



Wohn- und Pflegequartier Hügelsheim

Neubau 2026/27
Immobilien-Exposé

- Eigenkapitalrendite - Bis zu 6,6 % Rendite
- Rundum sorglos - 25 Jahre Pachtvertrag
- Top versorgt - Renommierter Betreiber

Wohn- und Pflegequartier Hügelsheim



Hinweis:

Wir stellen Ihnen in diesem Exposé unsere Entwicklung des Projektes Wohn- und Pflegequartier Hügelsheim vor. Rein rechtlich müssen wir im Vorfeld darauf hinweisen, dass das Exposé keine rechtliche Grundlage bildet. Alle im Exposé angebrachten Beispielberechnungen unterliegen der aktuellen Planungsstufe und gemachten Annahmen, die sich ändern können. Alle visuellen Darstellungen der Seniorenwohnanlage in Hügelsheim können in der tatsächlichen Ausführung abweichen.

Sämtliche Angaben in diesem Exposé dienen lediglich einer Vorabinformation und stellen den Planungsstand zum Zeitpunkt der Druckfertigstellung dar. Änderungen bleiben daher vorbehalten, insbesondere auch auf die Inhalte der Baubeschreibung, Grundrisse, Größen- und Preisangaben sowie die mit Grundrissplänen, Detailzeichnungen und der Projektübersicht verbundenen Angaben. Das Exposé stellt kein Vertragsangebot dar.

Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben wird keine Haftung übernommen. Abbildungen können Sonderausstattungen enthalten. Für die Ausstattung, Art und Umfang aller Ausführungen sowie Grundrisse sind vertraglich maßgebend allein die geschlossenen Verträge nebst deren Anlagen, wie zum Beispiel Baubeschreibung, die wir Ihnen gerne überreichen.

Inhalt

Zum Projekt.	4	Finanzierungskalkulation.	24
Unsere Versprechen zum Projekt.	5	Schwetlick GmbH – Projektsicherheit durch erfahrene Partner	25
Bevölkerungsentwicklung	6	Schwetlick GmbH – Bauen ist Vertrauen und Erfahrung –	26
Eine sichere Investition	7	Curatio GmbH – Unsere Philosophie – unsere Handlungsleitlinie ...	27
Wirtschaftliche Versorgung in Zeiten von explodierenden Kosten ...	8	Curatio GmbH – Regional bestens vernetzt	28
Eigentumswohnung oder Pflegeimmobilie im Vergleich	9	Die Immobilie im Überblick	29
Hügelsheim: Ruhig, dennoch mit guter Infrastruktur.	10	Chancen und Risiken	30
Leben im Quartier – im Alter gut versorgt!	12	Der Kaufablauf in 6 Schritten.	32
Konzept	13	Bau- und Ausstattungsbeschreibung	33
Das Erdgeschoss	14	Der Kaufpreis	37
Beispiel einer Wohnung im EG – Appartement 2	15	Die Bauübernahme in den betriebsfertigen Zustand.	38
Das 1. Obergeschoss	16	Die bevorzugte Belegung	39
Beispiel einer Wohnung im 1. OG – Appartement 18.	17	Die Instandhaltung/Instandsetzung	40
Das 2. Obergeschoss	18	Versicherungen/Steuerliche Erläuterungen.	41
Beispiel einer Wohnung im 2. OG – Appartement 22.	19	Auszüge aus dem Mietvertrag	42
Beispiele Betreutes Wohnen.	20	Impressum	43
Rendite-Berechnung eines Seniorenappartements.	23		

Zum Projekt

Mit dem Wohn- und Pflegequartier Hügelsheim entsteht eine Ergänzung des bestehenden Curatio-Standorts – kein isoliertes Neubauversprechen, sondern ein Wohnangebot im gewachsenen Umfeld.

Das im Jahr 2020 in Betrieb genommene Seniorenzentrum Hügelsheim liegt gegenüber der Wagnerstraße und somit nur knapp 20 Meter entfernt vom geplanten Neubau. Das Seniorenzentrum ist etabliert und bietet 59 vollstationäre Pflegeplätze, 12 Betreute Wohnungen und einen Friseurbetrieb. Dieses Angebot soll durch das Wohn- und Pflegequartier ergänzt werden.

Dieses Projekt verbindet eigenständiges Wohnen mit kurzen Wegen, ruhiger Architektur und einem klaren Fokus auf Alltagstauglichkeit. Genau darin liegt seine Stärke: Unterstützung kann organisiert werden, ohne dass Wohnen seinen privaten Charakter verliert.

Im neu geplanten Wohn- und Pflegequartier entstehen 30 Betreute Wohnungen, eine Tagespflege, ein ambulanter Stützpunkt und ein soziales Angebot.

Für Erwerber besonders relevant: Das Quartier richtet sich gleichermaßen an Eigennutzer und Kapitalanleger.

Wer selbst einzieht, gewinnt Komfort, Sicherheit und Zukunftssicherheit. Wer investiert, profitiert von einem Marktsegment mit nachvollziehbarem Bedarf und stabiler Nachfrage.

Mit seinem vernetzten Angebot entsteht damit ein Versorgungskomplex, der für die Region Mittelbaden in der Versorgung der Senioren ein Leuchtturmprojekt darstellt. Wir schaffen es in einer räumlichen Nähe ein umfassendes Versorgungsangebot mit individuellen Strukturen und viel Selbstständigkeit und Sicherheit.



Unsere Versprechen zum Projekt

- **Rundum-Sorglos-Paket**

Mit einem 25-jährigen Pachtvertrag bieten wir Ihnen ein Rundum-Sorglos-Paket für Kapitalanleger und Eigennutzer mit internem Betreuungsdienst und Haus- und Mietverwaltung. Zudem bietet der Neubau durch seine räumliche Nähe zum Seniorenzentrum eine Versorgungsstruktur, die beide Häuser optimal ergänzt und für die Senioren in der Region ein vielfältiges und individualisierbares Angebot schafft.

- **Kapitalanlage & Wohnvorsorge**

Mit dem bevorzugten Belegungsrecht standortunabhängig investieren und flexibel profitieren – für sich selbst und die Familie.

- **Konjunkturunabhängig**

Die Nachfrage nach Pflegeimmobilien und Betreutem Wohnen bleibt durch den demografischen Wandel dauerhaft erhalten und die Miete wird an konjunkturell indexiert.

- **Energieeffiziente Bauweise**

Die Immobilie erfüllt mehr als die gesetzlichen Vorgaben und wird voraussichtlich KfW förderfähig. Sie erreichen damit eine Eigenkapitalrendite von bis zu 6,6 %.

- **Sicherheit**

Betreutes Wohnen ermöglicht älteren Menschen ein selbstständiges Leben in der eigenen Wohnung – ergänzt um genau die Service und Unterstützungsleistungen, die sie wünschen. Die Wohnform bietet hohe Sicherheit durch technische Ausstattung. Entscheidend für die Qualität sind jedoch die Mitarbeitenden die persönliche Unterstützung und Verlässlichkeit gewährleisten. Die Curatio GmbH betreibt im Umfeld 8 weitere Einrichtungen und sichert mit knapp 600 Mitarbeitenden eine optimale Versorgung.



Bevölkerungsentwicklung – Wachstumsmarkt für die Seniorenimmobilien

Die Bevölkerung in Deutschland wird zunehmend älter. Hauptursachen dafür sind die steigende Lebenserwartung sowie die sinkende Geburtenrate. Aktuell liegt die durchschnittliche Lebenserwartung bei etwa 81 Jahren für Frauen und 75 Jahren für Männer und wird bis 2050 weiter ansteigen.

Bereits heute leben rund 15 Millionen Menschen über 65 Jahre in Deutschland, bis 2030 wird diese Zahl auf etwa 21,8 Millionen steigen. Besonders stark wächst die Gruppe der über 80-Jährigen, die sich in den kommenden Jahren nahezu verdreifachen wird. Da mit zunehmendem Alter körperliche und geistige Einschränkungen häufiger auftreten, steigt auch der Bedarf an Pflegeleistungen deutlich an.

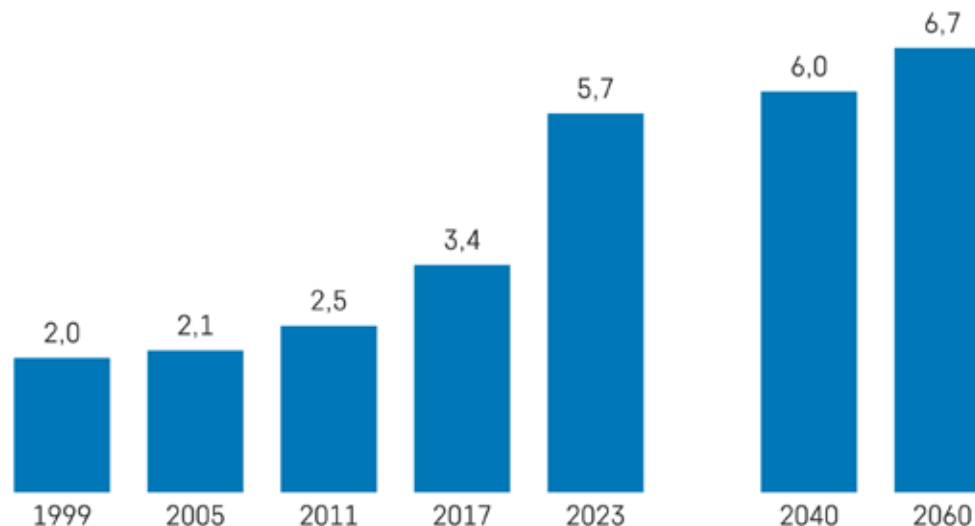
Ein großer Teil dieser älteren Menschen ist bereits pflegebedürftig, insbesondere im höheren Alter. Gleichzeitig wird die Pflege innerhalb der Familie schwieriger, da sich Lebens- und Arbeitsbedingungen verändert haben und viele Angehörige zeitlich stark eingebunden sind.

