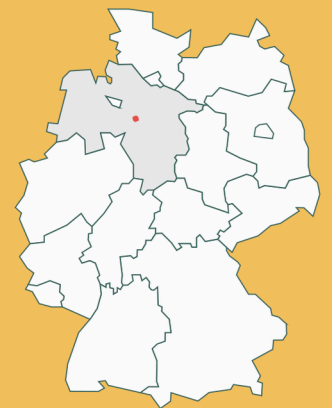




Bergmann

Ihr Geld in guten Wänden

Attraktive Anlageoption in mondänem Neubau “Haus Cara Vida“ in Rethem



04 Editorial

Immobilie im Überblick 06

08 Standort

Reizvolle Gemeinde am Ufer der Aller 08

Makrolage 12

Mikrolage 14



Bockwindmühle Rethem im Lundy Park

16 Objektbeschreibung

Lebens- und Gesundheitszentrum "Haus Cara Vida"	18
Etagengrundrisse	22
Kaufpreisliste	26
Betreiberportrait	32
Gut verwaltet, optimal betreut	34

36 Pflegemarkt

Überzeugend – mit dem richtigen Konzept	37
Zehn gute Gründe	38

40 Allgemeine Hinweise

Notizen	43
---------	----

Anmerkung zur Verkaufsunterlage

Für die bei den folgenden Unterlagen zugrunde liegenden Annahmen und Berechnungen wurde größte Sorgfalt angewandt. Sämtliche Daten und Angaben dieser Verkaufsunterlage stellen keine rechtliche Grundlage dar, sondern entsprechen dem heutigen Stand der Planung bzw. dem aktuellen Bautenstand. Sie bestehen, unter Vorbehalt, grundsätzlich unveränderter Planungs- und Berechnungsgrundlagen und gleichbleibender rechtlicher Verhältnisse und einschließlich der Spruchpraxis der Gerichte, Verwaltungs- und Finanzbehörden. Eine Haftung für die Richtigkeit der Zahlenangaben und das Erreichen der steuerlichen Vorteile kann nicht übernommen werden. Diese Broschüre wird dem Käufer nach Maßgabe des vorstehenden Angabenvorbehaltes 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. Grundlage der Immobilieninvestition sind Kaufvertrag, Teilungserklärung, Baubeschreibung und Pachtvertrag. Da ein komplexer Sachverhalt beschrieben wird, ist nicht auszuschließen, dass gleichwohl für einzelne Käufer zu einzelnen Sachverhalten ergänzende Fragen bestehen. Für Aussagen und Angaben des Vermittlers abweichend vom Kaufvertrag haftet weder der Verkäufer, noch die Carestone Service GmbH. Die Vervielfältigung dieser Verkaufsunterlage – auch auszugsweise – bedarf der ausdrücklichen Zustimmung der Carestone Service GmbH.

Seniorenwohn- und Pflegeimmobilien als Kapitalanlage

Investieren Sie jetzt doppelt sinnvoll

In Zeiten globaler Krisen ist es ungleich komplizierter geworden, Vermögen sinnvoll, gewinnbringend und sicher anzulegen: Die Aktienmärkte sind schwankungsanfällig und stehen unter Druck; der Rentenmarkt hat seinen Nimbus als „sicherer Hafen“ nach jahrelanger in Zeiten der Nullzinspolitik eingebüßt – und selbst bei sich abzeichnen der höherer Verzinsung sind die Teuerungsraten mittlerweile so hoch, dass nach Abzug der Inflation davon real nichts übrig bleibt.

Zeigen sich die Märkte derart aufgewühlt wie in diesen Tagen, können Sachwerte die ersehnte Stabilität bringen. Immobilien waren dabei schon seit jeher eine lohnende Kapitalanlage. Allerdings: Gestiegene Preise, anziehende Darlehenskosten beim Kauf, schwer zu kalkulierende Ausgaben für die Instandhaltung und möglicher Leerstand gehören auch hier zu den „Risiken und Nebenwirkungen“.

Eine ebenso lukrative wie nachhaltige Lösung bietet an dieser Stelle die Pflegeimmobilie. Denn dieses smarte Asset kombiniert die Dynamik des deutschen Pflegemarktes mit der verlässlichen Wertstabilität von Immobilien. Langfristige Mietverträge über 20 Jahre und mehr schaffen dabei weitreichende

Planungssicherheit. „Wir arbeiten in der Regel mit Indexmieten, die analog zur Inflation steigen und ein Pflegeimmobilieninvestment sehr attraktiv machen“, erklärt Sandro Pawils, Chief Sales Officer bei Carestone.

Und was verleiht dem deutschen Pflegemarkt seine Kraft? Die Antwort liegt in der demografischen Entwicklung begründet. So lag die durchschnittliche Lebenserwartung hierzulande im Jahr 1960 noch bei 69,7 Jahren; genau 100 Jahre später, im Jahr 2060, wird sie dagegen bei rund 87 Jahren liegen.¹ Die Deutschen werden also immer älter.

Und das bedeutet unweigerlich auch, dass der Anteil an Menschen, die auf Pflege angewiesen sind, kontinuierlich steigt und die Nachfrage nach altersgerechtem Wohnraum permanent zunimmt. Dieser Herausforderung stellt sich Carestone, realisiert moderne Immobilien – und schafft damit die so dringend benötigten Pflegeplätze sowie nachhaltige Werte für Investoren und Gesellschaft. Denn mit über 25 Jahren Erfahrung, rund 2,9 Mrd. Euro platziertem Projektvolumen, mehr als 20.000 geschaffenen Pflegeplätzen und über 19.000 verkauften real geteilten Pflegeapartments ist Carestone der marktführen-

de Entwickler und Anbieter für Senioren- und Pflegeimmobilien in Deutschland. „Wir sind stolz darauf, dass durch unsere Arbeit Menschen bis ins hohe Alter in der Mitte der Gesellschaft aktiv am Leben teilhaben“, unterstreicht Sandro Pawils. „Wir bieten also nicht nur die Aussicht auf wertstabile Renditen, sondern die Möglichkeit für eine nachhaltige und sehr sinnstiftende Geldanlage.“

Das gilt selbstverständlich auch für das „Haus Cara Vida“ in Rethem an der Aller. Die von WH Care betriebene und bereits fertiggestellte Pflegeimmobilie im Niedersächsischen Heidekreis verfügt über ein synergistisch-mehrstufiges Konzept und hält neben 92 mit jeweils eigenem Badezimmer ausgestatteten Pflegeapartments auch noch fünf barrierefreie Service-Wohnungen und 18 Tagespflegeplätze bereit. Anlegerinnen und Anleger profitieren von attraktiven Finanzierungsoptionen, deutlich spürbaren Steuervorteilen aufgrund der degressiven AfA und sichern sich und ihren Angehörigen ein Vorbelegungsrecht.

¹ Quelle: <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/273406/umfrage/entwicklung-der-lebenserwartung-bei-geburt-in-deutschland-nach-geschlecht>



WELT
Beratungs-Champions
in der Kundenbegeisterung

Carestone
Höchste Beratungsqualität

Im Ranking:
15 Anbieter von Pflegeimmobilien
www.beratungs-champions.de
ServiceValue GmbH 03|2024

Verantwortlich für Kundenbefragung und Auszeichnung ist die ServiceValue GmbH

Die Immobilie im Überblick

Haus
CARA
VIDA



Objekt

Lage	Stöckener Straße 8, 27336 Rethem (Aller)
Baujahr	Februar 2024
Objektbeschreibung	3-geschossig nach KfW-40 NH-Standard inkl. Tagespflege
Anzahl der Wohneinheiten	97 Einheiten (92 Pflegeapartments, 5 Service-Wohnungen)
Wohnungsgrößen	50,04 m ² –90,28 m ² (inkl. Gemeinschaftsfläche)

Betrieb

Betreibergesellschaft	WH Care Rethem GmbH Steinriede 14, 30827 Garbsen
Patronat	WH Care Holding GmbH für 18 Monatsmieten
Mietvertragslaufzeit	25 Jahre + 1 × 5 Jahre Verlängerungsoption
Übergabe an Betreiber	bereits erfolgt am 01.02.2024

Kaufangebot

Kaufangebot	Pflegeapartments und Wohnungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG)
Verkäufer	Seniorenpark Rethem GmbH Schmalhorn 13, 29308 Winsen (Aller)
Kaufpreise	210.694 €–380.128 € pro Wohneinheit
Kaufpreiszahlung	nicht vor dem 01.12.2024
Erwerbsnebenkosten	5,0 % Grunderwerbsteuer ca. 2,5 % Notar- und Vollzugskosten

Ertrag / Aufwand

Mietrendite	anfängliche Mietrendite von ca. 3,7 %* p.a. bezogen auf den Kaufpreis
Erste Mietzahlung	01.01.2025
Pre-Opening	3 Monate (Februar, März, April 2025)
Indexierung	ab dem 6. Jahr möglich bei Veränderung um 60 % ggü. dem Stand Januar 2026, danach alle drei Jahre auf Stand letzte Änderung
Erhaltungsrücklage	empfohlen: jährlich 2,00 €/qm
Verwaltung	WH Verwaltungsgesellschaft mbH Steinriede 14, 30827 Garbsen (siehe S. 34)
Verwaltungsgebühr	monatlich 32,50 € inkl. MwSt. pro Einheit, fällig ab Übergang von Nutzen und Lasten
Steuerliche Aspekte	bei Kauf im Jahr 2024 abschreibungsfähig: Die Anschaffungskosten können mit 5 % degressiv abgeschrieben werden, ein Wechsel zur linearen AfA ist möglich.* ²
Bevorzugtes Belegungsrecht	besteht für alle Erwerber einer Einheit des Hauses Cara Vida in Rethem sowie deren nächsten Familienangehörigen, in allen von der WH Care betriebenen Einrichtungen

Haftungs- und Angabenvorbehalt: Die genannten Angaben erheben keinerlei Anspruch auf Vollständigkeit und sind nicht bindend. Es gelten ausschließlich die Angaben in den notariellen (Bezugs-) Urkunden und Verträgen. Stand: 17. September 2024

*¹ Bei der Berechnung der ausgewiesenen „Nominalverzinsung“ wurde aus Vereinfachungsgründen darauf verzichtet, die Zins- und Zinseszinsvorteile der unterjährigen Mieteinnahmen mit aufzunehmen. Ebenso sind die Kosten der Mietverwaltung, WEG-Verwaltung und Instandhaltungsrücklage nicht berücksichtigt. Ferner fanden steuerliche Besonderheiten keine Berücksichtigung. Die Berechnung bezieht sich auf den Zeitraum ab Erhalt der Pacht-/Mieteinnahmen. Die Auskehr der Pacht-/Mieteinnahmen kann vom Pachtvertrag abweichen.

