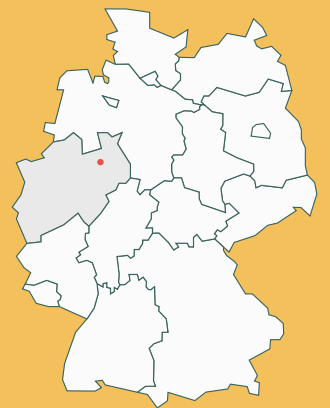


Die Kapitalanlage mit Zukunft und Steuervorteil

Seniorenresidenz Verl – Jetzt investieren, sofort profitieren



04 *Editorial*

Immobilie im Überblick 06

08 *Standort*

Ganz oben in Nordrhein-Westfalen 08

Makrolage 12

Mikrolage 14



Seniorenresidenz Vert

16 **Objektbeschreibung**

Seniorenresidenz in Verl	18
Etagengrundrisse	22
Kaufpreisliste	28
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“ in Zeiten der Nullzinspolitik eingebüßt – und selbst bei sich abzeichnender 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 3,1 Mrd. Euro platziertem Projektvolumen, mehr als 21.000 geschaffenen

Pflegeplätzen und über 20.000 verkauften real geteilten Pflegeapartments ist Carestone der marktführende 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.“

Im Kreis Gütersloh ist mit der modernen Seniorenresidenz Verl ein stilvolles neues Zuhause für ältere Menschen entstanden – und zugleich eine attraktive Kapitalanlage. Gerade in wirtschaftlich unsicheren Zeiten bietet die Investition in eine der 80 Apartments Stabilität und Zukunftspotenzial. Als energieeffizienter Neubau im KfW-40 EE-Standard erfüllt die Residenz hohe Nachhaltigkeitskriterien und ermöglicht geförderte Finanzierungen. Wer 2025 investiert, profitiert zudem von steuerlichen Vorteilen durch die degressive AfA.

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



Die Immobilie im Überblick



Objekt

Lage	Königsberger Straße 33, 33415 Verl
Baujahr	2025
Objektbeschreibung	Kellergeschoss, 3 Vollgeschosse + Staffelgeschoss / Fertiggestellter Neubau / Effizienzhaus 40 EE
Anzahl der Wohneinheiten	80 Einheiten für stationäre Pflege
Wohnungsgrößen	50,95 m ² –56,21 m ² (inkl. Gemeinschaftsfläche)

Betrieb

Betreibergesellschaft	compaserv Ostwestfalen-Lippe GmbH Untere Husemannstraße 34-36, 59425 Unna
Mietsicherheit	compassio Holding GmbH und compassio Gruppe B.V. & Co. KG
Mietvertragslaufzeit	25 Jahre
Übergabe an Betreiber	bereits erfolgt am 28.02.2025

Kaufangebot

Kaufangebot	Pflegeapartments nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG)
Verkäufer	Seniorenpark Sürenheide GmbH & Co. KG Schmalhorn 13, 29308 Winsen (Aller)
Kaufpreise	324.755 €–358.290 € pro Wohneinheit
Kaufpreiszahlung	endfällig
Erwerbsnebenkosten	6,5 % Grunderwerbsteuer ca. 2,5 % Notar- und Vollzugskosten

Ertrag / Aufwand

Mietrendite	anfängliche Mietrendite von ca. 3,5 %* p.a. bezogen auf den Kaufpreis
Erste Mietzahlung	nach Kaufpreiszahlung und Pre-Opening-Phase
Pre-Opening	3 Monate ab Folgemonat nach Übergang von Nutzen und Lasten
Indexierung	ab dem 3. Jahr 60 % der Verbraucherpreis- index-Veränderung (dann alle 2 Jahre), Basisjahr 2020 = 100
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	ggf. abschreibungsfähig nach § 7 Abs. 5a EStG: Die Anschaffungskosten können ggf. mit 5 % degressiv abgeschrieben werden, ein Wechsel zur linearen AfA ist möglich.*2
Bevorzugtes Belegungsrecht	besteht für alle Erwerber einer Einheit der Seniorenresidenz Verl sowie deren nächs- ten Familienangehörigen

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: 28. August 2025

*1 Bei der Berechnung der ausgewiesenen „Nominalverzinsung“ wurde aus Vereinfachungsgründen darauf verzichtet, die Zins- und Zinsezinsvorteile 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.

Wirtschaftsstarker Standort in Nordrhein-Westfalen

Verl im Kreis Gütersloh

Die Mittelstadt Verl ist das Zuhause von rund 26.000 Einwohnerinnen und Einwohnern. Sie liegt im Kreis Gütersloh und gehört zum Regierungsbezirk Detmold beziehungsweise der gebietsgleichen Region Ostwestfalen-Lippe. Die Region verortet sich selbst sowohl zentral in Deutschland als auch – bewusst doppeldeutig – „ganz oben in Nordrhein-Westfalen“.

Auf ihrem Regionalportal beschreibt sich die Gegend dementsprechend sehr treffend wie folgt: „Auf 6.500 Quadratkilometern im Nordosten von NRW finden sich vielfältige Naturlandschaften – von den waldreichen Mittelgebirgsregionen rund um den Teutoburger Wald mit Wiehen- und Eggegebirge über die Flusslandschaften an Weser und Ems bis zur weitläufigen Ebene der Senne zwischen Paderborn, Bielefeld und Gütersloh. Gleichzeitig ist Ostwestfalen-Lippe eine der stärksten deutschen Wirtschaftsregionen, in der

mehr als zwei Millionen Menschen leben und arbeiten.“¹ Insgesamt sind in der Region rund 150.000 Unternehmen angesiedelt. Pro Jahr wird ein Bruttoinlandsprodukt von über 75 Mrd. Euro erwirtschaftet.²

Verkehrstechnisch ist der Kreis Gütersloh hervorragend erschlossen: Die Bundesautobahnen A2 (Dortmund–Hannover) und A33 (Bielefeld–Paderborn) sowie die Bahn-Hauptstrecke Rhein/Ruhr–Hannover–Berlin gewährleisten schnelle Anbindungen innerhalb der Region und darüber hinaus.

Besonders stark vertreten sind die Branchen Metall- und Elektroindustrie, Maschinenbau, Ernährungswirtschaft, Logistik, Medien, Möbel und Energie. Fast 4.000 handwerkliche Betriebe prägen zusätzlich die Wirtschaftsstruktur. Die Lebensmittelherstellung ist ein wichtiger Wirtschaftszweig der Region und Marken

wie Dr. Oetker, Gutfried, Melitta, Reinert oder Storck sprechen für sich. Zudem gilt der Nordosten von Nordrhein-Westfalen als ausgewiesene Gesundheitsregion mit einem breiten Angebot an Kur-, Reha- und Behandlungszentren. Herausragende Beispiele sind das international angesehene Herz- und Diabeteszentrum in Bad Oeynhausen, die europaweit führende Epilepsieforschung in Bielefeld-Bethel oder die Fakultät für Gesundheitswissenschaften der Uni Bielefeld.³

Mit rund 300 Unternehmen und 40.000 Beschäftigten zählt Ostwestfalen-Lippe zu den führenden Maschinenbaustandorten in Europa.⁴ Auch die Möbel- und Küchenindustrie ist ebenso überregional bekannt: Zwei von drei in Deutschland verkauften Küchen stammen aus den Kreisen Herford und Gütersloh – und mit Nobilia hat Europas größter Küchenhersteller seinen Sitz direkt in Verl.