Zusätzlich tragen weitere Faktoren zur steigenden Pflegebedürftigkeit bei: Dazu zählen demenzielle Erkrankungen, Veränderungen in Familien- und Haushaltsstrukturen sowie die zunehmende Erwerbstätigkeit, insbesondere von Frauen. Auch das DRG-System im Gesundheitswesen führt dazu, dass Patienten früher aus dem Krankenhaus entlassen werden und anschließend häufiger auf Pflege angewiesen sind.

In dieser Entwicklung bedarf es zusätzliche Angebote in Form von neuen Wohnstrukturen zu schaffen. Ohne Zweifel schaffen Vereinsamung oder schwierige Wohnverhältnisse eine zunehmende Problematik in der ambulanten Versorgung. Es bedarf an sicheren, barrierefreien Wohnumfeldern, die ein selbstständiges und sicheres Leben bis ins hohe Alter ermöglichen. Auch soziale Kontakte und zusätzliche Angebote wie nahe Einkaufs- und Versorgungsmöglichkeiten gewinnen an Wichtigkeit.

Pflegebedürftige

Pflegebedürftige Personen (in Millionen), 1999–2060



2040/2060: Pflegevorausberechnung, Variante 2

Daten: Statistisches Bundesamt

Gratik: Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung (2025); Bildlizenz: CC BY-ND 4.0



Eine sichere Investition

Es besteht langfristig ein beachtliches Wachstumspotenzial am Pflegemarkt.

Allein die Erstellung dringend benötigter Wohnformen für ältere Menschen erfordert in den nächsten 20 Jahren Investitionen in Höhe von rund 25 Milliarden Euro, die im Wesentlichen nur noch von privaten Investoren erbracht werden können.

Der Markt für Seniorenimmobilien ist ein Bereich, der einerseits konjunkturunabhängig ist, andererseits über Jahrzehnte hinaus ein echtes Wachstum generieren kann.

Langfristige Ertragssicherheit:

Sie investieren als Investor in eine Sozialimmobilie, die vom Gesetzgeber als förderungswürdig eingestuft ist und sich über einen langfristigen Pachtvertrag mit einem renommierten Partner refinanziert.

Der Pachtvertrag wird über 25 Jahren mit zwei Verlängerungsoptionen von je 5 Jahren geschlossen, um eine möglichst langfristige und sichere Planung für alle Beteiligten zu gewährleisten. Dabei wird die Curatio Hügelsheim GmbH der Gebäude komplett anpachten und steht Ihnen als Partner für Ihre Immobilie zur Seite. In diesen Jahren wird die Miete über eine Indexregelung an die Inflation angepasst und steigt entsprechend.

Die Curatio GmbH ist ein seit über 30 Jahren renommierter Pflegebetrieb in der Region. Der Betrieb ist in dieser Zeit aus familiären Strukturen gewachsen und sichert mit über 600 Mitarbeitenden eine kontinuierliche und sichere Versorgung. Mit mehr als 70 Auszubildenden setzt der Betrieb zudem auf eine gute personelle Zukunftsentwicklung. Auch technologisch ist der Betrieb äußerst fortschrittlich und passt seine Strukturen immer wieder an die Entwicklungen in der Pflege und der Gesellschaft und Technik an.

Die technische als auch die energetische Struktur der Immobilie sind optimal gestaltet. Die energetische Struktur ist hocheffizient und kann daher auch gefördert werden. Unter den Aspekten der steigenden Energiekosten ist dies ein sehr wichtiger Faktor, da auch in einer Seniorenimmobilie ein Wohlfühlklima mit guten Raumtemperaturen eine wichtige Rolle spielt

Aber auch die technischen Strukturen sind bei einer solchen Immobilie wichtig. Durch ein integriertes System für die Gesundheitsprophylaxe können Stürze und Risikosituationen frühzeitig erkannt werden. Dies schafft eine zusätzliche Sicherheit. Sie können hier selbstständig und sicher leben.

Ihre Anlage bietet Ihnen über den Pachtvertrag:

- Kontinuierliche monatliche Einkünfte über 25 Jahre
- Automatische Erhöhung der Miete bei „Inflation“ durch Indexierung
- Anlagesicherheit durch langfristige Pachtverträge mit seriösem und renommiertem Pächter
- Professionell gemanagte Immobilie
- Sachwertsicherheit verbunden mit stabilem Wertzuwachs
- Grundbuchamtliche Absicherung
- Förderung der KfW 23/10/3 Kreditoption für bis zu 100.000 € pro Einheit mit Darlehenszinsen von 0,55 % p.a. so lange die KfW das Förderprogramm vorhält und zur Verfügung stellt.

Wirtschaftliche Versorgung in Zeiten von explodierenden Kosten

Die Preise in der vollstationären Pflege sind in den letzten 10 Jahren sehr stark gestiegen

Die Entwicklung lässt sich aus den veröffentlichten Daten des Statistischen Bundesamts und der Pflegeberichte ableiten. Diese zeigen:

- **2014:** durchschnittlicher Eigenanteil **ca. 1.400–1.600 €/Monat**
- **2024/2025:** durchschnittlicher Eigenanteil **ca. 2.600–2.900 €/Monat**

Das entspricht einem **Anstieg von etwa 70–90 %** innerhalb einer Dekade.

Die Steigerung ist damit **deutlich über der allgemeinen Inflation** und wird vor allem durch folgende Faktoren getrieben:

- Tarifsteigerungen in der Pflege
- Personalbemessungsverfahren (z. B. PpUGV, PPR 2.0)
- Höhere Sachkosten (Energie, Lebensmittel, Dienstleistungen)
- Investitionskosten der Einrichtungen

In Baden-Württemberg kommt es sogar zu einem noch höheren Eigenanteil **über dem Bundesschnitt**, typischerweise:

- **2.900–3.200 €/Monat**
- In Ballungsräumen (z. B. Stuttgart, Freiburg) teils **>3.300 €**

Daher sehen wir in unserem Projekt eine wichtige Ergänzung und einen Lösungsansatz

Folgende Faktoren sind für die Projektentwicklung besonders wichtig

- Die Kostensteigerungen der letzten Jahre sind ein zentraler Treiber für die Nachfrage nach ambulanten und teilstationären Alternativen.
- Projekte wie Assisted Living, PflegeWohnen oder Tagespflege werden für Kommunen attraktiver, weil sie die finanzielle Belastung der Pflegebedürftigen reduzieren.
- Die Pflegegradstruktur und die kommunale Sozialhilfebelastung hängen stark mit diesen Eigenanteilen zusammen.

Wir bieten mit unserem Projekt daher nicht nur von der Versorgungsstruktur die ein selbstbestimmtes Leben ermöglicht eine wichtige Ergänzung – nein vor allem auch aus wirtschaftlichen Aspekten heraus die zunehmend in der Versorgung eine zentrale Rolle spielen.



Eigentumswohnung oder Pflegeimmobilie im Vergleich

Klassische Eigentumswohnung

- Mieteinnahmen von ca. 9 € je qm sind nicht indexiert.
- Die Bruttorendite bei vermieteten Eigentumswohnungen liegt ca. bei 3,0 – 3,5 %.
- Vermietung der Wohnung muss der Eigentümer selbst managen.
- Risiko des Mieterwechsels ist hoch.
- Probleme mit den Mietern sind Sache des Vermieters.
- Bei Wohnungsleerstand entstehen erhebliche Mietausfälle.
- Der Vermieter ist für die Nebenkostenabrechnungen selbst zuständig.
- Mit wenigen Ausnahmen sind Schönheitsreparaturen durch den Vermieter zu tragen.
- Durch negative Standortentwicklung sinken die Mietpreise oder wird die Vermietung schwierig.

Pflegeeinheit / Betreutes Wohnen

- Die Miete liegt bei ca. 15,27 € je qm und steigt automatisch über eine Indexierung.
- Die Bruttorendite liegt anfänglich zwischen 5 % und 6,6 % .
- Vermietung erfolgt über Verpächter
- Es besteht ein fester Mietvertrag über 25 Jahre mit Verlängerungsoption einem renommierten Betreiber.
- Monat für Monat sichere Mieteinnahmen ohne Mietausfälle, 100 %-ige Mietzahlung auch bei Leerstand garantiert.
- Nebenkosten sind vom Betreiber zu zahlen.
- Der Betreiber trägt alle Schönheitsreparaturen, als auch den Unterhalt und die Erneuerung der Einrichtungsgegenstände.
- Wartungs- und Instandhaltungskosten werden vom Betreiber übernommen.
- Der Standort ist durch den Betreiber und Banken geprüft.
- Vorbelegungsrecht für Käufer und Angehörige



Hügelsheim: Ruhig, dennoch mit guter Infrastruktur



Spargeldorf

Hügelsheim

Lkr. Rastatt

Hügelsheim: Ruhig, dennoch mit guter Infrastruktur

Über den Ort:

Hügelsheim ist eine kleine Gemeinde im Landkreis Rastatt, in unmittelbarer Nähe zu Baden-Baden und zur französischen Grenze am Rhein. Die Gemeinde zählt rund 5.000 Einwohner und liegt in einer flachen, landwirtschaftlich geprägten Rheinebene.

Historisch reicht die Besiedlung bis in die Antike zurück; erstmals urkundlich erwähnt wurde Hügelsheim im Jahr 788. Heute hat sich der Ort seinen ländlichen Charakter bewahrt und dient zugleich als Wohnort für Pendler in die umliegenden Städte.