*² Diese Information stellt weder eine Garantie dar, noch ersetzt sie eine steuerliche Beratung. Bitte wenden Sie sich dahingehend an Ihren Steuerberater.

Reizvolle Gemeinde am Ufer der Aller

Rethem im Heidekreis

Die Samtgemeinde Rethem hat rund 4.600 Einwohnerinnen und Einwohner und liegt am westlichen Rand des niedersächsischen Landkreises Heidekreis am Ufer der Aller. Bremen (in nordwestlicher Richtung) und Hannover (in südöstlicher Richtung) befinden sich in jeweils rund 60 Kilometern Entfernung. In die Elbmetropole Hamburg sind es rund 120 Kilometer.

Zu rund 75 Prozent wird das Kreisgebiet von der Land- und Forstwirtschaft geprägt. Dabei kommt dem landwirtschaftlichen Strukturwandel mit einer zunehmenden Bedeutung der Produktion erneuerbarer Energien – besonders aus Wind und Biomasse – eine wachsende Rolle zu. Darüber hinaus haben sich aber auch namhafte Unternehmen der chemischen Industrie und Kunststoffherstellung, der Ernährungswirtschaft, des Maschinenbaus und

Baugewerbes sowie der Logistik und Distribution in der Region angesiedelt.¹ Beispiele sind hier der US-Amerikanische Lebensmittelkonzern Mondelez International („Philadelphia“, „Miracel Whip“), der in Bad Fallingb. sein größtes deutsches und europäisches Lebensmittelwerk und eines von zwei deutschen Distributionslagern betreibt, sowie die Großbäckerei Harry und die Handelsgesellschaft für Baustoffe – bekannt unter dem Kürzel „Hagebau“ – in Soltau.

Eine wichtige Rolle spielt darüber hinaus der Tourismus. Hier sind einerseits Großbetriebe wie das Heide Park Resort Soltau, der Weltvogelpark Walsrode, der Serengetipark Hodenhagen, die Center-Parcs-Anlage in Bispingen oder das Südsee Camp Wietendorf zu nennen – und andererseits die naturräumlichen Erholungsregionen der Lüneburger

Heide und des Aller-Leine-Tals. Letztere wird geprägt von den Flusslandschaften der Aller und ihren Nebenflüssen Leine und Böhme, die hier in die Aller münden. Die Lage an Flussgabelungen und -querungen sowie an Schnittpunkten von Heer- und Handelswegen bescherte dem Siedlungsraum bereits im Mittelalter und in der frühen Neuzeit eine hohe strategische Bedeutung. Vom Wohlstand, der damit einherging, zeugen bis heute stattliche Bauernhöfe und Windmühlen, schöne Bürgerhäuser und Kirchen, Burgen und Herrensitze, die zum Teil mit wertvollen Kunstschatzen ausgestattet sind.²

Die Samtgemeinde Rethem (Aller), zu der neben Rethem selbst auch die Gemeinden Böhme, Frankenfeld und Häuslingen gehören, zeugt vielfältig von dieser Historie.

>>



Lüneburger Heide

» *Rethem ist eine Kleinstadt in Niedersachsen mit einer historischen Altstadt und einer schönen Lage am Fluss Aller.* «

Standort

Fluss Aller bei Rethem



>>

Beispiele sind die Rittergüter Frankenfeld und Böhme an der Mündung der Böhme in die Aller. Das für die Region sehr bedeutende kulturelle Informations- und Veranstaltungszentrum „Burghof Rethem“ ist ein architektonisch reizvoller Neubau, in den eine unter Denkmalschutz stehende historische Maueranlage aus dem 13. und 14. Jahrhundert einbezogen wurde.



Wirtschaftlich ist in der Samtgemeinde ein breites Spektrum von Unternehmen aus verschiedenen Branchen heimisch. Dabei überwiegen kleine und mittelständische Betriebe aus Landwirtschaft, Handwerk, Einzelhandel, produzierendem Gewerbe und Dienstleistungen. Rethem selbst ist eine überschaubare Stadt mit ländlichem Charakter. Das weitläufige Grün der umgebenden Kultur- und Na-

turlandschaft sowie das Ufer der Aller sind nie fern. Gleichwohl handelt es sich um eine lebendige Ortschaft. Ein abwechslungsreiches gastronomisches Angebot, verschiedene Einzelhandelsgeschäfte und Supermärkte gewährleisten die Nahversorgung und machen Rethem zu einer lebenswerten Stadt in einer attraktiven Region.

¹ Quelle: <https://www.heidekreis.de/home/wirtschaft-tourismus/wirtschaftsstandort-heidekreis/standortinformationen/wirtschaftsstrukturen.aspx>

² Quelle: <https://www.heidekreis.de/home/wirtschaft-tourismus/wirtschaftsstandort-heidekreis/standortinformationen/regionalestrukturen.aspx>

Makrolage Rethem

Mit der Makrolage wird der Standort einer bestehenden oder zukünftigen Immobilie bewertet. Bevor ein Grundstück bebaut wird, dient eine Standortanalyse der Überprüfung, welche Immobilienart für den jeweiligen Standort geeignet ist. Die Makrolage befasst sich dabei mit den Standortaspekten eines größeren Umfeldes, z.B. einer Stadt oder Region.

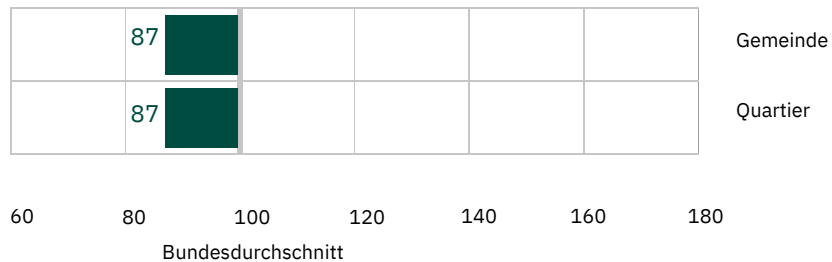
Regionale Geographie

Bundesland	Niedersachsen
Kreis	Heidekreis
Gemeindetyp	Ländliche Räume
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	Hannover (52,2 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Rethem (Aller), Stadt (2,7 km)

Bevölkerung & Ökonomie

Einwohner (Gemeinde)	2.297
Haushalte (Gemeinde)	1.062
Kaufkraft pro Einwohner in Euro (Gemeinde)	21.682
Kaufkraft pro Einwohner in Euro (Quartier)	21.636
Bevölkerungsdichte	76 Einwohner/km ²

Kaufkraft-Index



Quelle: Makromarkt, microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH Stand: 2023
Quelle Bevölkerungsentwicklung: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0. Düsseldorf, 2020
Quelle Lageeinschätzung: on-geo Vergleichspreisdatenbank. Stand: 2023

Zahlen zum Standort

Niedersachsen



Mikrolage Rethem

Die Mikrolage berücksichtigt im Gegensatz zur Makroanalyse nur das direkte Standortumfeld.
Die wesentlichen Untersuchungsbereiche sind: Lage, unmittelbare Verkehrsanbindung, Nachbarbebauung und Grundstücksbeschaffenheit.