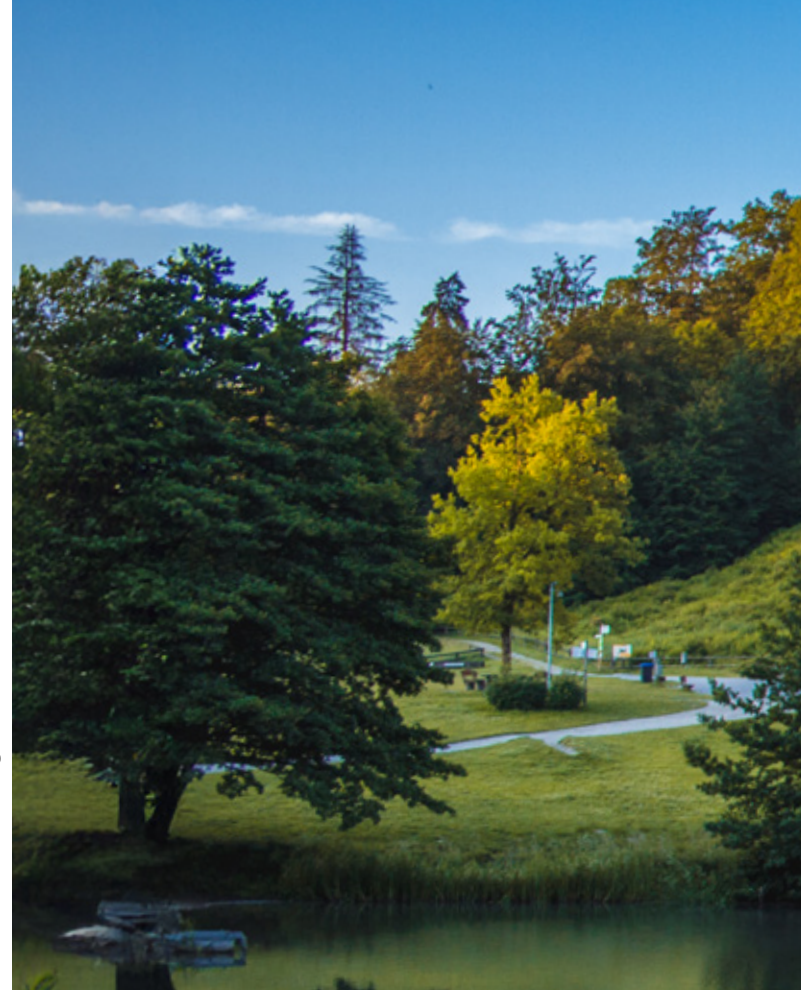


Bielefeld Skyline

» Verl – mitten in Deutschland, ganz oben in Nordrhein-Westfalen: wirtschaftsstark, naturnah und tief verwurzelt im Herzen der Region Ostwestfalen-Lippe. «

Standort

Externsteine im Teutoburger Wald



»

Hinzu kommen international agierende Unternehmen wie Beckhoff Automation (HQ Verl), Bertelsmann und Miele im nahen Gütersloh.⁵ Sie stehen für industrielle Stabilität, hochqualifizierte Arbeitsplätze und nachhaltige Nachfragekraft. Das spiegelt sich auch im Arbeitsmarkt wider: Mit einer Arbeitslosenquote von 5,2 Prozent (August 2025) liegt der Kreis Gütersloh deutlich unter dem Bundesdurchschnitt.⁶



Neben der Wirtschaftskraft überzeugt der Kreis durch hohe Lebensqualität. Vier Fünftel der Fläche werden land- und forstwirtschaftlich genutzt, was kurze Wege ins Grüne und einen hohen Naherholungswert garantiert. Ob die weiten Flächen entlang der Ems, die im Kreis ihr Quellgebiet hat, oder die mystisch-bewaldeten Höhen des Teutoburger Waldes: Die Region bietet Erholungssuchenden

vielfältige Möglichkeiten für eine aktive wie auch geruhige Freizeitgestaltung. All diese Faktoren machen Verl zu einem Standort mit Perspektive.

Die Kombination aus starker Wirtschaftsstruktur, stabilen Einkommen, qualifizierten Arbeitskräften und hoher Lebensqualität bietet beste Voraussetzungen für Investitionen in Pflegeimmobilien – von der langfristi-

gen Refinanzierungsfähigkeit bis hin zur gesicherten Nachfrage durch eine wachsende Bevölkerung.

¹ Quelle: <https://www.ostwestfalenlippe.de/>

^{2, 3, 5} Quelle: <https://www.ostwestfalenlippe.de/region-ost-westfalenlippe/wirtschaft-fachkraefte/>

⁴ Quelle: <https://www.erfolgskreis-gt.de/wirtschaft-karriere>

⁶ Quelle: https://www.arbeitsagentur.de/vor-ort/bielefeld/presse/2025-77-kreis-gutersloh-der-arbeitsmarkt-im-august-2025?utm_source=chatgpt.com

Makrolage Verl

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.

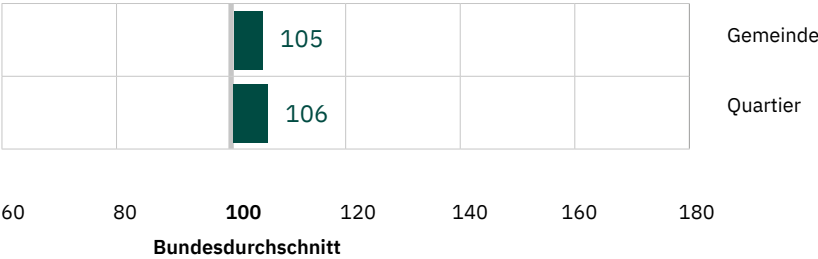
Regionale Geographie

Bundesland	Nordrhein-Westfalen
Kreis	Gütersloh
Gemeindetyp	Agglomerationsräume - hochverdichtete Kreise, sonstige Gemeinden
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	Düsseldorf (135,9 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Verl, Stadt (4,0 km)

Bevölkerung & Ökonomie

Einwohner (Gemeinde)	25.177
Haushalte (Gemeinde)	11.418
Kaufkraft pro Einwohner in Euro (Gemeinde)	27.583
Kaufkraft pro Einwohner in Euro (Quartier)	27.816
Bevölkerungsdichte	385 Einwohner/km²

Kaufkraft-Index



Quelle: Makromarkt, microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH Stand: 2024

Quelle Bevölkerungsentwicklung: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0. Düsseldorf, 2020

Quelle Lageeinschätzung: on-geo Vergleichspreisdatenbank. Stand: 2025

Zahlen zum Standort

Die Zahl der **pflegebedürftigen Menschen im gesamten Bundesgebiet** wird durch die zunehmende Alterung **bis 2055 um 37 Prozent** zunehmen. Laut den Ergebnissen der Pflegevorausberechnung des Statistischen Bundesamtes wird ihre Zahl von rund 5,0 Millionen Ende 2021 **auf etwa 6,8 Millionen** im Jahr 2055 ansteigen. Dabei werden bereits 2035 etwa 5,6 Millionen (+14 Prozent) erreicht.¹

In **Nordrhein-Westfalen** werden **2055 fast 400.000 Personen mehr** auf Pflege angewiesen sein **als noch 2021**. Das entspricht einem Zuwachs um 33 Prozent.²

Deutschland benötigt laut Zentralem Immobilien Ausschuss – dem Spitzenverband der Immobilienwirtschaft – bis 2030 bis zu 293.000 zusätzliche Pflegeheimplätze. Dies entspricht einem jährlichen Neubaubedarf zwischen rund 210 und 390 Einrichtungen bis zum Ende des laufenden Jahrzehnts.³

^{1,2}https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/03/PD23_124_12.html