Die Infrastruktur ist für eine Gemeinde dieser Größe gut ausgebaut. Durch die Nähe zum Flughafen Karlsruhe/Baden-Baden sowie zu wichtigen Straßenverbindungen ist Hügelsheim verkehrstechnisch gut angebunden. Vor Ort gibt es grundlegende Einrichtungen wie Einkaufsmöglichkeiten, eine Grundschule, Kindergärten sowie Sport- und Freizeitanlagen. Zudem sorgen Vereine und lokale Angebote für ein aktives Gemeindeleben.

Das kulturelle Leben ist stark von Traditionen und regionalem Brauchtum geprägt. Regelmäßige Veranstaltungen wie Dorffeste, Vereinsfeste oder saisonale Märkte spielen eine wichtige Rolle im sozialen Leben. Auch kirchliche Feste und traditionelle Feiern tragen dazu bei, den Gemeinschaftssinn im Ort zu stärken. Insgesamt zeichnet sich Hügelsheim durch eine ruhige Wohnlage, eine gute Anbindung und ein lebendiges Vereins- und Traditionsleben aus.

Für viele Erwerber ist der Standort einer der stärksten Werte des Projekts:

- Kurze Wege, gute Erreichbarkeit und ein Umfeld, das nicht überfordert, sondern unterstützt. Das etablierte Curatio Seniorenzentrum Hügelsheim liegt in unmittelbarer Nachbarschaft.
- Hier befinden sich zwei Einkaufsmärkte, Bäcker und eine Poststation fußläufig in einem Umkreis von 100 Metern. Eine Bank, Apotheke, das Rathaus und Restaurants liegen ebenfalls nur knapp 500 Meter, gut erreichbar, entfernt.
- Hügelsheim ist von der Infrastruktur regional gut erreichbar und die Standortentwicklung wurde daher durchaus auch überregional überdacht.
- Soziale Nähe. Wer in der Region bleiben möchte, findet hier eine Wohnlösung mit vertrautem Bezugspunkt – nicht fernab, sondern eingebunden in das gewohnte Lebensumfeld.

Der Standort schafft damit genau jene Balance, die für Servicewohnen so wichtig ist: Rückzug in den eigenen vier Wänden und zugleich alltagspraktische Nähe zu Versorgung, Nachbarschaft und regionalen Wegen.



Leben im Quartier – im Alter gut versorgt!

Das Wohn- und Pflegequartier Hügelsheim baut nicht bei null auf. Es ergänzt einen realen Standort und schafft damit ein überzeugendes Argument für Käufer, Angehörige und Investoren.

Bestehender Standort statt theoretischem Neubauversprechen. Wer hier investiert oder einzieht, entscheidet sich nicht für ein abstraktes Konzept, sondern für ein Quartier, das an vorhandene Pflegekompetenz, gewachsene Abläufe und regionale Erfahrung anknüpft.

Wohnen mit Zukunftslogik. Das Angebot setzt bewusst unterhalb stationärer Versorgung an. Es ermöglicht eigenständiges Wohnen – verbunden mit dem guten Gefühl, dass Orientierung, Service und Unterstützung im Bedarfsfall organisiert werden können.

Mehr Nutzen für Familien und Angehörige. Gerade dann, wenn das eigene Haus zu groß, zu aufwendig oder organisatorisch zu anspruchsvoll wird, schafft das Quartier eine verlässliche Alternative. Der Schritt ist nicht Verzicht, sondern Neuordnung mit mehr Leichtigkeit.

Hier entsteht kein anonymes Objekt, sondern ein Zuhause mit Reserve für spätere Lebensphasen.

Das macht die Immobilie sowohl für Eigennutzer als auch für langfristig denkende Kapitalanleger interessant.

Die konzeptionelle Logik basiert auf dem Gedanken, Wohnen, Prävention, Alltagssicherheit und quartierbezogene Unterstützung sinnvoll zusammenzuführen.



Konzept

Unser Angebot richtet sich in erster Linie an ältere Menschen, die möglichst selbstständig wohnen möchten, zugleich aber ein wachsendes Bedürfnis nach Sicherheit, Barrierefreiheit, Orientierung und alltagsnaher Unterstützung haben. Dazu zählen alleinlebende Seniorinnen und Senioren ebenso wie Paare mit unterschiedlich ausgeprägtem Unterstützungsbedarf, Menschen mit körperlichen Einschränkungen, beginnenden kognitiven Veränderungen oder sozialen Belastungslagen sowie Personen mit moderatem Pflegegrad, sofern ihre Versorgung ambulant organisiert werden kann. Auch Übergangssituationen nach Krankenhausaufenthalten oder Rehabilitationsphasen werden ausdrücklich mitgedacht.

Die Versorgungslogik ist dynamisch aufgebaut. Unterstützungsbedarfe im Alter verändern sich; deshalb muss die Wohnform in der Lage sein, Leistungen flexibel hinzuzufügen, anzupassen oder wieder zu reduzieren, ohne dass ein Wohnortwechsel erforderlich wird. Genau hierin liegt die Stärke des Konzepts: Es schafft einen stabilen Wohnrahmen, in dem unterschiedliche Unterstützungsintensitäten und Versorgungspfade abgebildet werden können.

Die Leistungsstruktur folgt einem modularen Aufbau aus verbindlichem Basispaket und ergänzenden Wahlleistungen. Das Basispaket bildet das Fundament des Angebots und umfasst eine feste Ansprech- und Koordinationsstelle, die Organisation und Vermittlung von Hilfen, Information und Beratung zu Leistungen der Pflege- und Krankenversicherung, zu sozialrechtlichen Ansprüchen sowie zu kommunalen Unterstützungsangeboten. Hinzu kommen Notfall- und Krisenstrukturen, definierte Erreichbarkeiten sowie Angebote zur Förderung sozialer Teilhabe. Das Basispaket dient damit der Alltagsstabilisierung, Sicherheit und Nutzbarmachung vorhandener Hilfen.

Ergänzend können Wahlleistungen bedarfsgerecht in Anspruch genommen werden. Hierzu zählen insbesondere hauswirtschaftliche Unterstützung, Begleitdienste, alltagsunterstützende Hilfen sowie zusätzliche strukturierende und aktivierende Leistungen. Fachlich sinnvoll ist zudem die Integration von Tagespflege als flexibles Entlastungs- und Aktivierungsmodul. Ebenso können physiotherapeutische Leistungen zur Bewegungsförderung und Sturzprophylaxe eingebunden werden. Pflegefachliche und medizinische Leistungen sind demgegenüber nicht Bestandteil des Servicevertrags, sondern werden auf Grundlage gesonderter Leistungsbeziehungen organisiert.

Ein zentrales Qualitätsmerkmal des Konzepts ist die barrierearme beziehungsweise barrierefreie Gestaltung der Wohnungen und Gemeinschaftsflächen. Barrierefreiheit ist dabei keine Komfortoption, sondern Grundvoraussetzung für eine langfristig tragfähige Wohnform. Die Wohnungen sind so konzipiert, dass selbstständiges Wohnen, soziale Teilhabe und die Erbringung ambulanter Leistungen im Bedarfsfall miteinander vereinbar bleiben. Vorgesehen sind unter anderem stufenfreie Erschließung, barrierefreie Verkehrsflächen, altersgerechte Bäder, ausreichende Bewegungsflächen sowie Gemeinschafts- und Servicebereiche mit barrierefreier Erreichbarkeit.

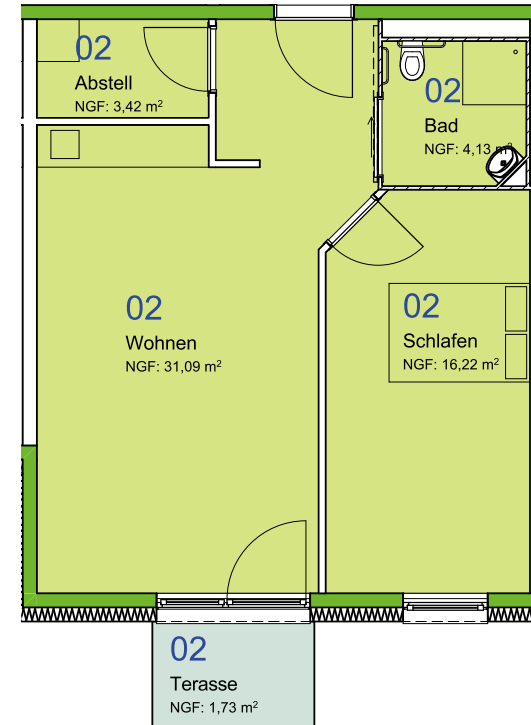
Technisch sind erreichbare Notruflösungen, vorbereitete Anschlüsse für Kommunikations- und Assistenztechnik sowie eine Nachrüstbarkeit ohne größere bauliche Eingriffe vorgesehen. Die technische Ausstattung dient der Sicherung selbstständiger Lebensführung und der Prävention; sie ersetzt keine persönliche Unterstützung und ist ausdrücklich nicht als Überwachungssystem zu verstehen. Vorausschauende Planung soll gewährleisten, dass bei steigendem Unterstützungsbedarf kein vorschneller Wohnortwechsel erforderlich wird.

Das Erdgeschoss

- **Tagespflege mit ambulantem Stützpunkt** für die Versorgung von bis zu 25 Tagespflegegästen von Montag bis Freitag, 8.⁰⁰–17.⁰⁰ Uhr.
- **Aufenthaltsraum** mit Angebot eines Mittagstisches. Der Raum kann zugleich für Veranstaltungen wie Geburtstage, Feiern oder kleine Konzerte genutzt werden.
- **Soziales Angebot:** Hier werden wir ein soziales Kleingewerbe etablieren. Voraussichtlich kommen ein Friseurbetrieb, Kosmetik oder Physioangebote in Betracht.
- **4 Betreute Wohnungen** mit je 2 Zimmern und kleiner Terrasse mit eigenem Gartenanteil.