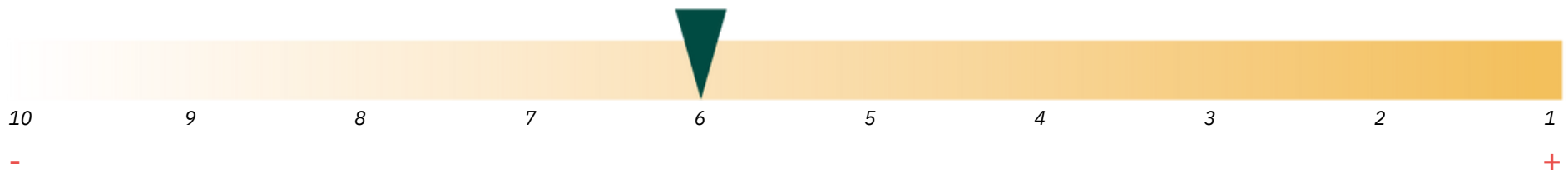
Mikrolage

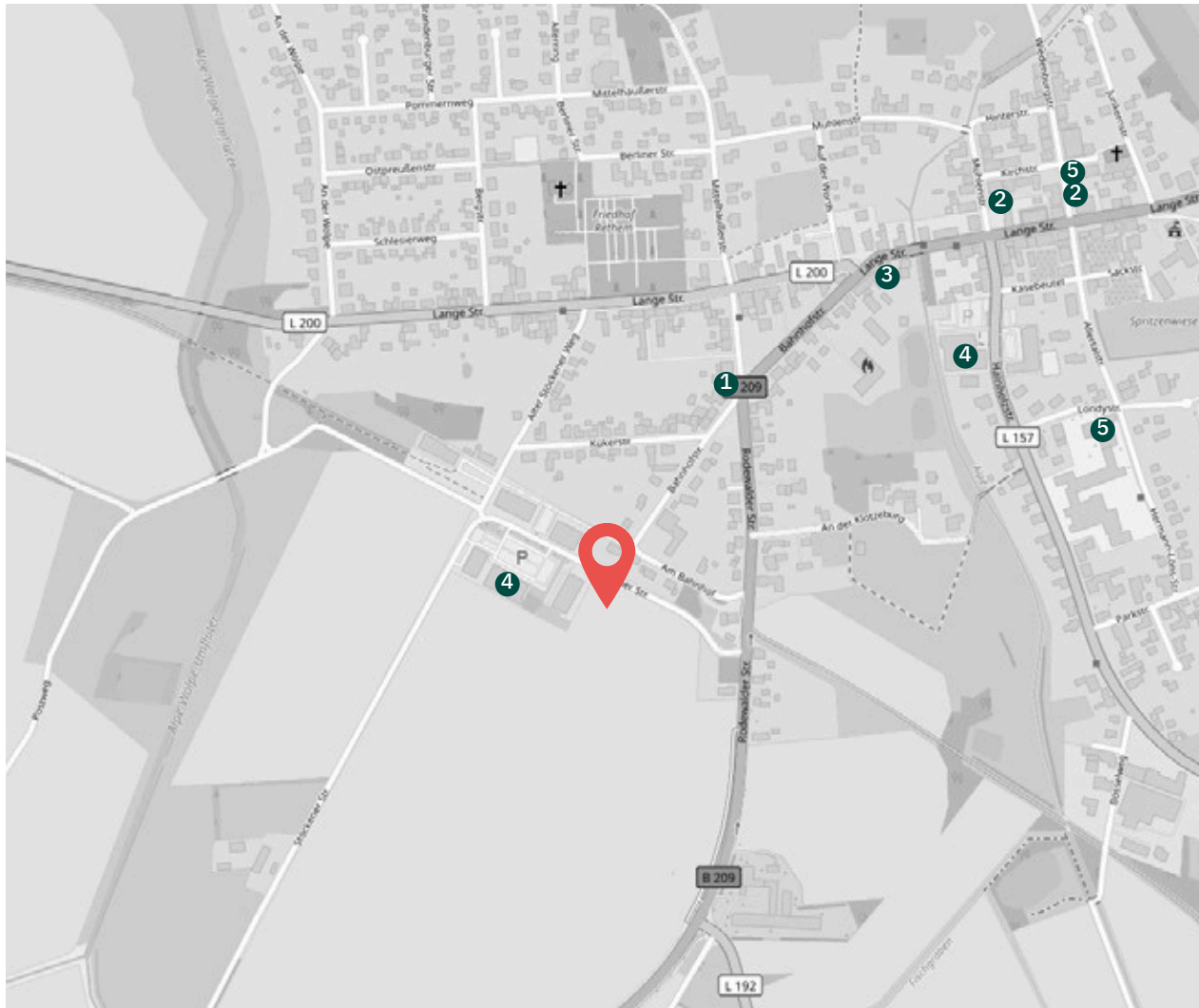
Wohnumfeldtypologie (Quartier)	Landbevölkerung
Typische Bebauung (Quartier)	1-2 Familienhäuser

Infrastruktur (Luftlinie)

Nächste Autobahnanschlussstelle	Walsrode-Wesrt (14,6 km)
Nächster Bahnhof	Eystrup (2 km)
Nächster ICE-Bahnhof	Hauptbahnhof Celle (49,9 km)
Nächster Flughafen	Hannover Airport (42 km)
Nächster ÖPNV	Bushaltestelle Rethem, Bergstraße (0,4 km)

Mikrolageeinschätzung





Med. Versorgung/ Einkaufsmöglichkeiten

- ① Allgemeinarzt – 0,3 km
- ② Zahnarzt – 0,7 km
 - Krankenhaus – 16,8 km
- ③ Apotheke – 0,6 km
 - Einkaufszentrum – 18,6 km
- ④ Supermarkt – 0,1 km
 -

Bildungsangebot

- ⑤ Kindergarten – 0,7 km
 - Grundschule – 9,1 km
 - Hauptschule – 13,7 km
 - Realschule – 14,1 km
 - Gesamtschule – 18,0 km
 - Gymnasium – 16,4 km

Verkehrsanbindung

- DB Bahnhof – 9,7 km
- Flughafen – 42,0 km

Quelle: Makromarkt, microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH Stand: 2023
 Quelle Bevölkerungsentwicklung: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0. Düsseldorf, 2020
 Quelle Lageeinschätzung: on-geo Vergleichspreisdatenbank. Stand: 2023

Haus
CARA
VIDA



Feuerwehrzufahrt
Näherher nach 200





Objektbeschreibung

In ruhiger Ortsrandlage von Rethem ist in einem bereits fertiggestellten Neubau Raum für 92 Pflegeapartments, fünf Service-Wohnungen und eine Tagespflege entstanden. Anlegerinnen und Anleger haben hier im Lebens- und Gesundheitszentrum “Haus Cara Vida“ jetzt die Gelegenheit, in eine attraktive Pflegeimmobilie zu investieren – und dabei von vorteilhaften Finanzierungsmöglichkeiten und deutlich spürbaren Steuervorteilen aufgrund der degressiven AfA sowie einer durch den demografischen Wandel begünstigten Belegung zu profitieren.

Lebens- und Gesundheitszentrum “Haus Cara Vida“

Eindrücke in Text und Bild

Um sich diesen demografischen Wandel noch einmal zu verdeutlichen, lohnt ein Blick auf aktuelle Zahlen: Wie aus der im April 2024 veröffentlichten Bevölkerungsvorausberechnung des Datenportals „Wegweiser Kommune“ der Bertelsmann Stiftung hervorgeht, betrug der Anteil von Menschen im Alter ab 65 Jahren in Niedersachsen im Jahr 2020 noch knapp 22,3 Prozent. Im Jahr 2040 dürften es demnach rund 28,6 Prozent sein. Zudem werde vom Jahr 2027 an der Anteil der Seniorinnen und Senioren ab 80 Jahren deutlich zunehmen: Ihre Zahl steigt demnach von rund 570.000 im Jahr 2027 auf fast 750.000 im Jahr 2040.¹

Allerdings geht mit einer älter werdenden Bevölkerung unweigerlich auch ein Plus an Menschen einher, die auf Pflege angewiesen sind. So wird laut Statistischem Bundesamt in Niedersachsen von einem Anstieg der Pflegebedürftigen von 543.000 Menschen im Jahr 2021 auf 621.000 Menschen im Jahr 2035 und auf 747.000 Menschen im Jahr 2055

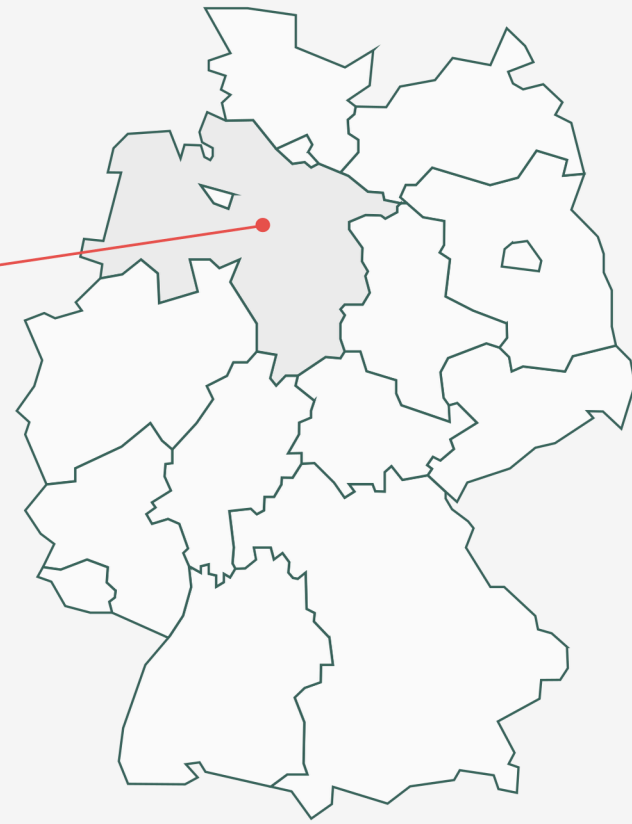
ausgegangen. Für das benachbarte Nordrhein-Westfalen rechnen die Statistiker mit einem Anstieg von 1.192.000 Pflegebedürftigen im Jahr 2021 auf 1.585.000 Pflegebedürftige im Jahr 2055.² Die Folge: Deutschland benötigt laut Zentralem Immobilien Ausschuss – dem Spitzenverband der Immobilienwirtschaft – bis 2030 bis zu 293.000 zusätzliche Pflegeheimplätze. Dies entspreche einem jährlichen Neubaubedarf zwischen rund 210 und 390 Einrichtungen bis zum Ende des laufenden Jahrzehnts.³

Für den langfristigen Erfolg einer neuen Pflegeeinrichtung – und damit ihrer zuverlässigen Auslastung – ist allerdings natürlich nicht nur der steigende Pflegebedarf der deutschen Bevölkerung ausschlaggebend. Stattdessen ist darüber hinaus ein schlüssiges Gesamtkonzept aus ansprechender Architektur, zuverlässigem Betreiber und guter Einbindung ins Quartier sowie Strahlkraft über die Gemeinde hinaus nötig.