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

Nordrhein-Westfalen



Mikrolage Verl

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

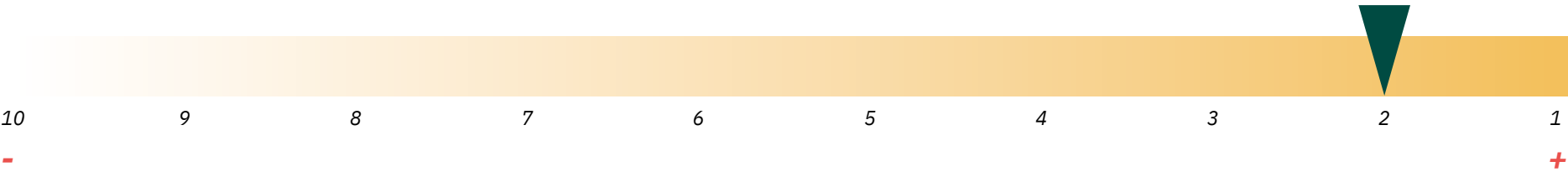
Mikrolage

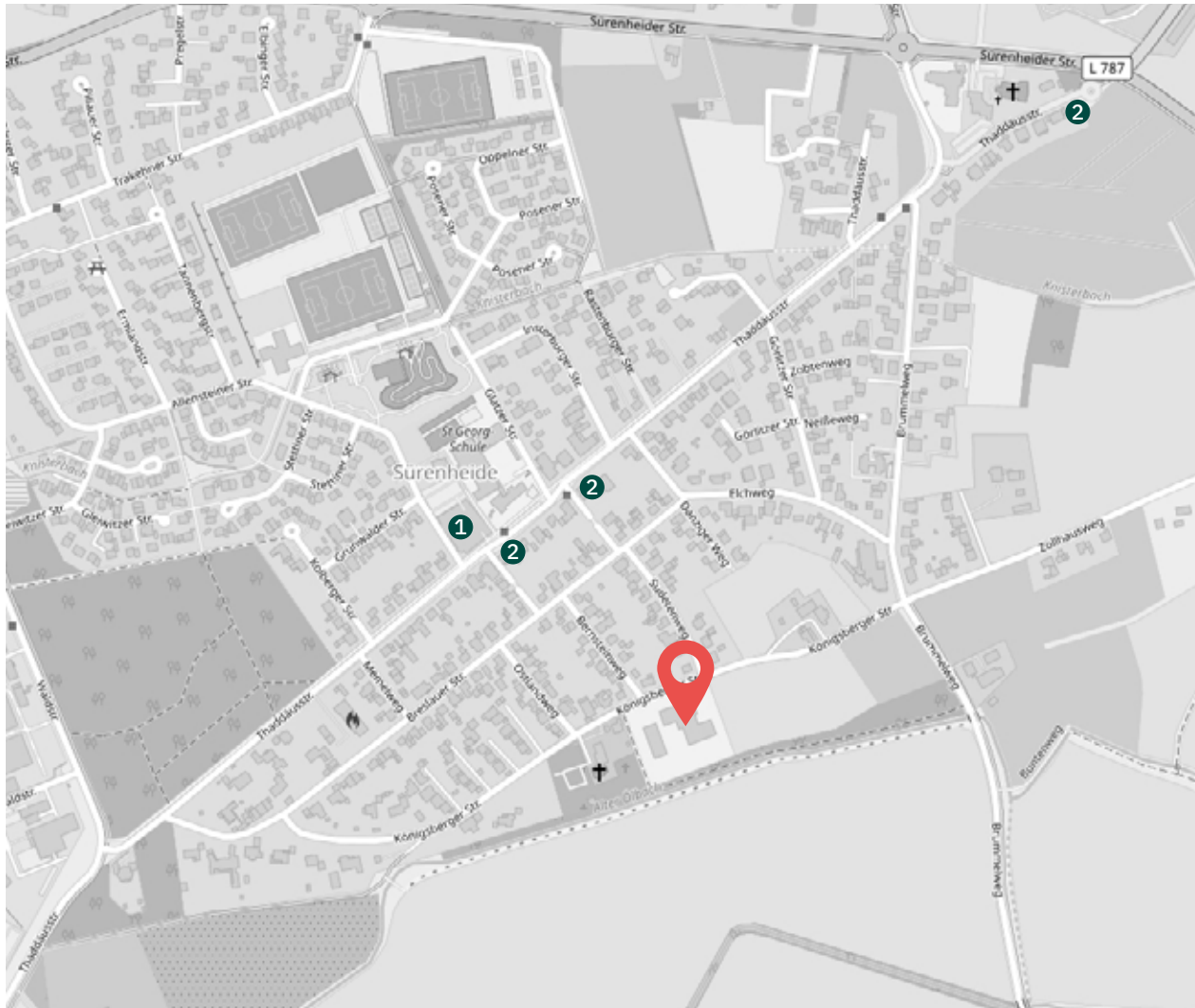
Wohnumfeldtypologie (Quartier)	Häuser auf dem Land; Einfache Berufe
Typische Bebauung (Quartier)	1-2 Familienhäuser in homogen bebautem Straßenabschnitt

Infrastruktur (Luftlinie)

Nächste Autobahnanschlussstelle	Gütersloh (2,5 km)
Nächster Bahnhof	Avenwedde (6,1 km)
Nächster ICE-Bahnhof	Bielefeld Hauptbahnhof (16,3 km)
Nächster Flughafen	Paderborn-Lippstadt-Airport (32,4 km)
Nächster ÖPNV	Bushaltestelle Schule (0,2 km)

Mikrolageeinschätzung





Med. Versorgung/ Einkaufsmöglichkeiten

- ♦ Allgemeinarzt – 2,5 km
- ♦ Zahnarzt – 2,4 km
- ♦ Krankenhaus – 5,9 km
- ♦ Apotheke – 2,6 km
- ♦ Einkaufszentrum – 15,9 km
- ① Supermarkt – 0,3 km

Bildungsangebot

- ② Kindergarten – 0,2 km
- ♦ Grundschule – 3,0 km
- ♦ Hauptschule – 4,5 km
- ♦ Realschule – 2,6 km
- ♦ Gesamtschule – 6,8 km
- ♦ Gymnasium – 2,5 km
- ♦ Hochschule – 16,6 km

Verkehrsanbindung

- ♦ DB Bahnhof – 6,1 km
- ♦ DB Bahnhof ICE – 16,3 km
- ♦ Flughafen – 32,4 km

Quelle: Makromarkt, microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH Stand: 2024

Quelle Bevölkerungsentwicklung: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0. Düsseldorf, 2020

Quelle Lageeinschätzung: on-geo Vergleichspreisdatenbank. Stand: 2025





Objektbeschreibung

Die Seniorenresidenz Verl ist eine Wohnanlage, die nicht wirkt wie eine Pflegeeinrichtung. Man fühlt sich eher an eine moderne Hotelanlage erinnert: Eine unaufdringliche aber anspruchsvolle Architektur mit aufgesetztem Staffelgeschoss, bodentiefe Fenster für viel Licht im Inneren und einen guten Blick nach draußen, große Balkone, eine mondäne Sonnenterrasse und gepflegte Außenanlagen – so lässt es sich gut leben!

Seniorenresidenz in Verl

Eindrücke in Text und Bild

Die Fassade ist im Erdgeschoss attraktiv verklindert; in den Obergeschossen ist sie weiß gehalten, was im Sommer die Sonne reflektiert. Außenjalousien vor den großformatigen Fenstern sorgen nicht nur für Sicht, sondern auch für Lichtschutz und haben den Vorteil, dass die Wärmestrahlung bereits vor dem Fenster abgeschirmt wird und nicht ins Gebäudeinnere gelangt.

Generell ist das Gebäude nachhaltig für klimaangepasstes Wohnen ausgelegt. Der Neubau wurde als Effizienzhaus 40 EE errichtet. Das ist nicht nur gut fürs Klima, sondern freut auch Investorinnen und Investoren, da der KfW-40 EE-Standard geförderte Finanzierungsmöglichkeiten bietet. Zusätzlich eröffnet ein Erwerb im Jahr 2025 durch die degressive Abschreibung (AfA) interessante steuerliche Vorteile. Ein zusätzlicher Anreiz: Das Gebäude wurde Anfang 2025 bereits fertiggestellt und an den Betreiber com-

passerv Ostwestfalen-Lippe GmbH – eine Tochter der compassio Gruppe – übergeben. Anders als bei gerade erst projektierten Immobilien bedeutet das, dass schon kurz nach der Investition Mieteinnahmen eingehen.