Beispiel einer Wohnung im EG – Appartement 2

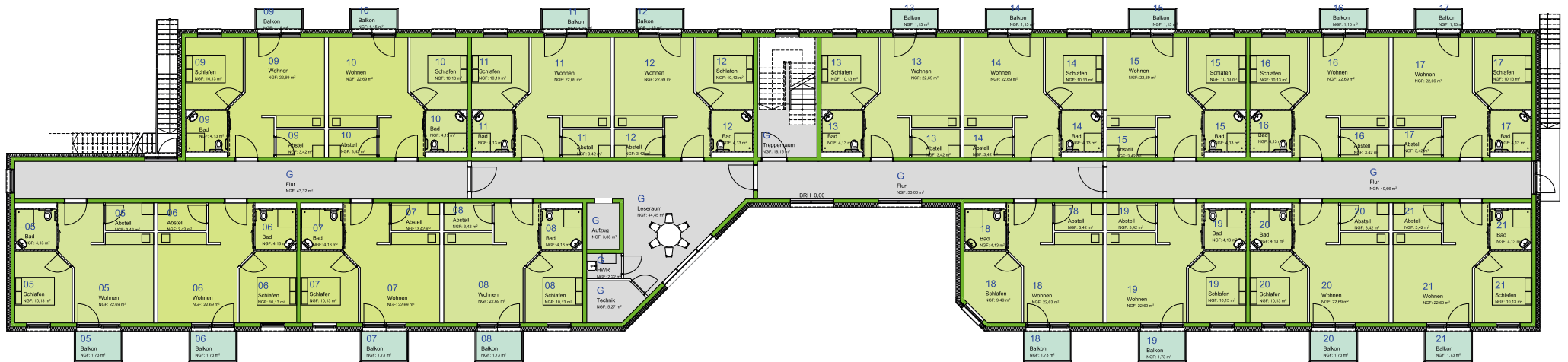


Wohnraum	.....	31,09 qm
Schlafzimmer	.....	16,22 qm
Bad	.....	4,13 qm
Abstellraum	.....	3,42 qm
Terrasse	.....	1,73 qm
Gesamtfläche	.....	56,59 qm

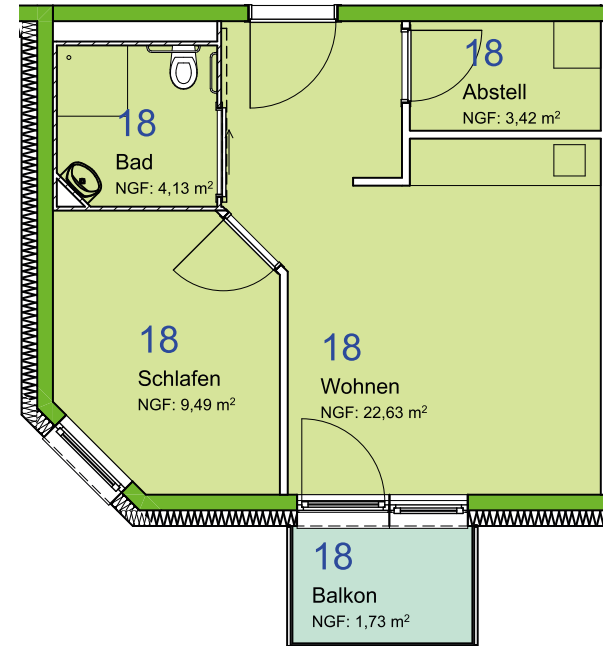
Das 1. Obergeschoss

Hier entstehen 17 Betreute Wohnungen, die primär für Alleinstehende ausgerichtet sind. Auf 41,5 qm finden Sie in den 2-Zimmer-Wohnungen genügend Wohnkomfort und können Ihr Leben weiterhin individuell führen.

Alle Wohnungen sind technisch modern aber zugleich sehr wohnlich gestaltet. Sicherheit bieten Ihnen Rufsysteme und Anlagen zur Gesundheitsprävention.



Beispiel einer Wohnung im 1. OG – Appartement 18



Wohnraum	22,63 qm
Schlafzimmer	9,49 qm
Bad	4,13 qm
Abstellraum	3,42 qm
Terrasse	1,73 qm
Gesamfläche	41,40 qm

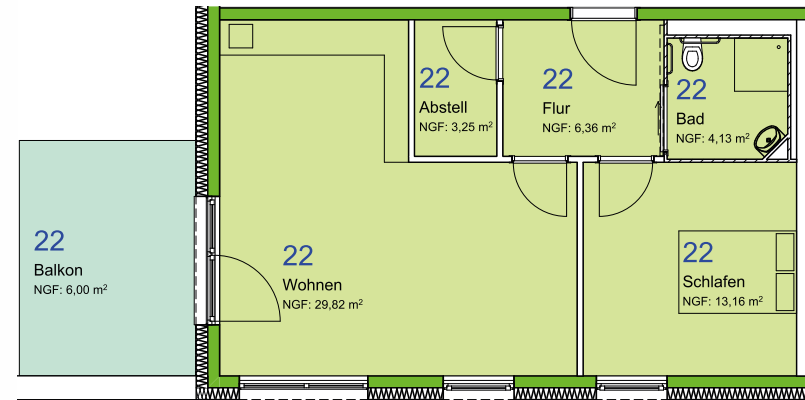
Das 2. Obergeschoss

Im 2. OG genießen Sie in den Komfortwohnungen ein größeres Raumangebot und einen tollen Ausblick von Ihrem Balkon oder der Terrasse.

Für Investoren, welche die Wohnung selbst beziehen, bieten wir eine individuelle Bemusterung an. Hier genießen Sie ein sicheres und zugleich persönliches Lebensumfeld.



Beispiel einer Wohnung im 2. OG – Appartement 22



Wohnraum	29,82 qm
Schlafzimmer	13,16 qm
Bad	4,13 qm
Abstellraum	3,25 qm
Flur	6,36 qm
Balkon	6,00 qm
Gesamfläche	62,72 qm

Beispiel Betreutes Wohnen

Appartement 22 | Kosten- und Einnahmenübersicht

Wohnfläche 42,10 qm

Kaufpreis inkl. Einrichtung, Grund/Boden & Außenanlage

208.100,00 EUR

Wohnfläche 42,10 qm <small>Appartement 21</small>	Jahresmiete 7.714,40 EUR <small>642,87 EUR monatlich</small>	Kaufnebenkosten 13.526,50 EUR <small>Notar + Grunderwerbsteuer</small>	Laufende Kosten p.a. 242,10 EUR <small>Verwaltung + Rücklage</small>
---	--	--	--

Aufstellung der genannten Daten

Position	Betrag / Angabe
Kaufpreis und enthaltene Werte	
Kaufpreis Appartement 21	208.100,00 EUR
darin enthalten: Grund & Boden	8.677,33 EUR
darin enthalten: Einrichtungskosten	4.000,00 EUR
darin enthalten: Außenanlage	6.582,80 EUR
Kaufnebenkosten	
Grunderwerbsteuer 5,0 %	10.405,00 EUR
Notarkosten 1,5 %	3.121,50 EUR
Kaufnebenkosten gesamt	13.526,50 EUR
Gesamtkostenansatz inkl. Kaufnebenkosten	
Kaufpreis zzgl. Kaufnebenkosten	221.626,50 EUR
Einnahmen und laufende Kosten	
Mieteinnahmen pro Jahr	7.714,40 EUR
Mieteinnahmen pro Monat	642,87 EUR
Jährliche Verwaltungsgebühr ca.	200,00 EUR
Instandhaltungsrücklage p.a.	42,10 EUR

Visualisierung



Kurzüberblick

Kaufpreis inkl. Einrichtung, Grund/Boden & Außenanlage	208.100,00 EUR
Kaufnebenkosten gesamt	13.526,50 EUR
Gesamtkostenansatz inkl. Kaufnebenkosten	221.626,50 EUR
Mieteinnahmen p.a.	7.714,40 EUR

Beispiel Betreutes Wohnen

Appartement 2 im Erdgeschoss | Kosten- und Einnahmenübersicht

Wohnfläche 56,59 qm

Kaufpreis inkl. Einrichtung, Grund/Boden & Außenanlage

279.600,00 EUR

Wohnfläche 56,59 qm <small>Appartement EG_H</small>	Jahresmiete 10.369,55 EUR <small>864,13 EUR monatlich</small>	Kaufnebenkosten 18.174,00 EUR <small>Notar + Grunderwerbsteuer</small>	Laufende Kosten p.a. 242,10 EUR <small>Verwaltung + Rücklage</small>
---	---	--	--

Aufstellung der genannten Daten

Position	Betrag / Angabe
Kaufpreis und enthaltene Werte	
Kaufpreis Appartement 2	279.600,00 EUR
darin enthalten: Grund & Boden	8.677,33 EUR
darin enthalten: Einrichtungskosten	4.000,00 EUR
darin enthalten: Außenanlage	6.582,80 EUR
Kaufnebenkosten	
Grunderwerbsteuer 5,0 %	13.980,00 EUR
Notarkosten 1,5 %	4.194,00 EUR
Kaufnebenkosten gesamt	18.174,00 EUR
Gesamtkostenansatz inkl. Kaufnebenkosten	
Kaufpreis zzgl. Kaufnebenkosten	297.774,00 EUR
Einnahmen und laufende Kosten	
Mieteinnahmen pro Jahr	10.369,55 EUR
Mieteinnahmen pro Monat	864,13 EUR
Jährliche Verwaltungsgebühr ca.	200,00 EUR
Instandhaltungsrücklage p.a.	42,10 EUR

Visualisierung



Kurzüberblick

Kaufpreis inkl. Einrichtung, Grund/Boden & Außenanlage	279.600,00 EUR
Kaufnebenkosten gesamt	18.174,00 EUR
Gesamtkostenansatz inkl. Kaufnebenkosten	297.774,00 EUR
Mieteinnahmen p.a.	10.369,55 EUR