Die 92 als Einzelzimmer konzipierten Pflegeapartments im “Haus Cara Vida“ verteilen sich auf die beiden Obergeschosse (jeweils 46 pro Etage) des mondän anmutenden Gebäudes. Sie verfügen über bodentiefe Fenster, die viel Licht ins Innere lassen und zu einer eleganten Wohnatmosphäre beitragen. Jede Einheit verfügt selbstverständlich über ein separates, seniorenrechtliches Badezimmer mit Dusche, Waschbecken und WC. Behagliche Bibliotheken und mit hochwertigem Mobiliar ausgestattete Aufenthaltsräume stehen ebenso wie großflächige Balkone zur gemeinsamen Nutzung für die Bewohnerinnen und Bewohner offen.

Im Erdgeschoss ist die hauseigene Küche untergebracht, deren Team täglich für abwechslungsreiche und frisch zubereitete Mahlzeiten sorgt. Ein auch für auswärtige Gäste als offen stehendes Restaurant konzeptionierter Speiseraum öffnet sich zu einer teilüberdachten Südterrasse, die wiederum in die parkartig angelegten Außenanlagen der Einrichtung übergeht.

>>



- ◆ *97 Einheiten (92 Pflegeapartments, 5 Service-Wohnungen)*
- ◆ *Kaufpreise 210.694 € bis 380.128 €*
- ◆ *Fertiggestellter Neubau*
- ◆ *Degressiv abschreibbar mit 5 % (nur bei Kauf im Jahr 2024)*

Im Erdgeschoss befinden sich neben den Räumen der ins Gesamtkonzept integrierten Tagespflege, deren Gäste durch den hiesigen Aufenthalt bereits auch die anderen Bereiche des Hauses kennenlernen und bei fortschreitender Pflegebedürftigkeit niedrigschwellig in den stationären Teil wechseln können, auch die fünf Service-Wohnungen. Hier lautet das Motto: „So viel Unabhängigkeit wie möglich und so viel Unterstützung wie nötig.“ Die Wohnungen sind größer als die Pflegeapartments und verfügen über einen ansprechend kombinierten Wohn- und Küchenbereich mit eigener Terrasse sowie ein räumlich getrenntes Schlafzimmer.

Somit bietet das vom renommierten Pflegedienst WH Care betriebene “Haus Cara Vida“ einen synergetisch aufeinander aufbauenden mehrstufigen Betreuungs- und Wohnansatz. Für die Bewohnerinnen und Bewohner bietet die Einrichtung einen beinahe schon hotelartigen Wohlfühlort und für die Gemeinde eine erweiterte Versorgungssicherheit sowie eine neue Begegnungsstätte. Investieren Sie in eine oder mehrere Einheiten und sichern Sie sich die aktuell attraktiven Finanzierungsbedingungen. Lassen Sie sich jetzt beraten, wie Ihre Geldanlage im Pflegeimmobilienmarkt hier in Rethem aussehen kann und welche Vorteile Sie für sich nutzen können.

¹ Quelle: <https://www.haz.de/der-norden/anteil-der-aelteren-bevoelkerung-in-niedersachsen-steigt-6M7UQ6J4QINFZQBG-4J6XYHKKH3U.html>

² Quelle: https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/03/PD23_124_12.html

³ Quelle: <https://zia-deutschland.de/project/studie-pflegemarkt-2030-irebs/>





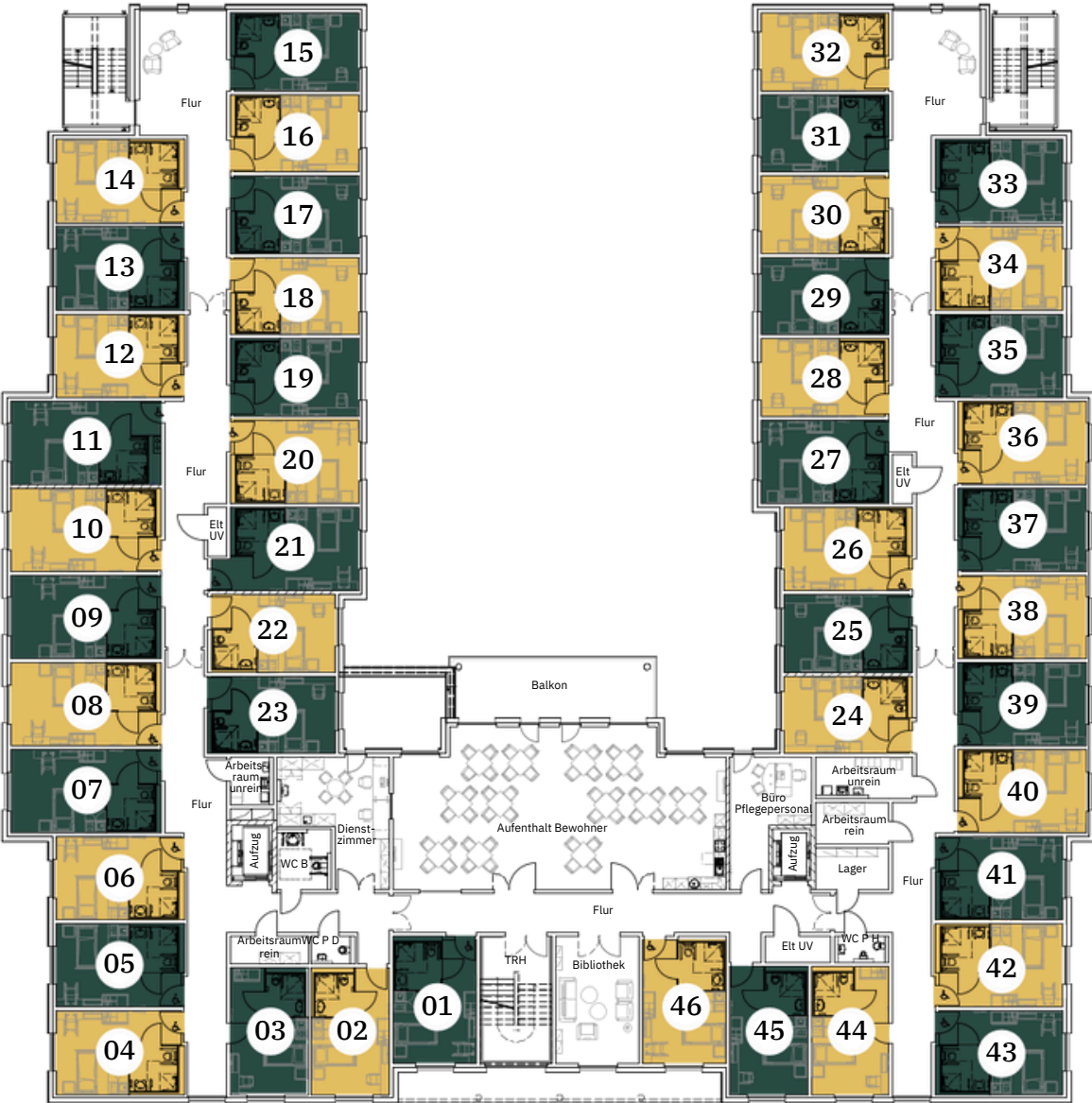
Etagengrundrisse

Erdgeschoss



- Gemeinschaftsfläche
- Sondereigentum
- Gemeinschaftsfläche mit Sondernutzungsrecht