Ein Blick ins Innere der Residenz lässt derweil wieder das Hotel-Empfinden aufkommen. Abgehend von der Lobby laden neben dem geräumigen Restaurantbereich samt Terrasse auch eine Lounge beziehungsweise Bibliothek zum Verweilen ein. Die hauseigene Küche sorgt täglich frisch für das leibliche Wohlbefinden der Bewohnerinnen und Bewohner.

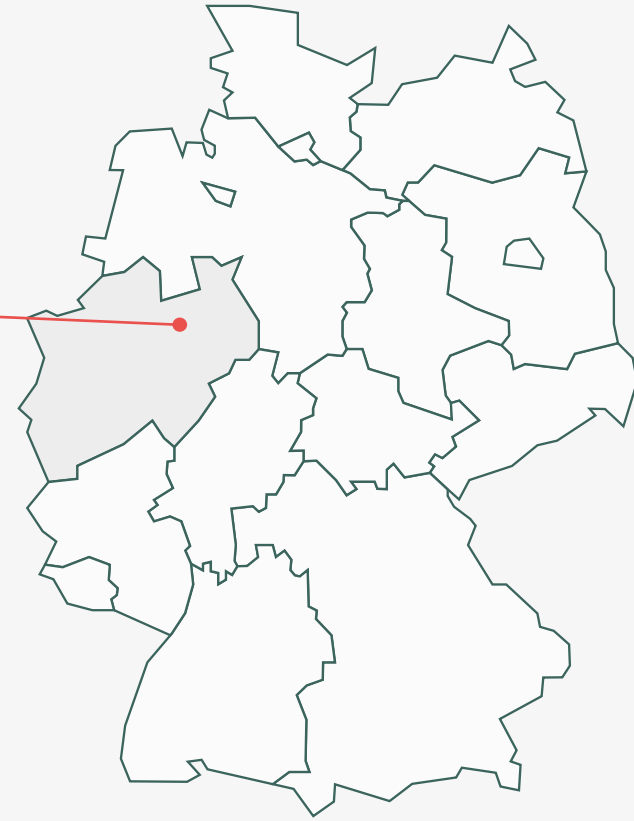
Die 80 Wohneinheiten sind derweil als Einzelzimmer inklusive eines separaten, seniorenrechtlichen Badezimmers ausgelegt. Alle Räumlichkeiten sind hochwertig und stilvoll möbliert. Ein wohldurchdachtes Farb- und Beleuchtungskonzept sorgt für angenehme Wohnatmosphäre, Zimmerpflanzen schaffen zusätz-

lich Akzente. Auf allen Etagen bieten Aufenthalts- und Gemeinschaftsräume Gelegenheit zur Begegnung.

Neben dem stationären Pflegeheim betreibt die compassio Gruppe nebenan auch noch eine Tagespflege und Betreutes Wohnen. So werden drei Konzepte für bedarfsgerechtes Wohnen im höheren Alter „aus einer Hand“ angeboten. Das schafft kurze Wege und Synergieeffekte – und trägt zur überregionalen Attraktivität der Residenz bei, deren Auslastung durch den demografischen Wandel gestützt wird.

Hier lohnt sich ein kurzer Blick in die Zahlen: Im Jahr 2021 waren in NRW laut Statistischem Landesamt rund 3,8 Millionen Menschen älter als 65 Jahre. Bis 2030 wird sich diese Zahl demnach auf rund 4,4 Millionen und bis 2040 auf rund 4,8 Millionen erhöhen.¹ Mit dem Alter steigt aber eben auch unweigerlich das Risiko, pflegebedürftig zu werden.





- ♦ *Wirtschaftsstarker Kreis Gütersloh in Ostwestfalen (NRW)*
- ♦ *Double Net Plus-Vertrag (inklusive Instandhaltung für Dach und Fach)*
- ♦ *Fertiggestellter Neubau (Effizienzhaus 40 EE)*
- ♦ *3 Monate Pre-Opening ab Folgemonat nach Übergang von Nutzen und Lasten*

Waren in NRW im Jahr 2021 noch rund 1,2 Millionen Menschen auf Pflege angewiesen, werden es aktuellen Prognosen zufolge 2035 bereits mehr als 1,3 Millionen Menschen und 2055 sogar fast 1,6 Millionen Menschen sein – ein Anstieg um 33 Prozent.² Die Seniorenresidenz Verl trägt mit ihrem Angebot dazu bei, diesen Menschen ein modernes, angenehmes und behagliches Zuhause zu bieten.

Zusammenfassend lässt sich also festhalten: Die Kombination aus Nachhaltigkeit, moderner Architektur und demografisch bedingter Nachfrage macht die Seniorenresidenz Verl zu einer bemerkenswert attraktiven Adresse für ihre Bewohnerinnen und Bewohner sowie zu einer besonders vielversprechenden Anlageoption in einem wachsenden Markt für Investorinnen und Investoren.

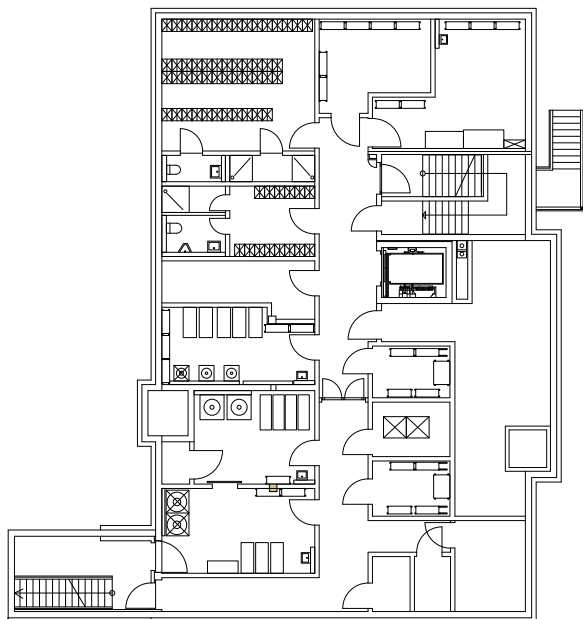
» Man fühlt sich an eine moderne Hotelanlage erinnert.«



