Instandhaltungsrücklage stellen nach § 2 Abs. 1 S. 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 bzw. Werbungskosten sind steuerlich grundsätzlich zum Zeitpunkt der Vereinnahmung bzw. 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 Vermögungsnutzung erzielt wird. Für die Bejahung der Überschusserzielungsabsicht ist es daher erforderlich, dass die Gesamtpachteinnahmen die geltend gemachten Werbungskosten (u. a. 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 bzw. 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 für die anteiligen Gemeinschaftsanlagen, werden - abzüglich der auf den Grund und Boden entfallenden Anschaffungskosten - entsprechend § 7 Abs. 4 Nr. 2a EStG linear mit jährlich 2 % abgeschrieben. In die Bemessungsgrundlage für die Abschreibung fließen neben dem Gebäudekaufpreis auch die Erwerbsnebenkosten, wie Grunderwerbsteuer, 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 u. a. die Kosten der WEG und Mietverwaltung sowie im Falle einer Fremdfinanzierung des Kaufpreises die an das Kreditinstitut zu entrichtenden Schuldzinsen.
Veräußerungsgewinne aus dem Verkauf des Pflegeappartements bzw. der Wohnung sind nach derzeitiger Rechtslage gemäß § 22 Nr. 2 in Verbindung mit § 23 Abs. 1 Nr. 1 EStG nach einer Haltedauer von zehn Jahren (sogenannte 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

Der Erwerb von Grundstücken unterliegt nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 GrEStG der Grunderwerbsteuer. Die Grunderwerbsteuer beträgt 6,5 % 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. 16 k UStG verwendet, welche den Vorsteuerabzug ausschließen. Der Käufer/Verpächter kann dann die ihm in Rechnung gestellte Umsatzsteuer nicht im Wege des Vorsteuerabzugs geltend machen.
Die reduzierte Umsatzsteuer ab dem 01.07.2020 ist bereits im Kaufpreis berücksichtigt.

Die möglichen Änderungen der Steuergesetzgebung

Die derzeit gültigen Steuergesetze können jederzeit 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 dargestellte steuerliche Behandlung von Immobilien, im Speziellen eines vollstationären Pflegeheims, 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 Option auf 1 x 5 Jahre 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 30 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 anteilige Pacht wird direkt durch den Betreiber geleistet.

Betriebs– und Nebenkosten
Der Betreiber hat alle Neben-, Verwaltungs- und Betriebskosten, sowie die Versicherung der Senioreneinrichtung übernommen. 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 Instandsetzungsarbeiten einschließlich der Instandhaltung der Haustechnik werden vom Betreiber übernommen. Die vom Betreiber gestellte Einrichtung ist von diesem laufend zu unterhalten und auf dessen Kosten zu ersetzen oder zu erneuern.

Wertsicherung
Jeder der Vertragspartner ist berechtigt, eine Anpassung des Mietzinses zu verlangen, wenn sich ab dem 01.07.2026 die allgemeinen Lebenshaltungskosten nach gesetzlicher Festlegung inflationsabhängig ändern. Das Anpassungsverlangen ist auf 60 % der Änderung der Lebenshaltungskosten beschränkt und gilt dann ab dem 01.01. eines jeweils ungeraden Kalenderjahres.

Versicherungspflicht
Vor der Übergabe des Mietgegenstandes werden die notwendigen Versicherungen abgeschlossen, wie verbundene Gebäudeversicherung mit Brand-, Erdbeben- und Hagelschutz, Grundstückshaftpflichtversicherung, Leitungswasserversicherung, Betriebshaftpflichtversicherung 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 UND DISCLAIMER

Alle vorgenannten Angaben dienen zu Ihrer Vorabinformation, maßgeblich sind ausschließlich die im Vertragsteil enthaltenen Dokumente.