1. Obergeschoss

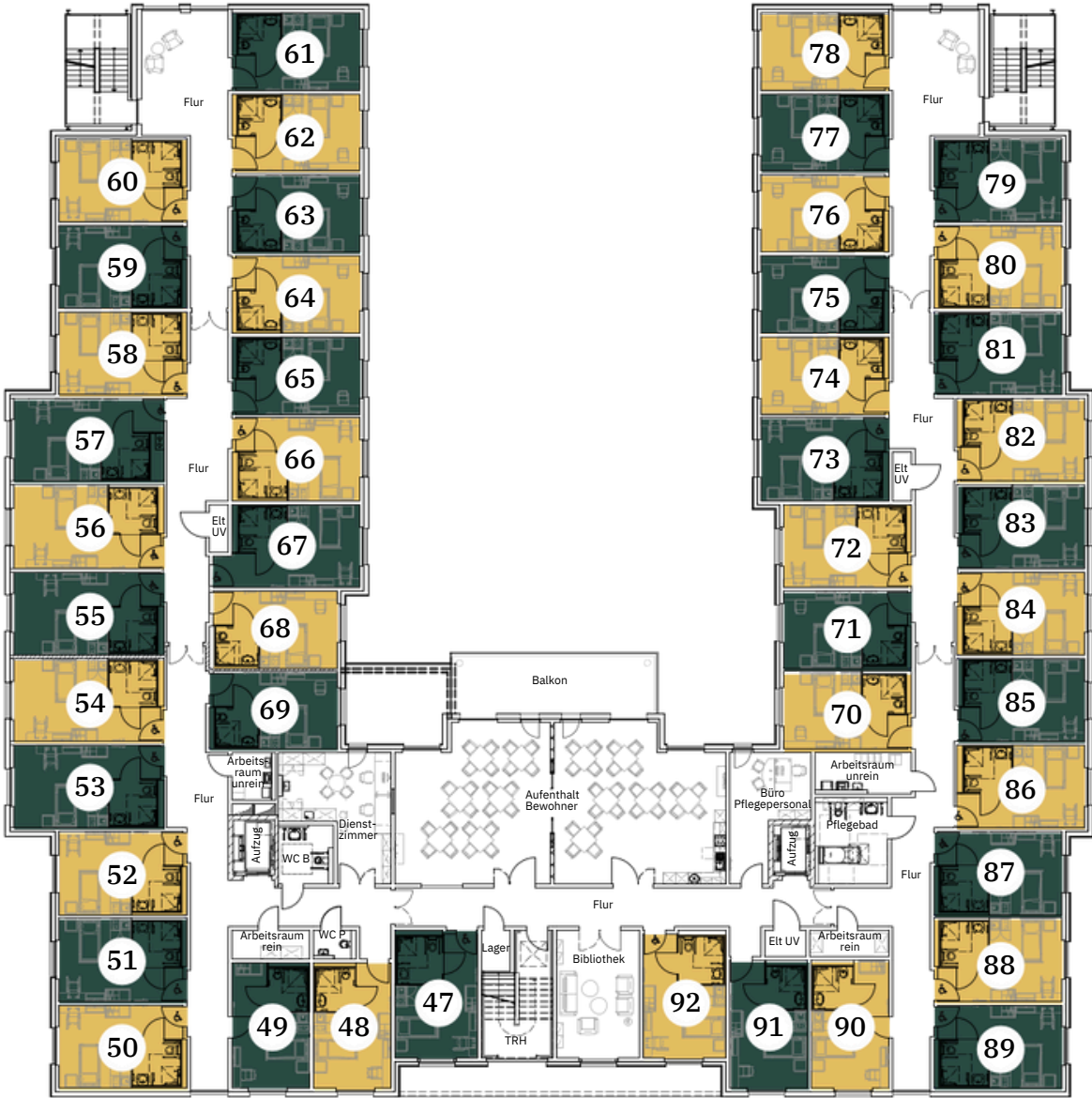


Etagengrundrisse

2. Obergeschoss



- Gemeinschaftsfläche
- Sondereigentum
- Gemeinschaftsfläche mit Sondernutzungsrecht





Miete auch für das
Gemeinschaftseigentum!

Wohnfläche Apt. 1
+ gemeinschaftliches Miteigentum 27,98 m²

Mietabrechnungsfläche 51,62 m²

Kaufpreisliste

Apt. Nr.	Bezeichnung	Fläche Apartment	Sondernutzungsrecht	Anteil Gem.-Fläche	Gesamtfläche	monatliche Miete	Verkaufspreis	Rendite ¹
1. Obergeschoss								
1	Apartment	23,64 qm		27,98 qm	51,62 qm	670,16 €	217.349 €	3,7 %
2	Apartment	22,08 qm		27,98 qm	50,06 qm	649,91 €	210.782 €	3,7 %
3	Apartment	22,08 qm		27,98 qm	50,06 qm	649,91 €	210.782 €	3,7 %
4	Apartment	23,64 qm		27,98 qm	51,62 qm	670,16 €	217.349 €	3,7 %
5	Apartment	23,64 qm		27,98 qm	51,62 qm	670,16 €	217.349 €	3,7 %
6	Apartment	23,64 qm		27,98 qm	51,62 qm	670,16 €	217.349 €	3,7 %
7	Apartment	28,10 qm		27,98 qm	56,08 qm	728,08 €	236.134 €	3,7 %
8	Apartment	28,10 qm		27,98 qm	56,08 qm	728,08 €	236.134 €	3,7 %
9	Apartment	28,10 qm		27,98 qm	56,08 qm	728,08 €	236.134 €	3,7 %
10	Apartment	28,10 qm		27,98 qm	56,08 qm	728,08 €	236.134 €	3,7 %
11	Apartment	27,51 qm		27,98 qm	55,49 qm	720,40 €	233.643 €	3,7 %
12	Apartment	23,64 qm		27,98 qm	51,62 qm	670,16 €	217.349 €	3,7 %
13	Apartment	23,64 qm		27,98 qm	51,62 qm	670,16 €	217.349 €	3,7 %
14	Apartment	23,64 qm		27,98 qm	51,62 qm	670,16 €	217.349 €	3,7 %
15	Apartment	22,11 qm		27,98 qm	50,09 qm	650,31 €	210.911 €	3,7 %
16	Apartment	22,11 qm		27,98 qm	50,09 qm	650,31 €	210.911 €	3,7 %
17	Apartment	22,11 qm		27,98 qm	50,09 qm	650,31 €	210.911 €	3,7 %
18	Apartment	22,11 qm		27,98 qm	50,09 qm	650,31 €	210.911 €	3,7 %
19	Apartment	22,11 qm		27,98 qm	50,09 qm	650,31 €	210.911 €	3,7 %

Apt. Nr.	Bezeichnung	Fläche Apartment	Sondernutzungsrecht	Anteil Gem.-Fläche	Gesamtfläche	monatliche Miete	Verkaufspreis	Rendite ¹
1. Obergeschoss								
20	Apartment	23,64 qm		27,98 qm	51,62 qm	670,16 €	217.349 €	3,7 %
21	Apartment	25,35 qm		27,98 qm	53,33 qm	692,34 €	224.543 €	3,7 %
22	Apartment	22,11 qm		27,98 qm	50,09 qm	650,31 €	210.911 €	3,7 %
23	Apartment	22,11 qm		27,98 qm	50,09 qm	650,31 €	210.911 €	3,7 %
24	Apartment	22,06 qm		27,98 qm	50,04 qm	649,64 €	210.694 €	3,7 %
25	Apartment	22,06 qm		27,98 qm	50,04 qm	649,64 €	210.694 €	3,7 %
26	Apartment	23,64 qm		27,98 qm	51,62 qm	670,16 €	217.349 €	3,7 %
27	Apartment	23,64 qm		27,98 qm	51,62 qm	670,16 €	217.349 €	3,7 %
28	Apartment	22,11 qm		27,98 qm	50,09 qm	650,31 €	210.911 €	3,7 %
29	Apartment	22,11 qm		27,98 qm	50,09 qm	650,31 €	210.911 €	3,7 %
30	Apartment	22,11 qm		27,98 qm	50,09 qm	650,31 €	210.911 €	3,7 %
31	Apartment	22,11 qm		27,98 qm	50,09 qm	650,31 €	210.911 €	3,7 %
32	Apartment	22,11 qm		27,98 qm	50,09 qm	650,31 €	210.911 €	3,7 %
33	Apartment	23,64 qm		27,98 qm	51,62 qm	670,16 €	217.349 €	3,7 %
34	Apartment	23,64 qm		27,98 qm	51,62 qm	670,16 €	217.349 €	3,7 %
35	Apartment	23,64 qm		27,98 qm	51,62 qm	670,16 €	217.349 €	3,7 %
36	Apartment	23,64 qm		27,98 qm	51,62 qm	670,16 €	217.349 €	3,7 %
37	Apartment	23,64 qm		27,98 qm	51,62 qm	670,16 €	217.349 €	3,7 %
38	Apartment	23,64 qm		27,98 qm	51,62 qm	670,16 €	217.349 €	3,7 %

Kaufpreisliste

Apt. Nr.	Bezeichnung	Fläche Apartment	Sondernutzungsrecht	Anteil Gem.-Fläche	Gesamtfläche	monatliche Miete	Verkaufspreis	Rendite ¹
1. Obergeschoss								
39	Apartment	23,64 qm		27,98 qm	51,62 qm	670,16 €	217.349 €	3,7 %
40	Apartment	23,95 qm		27,98 qm	51,93 qm	674,16 €	218.646 €	3,7 %
41	Apartment	23,64 qm		27,98 qm	51,62 qm	670,16 €	217.349 €	3,7 %
42	Apartment	23,64 qm		27,98 qm	51,62 qm	670,16 €	217.349 €	3,7 %
43	Apartment	23,64 qm		27,98 qm	51,62 qm	670,16 €	217.349 €	3,7 %
44	Apartment	22,41 qm		27,98 qm	50,39 qm	654,19 €	212.170 €	3,7 %
45	Apartment	22,41 qm		27,98 qm	50,39 qm	654,19 €	212.170 €	3,7 %
46	Apartment	23,64 qm		27,98 qm	51,62 qm	670,16 €	217.349 €	3,7 %
2. Obergeschoss								
47	Apartment	23,64 qm		27,98 qm	51,62 qm	670,16 €	217.349 €	3,7 %
48	Apartment	22,08 qm		27,98 qm	50,06 qm	649,91 €	210.782 €	3,7 %
49	Apartment	22,08 qm		27,98 qm	50,06 qm	649,91 €	210.782 €	3,7 %
50	Apartment	23,64 qm		27,98 qm	51,62 qm	670,16 €	217.349 €	3,7 %
51	Apartment	23,64 qm		27,98 qm	51,62 qm	670,16 €	217.349 €	3,7 %
52	Apartment	23,64 qm		27,98 qm	51,62 qm	670,16 €	217.349 €	3,7 %
53	Apartment	28,10 qm		27,98 qm	56,08 qm	728,08 €	236.134 €	3,7 %
54	Apartment	28,10 qm		27,98 qm	56,08 qm	728,08 €	236.134 €	3,7 %
55	Apartment	28,10 qm		27,98 qm	56,08 qm	728,08 €	236.134 €	3,7 %