Beispiel Betreutes Wohnen

Appartement 30 | Kosten- und Einnahmenübersicht

Wohnfläche 88,74 qm

Kaufpreis inkl. Ausstattung, Grund/Boden & Außenanlage

466.000,00 EUR

Wohnfläche 88,74 qm <small>Appartement 30</small>	Jahresmiete 16.260,72 EUR <small>1.355,06 EUR monatlich</small>	Kaufnebenkosten 30.290,00 EUR <small>Notar + Grunderwerbsteuer</small>	Laufende Kosten p.a. 288,74 EUR <small>Verwaltung + Rücklage</small>
---	---	--	--

Aufstellung der genannten Daten

Position	Betrag / Angabe
Kaufpreis und enthaltene Werte	
Kaufpreis Appartement 30	466.000,00 EUR
darin enthalten: Grund & Boden	18.290,41 EUR
darin enthalten: Ausstattungskosten	4.000,00 EUR
darin enthalten: Außenanlage	13.875,48 EUR
Kaufnebenkosten	
Grunderwerbsteuer 5,0 %	23.300,00 EUR
Notarkosten 1,5 %	6.990,00 EUR
Kaufnebenkosten gesamt	30.290,00 EUR
Gesamtkostenansatz inkl. Kaufnebenkosten	496.290,00 EUR
Kaufpreis zzgl. Kaufnebenkosten	496.290,00 EUR
Einnahmen und laufende Kosten	
Mieteinnahmen pro Jahr	16.260,72 EUR
Mieteinnahmen pro Monat	1.355,06 EUR
Jährliche Verwaltungsgebühr ca.	200,00 EUR
Instandhaltungsrücklage p.a.	88,74 EUR

Visualisierung



Kurzüberblick

Kaufpreis inkl. Ausstattung, Grund/Boden & Außenanlage	466.000,00 EUR
Kaufnebenkosten gesamt	30.290,00 EUR
Gesamtkostenansatz inkl. Kaufnebenkosten	496.290,00 EUR
Mieteinnahmen p.a.	16.260,72 EUR

Rendite-Berechnung eines Seniorenappartements

Immobilienrendite-Berechnung

Visualisierung für das Immobilien-Exposé

Bruttorendite

6,6 %

Jahresüberschuss	Eigenkapital / Kapitalbasis	Rendite p.a.
7.164,40 €	108.100,00 €	6,6 %

Berechnungsgrundlagen

Position	Rechnung	Betrag	Einordnung
Kaufpreis	Ausgangswert	208.100,00 €	Investition
KfW-Kredit 23/10/3 (Annahme)	Finanzierungsvorteil	- 100.000,00 €	Abzug
Eigenkapital	208.100,00 € - 100.000,00 €	108.100,00 €	Kapitalbasis
Jahresmiete	Mieteinnahmen p.a.	7.714,40 €	Ertrag
KfW-Zins / Kreditkosten (0,55% p.a.)	gemäß Exposé-Rechnung	- 550,00 €	Abzug
Jahresüberschuss	7.714,40 € - 550,00 €	7.164,40 €	Renditebasis

Visuelle Zusammenfassung

Kapitalbasis nach KfW	Jahresüberschuss	Renditekennzahl
108.100,00 €	7.164,40 €	6,6 % p.a.

Finanzierungskalkulation

Finanzierungskalkulation | Appartement 21

10 Jahre Zinsbindung

Kaufpreis 208.100 EUR · Vollfinanzierung des Kaufpreises · Eigenkapital nur für Kaufnebenkosten

Tilgungsannahme: 2,00 % p.a.

Kaufnebenkosten / EK	KfW-Darlehen	Bankdarlehen	Mieteinnahmen	Monatlicher Eigenanteil
13.526,50 EUR <small>5,0 % GrEST + 1,5 % Notar</small>	100.000,00 EUR <small>0,55 % Zins · 10 J.</small>	108.100,00 EUR <small>4,20 % Zins · 10 J.</small>	7.701,40 EUR <small>p.a. bis inkl. Jahr 5</small>	129,23 EUR <small>im 1.-4. Jahr nach Miete</small>
Finanzierungsvorteil <small>Der laufende Eigenanteil liegt zu Beginn nur bei ca. 129,23 EUR mtl. Dadurch ist der Einstieg in Eigentum mit vergleichsweise geringer monatlicher Zusatzbelastung möglich.</small>		Indexierung ab Jahr 5 <small>In der Planung erfolgt einmalig nach dem 5. Jahr eine Mietanpassung von angenommen 7 %. Danach bleibt die Miete bis zur nächsten Anpassung durch die Indexierung konstant.</small>	Option Sondertilgung <small>Zusätzliche Mieteinnahmen aus der einmaligen Anpassung: ca. 2.695,49 EUR über 10 Jahre. Diese können ggf. als Sondertilgung eingesetzt werden.</small>	

Zins- und Tilgungsplan über 10 Jahre | Restschuld ohne Sondertilgungen

Jahr	Miete p.a. +7 % ab J. 6	Darlehens- aufwand p.a.	davon Zins	davon Tilgung	Saldo p.a.	Eigenanteil mtl.	Restschuld gesamt
1	7.701,40 EUR	9.252,20 EUR	5.090,20 EUR	4.162,00 EUR	-1.550,80 EUR	129,23 EUR	203.938,00 EUR
2	7.701,40 EUR	9.252,20 EUR	4.988,40 EUR	4.263,80 EUR	-1.550,80 EUR	129,23 EUR	199.674,20 EUR
3	7.701,40 EUR	9.252,20 EUR	4.882,72 EUR	4.369,48 EUR	-1.550,80 EUR	129,23 EUR	195.304,71 EUR
4	7.701,40 EUR	9.252,20 EUR	4.773,00 EUR	4.479,20 EUR	-1.550,80 EUR	129,23 EUR	190.825,52 EUR
5	7.701,40 EUR	9.252,20 EUR	4.659,09 EUR	4.593,11 EUR	-1.550,80 EUR	129,23 EUR	186.232,41 EUR
6	8.240,50 EUR	9.252,20 EUR	4.540,80 EUR	4.711,40 EUR	-1.011,70 EUR	84,31 EUR	181.521,01 EUR
7	8.240,50 EUR	9.252,20 EUR	4.417,95 EUR	4.834,25 EUR	-1.011,70 EUR	84,31 EUR	176.686,76 EUR
8	8.240,50 EUR	9.252,20 EUR	4.290,35 EUR	4.961,85 EUR	-1.011,70 EUR	84,31 EUR	171.724,91 EUR
9	8.240,50 EUR	9.252,20 EUR	4.157,81 EUR	5.094,39 EUR	-1.011,70 EUR	84,31 EUR	166.630,52 EUR
10	8.240,50 EUR	9.252,20 EUR	4.020,12 EUR	5.232,08 EUR	-1.011,70 EUR	84,31 EUR	161.398,44 EUR

Projektsicherheit durch erfahrene Partner

Schwetlick Bauträgersgesellschaft

Wir bauen Zukunft

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

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

Die Schwetlick-Gruppe zeichnet besonders aus:

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



**Seniorenzentrum
Rheinmünster**

Fertigstellung 2018



**Seniorenzentrum
Hügelsheim**

Fertigstellung 2020



**Gesundheitszentrum
Ötigheim**

Fertigstellung 2024

Bauen ist Vertrauen und Erfahrung – die Schwetlick-Gruppe

Seniorenzentren

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

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

Udo Schwetlick



Unsere Philosophie – unsere Handlungsleitlinie

Die Curatio Alten- und Pflegeheime GmbH ist regional verankert, personell belastbar und in mehreren Versorgungsformen aktiv – ein wesentlicher Stabilitätsfaktor für das Projekt.



Curatio versteht Pflege nicht als starre Einzelleistung, sondern als verlässliche Infrastruktur für Lebensqualität, Sicherheit und Teilhabe. Genau diese Haltung prägt auch das Konzept des Servicewohnens in Hügelsheim.

Für Erwerber ist das relevant, weil die Wohnform auf vorhandene Erfahrung, klare Versorgungslogik und regionale Vernetzung aufsetzt. Curatio bringt gewachsene Strukturen, kurze Entscheidungswege und echte Nähe zum Standort ein.

Bewährte Erfahrung aus betreuten Wohnangeboten in Hügelsheim, Rheinmünster, Sinzheim und Ötigheim ergänzt diese Perspektive und macht das Projekt besonders anschlussfähig für die Vermarktung an Eigennutzer und Anleger.



Anne Zöllner



Michael Gieseler



Timo Kanjo

Geschäftsführung Curatio Alten- und Pflegeheime GmbH

Regional bestens vernetzt



Die Immobilie im Überblick

Mietvertrag

Für das Wohn- und Pflegequartier Hügelsheim wird als Gesamtobjekt mit einem 25-Jahres-Mietvertrag, mit der zweimaligen Option jeweils um eine 5-jährige Verlängerung, fest an den Betreiber vermietet und bietet so eine langfristige Planungsbasis für ihre Investition. Der Mietzins ist indiziert: Steigt im Betrachtungszeitraum der Verbraucherpreisindex um mindestens 10 %, werden 75 % der Anpassung als Mietsteigerung weitergegeben. Nach Mietbeginn sowie nach jeder Anpassung bleibt der Mietzins für mindestens 3 Jahre unverändert.