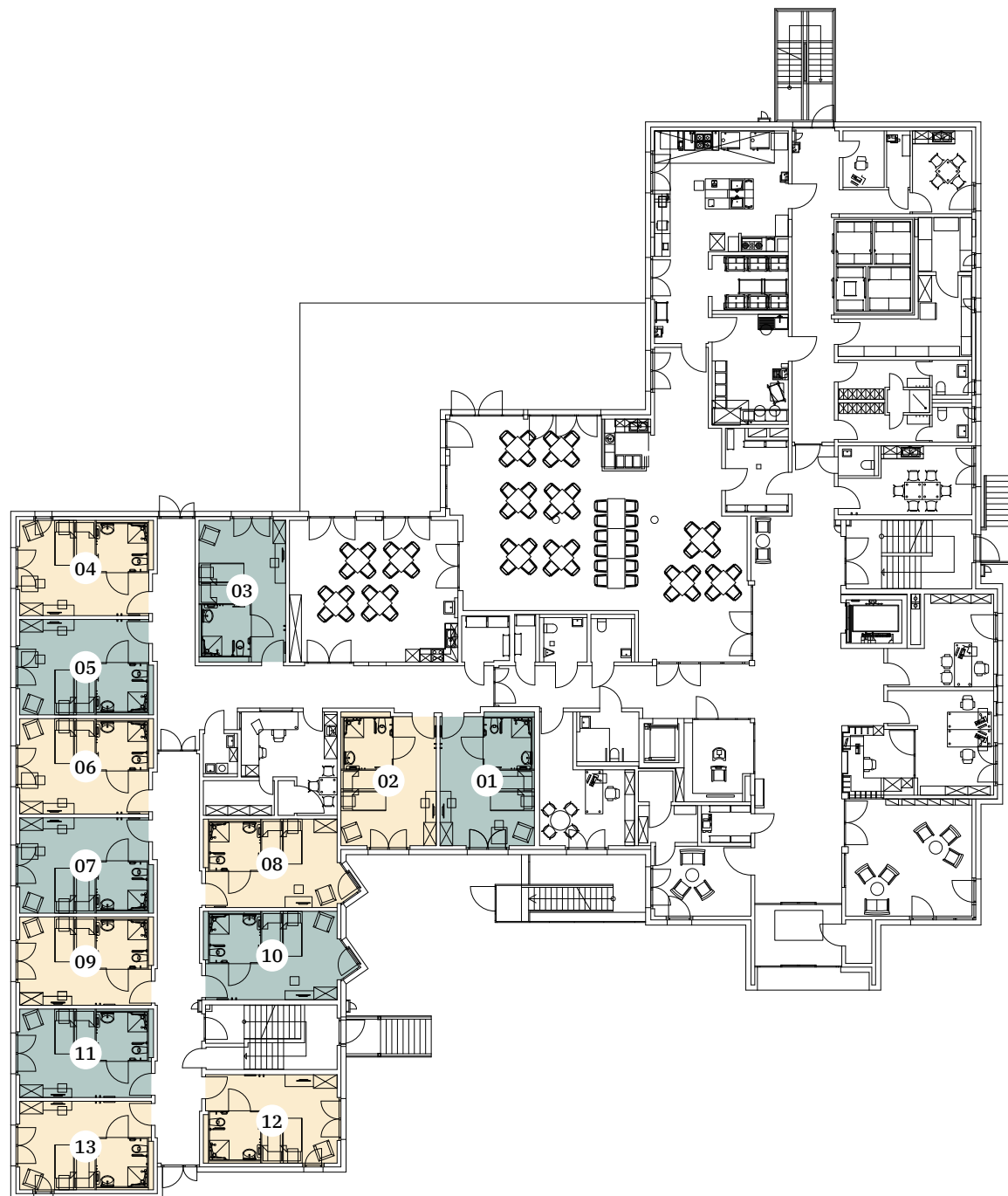


Etagengrundrisse

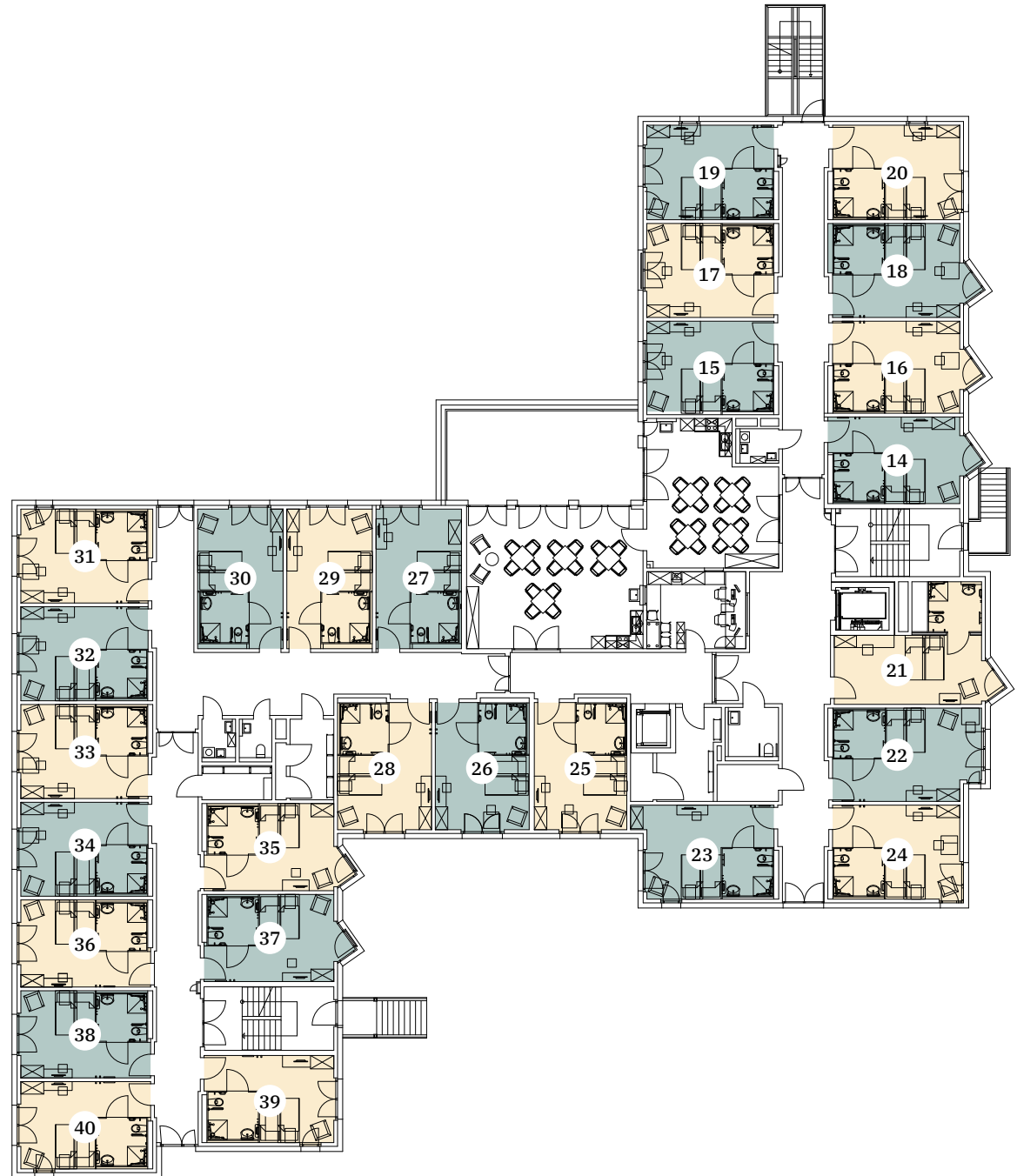
Keller / Erdgeschoss



-  Sondereigentum
-  Gemeinschaftsfläche
-  Gemeinschaftsfläche mit Sondernutzungsrecht

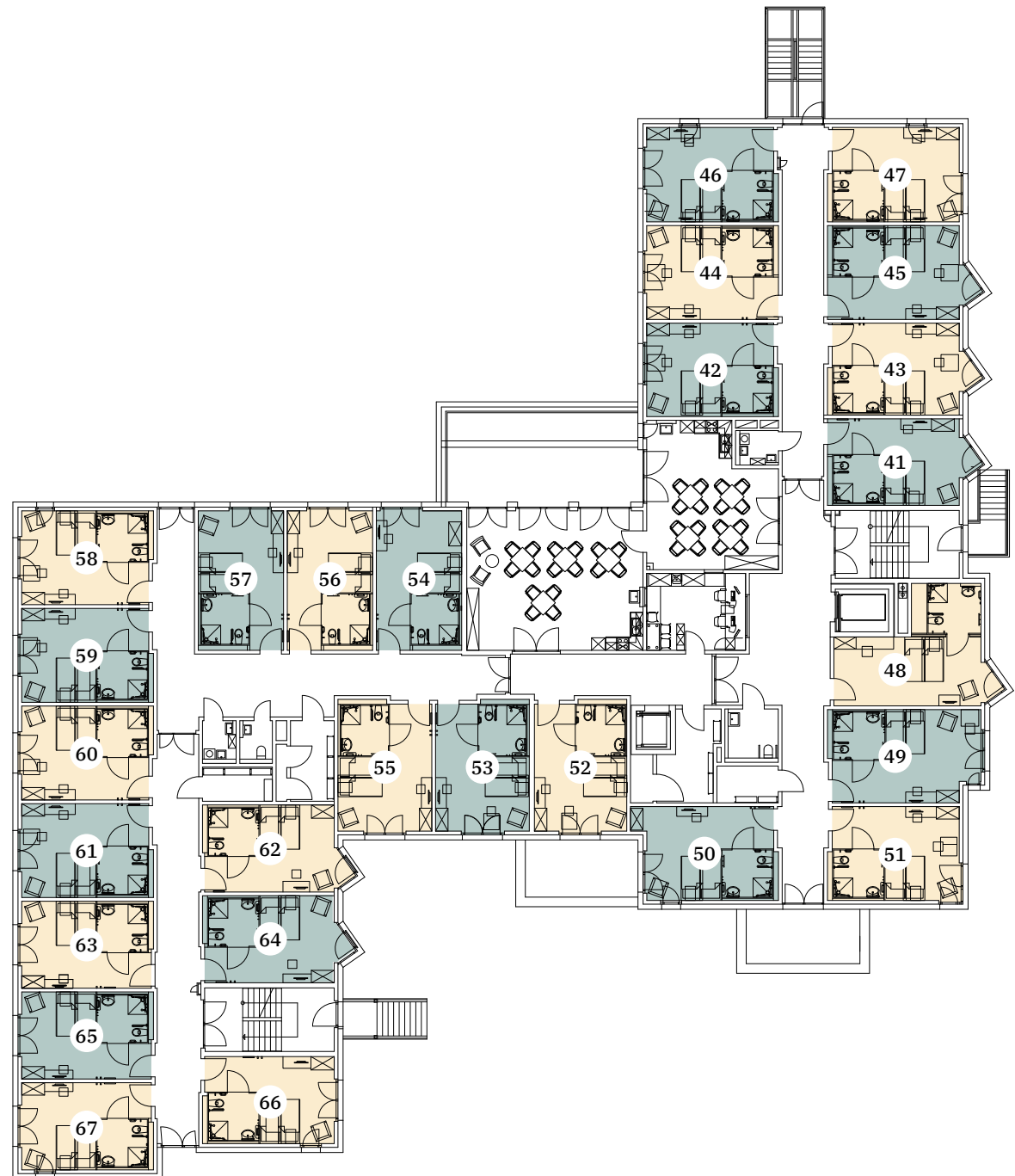


1. Obergeschoss



Etagengrundrisse

2. Obergeschoss



- | | |
|---|--|
|  | Sondereigentum |
|  | Gemeinschaftsfläche |
|  | Gemeinschaftsfläche
mit Sondernutzungsrecht |

Staffelgeschoss







compassio Seniorenresidenz Verl

Miete auch anteilig für das Gemeinschaftseigentum!

Wohnfläche Apt. 1	24,87 m ²
+ gemeinschaftliches Miteigentum	27,66 m ²
Mietabrechnungsfläche	52,53 m ²

Kaufpreisliste

Apt. Nr.	Bezeichnung	Fläche Apartment	Anteil Gem.-Fläche	Gesamtfläche	monatliche Miete	Verkaufspreis	Rendite ¹
Erdgeschoss							
1	Apartment	24,87 m ²	27,66 m ²	52,53 m ²	976,56 €	334.820,57 €	3,5 %
2	Apartment	24,87 m ²	27,66 m ²	52,53 m ²	976,56 €	334.820,57 €	3,5 %
3	Apartment	24,32 m ²	27,66 m ²	51,98 m ²	966,35 €	331.320,00 €	3,5 %
4	Apartment	24,87 m ²	27,66 m ²	52,53 m ²	976,56 €	334.820,57 €	3,5 %
5	Apartment	24,87 m ²	27,66 m ²	52,53 m ²	976,56 €	334.820,57 €	3,5 %
6	Apartment	24,87 m ²	27,66 m ²	52,53 m ²	976,56 €	334.820,57 €	3,5 %
7	Apartment	24,87 m ²	27,66 m ²	52,53 m ²	976,56 €	334.820,57 €	3,5 %
8	Apartment	24,09 m ²	27,66 m ²	51,75 m ²	962,07 €	329.852,57 €	3,5 %
9	Apartment	23,29 m ²	27,66 m ²	50,95 m ²	947,20 €	324.754,29 €	3,5 %
10	Apartment	24,09 m ²	27,66 m ²	51,75 m ²	962,07 €	329.852,57 €	3,5 %
11	Apartment	23,29 m ²	27,66 m ²	50,95 m ²	947,20 €	324.754,29 €	3,5 %
12	Apartment	23,29 m ²	27,66 m ²	50,95 m ²	947,20 €	324.754,29 €	3,5 %
13	Apartment	23,29 m ²	27,66 m ²	50,95 m ²	947,20 €	324.754,29 €	3,5 %
1. Obergeschoss							
14	Apartment	24,09 m ²	27,66 m ²	51,75 m ²	962,07 €	329.852,57 €	3,5 %
15	Apartment	25,02 m ²	27,66 m ²	52,68 m ²	979,36 €	335.780,57 €	3,5 %
16	Apartment	25,52 m ²	27,66 m ²	53,18 m ²	988,63 €	338.958,86 €	3,5 %
17	Apartment	25,02 m ²	27,66 m ²	52,68 m ²	979,36 €	335.780,57 €	3,5 %
18	Apartment	25,52 m ²	27,66 m ²	53,18 m ²	988,63 €	338.958,86 €	3,5 %
19	Apartment	25,02 m ²	27,66 m ²	52,68 m ²	979,36 €	335.780,57 €	3,5 %
20	Apartment	25,02 m ²	27,66 m ²	52,68 m ²	979,36 €	335.780,57 €	3,5 %
21	Apartment	28,55 m ²	27,66 m ²	56,21 m ²	1.045,01 €	358.289,14 €	3,5 %
22	Apartment	28,00 m ²	27,66 m ²	55,66 m ²	1.034,73 €	354.764,57 €	3,5 %

Apt. Nr.	Bezeichnung	Fläche Apartment	Anteil Gem.-Fläche	Gesamtfläche	monatliche Miete	Verkaufspreis	Rendite ¹
1. Obergeschoss							
23	Apartment	25,35 m ²	27,66 m ²	53,01 m ²	985,51 €	337.889,14 €	3,5 %
24	Apartment	24,55 m ²	27,66 m ²	52,21 m ²	970,64 €	332.790,86 €	3,5 %
25	Apartment	24,48 m ²	27,66 m ²	52,14 m ²	969,31 €	332.334,86 €	3,5 %
26	Apartment	24,87 m ²	27,66 m ²	52,53 m ²	976,56 €	334.820,57 €	3,5 %
27	Apartment	24,32 m ²	27,66 m ²	51,98 m ²	966,35 €	331.320,00 €	3,5 %
28	Apartment	24,87 m ²	27,66 m ²	52,53 m ²	976,56 €	334.820,57 €	3,5 %
29	Apartment	24,32 m ²	27,66 m ²	51,98 m ²	966,35 €	331.320,00 €	3,5 %
30	Apartment	24,32 m ²	27,66 m ²	51,98 m ²	966,35 €	331.320,00 €	3,5 %
31	Apartment	24,87 m ²	27,66 m ²	52,53 m ²	976,56 €	334.820,57 €	3,5 %
32	Apartment	24,87 m ²	27,66 m ²	52,53 m ²	976,56 €	334.820,57 €	3,5 %
33	Apartment	24,87 m ²	27,66 m ²	52,53 m ²	976,56 €	334.820,57 €	3,5 %
34	Apartment	24,87 m ²	27,66 m ²	52,53 m ²	976,56 €	334.820,57 €	3,5 %
35	Apartment	24,09 m ²	27,66 m ²	51,75 m ²	962,07 €	329.852,57 €	3,5 %
36	Apartment	23,29 m ²	27,66 m ²	50,95 m ²	947,20 €	324.754,29 €	3,5 %
37	Apartment	24,09 m ²	27,66 m ²	51,75 m ²	962,07 €	329.852,57 €	3,5 %
38	Apartment	23,29 m ²	27,66 m ²	50,95 m ²	947,20 €	324.754,29 €	3,5 %
39	Apartment	23,29 m ²	27,66 m ²	50,95 m ²	947,20 €	324.754,29 €	3,5 %
40	Apartment	23,29 m ²	27,66 m ²	50,95 m ²	947,20 €	324.754,29 €	3,5 %
2. Obergeschoss							
41	Apartment	24,09 m ²	27,66 m ²	51,75 m ²	962,07 €	329.852,57 €	3,5 %
42	Apartment	25,02 m ²	27,66 m ²	52,68 m ²	979,36 €	335.780,57 €	3,5 %
43	Apartment	25,52 m ²	27,66 m ²	53,18 m ²	988,63 €	338.958,86 €	3,5 %
44	Apartment	25,02 m ²	27,66 m ²	52,68 m ²	979,36 €	335.780,57 €	3,5 %

Kaufpreisliste

Apt. Nr.	Bezeichnung	Fläche Apartment	Anteil Gem.-Fläche	Gesamtfläche	monatliche Miete	Verkaufspreis	Rendite ¹
2. Obergeschoss							
45	Apartment	25,52 m ²	27,66 m ²	53,18 m ²	988,63 €	338.958,86 €	3,5 %
46	Apartment	25,02 m ²	27,66 m ²	52,68 m ²	979,36 €	335.780,57 €	3,5 %
47	Apartment	25,02 m ²	27,66 m ²	52,68 m ²	979,36 €	335.780,57 €	3,5 %
48	Apartment	28,55 m ²	27,66 m ²	56,21 m ²	1.045,01 €	358.289,14 €	3,5 %
49	Apartment	28,00 m ²	27,66 m ²	55,66 m ²	1.034,73 €	354.764,57 €	3,5 %
50	Apartment	25,35 m ²	27,66 m ²	53,01 m ²	985,51 €	337.889,14 €	3,5 %
51	Apartment	24,55 m ²	27,66 m ²	52,21 m ²	970,64 €	332.790,86 €	3,5 %
52	Apartment	24,48 m ²	27,66 m ²	52,14 m ²	969,31 €	332.334,86 €	3,5 %
53	Apartment	24,87 m ²	27,66 m ²	52,53 m ²	976,56 €	334.820,57 €	3,5 %
54	Apartment	24,32 m ²	27,66 m ²	51,98 m ²	966,35 €	331.320,00 €	3,5 %
55	Apartment	24,87 m ²	27,66 m ²	52,53 m ²	976,56 €	334.820,57 €	3,5 %
56	Apartment	24,32 m ²	27,66 m ²	51,98 m ²	966,35 €	331.320,00 €	3,5 %
57	Apartment	24,32 m ²	27,66 m ²	51,98 m ²	966,35 €	331.320,00 €	3,5 %
58	Apartment	24,87 m ²	27,66 m ²	52,53 m ²	976,56 €	334.820,57 €	3,5 %
59	Apartment	24,87 m ²	27,66 m ²	52,53 m ²	976,56 €	334.820,57 €	3,5 %
60	Apartment	24,87 m ²	27,66 m ²	52,53 m ²	976,56 €	334.820,57 €	3,5 %
61	Apartment	24,87 m ²	27,66 m ²	52,53 m ²	976,56 €	334.820,57 €	3,5 %
62	Apartment	24,09 m ²	27,66 m ²	51,75 m ²	962,07 €	329.852,57 €	3,5 %
63	Apartment	23,29 m ²	27,66 m ²	50,95 m ²	947,20 €	324.754,29 €	3,5 %
64	Apartment	24,09 m ²	27,66 m ²	51,75 m ²	962,07 €	329.852,57 €	3,5 %
65	Apartment	23,29 m ²	27,66 m ²	50,95 m ²	947,20 €	324.754,29 €	3,5 %
66	Apartment	23,29 m ²	27,66 m ²	50,95 m ²	947,20 €	324.754,29 €	3,5 %
67	Apartment	23,29 m ²	27,66 m ²	50,95 m ²	947,20 €	324.754,29 €	3,5 %

Apt. Nr.	Bezeichnung	Fläche Apartment	Anteil Gem.-Fläche	Gesamtfläche	monatliche Miete	Verkaufspreis	Rendite ¹
Staffelgeschoss							
68	Apartment	27,13 m ²	27,66 m ²	54,79 m ²	1.018,61 €	349.237,71 €	3,5 %
69	Apartment	25,94 m ²	27,66 m ²	53,60 m ²	996,56 €	341.677,71 €	3,5 %
70	Apartment	24,62 m ²	27,66 m ²	52,28 m ²	971,88 €	333.216,00 €	3,5 %
71	Apartment	24,02 m ²	27,66 m ²	51,68 m ²	960,75 €	329.400,00 €	3,5 %
72	Apartment	24,62 m ²	27,66 m ²	52,28 m ²	971,88 €	333.216,00 €	3,5 %
73	Apartment	24,87 m ²	27,66 m ²	52,53 m ²	976,56 €	334.820,57 €	3,5 %
74	Apartment	24,32 m ²	27,66 m ²	51,98 m ²	966,35 €	331.320,00 €	3,5 %
75	Apartment	24,87 m ²	27,66 m ²	52,53 m ²	976,56 €	334.820,57 €	3,5 %
76	Apartment	24,32 m ²	27,66 m ²	51,98 m ²	966,35 €	331.320,00 €	3,5 %
77	Apartment	24,87 m ²	27,66 m ²	52,53 m ²	976,56 €	334.820,57 €	3,5 %
78	Apartment	24,32 m ²	27,66 m ²	51,98 m ²	966,35 €	331.320,00 €	3,5 %
79	Apartment	24,02 m ²	27,66 m ²	51,68 m ²	960,75 €	329.400,00 €	3,5 %
80	Apartment	24,02 m ²	27,66 m ²	51,68 m ²	960,75 €	329.400,00 €	3,5 %

¹Berechnungsgrundlage 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 compassio



Die Seniorenresidenz Verl wird von der compaserv Ostwestfalen-Lippe GmbH betrieben – eine Tochter der renommierten compassio Gruppe mit Sitz in Ulm.

compaserv belegt in Verl eigenverantwortlich die Wohneinheiten, zahlt die Globalmiete und meldet – sofern nötig – Instandhaltungsbedarf. Die WH Verwaltungsgesellschaft mbH (siehe Seite 34) kümmert sich dann um die Ausschüttung der Miete an die einzelnen Eigentümerinnen und Eigentümer und die Erstellung der Nebenkostenabrechnung.