Apt. Nr.	Bezeichnung	Fläche Apartment	Sondernutzungsrecht	Anteil Gem.-Fläche	Gesamtfläche	monatliche Miete	Verkaufspreis	Rendite ¹
2. Obergeschoss								
56	Apartment	28,10 qm		27,98 qm	56,08 qm	728,08 €	236.134 €	3,7 %
57	Apartment	27,51 qm		27,98 qm	55,49 qm	720,40 €	233.643 €	3,7 %
58	Apartment	23,64 qm		27,98 qm	51,62 qm	670,16 €	217.349 €	3,7 %
59	Apartment	23,64 qm		27,98 qm	51,62 qm	670,16 €	217.349 €	3,7 %
60	Apartment	23,64 qm		27,98 qm	51,62 qm	670,16 €	217.349 €	3,7 %
61	Apartment	22,11 qm		27,98 qm	50,09 qm	650,31 €	210.911 €	3,7 %
62	Apartment	22,11 qm		27,98 qm	50,09 qm	650,31 €	210.911 €	3,7 %
63	Apartment	22,11 qm		27,98 qm	50,09 qm	650,31 €	210.911 €	3,7 %
64	Apartment	22,11 qm		27,98 qm	50,09 qm	650,31 €	210.911 €	3,7 %
65	Apartment	22,11 qm		27,98 qm	50,09 qm	650,31 €	210.911 €	3,7 %
66	Apartment	23,64 qm		27,98 qm	51,62 qm	670,16 €	217.349 €	3,7 %
67	Apartment	25,35 qm		27,98 qm	53,33 qm	692,34 €	224.543 €	3,7 %
68	Apartment	22,11 qm		27,98 qm	50,09 qm	650,31 €	210.911 €	3,7 %
69	Apartment	22,11 qm		27,98 qm	50,09 qm	650,31 €	210.911 €	3,7 %
70	Apartment	22,11 qm		27,98 qm	50,09 qm	650,31 €	210.911 €	3,7 %
71	Apartment	22,11 qm		27,98 qm	50,09 qm	650,31 €	210.911 €	3,7 %
72	Apartment	23,64 qm		27,98 qm	51,62 qm	670,16 €	217.349 €	3,7 %
73	Apartment	23,64 qm		27,98 qm	51,62 qm	670,16 €	217.349 €	3,7 %
74	Apartment	22,11 qm		27,98 qm	50,09 qm	650,31 €	210.911 €	3,7 %

Kaufpreisliste

Apt. Nr.	Bezeichnung	Fläche Apartment	Sondernutzungsrecht	Anteil Gem.-Fläche	Gesamtfläche	monatliche Miete	Verkaufspreis	Rendite ¹
2. Obergeschoss								
75	Apartment	22,11 qm		27,98 qm	50,09 qm	650,31 €	210.911 €	3,7 %
76	Apartment	22,11 qm		27,98 qm	50,09 qm	650,31 €	210.911 €	3,7 %
77	Apartment	22,11 qm		27,98 qm	50,09 qm	650,31 €	210.911 €	3,7 %
78	Apartment	22,11 qm		27,98 qm	50,09 qm	650,31 €	210.911 €	3,7 %
79	Apartment	23,64 qm		27,98 qm	51,62 qm	670,16 €	217.349 €	3,7 %
80	Apartment	23,64 qm		27,98 qm	51,62 qm	670,16 €	217.349 €	3,7 %
81	Apartment	23,64 qm		27,98 qm	51,62 qm	670,16 €	217.349 €	3,7 %
82	Apartment	23,64 qm		27,98 qm	51,62 qm	670,16 €	217.349 €	3,7 %
83	Apartment	23,64 qm		27,98 qm	51,62 qm	670,16 €	217.349 €	3,7 %
84	Apartment	23,64 qm		27,98 qm	51,62 qm	670,16 €	217.349 €	3,7 %
85	Apartment	23,64 qm		27,98 qm	51,62 qm	670,16 €	217.349 €	3,7 %
86	Apartment	23,95 qm		27,98 qm	51,93 qm	674,16 €	218.646 €	3,7 %
87	Apartment	23,64 qm		27,98 qm	51,62 qm	670,16 €	217.349 €	3,7 %
88	Apartment	23,64 qm		27,98 qm	51,62 qm	670,16 €	217.349 €	3,7 %
89	Apartment	23,64 qm		27,98 qm	51,62 qm	670,16 €	217.349 €	3,7 %
90	Apartment	22,41 qm		27,98 qm	50,39 qm	654,19 €	212.170 €	3,7 %
91	Apartment	22,41 qm		27,98 qm	50,39 qm	654,19 €	212.170 €	3,7 %
92	Apartment	23,64 qm		27,98 qm	51,62 qm	670,16 €	217.349 €	3,7 %

Apt. Nr.	Bezeichnung	Fläche Apartment	Sondernutzungsrecht	Anteil Gem.-Fläche	Gesamtfläche	monatliche Miete	Verkaufspreis	Rendite ¹
Erdgeschoss								
93	Wohnung	45,00 qm	3,00 qm	27,98 qm	75,98 qm	986,44 €	319.926 €	3,7 %
94	Wohnung	51,56 qm	3,00 qm	27,98 qm	82,54 qm	1.071,57 €	347.536 €	3,7 %
95	Wohnung	48,39 qm	3,00 qm	27,98 qm	79,37 qm	1.030,41 €	334.187 €	3,7 %
96	Wohnung	59,30 qm	3,00 qm	27,98 qm	90,28 qm	1.172,06 €	380.128 €	3,7 %
97	Wohnung	44,95 qm	3,00 qm	27,98 qm	75,93 qm	985,77 €	319.709 €	3,7 %

¹ Berechnungsgrundlage der Mietrendite

Die Berechnung der Mietrendite bezieht sich auf den Zeitraum ab Erhalt der vollständigen Mieteinnahmen, d.h. ab Erhalt der Gesamtmiete (siehe Seite 7, erste Mietzahlung). Bei der Berechnung wurde aus Vereinfachungsgründen darauf verzichtet, die Zins- und Zinseszinsvorteile der unterjährigen Mieteinnahmen mit aufzunehmen. Ebenso die Kosten der Verwaltung, die Instandhaltungsrücklage sowie die Erwerbsnebenkosten sind in die Berechnung nicht mit eingeflossen.

Betreiberportrait

WH Care GmbH



Das "Haus Cara Vida" wird von der WH Care Holding GmbH betrieben. Das Unternehmen mit Sitz in Garbsen bei Hannover bietet in seinen „Lebens- und Gesundheitszentren“ sowohl Stationäre Pflege als auch Kurzzeit und Tagespflege und ServiceWohnen an.

Der Begriff der „Lebens- und Gesundheitszentren“ ist dabei programmatisch zu sehen. „Unsere Häuser heißen bewusst nicht Pflege- oder Seniorenheime, weil wir unseren Fokus nicht auf Krankheit und Sterben reduzieren“, teilt das Unternehmen mit.

» Worum es uns geht: Die drei zentralen Begriffe Licht, Liebe und Leben. «

Und weiter: „Unsere Absicht ist es, eine Atmosphäre zu schaffen, die lebensbejahend und von einer optimistischen Grundstimmung geprägt ist. Die Grundrichtung lässt sich damit aus der Salutogenese und der positiven Psychologie herleiten.

Wir sehen einen Unterschied darin, ob wir den Fokus auf lebenslange Entwicklung, seelische Gesundheit, Lebensqualität und Wohlbefinden sowie die Ressourcenorientierung legen oder ob wir uns nur auf die Pflege und die Krankheit konzentrieren. Es geht um sehr viel mehr als nur die Pflege, nämlich auch um Sinnhaftigkeit, soziale Beziehungen sowie darum, etwas bewegen zu können (Selbstwirksamkeit).“

Die Sinnhaftigkeit des Unternehmens basiert auf Werten, Mission sowie Vision, die über die drei Leitbegriffe Licht, Liebe und Leben ausgedrückt werden können: Licht wird dabei als mehr definiert als die Abwesen-

heit von Dunkelheit. Es lasse Leben entstehen und gedeihen. „Lichtdurchflutete Räume sind deshalb ein wesentlicher Bestandteil unserer Lebens- und Gesundheitszentren“, so WH Care. „Natürliches Licht am Tag und warmes, angenehmes Licht in der Nacht: Seine Kraft fördert Leben und schafft Behaglichkeit.“

Liebe brauche derweil Geduld und Empathie. „In unserer Arbeit geht es uns täglich um die Liebe zum Menschen, das Mitleiden und das Mitfreuen. Unsere Tätigkeit ist vor diesem Hintergrund sehr wertvoll und kann nicht nur Mittel zum Zweck sein.“ Und: „In unserem Tun fördern wir Leben und stellen die Gesundheitsförderung in den Fokus. Denn wir wollen uns auf Gesundheit konzentrieren, nicht auf Krankheit. Das Leben an sich ist heilig und die Arbeit mit dem Leben bedeutet eine große Verantwortung.“

www.wh-care.de

Jeder Erwerber einer Einheit sowie deren nächsten Familienangehörigen erhalten in allen von der WH Care betriebenen Einrichtungen ein Bevorzugtes Belegungsrecht.