Der Betreiber trägt sämtliche Kosten, die durch den Betrieb der Einrichtung und durch die Unterhaltung des Gebäudes zur Mietbewirtschaftung und Verwaltung des Grundstückes entstehen, wie zum Beispiel alle laufenden öffentlichen Abgaben einschließlich der Grundsteuer. Die Curatio trägt ebenso alle Kosten für Wasser, Abwasser, Müllabfuhr, Heizung, Strom, Gas und weitere Energieversorgung, Versicherung und so weiter (siehe Mietvertrag). Soweit möglich, werden alle Verträge direkt vom Betreiber geschlossen. Die Investoren haben somit keinen Verwaltungsaufwand. Sie müssen sich nicht um Vermietung / Mieter, um die laufende Instandhaltung des Gebäudes, Schönheitsreparaturen etc. kümmern. Lediglich die Gewerke Dach und Fach obliegen den Erwerbern.

Erwerbsnebenkosten

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

Angebotsvorbehalt

Für die bei den folgenden Unterlagen zugrunde liegenden Annahmen und Berechnungen wurde größte Sorgfalt angewandt. Sämtliche Daten und Angaben entsprechen dem Stand der Planung bzw. dem aktuellen Bautenstand. Sie besteht unter dem Vorbehalt grundsätzlich unveränderter Planungs- und Berechnungsgrundlagen und gleichbleibender rechtlicher Verhältnisse einschließlich der Sprachpraxis der Gerichte, Verwaltungs- und Finanzbehörden.

Eine Haftung für die Richtigkeit der Zahlenangaben und das Erreichen der steuerlichen Vorteile kann nicht übernommen werden. Diese Verkaufsunterlage wird dem Käufer nur nach Maßgabe des vorstehenden Angabenvorbehalts sowie der aufgeführten Haftungsvorbehalte zur Verfügung gestellt. Vom Inhalt abweichende Angaben haben nur Gültigkeit, wenn diese vor notarieller Beurkundung des Kaufvertrages durch die Verkäufer schriftlich bestätigt worden sind. Ansonsten gilt der Inhalt des zu schließenden Kaufvertrages.

Chancen und Risiken

Wertentwicklung/Rendite

Die Geldanlage in eine Immobilie stellt eine klassische Säule der Investition dar und gilt in der Regel als sicheres Modell. Bei den meisten Anlegern steht eine langfristig stabile Zukunftssicherung im Vordergrund – im Vergleich zu beispielsweise dem Aktienmarkt, der zwar kurzfristig hohe Renditen bringen kann, aber auch mit einem hohen Verlustrisiko einhergeht. Immobilien zeichnen sich durch langfristige, solide Wertsteigerungen aus. Wertminderungen sind zwar möglich, die letzten 30 Jahre zeigen jedoch nahezu kontinuierliche Wertsteigerungskurven.

Ausschlaggebend für die Wertstabilität sind Lage, Nutzungszweck, Bauqualität und Wiederverkäuflichkeit. Die Rentabilität einer Immobilie ist nicht ausschließlich abhängig von konjunkturellen Faktoren, sondern wird auch beeinflusst von der demografischen Entwicklung unserer Gesellschaft. Das Objekt stellt einen Spezialbau dar, und bietet dadurch weitere Betrachtungsaspekte. Generell besteht bei Spezialbauten bei Veräußerungen eine gewisse Einschränkung, da diese mit einer Zweckbestimmung belegt und nicht, wie beispielsweise ein Eigenheim, frei nutzbar sind. Auch bei Spezialbauten gilt es daher, das Gesamtpaket zu betrachten: Durch den Mietvertrag des Gesamtobjektes besteht im Gegensatz zu freien Immobilien kein Vermietungsrisiko, was die Rendite grundsätzlich absichert. Die Miete passt sich über eine Indexvereinbarung im Mietvertrag der Preisentwicklung an. Darüber hinaus wird vom Betreiber ein weitgehendes Bezugsrecht innerhalb seines Netzwerkes für den Pflegefall zugesichert. Schon heute sind Plätze in allen pflegerischen Versorgungsformen knapp, diese Situation wird sich weiter verschärfen. Die Gewissheit, im Bedarfsfall für sich selbst und seine direkten Familienangehörigen eine bessere Zugänglichkeit zu Pflegeversorgung zu haben, gleicht die eingeschränkte direkte Verfügbarkeit aus.

Die Investition in eine neuwertige Senioreneinrichtung ist wertbeständig und kalkulierbar.

Bonitätsrisiko Bauherr

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

Der Betreiber

Eine Pflegeeinrichtung steht und fällt mit dem Betreiber. Die Curatio ist schon seit über 30 Jahren in der Pflege älterer Menschen in der Region tätig. Das bonitätsstarke Inhabergeführte Unternehmen betreibt stationäre Pflegeplätze sowie betreute Wohnungen und zwei Tagespflegestätten und zwei ambulante Dienste. Durch die kurzen Entfernungen zwischen den Einrichtungen des Betreibers werden Synergieeffekte genutzt. Außerdem hat sich der Betreiber über die Jahre eine ausgezeichnete Reputation erarbeitet, kennt die Situation vor Ort und kann den Bedarf an benötigten Pflegeplätzen bestens einschätzen.

Chancen und Risiken

Baumangelrisiko

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

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

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



Der Kaufablauf in 6 Schritten



Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Grundlage

Die Realisierung des Seniorenzentrum Hügelsheim erfolgt nach den anerkannten Regeln der Technik, den neuesten Erkenntnissen für den Bau von Wohneinrichtungen, insbesondere unter Beachtung aller einschlägigen DIN-Normen, der Baugenehmigung und sämtlicher gesetzlicher Bestimmungen, die zum Zeitpunkt der Planung Gültigkeit haben.

Die Einrichtung hat drei Geschosse. Die im Pachtvertrag und damit in der Grundlagenurkunde enthaltende Baubeschreibung inklusive der Raumbücher umfassen mehrere Seiten und können daher nur hinsichtlich der technischen Vorgaben angerissen werden. Die Einsicht der kompletten Baubeschreibung und die Raumbücher ist jeder Zeit möglich.

Rechtliche Grundlagen

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

Kurzüberblick

Der Gebäudekomplex in Hügelsheim (Baden-Württemberg) hat ins-

gesamt 30 betreute Wohnungen. Das Gebäude wird mit Teilungserklärung in Wohneigentum aufgeteilt. Die Pflegeeinrichtung ist langfristig (25 Jahre plus 2 Verlängerungsoptionen zu je 5 Jahren) an die Curatio Mittelbaden GmbH, Blumenstraße 21, Rheinmünster, als Betreiber verpachtet. Die Schwetlick Bauträgergesellschaft mbH, Im Albersbach 64b, 77654 Offenburg kümmert sich um Verwaltung, Überwachung der Mieteinnahmen und Verteilung an die einzelnen Sondereigentümer sowie Instandhaltung und Instandsetzung der Immobilie, soweit dies der Eigentümergemeinschaft obliegt. Mit diesem Verwalter wurde ein Verwaltungsvertrag über die Pachtverwaltung des Sondereigentums im Auftrag der Eigentümer geschlossen.

Der Käufer erwirbt das Sondereigentum an einer betreuten Wohnung, verbunden mit einem Anteil am Gemeinschaftseigentum. Die Rechte und Pflichten aus dem Pachtvertrag mit dem Betreiber werden anteilig vom Käufer übernommen. Das Gleiche gilt für den Vertrag über die WEG-Verwaltung und die Miet- und Pachtverwaltung. Der Käufer erhält den aus seinem Miteigentumsanteil entfallenden Pachtzins abzüglich der anteiligen Kosten, wie zum Beispiel die Kosten der WEG-Verwaltung. Die Schwetlick Projekt Hügelsheim GmbH ist Eigentümerin des bezeichneten Grundstücks. Bauträger ist die Schwetlick Bauträgergesellschaft mbH, Im Albersbach 64b, 77654 Offenburg. Die Gesellschaft ist unter der HRB 371981 im Handelsregister des Amtsgerichts Freiburg i.Br. eingetragen.

Pre Opening Regelung

In der Startphase einer Senioreneinrichtung entstehen bereits Kosten, obwohl die Einrichtung meist noch nicht vollständig belegt ist. Um diesen Übergang zu erleichtern, steigt die Mietzahlung schrittweise an. So kann der Betrieb aufgebaut werden, während sich Belegung, Abläufe und Personalstruktur nach und nach stabilisieren.

Bau- und Ausstattungsbeschreibung

In den Monaten 1 bis 3 nach der Eröffnung fällt keine Mietzahlung an. Das bedeutet: Die Einrichtung kann sich zunächst auf den Aufbau des Betriebs konzentrieren, ohne sofort die volle Miete tragen zu müssen.

Im 4. Monat werden 30 Prozent der üblichen Miete gezahlt.

Im 5. Monat steigt die Mietzahlung auf 60 Prozent der üblichen Miete.

Im 6. Monat werden 90 Prozent der üblichen Miete gezahlt.

Ab dem 7. Monat wird dann die volle Miete ausgezahlt.

Das Wohn- und Pflegequartier Hügelsheim

Es handelt sich um ein Quartier mit 30 betreuten Wohnungen sowie Tagespflegestätte und einem ambulanten Stützpunkt. Die Baugenehmigung ist erteilt. Die betreuten Wohnungen werden als Sondereigentumseinheiten angeboten. Die Wohnungen bestehen alle aus einem Wohn- und Schlafräum, Abstellraum sowie einem Bad mit WC. Hinsichtlich der Ausstattung der einzelnen Sondereigentumseinheiten wird auf die Baubeschreibung und die Raumbücher verwiesen.