Bauherr

Projekta Objektgesellschaft 25 Ottweiler mbH
Reginostr. 42
54595 Prüm

Kontakt und Vertriebskoordination

Projekta Sozialimmobilien Vertriebs GmbH
Reginostr. 42
54595 Prüm
E-Mail: vertrieb@projekta.de
Telefon: 0 65 51 / 9 53 00

Visualisierung

Archivisual
Dipl.-Ing. Arch. Z. Jan Syty
Brückenstraße 12
32760 Detmold

Konzept und Design

MM Zeichenbüro
Grenzstr. 6
54617 Lützkampen
www.mm-zeichenbuero.de

Bildnachweis

Adobe Stock

Disclaimer

Alle hier gemachten Berechnungsbeispiele unterliegen den gemachten Annahmen, die sich ändern können. Alle Einrichtungen und visuellen Darstellungen von Gebäuden und Außenanlagen sind nur beispielhaft und können in der tatsächlichen Ausführung davon abweichen. Sämtliche Angaben in dieser Broschüre dienen lediglich einer Vorabinformation und stellen den Planungsstand zum Zeitpunkt der Druckfertigstellung dieser Broschüre dar. Änderungen bleiben daher vorbehalten, insbesondere auch im Hinblick auf die Inhalte der Baubeschreibung, Grundrisse, Größen- und Preisangaben sowie die mit Grundrissplänen, Detailzeichnungen und der Projektübersicht verbundenen Angaben. Diese Broschüre stellt ausdrücklich kein Vertragsangebot dar. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben wird keine Haftung übernommen. Möblierungen sind Architektenvorschläge und gehören nicht zum Ausstattungsumfang. Abbildungen enthalten Sonderausstattungen.
Eine Gewähr für Vollständigkeit und Richtigkeit der Informationen, Angaben und Darstellungen in dieser Broschüre kann nicht übernommen werden - auch wenn diese mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt wurde.
Maßgeblich sind die Unterlagen, die Bestandteil des notariell beurkundeten Vertrages sind.
Alle Illustrationen und zeichnerischen Darstellungen entsprechen dem Planungsstand, weitere Änderungen bleiben daher vorbehalten. Für die Ausstattung, Art und Umfang aller Ausführungen sowie die Grundrisse sind vertraglich maßgebend allein die geschlossenen Verträge nebst deren Anlagen, wie z. B. die Baubeschreibung, die wir Ihnen gerne überreichen.

IHRE GESAMTEN VORTEILE IM ÜBERBLICK

- **25-jähriger General-Mietvertrag mit renommiertem Betreiber**
- **Investition in eine erstklassige Neubau-Immobilie**
- **Effektiver Schutz vor Geldentwertung - Sachwertsicherheit**
- **Inflationsschutz und Renditesteigerung durch indexierte Pachtvereinbarung**
- **Weitgehend steuerfreie Mieteinkünfte durch Gebäude-Afa**
- **Sorglos-Immobilie: Betreiber übernimmt Wartung und Unterhalt**
- **Finanzierung zu historisch günstigen Zinssätzen von 0,75 % p.a. (KfW 40 Plus)**
- **Steuerfreie Veräußerungsgewinne nach 10 Jahren**
- **Festpreis– und Fertigstellungssicherheit**
- **Bevorzugtes Belegungsrecht für Investoren und deren Angehörige**
- **Wertsteigerungspotential durch wachsende Nachfrage nach Pflegeplätzen**
- **Finanzierung mit zinsgünstigen KfW-Mitteln möglich, bis 120.000 € je Appartement, bis zu 30.000 € Tilgungszuschuss**
- **Erfahrene Projektpartner im Seniorenimmobilienbau**
- **Sonderabschreibung für Wohnungen**

Vertriebskoordination
Projekta Sozialimmobilien Vertriebs GmbH
Reginostr. 42
54595 Prüm
Telefon: 0 65 51 / 9 53 00
Web: www.projekta.de
E-Mail: vertrieb@projekta.de

Realisierung
Projekta Objektgesellschaft 25 Ottweiler mbH
Reginostr. 42
54595 Prüm
Web: www.projekta.de
E-Mail: kontakt@projekta.de

Überreicht durch: