

# *Eine Investition in die Zukunft*

---

Ansprechende Apartments in  
der Seniorenwohngemeinschaft  
Schenklengsfeld, Hessen



---

Ein Unternehmen der  
**Victor's Group**



Unverbindliche Visualisierung aus Sicht des Illustrators | Die dargestellte Umgebung bzw. Nachbarschaft dient lediglich als Beispiel.

Investition in die eigene Zukunft und den wachsenden Markt Pflegeimmobilien.

*Sicher. Stressfrei. Für jedermann.*

---



**Landhaus**  
SENVITAL SCHENKLENGSFELD

# *Inhaltsverzeichnis*

---

Die demografische Entwicklung	Seiten 4-5
Situation auf dem Pflegemarkt	Seiten 6-9
Über exsos und seine Geschichte	Seiten 10-15
Victor's und seine Standorte	Seiten 16-19
Victor's und exsos - Eine besondere Verbindung	Seiten 20-23
Investieren in eine Pflegeimmobilie und die Vorteile dieser Investition	Seiten 24-31
Kaufabwicklung einer Pflegeimmobilie	Seiten 32-33
Das Kaufobjekt im Detail	Seiten 34-37
Die einzigartige Lage	Seiten 38-39
Das bevorzugte Belegungsrecht	Seiten 40-43
Nachhaltig für unsere Zukunft - Die energieeffiziente Bauweise	Seiten 44-45
Aufteilungspläne	Seiten 46-47
Kaufpreisliste	Seiten 48-49
Beispielappartements	Seiten 50-53
Rechtliches	Seiten 54-55
Kontakt	Seite 56

# Die demografische Entwicklung

## Die demografische Entwicklung macht die Pflegeimmobilie zu einem Wachstumsmarkt

Der demografische Wandel eröffnet dem Pflegeimmobilienmarkt aktuell vielversprechende Perspektiven. Die fortschreitende Alterung unserer Gesellschaft führt zu einem signifikanten Anstieg der Pflegebedürftigen.

Geht man von einer moderaten demografischen Entwicklung und konstanten Pflegequoten aus, wird die Zahl der Pflegebedürftigen allein durch die natürliche Alterung schrittweise über 5,6 Millionen Menschen in 2035 auf 6,8 Millionen Menschen Ende 2055 ansteigen und schließlich im Jahr 2070 bei 6,9 Millionen Pflegebedürftigen liegen.<sup>1</sup>

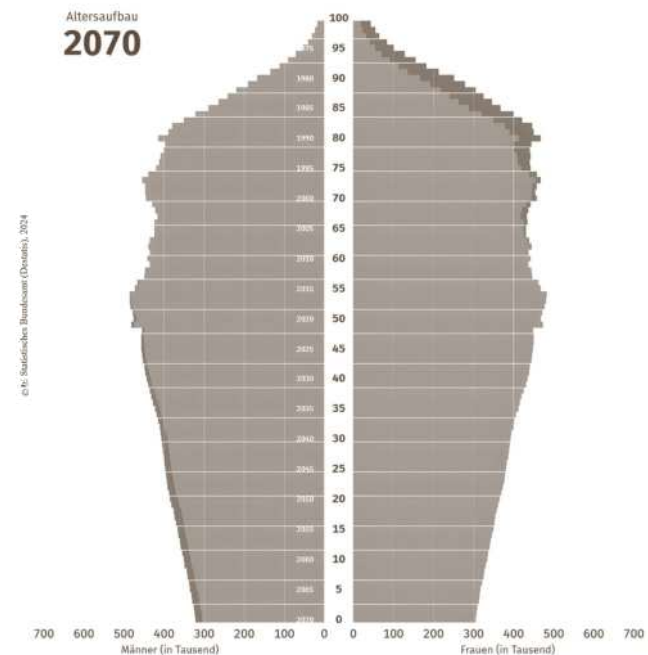
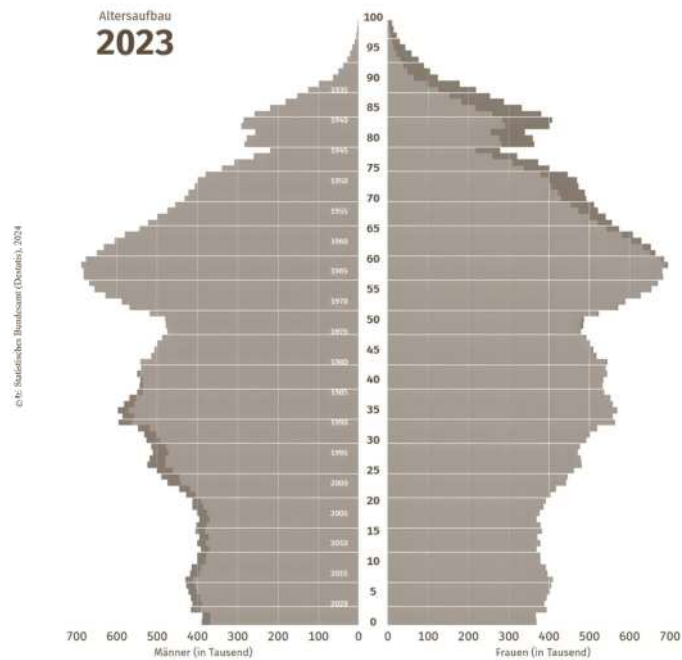
Nach Angaben von IMMAC, einem Unternehmen für Immobilieninvestitionen im Healthcare-Sektor, werden bis 2040 etwa 35 Milliarden Euro benötigt, um dem Bedarf von jährlich über 20.000 zusätzlichen vollstationären Pflegeplätzen gerecht zu werden.<sup>2</sup>

Gemeinnützige Unternehmen, Städte und Gemeinden sind oft nicht in der Lage, Investitionen im benötigten Umfang zu tätigen. Aus diesen Gründen bietet der Markt für Investoren ein sehr hohes Potential für Investitionen in Pflegeimmobilien, was das Interesse der Anleger für diese Art von Immobilien in den vergangenen Monaten bereits erheblich steigerte.

Quellen:

<sup>1</sup> 15. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung, Statistisches Bundesamt, Destatis

<sup>2</sup> Analyse IMMAC research, 28.05.2024





Derzeit hat Deutschland ca. 83,3 Millionen Einwohner. 2040 könnten es laut der Prognose der Bertelsmann-Stiftung 83,67 Millionen sein (...) Die Prognose der Bertelsmann-Stiftung erwartet vor allem, dass die Gesellschaft zunehmend altert. (...) Personen im Alter ab 65 Jahren machten an der Gesamtbevölkerung im Jahr 2020 knapp 22 Prozent aus. 20 Jahre später werden es der Prognose zufolge bereits fast 28 Prozent sein. (...) Die Anzahl der Senioren ab 80 Jahren nimmt ab dem Jahr 2027 deutlich zu. Die Zahl der über 80-Jährigen steigt von rund 5,8 Millionen im Jahr 2027 auf rund 7,7 Millionen im Jahr 2040. Somit liegt der Anteil der ab 80-Jährigen im Jahr 2040 in Deutschland bei 9,2 Prozent (...)<sup>3</sup>

<sup>3</sup> Quelle: Bertelsmann Stiftung „Wegweiser Kommunen“, Bevölkerungsvorausberechnung 2040, April 2024

Die demografische Alterung ist in Deutschland schon lange kein Zukunftsthema mehr. Im Ausgangsjahr 2021 ist die demografische Alterung bereits weit vorangeschritten. Das Durchschnittsalter der Bevölkerung in Deutschland war 2021 mit 45 Jahren um gut 5 Jahre höher als im Jahr der deutschen Wiedervereinigung (1990: 39 Jahre). Besonders anschaulich zeigen sich die Veränderungen anhand der Alterung der stark besetzten Jahrgänge von 1955 bis 1970, die zur sogenannten Babyboom-Generation gehören. Im Jahr 1990 bildeten sie als 20- bis 35-Jährige die größte Altersgruppe. Das sind sie auch heute noch, sie sind aber in das höhere Erwerbsalter gekommen. Ihr Ausscheiden aus dem Erwerbsalter hat begonnen und wird sich bis Ende der 2030er Jahre fortsetzen. Die Anzahl der Menschen im Alter ab 70 Jahren ist zwischen 1990 und 2021 von 8,0 Millionen auf 13,5 Millionen Personen gestiegen.<sup>4</sup>

<sup>4</sup> Quelle 15. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung, Statistisches Bundesamt <https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Bevölkerung/Bevölkerungsvorausberechnung/begleitheft.html>

# Immer mehr Menschen werden pflegebedürftig

Die demografische Entwicklung hat neben weitreichenden Konsequenzen für das deutsche Gesundheitssystem und die Gesellschaft auch Auswirkungen auf die älteren Menschen.

Die Situation für Senioren, die keinen Pflegeplatz erhalten, ist oft äußerst belastend und herausfordernd. In dieser Zeit sind es häufig die Angehörigen, die einspringen und die Pflege übernehmen, was sowohl physisch als auch emotional belastend sein kann.

Senioren ohne Pflegeplatz und ohne Angehörige geraten oft in prekäre Lebensumstände. Viele bleiben in ihrer eigenen Wohnung, auch wenn diese nicht altersgerecht ausgestattet ist. Notwendige Umbaumaßnahmen im Haus stellen nicht nur eine erhebliche finanzielle Belastung dar, sie müssen auch gemanagt werden.

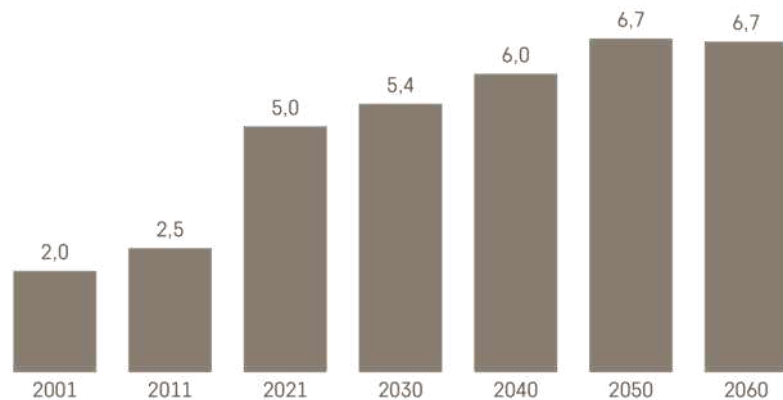
Hinzu kommen die zunehmende soziale Isolation und die Intensivierung von Ängsten und Depressionen, die sich auf den allgemeinen Gesundheitszustand verschlimmernd auswirken.

Die Überlastung des Pflegesystems führt zu einem Teufelskreis: Überfordertes Pflegepersonal neigt eher dazu, den Beruf zu verlassen, was den Personalmangel weiter verschärft. Gleichzeitig steigt der Bedarf an Pflegekräften stetig an. Dies resultiert in längeren Wartezeiten auf Pflegeplätze und einer Verschlechterung der Pflegequalität, was die Belastung für Senioren und ihre Angehörigen erhöht.

Diese schwierige Lage unterstreicht die dringende Notwendigkeit, das Angebot an Pflegeplätzen zu erweitern und gleichzeitig alternative Pflegemodelle zu fördern. Nur so kann langfristig eine angemessene und würdevolle Versorgung aller pflegebedürftigen Senioren sichergestellt werden.

## Pflegebedürftige

Pflegebedürftige Personen (in Millionen), 2001–2060



ab 2030: Pflegevorausberechnung, Variante 2

Daten: Statistisches Bundesamt

Grafik: Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung (2024); Bildlizenz: CC BY-ND 4.0

BUND - LÄNDER  
DEMOGRAFIE  
PORTAL

## Angebot an Pflegeplätzen

Ausgehend vom Stand im Mai 2024 gibt es in Deutschland rund 11.680 vollstationäre Alten- und Pflegeheime, in denen rund 918.000 Plätze zur Pflege angeboten werden.

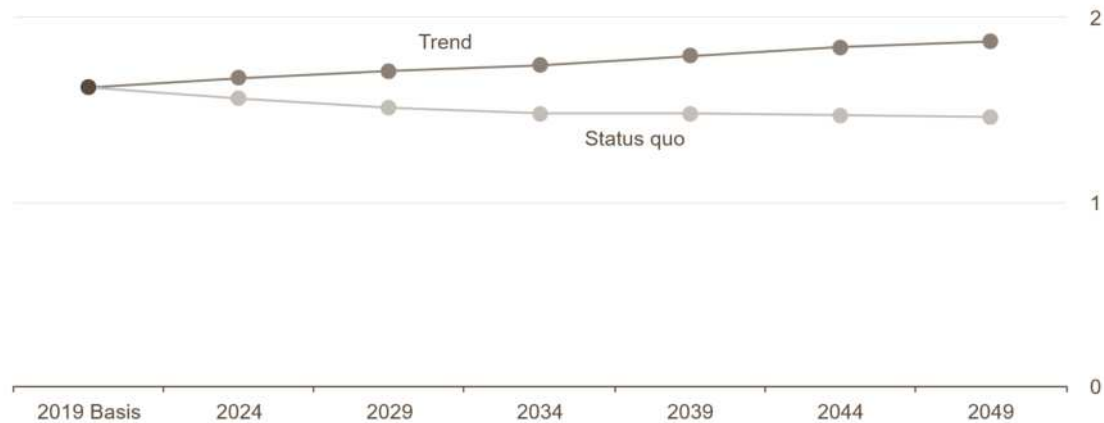
Einer Modellrechnung von pflegemarkt.com zufolge gibt es in Deutschland bis 2040 etwas mehr als 5 Millionen Pflegebedürftige. Zugleich zeigt sich ein stark rückläufiges Angebot an Pflegeplätzen pro 1.000 Pflegebedürftige. Gab es im Jahr 2009 noch je 1.000 Pflegebedürftiger etwa 345,7 Pflegeplätze, standen im Jahr 2019 nur noch 212,5 Pflegeplätze pro 1.000 pflegebedürftigen Einwohnern zur Verfügung.<sup>5</sup>

Quelle:

<sup>5</sup> <https://www.pflegemarkt.com/fachartikel/anzahl-und-statistik-der-altenheime-in-deutschland/>



### Vorausberechnung Pflegekräfte in Millionen



Datenbasis 2019: Mikrozensus 2019

© Statistisches Bundesamt (Destatis), 2024

⇒ *35 Mrd. Euro*

Erforderliches Investitionsvolumen bis 2040<sup>6</sup>

⇒ *20.000*

Jährlicher Bedarf an neuen Pflegeplätzen bis 2040

⇒ *3.000*

Bedarf an neuen Pflegeeinrichtungen bis 2040  
(bei einer angenommenen Größe von 100 Plätzen pro Einrichtung)

Quelle:

<sup>6</sup>Analyse IMMAC research, 28.05.2024

# Politische Haltung zum Pflegenotstand



Die Politik setzt verstärkt auf die Angehörigenpflege und die ambulante Versorgung im häuslichen Umfeld.

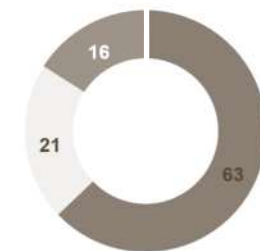
Diese Strategie ist eine sinnvolle Maßnahme, reicht aber in Zukunft bei weitem nicht aus, um den sich extrem verschärfenden Pflegenotstand zu lösen. Schon heute gibt es sehr lange Wartezeiten auf Pflegeplätze, mit Blick auf die Zahlen wird dieses Problem in Zukunft wachsen.

Laut aktueller Pflegestatistik werden etwa 84 % der Pflegebedürftigen (4,17 Millionen Menschen) zu Hause durch pflegende An- und Zugehörige oder ambulante Pflegedienste versorgt. Der Strategie steht entgegen, dass An- und Zugehörige selbst älter und pflegebedürftig werden und die Gesellschaft auf die Erwerbstätigkeit der jüngeren Generationen angewiesen ist.

Bei Pflegediensten und Einrichtungen zur Pflege ist der Anteil privater Unternehmen, unterstützt durch die Bundesregierung, bereits in den vergangenen Jahren stetig gewachsen.

Die vollumfassende Aktivierung der Privatwirtschaft und der Zugang zu Investitionsmöglichkeiten und Privilegien privater Investoren ist der angestrebte Weg, die gesellschaftlichen Herausforderungen in der Pflege zu lösen.

**Pflegebedürftige nach Versorgungsart 2021**  
in %, insgesamt 5,0 Millionen



- Pflegebedürftige zu Hause versorgt (überwiegend durch Angehörige)
- Pflegebedürftige zu Hause versorgt (ambulante Pflege- / Betreuungsdienste)
- Pflegebedürftige vollstationär in Heimen

Rundungsbedingte Abweichung möglich.

© Statistisches Bundesamt (Destatis), 2024



## *An vertrauten Orten leben*

---

Die Bevollmächtigte der Bundesregierung für Pflege, Claudia Moll, erklärte die quartiersnahe Pflege älterer Menschen zur gemeinsamen Verantwortung. So sagte sie: „Die meisten von uns wollen auch mit einem Pflegebedarf an ihrem vertrauten Wohnort leben, Freundschaften pflegen und am Leben vor Ort teilnehmen.“<sup>7</sup>

Die vertraute Umgebung, die Kontinuität der medizinischen Versorgung und die kulturelle und familiäre Verbundenheit mit dem Ort, an dem Menschen ihr Leben verbringen, bis ins hohe Alter zu erhalten, ist von großer Bedeutung.