Das Grundstück

Das zu bebauende Grundstück befindet sich in Hügelsheim auf 2.374 qm. Im Zuge zur Finanzierung dieses Projektes kann es zur Eintragung von Globalgrundpfandrechten kommen. Bei Eigentumsübergang auf den Erwerber sind diese zu löschen oder das Teileigentum ist aus der Pfandhaft zu entlassen. Sofern einer derartigen Globalgrundschuld der Vorrang vor der Auflassungsvormerkung für den Erwerber eingeräumt wird, wird in der Regel der beurkun-

dende Notar Zug um Zug gegen Einräumung des Rangvorbehaltes eine entsprechende Freistellungsverpflichtungserklärung gemäß §3 Abs. 2 MaBV bei der Globalgläubigerin anfordern und dem Käufer hiervon eine Abschrift aushändigen. Soweit in dem Zusammenhang zur Sicherung von Ver- und Entsorgungsanlagen des Baugrundstücks und der Gebäude Leitungen, Kanäle, Kanalschächte und anderes verlegt werden müssen, beziehungsweise technische Anlagen installiert sind oder werden und zur Sicherung solcher Anlagen von dem jeweiligen Ver- und Entsorgungsunternehmen die Eintragung entsprechender Grunddienstbarkeiten oder beschränkte persönliche Dienstbarkeiten im Grundbuch gefordert wird, werden solche Rechte ebenfalls übernommen. Der Verkäufer ist berechtigt, solche Dienstbarkeiten zur Eintragung in das Grundbuch zu bewilligen und zu beantragen und deren näheren schuldrechtlichen Inhalt festzulegen sowie etwa Rangänderungen zuzustimmen.

Die Kaufimmobilie

Die Pflegeeinrichtung wird von der Schwetlick Bauträgergesellschaft Hügelsheim mbH nach den vertraglichen, gesetzlichen und behördlichen Vorgaben sowie nach den Vorgaben der anerkannten und bewährten Regeln der Technik errichtet. Der Käufer erwirbt von der Schwetlick Projekt Hügelsheim GmbH das Teileigentum an einem Pflegezimmer oder einer Wohnung, verbunden mit dem zugehörigen Anteil am Gemeinschaftseigentum. Hinsichtlich der Beschaffenheit und Ausstattung der Kaufimmobilie wird auf die ausführliche und jederzeit gesondert einsehbare Baubeschreibung sowie Raumbücher verwiesen. Die Pflegeeinrichtung ist noch nicht errichtet. Mit den Bauarbeiten wird nach der Vorlage der geprüften Unterlagen begonnen. Das erstellende Objekt nach den Vorgaben des Pachtvertrages voraussichtlich im ersten Quartal 2027 fertiggestellt sein.

Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Der Pachtvertrag

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

beziehungsweise durch die Gemeinschaft möglich, wenn dem Betreiber die behördliche Genehmigung zum Betreiben der Senioreneinrichtung entzogen wird oder von ihr zurückgegeben wird. Im Übrigen kann sich der Verpächter hinsichtlich des Vorliegens eines außerordentlichen Kündigungsgrundes auf die gesetzlichen Vorgaben berufen. Eine Kündigung der Vermieter (Eigentümer) bzw. der Gemeinschaft kann nur durch eine einheitliche Entscheidung aller Eigentümer nach einem mehrheitlich gefassten Beschluss der Eigentümergemeinschaft erfolgen. Der Mietvertrag kann nur als Ganzes gekündigt werden.



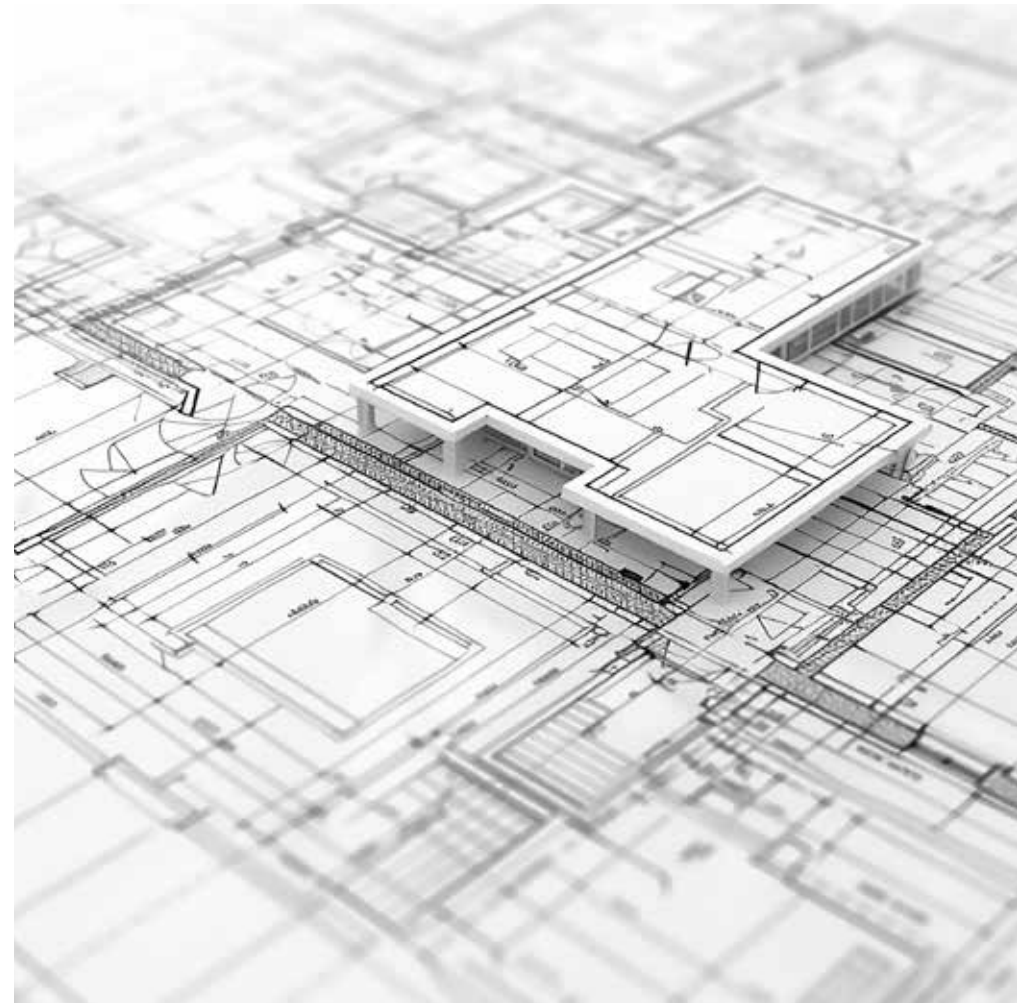
Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Die Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung

Die Teilungserklärung wird mit Urkunde des Notars Pfeiffer ausgefertigt. Weiterführende Details entnehmen Sie den Kaufunterlagen. Insgesamt werden bei dem Objekt 34 Sondereigentumseinheiten geschaffen. Alle Sondereigentumseinheiten erhalten im Grundbuch des Amtsgerichts jeweils ein eigenes Grundbuchblatt. Im Gemeinschaftseigentum der Anlage (und somit im Gemeinschaftseigentum aller Miteigentümer) befinden sich all die Einrichtungen, die auch bei herkömmlichen Wohnungseigentümergeinschaften im Gemeinschaftseigentum stehen, wie zum Beispiel die Außenanlage inklusive Stellplätze, das Dach und so weiter sowie alle für den Betrieb der Einrichtung erforderlichen Gemeinschaftsräume, wie zum Beispiel der Eingangsbereich, der gemeinschaftliche Speiseraum, und so weiter. In der Gemeinschaftsordnung ist die einheitliche Nutzung aller Sondereigentumseinheiten als Pflegezimmer oder Seniorenwohnungen bestimmt worden. Diese Zweckbestimmung ist Grundlage für das gesamte Verhältnis der Teileigentümer untereinander, sowohl nach dem Gesetz als auch nach getroffenen Vereinbarungen und allem sonstigen Verträgen.

Die Eigentümer sind verpflichtet, alles zu tun und nichts zu unterlassen, damit die Nutzung sowohl der Sondereigentumseinheit als auch der Räume im Gemeinschaftseigentum reibungslos erfolgen kann und der Charakter als Seniorenwohnanlage erhalten bleibt. Diese besondere Gebrauchsregelung kann erst nach Ablauf des Mietvertrages mit dem Betreiber im Beschlusswege mit einer qualifizierten Mehrheit von 3/4 aller in einer Wohnungseigentümersammlung vertretenen Stimmen geändert werden. Die einzelnen Eigentümer haben kein Recht ihr Sondereigentum zu bewohnen bzw. selbst zu vermieten, sondern müssen in die Nutzung ihres Sondereigentums an die vom Betreiber ausgewählten Personen einwilligen. Dem Veräußerer (der teilende Eigentümer) ist vorbehalten, in der Zeit solange er noch Eigentümer ist, Änderungen der Teilungserklärung vornehmen zu dürfen.

Dies betrifft sämtliche Bereiche des Sondereigentums, des Gemeinschaftseigentums und etwaig zugewiesener beziehungsweise noch zuzuweisender Sondernutzungsrechte.



Der Kaufpreis

Im Kaufpreis enthalten ist:

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

Im Kaufpreis nicht enthalten und daher vom Käufer zu tragen:

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

Der Kaufpreis ist in folgenden Raten fällig:

- 30 % nach Beginn der Erdarbeiten (abzüglich Sicherheitseinbehalt 5 %)
- 28 % nach Rohbaufertigstellung
- 12,6 % nach Herstellung der Dachflächen und Dachrinnen, nach Fenstereinbau einschließlich Verglasung
- 14,7 % nach Innenputz, ausgenommen Beiputzarbeiten, nach Fertigstellung Rohinstallation der Heizungs-, der Sanitär- und der Elektroanlagen und nach Fertigstellung der Estrich- und Fassadenarbeiten.

- 2,8 % nach Fertigstellung der Fliesenarbeiten im Sanitärbereich
- 8,4 % nach Bezugsfertigkeit und Zug um Zug gegen Besitzübergabe
- 3,5 % nach vollständiger Fertigstellung, zusätzlich 5 % Sicherheitseinbehalt aus der ersten Rate.