Gut verwaltet, optimal betreut

WH Verwaltungsgesellschaft mbH

Eigentum verpflichtet – so steht es im Grundgesetz. Nebenkostenabrechnungen, Instandhaltungsarbeiten, Mietrückstände – das alles macht viel Arbeit. Ihr Vorteil: Diese Arbeit übernehmen die Experten der WH Verwaltungsgesellschaft.

Damit Käufer unserer Immobilien nach der Übergabe nahezu keinen administrativen Aufwand haben, verantwortet unser externer Partner, die WH Verwaltungsgesellschaft mbH alle Mietmodalitäten. Sie nimmt die Pacht ein, legt eine Instandhaltungsrücklage zurück, zahlt die Mieten aus und organisiert Eigentümerversammlungen. Eine eigene unabhängige Verwaltungsgesellschaft ist auch deshalb wichtig, weil Bauherr und Verwaltung nicht eine Person sein dürfen – dann gibt es einen klassischen Interessenkonflikt. Im Klartext heißt das: Die Ver-

waltungsgesellschaft setzt, wenn nötig, Gewährleistungsansprüche für die Investoren auch gegenüber der Planungsgesellschaft durch.

Gemeinschaftliche Gelder werden treuhänderisch angelegt, Mietanpassungen durchgesetzt und die Betriebskosten abgerechnet. Gerade hochbürokratische Abläufe wie Heizkostenabrechnungen oder die Überwachung der Zahlungseingänge werden den Investoren abgenommen.

Und die Verwaltungsgesellschaft hilft auch Eigentümern, die ein Pflegeapartment als Kapitalanlage weiterverkaufen wollen oder müssen. Bisher war es noch nie ein Problem, einen neuen Käufer oder Investor zu finden. Für manche Objekte gibt es sogar eine Liste, auf der sich interessierte Investoren eintragen lassen.

» Gemeinsam sind wir stark für unsere Eigentümer, unsere Betreiber, genauso wie für unsere vielen Partnerunternehmen. «



Pflegemarkt

Die Immobilie ist und bleibt ein wichtiger Baustein in der Vermögensplanung und Altersvorsorge. Sie schafft Werte für Generationen – bei gleichzeitig guten Ertragsaussichten. Für Kapitalanleger ist ein Investment zurzeit ausgesprochen rentabel.



Überzeugend – mit dem richtigen Konzept

Die Vorteile der Sachwertanlage Immobilien sind herausragend. Doch hinter einem Immobilienkauf muss immer auch ein überzeugendes Gesamtkonzept stehen. Das gilt besonders dann, wenn Sie mit Ihrer Immobilie Vermögen nachhaltig aufbauen oder effektiv sichern möchten. Denn für Immobilienbesitzer gibt es etliche noch zu lösende Herausforderungen. Wer kümmert sich beispielsweise um die Vermietung? Wer übernimmt die Verwaltung, rechnet Heizkosten ab, überwacht eine anstehende Sanierung oder kümmert sich bei einem Mieterwechsel um einen reibungslosen Ablauf? Und – vielleicht am wichtigsten – wer garantiert überhaupt, dass die Miet einnahmen regelmäßig fließen und die Wohnung nicht leer steht?

Aus der Summe dieser Fragen haben wir unser Konzept entwickelt. Ziel war es, ein Produkt zu schaffen, das die Vorzüge eines Immobilien- Investments nutzt, dabei Sicher heiten maximiert und Aufwände maßgeblich reduziert. Der Schlüssel dafür liegt in der Investition in eine Pflegeimmobilie.

	Pflegeapartment	Eigentumswohnung
Standortwahl	Jeder Standort wird von uns und vom Betreiber ausführlich auf seine Wirtschaftlichkeit geprüft.	Es liegen in der Regel keine abgesicherten Entscheidungshilfen vor, subjektive Einschätzungen und „Hörensagen“ dienen als Grundlage.
Entscheidungsgrundlage	Alle Pflegeapartments bieten nahezu die gleichen Eigenschaften. Die Investitionsentscheidung ist so leichter und transparent zu treffen.	Viele Voraussetzungen sind zu klären, u.a.: bedarfsgerechte Grundrisse; stimmige Ausrichtung; Mitbewohner oder Eigentümergemeinschaft.
Instandhaltung und Nebenkostenvermietung	Langfristig gesicherte Mieteinnahme durch einen 20-jährigen Pachtvertrag, der sich der Inflation anpasst.	Die Vermietung der Eigentumswohnung muss vom Vermieter selbst organisiert werden.
	Ein Großteil der laufenden Betriebs-, Instandhaltungs- und Nebenkosten werden vom Betreiber übernommen.	Nicht alle Nebenkosten sind umlage fähig. Reparaturen und Instandsetzungen müssen eigenständig beauftragt und kontrolliert werden.
Eigennutzung	Ein Eigenanspruch ist nicht möglich. Aber ein Belegungsrecht sichert Ihnen oder Ihren Angehörigen bei Bedarf den Zugriff auf ein entsprechendes Pflegeapartment.	Der Eigenbedarf kann nur durch eine vernünftige und nachvollziehbare Begründung ausgesprochen werden. Rechtsstreitigkeiten sind hierbei keine Seltenheit.

Zehn gute Gründe in eine Pflegeimmobilie zu investieren

01

Langfristige monatliche Mieteinnahmen

Die Verträge sehen die Zahlung der Miete auch bei Nicht-Belegung der Wohneinheit vor und gelten über 20 Jahre und mehr.

02

Absicherung dank Grundbucheintrag

Die Wohnung lässt sich vererben, verschenken, belehnen oder verkaufen.

03

Solide Bausubstanz

Pflegeapartments werden auf hohem Qualitätsstandard und nach den neuesten Erkenntnissen der Altenpflege realisiert.

04

Gute Finanzierbarkeit

Profitieren Sie jetzt noch von einem verhältnismäßig niedrigen Zinsniveau.

05

Inflationsgeschützte Investition

Indexierte Mietverträge wirken sich bei Inflation werterhaltend und -steigernd aus.

06

Steuerliche Vorteile

Durch Abschreibungen lässt sich einen Teil der Einkommensteuer vom Finanzamt zurückholen.

07

Konjunkturunabhängiger Wachstumsmarkt der Zukunft

Der Bedarf an Pflegeplätzen kann schon heute vielerorts nicht mehr gedeckt werden, zum Teil bestehen lange Wartelisten.

08

Kein Mieterkontakt

Die Vermietung des Pflegeapartments ist Betreibersache.

09

Instandhaltung

Für die Instandhaltung im Gebäude ist vorwiegend der Betreiber verantwortlich.

10

Bevorzugtes Belegungsrecht

Eigentümer einer Pflegeimmobilie erhalten ein bevorzugtes Belegungsrecht für sich selbst oder deren Angehörige.

Allgemeine Hinweise zu Chancen und Risiken bei Investitionen in Immobilien

Chancen und Risiken

Wie jede Anlageform ist die Investition in Immobilien sowohl mit Chancen als auch mit Risiken verbunden. Die nachfolgenden Ausführungen geben einen stark komprimierten allgemeinen Überblick über die Vor- und Nachteile eines Immobilienkaufs, soweit hierzu nicht bereits an den maßgeblichen Stellen Stellung genommen wurde, ersetzen jedoch nicht die eigenständige Prüfung durch den Käufer. Diesem wird die Einholung einer fachkundigen Beratung empfohlen.

Wertentwicklung/Rendite

Investitionen in Immobilien sind in der Regel weniger risikobehaftet sowie krisensicherer als z.B. Investitionen in Aktien. Wertsteigerungen sind bei Immobilien wahrscheinlich, können aber auch ausbleiben, es sind sogar Wertminderungen möglich. Langfristig kann der Immobilienmarkt teil-

weise unrentabel sein. Allgemeinere Hinweise für die Wertfindung sind u.a. Lage, Bauqualität, Nutzungszweck, Wiederverkäuflichkeit sowie die wirtschaftlichen, politischen und gesellschaftlichen Rahmenbedingungen. Zur Lage wurde ausführlich im vorstehenden Teil dieses Exposés Stellung genommen.

Für die Wiederverkäuflichkeit ist zu bewerten, dass ein neu zu errichtendes Gebäude regelmäßig dem aktuellen Stand der Technik entspricht und damit kurz- und mittelfristig mit keinen meist recht teuren Sanierungsmaßnahmen gerechnet werden muss. Dennoch sind zusätzliche Kosten für z.B. notwendige Reparaturen oder bauliche Veränderungen nicht auszuschließen.

Die Rentabilität der hier im Speziellen angebotenen Immobilie ist nicht nur

abhängig von konjunkturellen oder sonstigen volkswirtschaftlichen Entwicklungen, sie wird eher bestimmt von der demographischen Entwicklung unserer Gesellschaft. Der Bedarf an barrierefreien Eigentumswohnungen dürfte demnach in Zukunft eher steigen. Weiterhin ist am Ort des Bauvorhabens kein Überangebot an barrierefreien Eigentumswohnungen bekannt.

Bonitätsrisiko

Wie bei jedem Vertragsabschluss spielen auch bei der Investition in Immobilien u.a. die Seriosität und Liquidität der Vertragspartner eine wesentliche Rolle. Hinsichtlich des gegenständlichen Objekts ist insbesondere die Verkäuferin zu durchleuchten.