*» Wir pflegen so,
wie auch wir gepflegt
werden möchten. «*

Grundsätzlich ist es der Wunsch der allermeisten älteren Menschen, so lange wie möglich in den heimischen vier Wänden zu leben. Bei zunehmendem Alter und größeren Einschränkungen kann die Bewältigung des Alltags jedoch mit der Zeit immer schwerer fallen und eine Unterstützung beziehungsweise Pflege notwendig werden. Pflegedienste sind dann nicht nur für Familien mit pflegebedürftigen Angehörigen von großer Bedeutung, sondern bieten auch den Seniorinnen und Senioren selbst große Entlastung. Durch gezielte Unterstützung in Bereichen, in denen Hilfe benötigt wird, können sie so viele Aspekte ihres Lebens weiterhin selbstständig gestalten.

compassio wurde 2005 vom ober schwäbischen Familienunternehmen Weishaupt gegründet und in Süddeutschland aufgebaut. Heute ist compassio deutschlandweit vertreten. Die Einrichtungen befinden sich in Bayern, Baden-Württemberg, Rheinland-Pfalz, Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen, Hamburg, Schleswig-Holstein, Mecklenburg-

Vorpommern, Brandenburg und Sachsen-Anhalt. compassio setzt auf ein „Alltagsorientiertes Betreuungs- und Pflegekonzept“, das den Bewohnerinnen und Bewohnern die Möglichkeit bieten soll, sich aktiv in die Hausgemeinschaft einzubringen. Das Motto lautet dabei „Alltagsnormalität“ statt „Pflegealltag“. Lieb gewonnene Gewohnheiten, leidenschaftlich ausgeübte Hobbys und geübte Alltagsstrukturen aus der Vergangenheit fließen in die Betreuungsangebote ein.

Mit Unterstützung des Betreuungsteams können die Bewohnerinnen und Bewohner bei der Zubereitung von Speisen aktiv mitwirken, den Tisch decken und abräumen, bei der Wäscheversorgung unterstützen oder gegebenenfalls auch den Haustechniker begleiten. Das Betreuungsteam in der Residenz erarbeitet ein Angebot, das sich am „Leben und Arbeiten“ in der Wohngruppe orientiert und die Integration der Bewohner zum Ziel hat.

www.compassio.de

*Jeder Erwerber einer Einheit der
Seniorenresidenz Verl sowie deren
nächsten Familienangehörigen erhalten
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 Pacht 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 Verwaltungsgesellschaft setzt, wenn nötig, Gewährleistungsansprüche für die Investoren auch gegenüber der Planungsgesellschaft durch.

Gemeinschaftliche Gelder werden treuhänderisch angelegt, Mietanpassungen durchgesetzt und die Betriebskosten abgerechnet. Gerade hoch bürokratische 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. Erfahrungsgemäß ist es meist unkompliziert, 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 Immobilie 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 Mieteinnahmen 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 Sicherheiten 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.
Vermietung	Langfristig gesicherte Mieteinnahme durch einen 25-jährigen Pachtvertrag, der sich der Inflation anpasst.	Die Vermietung der Eigentumswohnung muss vom Vermieter selbst organisiert werden.
Instandhaltung und Nebenkosten	Ein Großteil der laufenden Betriebs-, Instandhaltungs- und Nebenkosten werden vom Betreiber übernommen.	Nicht alle Nebenkosten sind umlagefähig. 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, beleihen 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 erheblichen Schwankungen unterliegen. Allgemeine Faktoren 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. Solch zeitliche Verzögerungen müssen nicht zwingend auf verschuldeten Vertragsverletzungen o.ä. beruhen, sondern können ebenfalls durch höhere Gewalt verursacht werden (vgl. z.B. die aktuelle Pandemielage). 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 nebst Gemeinschaftsordnung inkl. Anlagen enthaltenen Angaben. Von diesem Prospekt abweichende Angaben oder Zusagen, soweit sie nicht die in den notariell abgeschlossenen

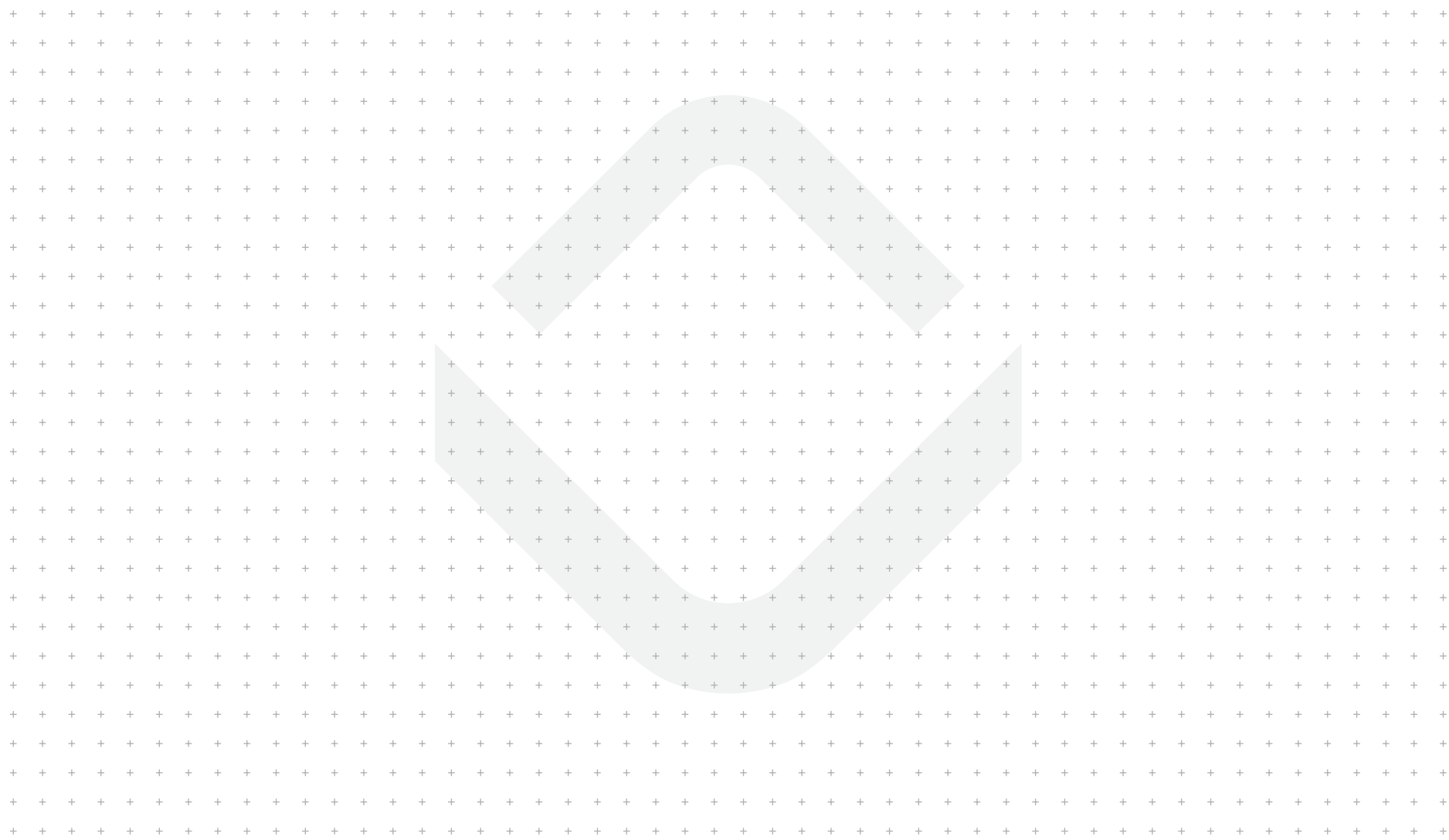
Verträgen, im Kaufvertrag und in der Verweisungsurkunde bzw. Teilungserklärung nebst Gemeinschaftsordnung inkl. Anlagen berücksichtigt wurden, bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der ausdrücklichen schriftlichen Zusage der Carestone Service GmbH.

Notizen



Notizen





Notizen



Vertriebskoordination

Carestone Service GmbH

An der Börse 3, 30159 Hannover

T: 0511 26152-0

F: 0511 26152-299

E: info@carestone.com

carestone.com

Vertragspartner

Verkäufer

Seniorenpark Sürenheide GmbH & Co. KG
Schmalhorn 13, 29308 Winsen (Aller)

Bildmaterial

www.mw3d-studio.de

www.istock.com

www.shutterstock.com

V-250904

*Senior
Living
Invest*