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

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

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

Die Bauübernahme in den betriebsfertigen Zustand

Die Bauabnahme

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

In einem von beiden Seiten zu unterzeichnenden Abnahmeprotokoll werden die noch ausstehenden Leistungen sowie die sichtbaren Mängel aufgenommen. Hinsichtlich des Gemeinschaftseigentums wird der Verkäufer dem Käufer den Abnahmetermin mindestens 12 Tage im Voraus schriftlich mitteilen. Für den Fall, dass der Käufer an diesem Termin nicht persönlich teilnimmt, gilt widerruflich folgendes: Das gemeinschaftliche Eigentum der Teileigentümer wird dann nicht durch jeden Erwerber einzeln, sondern durch den Pächter und Betreiber des Objektes in einen betriebsfertigen Zustand übernommen. Dem Käufer ist sodann nach der Abnahme eine Abschrift des Abnahmeprotokolls zu übersenden mit der Aufforderung, sich zu der Abnahme zu erklären. Die Zustimmung zu der Abnahme gilt als vom Käufer erteilt, wenn er

sich nicht innerhalb von 12 Werktagen nach Erhalt des Abnahmeprotokolls dem Verkäufer gegenüber erklärt und der Verkäufer bei der Übersendung des Abnahmeprotokolls auf die Folgen einer nicht erklärten oder ohne Angabe von Mängeln verweigerten Abnahme in Textform ausdrücklich auf diese Rechtsfolgen hingewiesen hat. Mit Übergabe des Kaufgegenstandes gehen Besitz und Nutzen auf den Käufer über. Die Lasten gehen im Fall einer vorzeitigen Nutzung ab Nutzungsbeginn, sonst ab Übergabe des Kaufgegenstandes auf den Käufer über. Die Verkäuferin haftet jedem Käufer gegenüber für Sachmängel am Bauwerk und der Errichtung (soweit verkäuferseitig eingebracht) nach den Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches. Die Gewährleistungsfrist für Mängel am Bauwerk beträgt 5 Jahre, für Arbeiten am Grundstück sowie etwaige Einrichtungsgegenstände beträgt diese Frist zwei Jahre.



Die bevorzugte Belegung

Die bevorzugte Belegung

Der jeweilige Eigentümer des zum Pachtgegenstand gehörenden Sondereigentums wird bei der Belegung bevorzugt berücksichtigt.

Im Falle der Erstbelegung der Immobilie erhält der jeweilige Eigentümer auf Wunsch die Möglichkeit, in die von ihm erworbene Einheit aufgenommen zu werden, sofern die jeweils geltenden Aufnahmevoraussetzungen erfüllt sind. Im Bereich des Betreuten Wohnens setzt dies in der Regel die Vollendung des 60. Lebensjahrs oder das Vorliegen eines entsprechenden Betreuungs- oder Unterstützungsbedarfs voraus, beispielsweise infolge von Erkrankung, Behinderung oder Pflegebedürftigkeit.

Entsteht ein entsprechender Bedarf zu einem späteren Zeitpunkt, wird dem Berechtigten eine Aufnahme in eine geeignete Einheit des Betreuten Wohnens oder – bei Vorliegen einer Pflegebedürftigkeit von mindestens Pflegegrad 2 – in eine Pflegeeinrichtung schnellstmöglich ermöglicht. Dabei erfolgt die Berücksichtigung vorrangig gegenüber sonstigen Interessenten auf etwaigen Wartelisten.

Die bevorzugte Aufnahmemöglichkeit erstreckt sich darüber hinaus einrichtungsübergreifend auf sämtliche Einrichtungen der Curatio im Raum Mittelbaden, soweit dort entsprechende Kapazitäten und die jeweiligen Aufnahmevoraussetzungen gegeben sind.



Die Instandhaltung/Instandsetzung

Der Instandhaltung / Instandsetzung

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

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

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

Die Instandhaltungsrücklage

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



Versicherungen/Steuerliche Erläuterungen

Versicherungen

Die Versicherungsprämien für sämtliche im jeweiligen Betrieb als branchenüblich anzusehenden Versicherungen trägt während der gesamten Pachtdauer ausschließlich der Pächter. Dies gilt unabhängig davon, ob es sich um gesetzlich vorgeschriebene, vertraglich vereinbarte oder nach Art und Umfang des Betriebs üblicherweise abgeschlossene Versicherungen handelt.

Die Gebäudeversicherung, insbesondere gegen Schäden durch Feuer, Leitungswasser, Sturm, Hagel, Überspannung, Blitzschlag, Rauch sowie Fahrzeuganprall, wird durch die Eigentümergemeinschaft abgeschlossen und aufrechterhalten. Die hieraus resultierenden Prämien sowie etwaige Neben- und Anpassungskosten werden vom Pächter in voller Höhe erstattet.

Der Pächter verpflichtet sich darüber hinaus, sämtliche weiteren für den ordnungsgemäßen und sicheren Betrieb der Einrichtung erforderlichen Versicherungen eigenverantwortlich und auf eigene Kosten abzuschließen, während der gesamten Vertragslaufzeit aufrechtzuerhalten und deren Bestand auf Verlangen des Verpächters jederzeit in geeigneter Form nachzuweisen. Er hat dabei sicherzustellen, dass Umfang und Deckungssummen der jeweiligen Versicherungen den branchenüblichen Standards entsprechen und den konkreten betrieblichen Risiken angemessen Rechnung tragen.

Ferner hat der Pächter den Verpächter sowie die Eigentümergemeinschaft umfassend von sämtlichen Ansprüchen Dritter freizustellen, die im Zusammenhang mit dem Betrieb der Einrichtung entstehen können, soweit diese nicht durch die Gebäudeversicherung gedeckt sind. Dies umfasst insbesondere Haftungsrisiken aus Personen-, Sach- und Vermögensschäden.

Als branchenüblich im vorgenannten Sinne gelten insbesondere, jedoch nicht abschließend, eine Grundstückseigentümergehaftpflichtversicherung, eine Inventarversicherung sowie eine Betriebshaftpflichtversicherung. Weitere, dem jeweiligen Betriebsgegenstand entsprechende Versicherungen sind vom Pächter eigenständig zu prüfen und gegebenenfalls abzuschließen.

Steuerliche Erläuterungen

Die dargestellten Berechnungen dienen ausschließlich der allgemeinen Veranschaulichung der Finanzierungs- und Wirtschaftlichkeitsstruktur des Immobilienerwerbs. Eine steuerliche Beratung ist hierin nicht enthalten und kann im Rahmen dieses Exposés nicht erfolgen, da die steuerlichen Auswirkungen von den persönlichen Verhältnissen des jeweiligen Erwerbers abhängen.

Insbesondere Abschreibungsmöglichkeiten, individuelle Steuersätze, Finanzierungsstruktur, Werbungskosten sowie sonstige steuerlich relevante Faktoren können je nach Einzelfall erheblich variieren. Daher sollten die abgebildeten Berechnungen nicht ungeprüft auf die eigene persönliche Situation übertragen werden.

Interessenten wird ausdrücklich empfohlen, vor einer Kaufentscheidung eine individuelle steuerliche und finanzielle Beratung durch einen Steuerberater, Finanzierungsberater oder eine entsprechend qualifizierte Fachperson in Anspruch zu nehmen.

Auszüge aus dem Mietvertrag

Dauer

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

Mietzins

Der Mietzins für die einzelnen Appartements ist der Preisliste zu entnehmen. Dieser wird monatlich nach dem 15. des betreffenden Monats im Voraus entrichtet. Die Gesamtpacht wird durch die Curatio an den Hausverwalter geleistet. Dieser verteilt die anteilige Pacht an die jeweiligen Eigentümer.

Sicherheiten

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

Betriebs- und Nebenkosten

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

Instandsetzung

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

Wertsicherung

Jeder der Vertragspartner ist berechtigt, eine Anpassung des Mietzinses zu verlangen, wenn sich ab dem 01.01.2032 (und dann alle 3 Jahre) die allgemeinen Lebenshaltungskosten nach gesetzlicher Festlegung inflationsabhängig um mind. 10 % ändern. Das Anpassungsverlangen ist auf 75 % der Lebenshaltungskosten beschränkt.

Versicherungspflicht

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

Schönheitsreparaturen

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

Hinweis

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

Impressum

Bauherr

Schwetlick Projekt Hügelsheim GmbH
Im Albersbach 64b
77654 Offenburg

mail@schwetlick-bautraeger.de

Vermittlung der Einheiten

GrundBaulimmobilien GmbH
Pfarrer Kiefer Weg 4
76547 Sinzheim

info@gbi.gmbh

Visualisierung

Andreas Zöllner

Bildnachweis

Schwetlick GmbH, Curatio GmbH, magnificent.com,
Statistisches Bundesamt (S.6), Wikimedia Commons (S.10)

Einige Grafiken wurden mit Hilfe von KI erstellt.

Disclaimer

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

Gründe, die überzeugen:

- Investition in eine erstklassige Neubau-Immobilie
- Erfahrener und spezialisierter Bauträger mit sehr guten Referenzen
- 25 jähriger Mietvertrag mit renommiertem Betreiber
- Inflationsschutz und Renditesteigerung durch indexierte Pachtvereinbarung
- Sorglos-Immobilie: Curatio übernimmt Wartung und Unterhalt
- Finanzierung durch hohe Eigenkapitalrendite von 6,6 %
- Finanzierung mit KfW-Mitteln möglich, bis zu 100.000 € pro Einheit mit 0,55 % p.a.
- Steuerfreie Veräußerungsgewinne nach 10 Jahren
- Festpreis- und Fertigstellungssicherheit
- Bevorzugtes Belegungsrecht für Investoren und deren Angehörige
- Wertsteigerungspotential durch wachsende Nachfrage

Kontakt Vertrieb:

Tanja Obermann • 0151 566 305 74 • obermann@gbi.gmbh



Zur Projekt-Website:

www.gbi.gmbh