Bei jedem Unternehmen können Bonitätsschwierigkeiten auftreten. Diese sind nicht immer vorher absehbar und können sowohl vorübergehend

als auch dauerhaft bestehen. Sollte es zu Bonitätsproblemen kommen, sind die Käufer grundsätzlich durch die vereinbarte Art der Kaufpreiszahlung in sieben Raten nach den Regelungen der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) so abgesichert, dass bereits mit Zahlung der ersten Kaufpreisrate der lastenfreie Eigentumserwerb im Grundbuch durch Eintragung einer

Auflassungsvormerkung abgesichert ist. Im Falle eines finanziellen Ausfalles des Verkäufers/Bauträgers geht der Käufer dann lediglich seiner Mängelrechte verlustig, soweit nicht Ansprüche gegen die ausführenden Unternehmen werthaltig abgetreten werden.

Weiterhin wird aufgrund der vorstehenden Art der Kaufpreiszahlung gewährleistet, dass der Käufer Zahlungen jeweils nur für bereits erbrachte Bauleistungen vorzunehmen hat. Zwar entspricht letztlich der jeweils geleis-

tete Kaufpreisanteil in der Regel nicht genau dem Wert der bisher erbrachten Bauleistungen, jedoch wird der Käufer durch dieses Vorgehen insoweit geschützt, als dass dieser nicht mit seiner gesamten Zahlungsverpflichtung in – stets mit einem gewissen Risiko verbundenen – Vorleistung treten muss. Vielmehr geht der jeweilige Verkäufer/Bauträger in Vorleistung. Auch wird regelmäßig ein Einbehalt von 5 % des Kaufpreises als Sicherheit bei der ersten Kaufpreisrate vorgenommen. Bei einer dauerhaften Zahlungsunfähigkeit des Verkäufers/Bauträgers im Laufe der Bauarbeiten entstehen zum Teil nicht unerhebliche Schadensersatzansprüche des Käufers, welche jedoch mit ggf. offenen Kaufpreiszahlungsverpflichtungen verrechnet werden können. Je nach Baufortschritt und Umfang an bereits geleisteten Kaufpreiszahlungen, ist wohlüberlegt abzuwägen, ob der Eigentumserwerb des (nicht fertiggestellten) Kaufgegenstandes oder ein Rücktritt vom Vertrag, sofern rechtlich möglich, angestrebt werden soll. Sofern der Eigentumserwerb durchgesetzt werden soll und auch erzielt wird, sehen sich die Käufer meist der großen Aufgabe ausgesetzt, dass diese das Bauwerk durch Beauftragung von Drittunternehmen eigenverantwortlich fertigstellen lassen müssen. Eine enge Zusammenarbeit

aller Käufer ist hier unerlässlich. Überdies wird in solchen Fällen regelmäßig die Hinzuziehung eines Rechtsbeistandes erforderlich. Insbesondere im Falle einer angemeldeten Insolvenz des Verkäufers/Bauträgers ist es schließlich wahrscheinlich, dass die Käufer auf einem Großteil der entstandenen Kosten sitzen bleiben.

Weiterhin hat sich der Käufer aufgrund von etwaigen zeitlichen Verzögerungen in der Fertigstellung des Bauwerks auf eine höhere Zins- und Tilgungslast gegenüber seiner finanzierenden Bank einzustellen. Solche zeitliche Verzögerungen müssen nicht zwingend auf verschuldeten oder vertragsverletzenden Umständen beruhen, sondern können ebenfalls durch höhere Gewalt verursacht werden (vgl. z.B. die aktuelle Pandemie). In letzterem Fall wird der Käufer regelmäßig keinen Anspruch auf Schadensersatz haben.

Baumangelrisiko

Bauen ist im Kern immer noch Handarbeit, jedes Bauwerk ist zudem ein Unikat, deshalb sind Verbrauchererwartungen wie bei einem Massenprodukt nicht angebracht. Bestimmte Unregelmäßigkeiten lassen sich nicht vermeiden, schränken aber die Nutzbarkeit einer Immobilie in der Regel nicht ein. Ein Baumangel ist jede Abweichung

des Bauwerks von dem, was dem Käufer als Sollbeschaffenheit zugesagt wurde. Solche Baumängel kommen regelmäßig in größerem oder kleinerem Umfang vor, müssen zeitnah erkannt und beseitigt werden. Der Verkäufer setzt alles daran, bei Abnahme des Bauwerks möglichst viele Mängel zu erkennen und beseitigen zu lassen, sodass der Käufer eine weitgehend mangelfreie Werkleistung erhält. Später auftretende Mängel werden während der Gewährleistungsphase durch den Verkäufer/Bauträger beseitigt. Dies setzt jedoch voraus, dass Einigkeit über das Vorliegen eines Mangels besteht sowie dass der Verkäufer/Bauträger zahlungsfähig ist (siehe „Bonitätsrisiko“). Ist nur eine der beiden vorgenannten Voraussetzungen nicht gegeben, so wird auch hier regelmäßig die Hinzuziehung eines Rechtsbeistandes sowie überdies eines Sachverständigen erforderlich. Die entsprechenden Kosten sind von dem Käufer vorab zu tragen und müssen im Nachgang meist gerichtlich eingefordert werden.

Zwar tritt der Verkäufer im Rahmen des Kaufvertrages sicherungshalber seine wiederum gegenüber den am Bau beteiligten Unternehmen bestehenden Mängelansprüche ab, jedoch setzt die Mängelbeseitigung des jeweiligen Unternehmens ebenfalls voraus,

dass Einigkeit über das Vorliegen eines Mangels besteht sowie dass das jeweilige Unternehmen zahlungsfähig ist.

Sollten nach dem Ende der Gewährleistungsphase noch Mängel auftreten, muss der Käufer an der Finanzierung der Mängelbeseitigungsmaßnahmen anteilig entsprechend seinem Miteigentumsanteil mitwirken. Eine Überprüfung des Objektzustandes durch einen fachkundigen Dritten vor Ablauf der Gewährleistungsphase ist daher ratsam.

Gemeinschaft der Wohnungseigentümer

Der Käufer wird als Eigentümer einer oder mehrerer Wohneigentumseinheiten Mitglied der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, welche in Bezug auf das gemeinschaftliche Eigentum allein rechtsfähig ist und durch den WEG-Verwalter vertreten wird. Dieser Verwalter ist auch für die umfassende Verwaltung des Objekts zuständig.

Wie bei jeder Gemeinschaft ist auch die Zugehörigkeit zu einer Wohnungseigentümergeinschaft mit Vor- und Nachteilen verbunden. Zahlungsverpflichtungen sind regelmäßig nur anteilig entsprechend des jeweiligen Miteigentumsanteils zu tragen. Sollte jedoch ein Eigentümer zahlungsunfähig werden, müssen die übrigen Eigentümer

dessen Kosten mittragen. Zu beachten ist, dass die Eigentümer im Rahmen der Eigentümerversammlung regelmäßig durch Mehrheitsbeschluss entscheiden, soweit nichts Abweichendes vereinbart ist und folglich ein Eigentümer schlicht überstimmt werden kann. Gegen einen unliebsam gefassten Beschluss kann allein gerichtlich vorgegangen werden, sofern dieser in formeller oder materieller Hinsicht rechtlich zu beanstanden ist. Im Übrigen ist der überstimmt Eigentümer an den Beschluss gebunden. Dieses Mehrheitsprinzip kann für den individuellen Käufer je nach konkreter Angelegenheit sowohl positiv als auch negativ sein.

Vorbehalt

Änderungen der Vertragswerke und damit Abweichungen obiger Ausführungen sind möglich. Darauf wird ausdrücklich hingewiesen.

Abweichungen von der Bau- und Ausstattungsbeschreibung sowie ~~technische~~ Änderungen auf Grund evtl. behördlicher Auflagen oder auf Grund technischer Notwendigkeiten, bleiben vorbehalten, ebenso Abweichungen der Planungs- und Ausführungsart, der vorgesehenen Baustoffe und Einrichtungen, soweit diese sich technisch oder wirtschaftlich als zweckmäßig

erwiesen und sich nicht wertmindernd auf das vom Käufer erworbene Sondereigentum auswirken. Dies gilt insbesondere auch für Abweichungen von den in diesem Prospekt gezeigten Perspektiven, Plänen und Zeichnungen. Alle angegebenen Flächen beruhen auf der Flächenberechnung des planenden Architekturbüros und sind verbindliche Richtmaße. Abweichungen der angegebenen Flächen von bis zu 3 % sind bei jeder verwirklichten Baumaßnahme denkbar.

Bei den in den Plänen eingezeichneten Einrichtungsgegenständen handelt es sich nur um Möblierungsvorschläge. Für die Möblierung und Einrichtung ist allein die Bau- und Ausstattungsbeschreibung maßgeblich. Die im Prospekt genannten Namen stellen eine Information über die Vertretungs- und Beteiligungsverhältnisse dar. Eine persönliche Vertrauensbildung ist nicht beabsichtigt.

Es gelten ausschließlich die in den notariell abgeschlossenen Verträgen, im Kaufvertrag und in der Verweisungsurkunde bzw. Teilungserklärung ~~inkl.~~ Gemeinschaftsordnung Anlagen enthaltenen Angaben. Von diesem Prospekt abweichende Angaben oder Zusagen, soweit sie nicht die in den notariell abgeschlossenen

Verträgen, im Kaufvertrag und in der Verweisungsurkunde bzw. Teilungserklärung nebst Gemeinschaftsordnung inkl. Anlagen berücksichtigt wurden, bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der ausdrücklichen schriftlichen Zusage der Carestone Service GmbH.