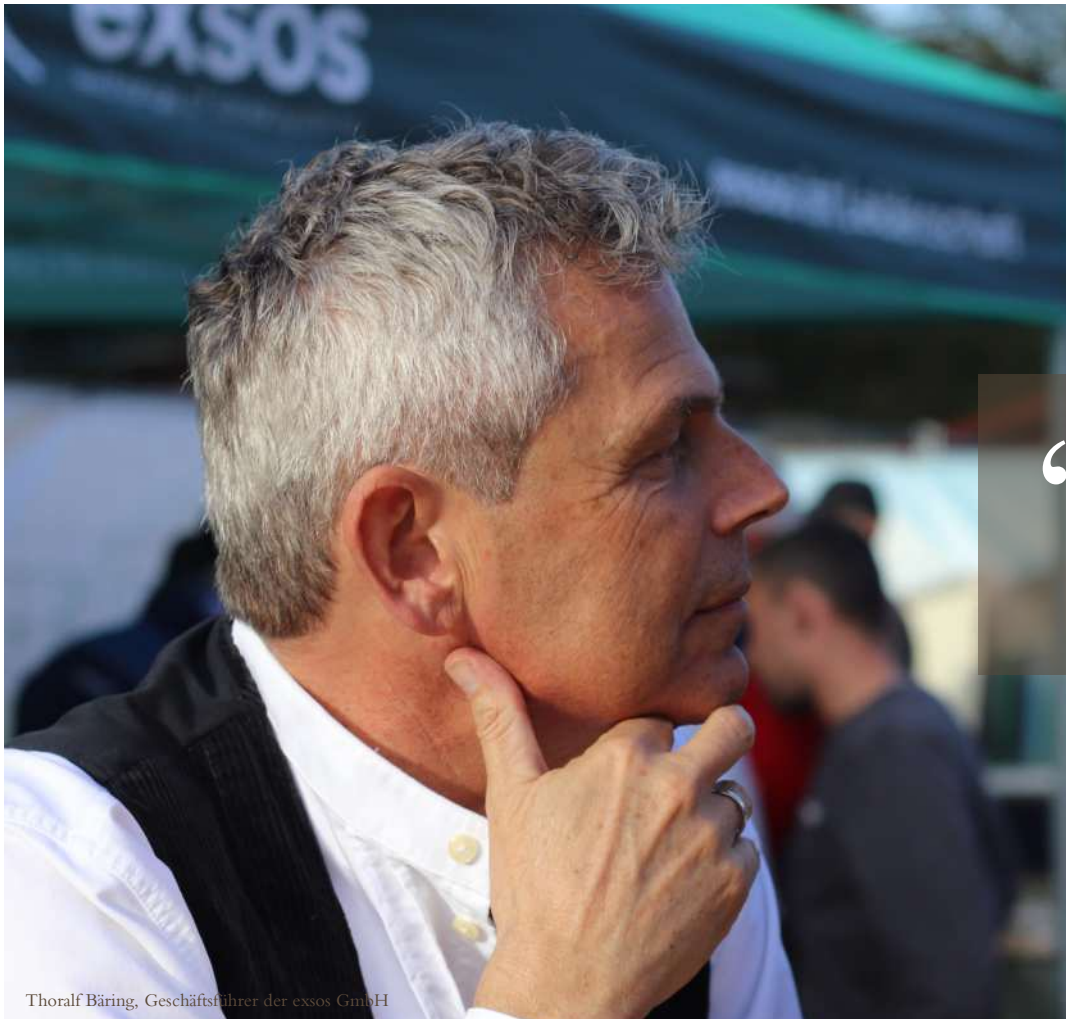
<sup>7</sup> Veranstaltungsreihe "Moll im Atrium", Februar 2024 und Brief von Frau Claudia Moll an die Vorsitzende der Gesundheitsministerkonferenz (GMK), Juni 2024

Die geistige und körperliche Gesundheit, auf die auch ein Klimawechsel durch einen Umzug Einfluss hat, hängt oftmals davon ab, wie wohl wir uns in unserer Umgebung fühlen.

Die überwiegende Mehrheit etablierter Pflegeanbieter betreibt große Pflegeheime in Städten. Im Durchschnitt hat eine Pflegeeinrichtung dabei ca. 80 Pflegeplätze in oftmals älteren Bestandsobjekten mit nicht optimalen Lebens- und Arbeitsbedingungen. Der Bedarf an alternativen Pflegestandorten ist hoch und wächst weiter.

# *exsos ist das einzige Unternehmen, was*

*... die Pflege von Menschen mit jedem Objekt auf ein technologisch,  
sozial und energetisch vollkommen neues Niveau hebt.*



Thoralf Baring, Geschäftsführer der exsos GmbH

Ein Gespräch mit Thoralf Baring (Foto links), dem Geschäftsführer der exsos GmbH über die Entwicklung von Pflegeeinrichtungen und warum Ganzheitlichkeit eine so wichtige Rolle für deren Zukunft spielt.

***Die exsos GmbH hat sich als Spezialist für standardisierte Pflegeeinrichtungen etabliert. Wie begann diese Entwicklung?***

Thoralf Baring: Unsere Geschichte begann 1988, als exsos in Zusammenarbeit mit dem dänischen Sozialministerium gegründet wurde. Damals vollzog sich in Dänemark ein Strukturwandel in der Altenpolitik.

“ *Diese Reform, die Abkehr vom Pflegeheim zu ambulanten Wohn- und Versorgungsformen, erweckte internationales Interesse.* “

***Die Geschichte des Unternehmens ist also eng mit der Politik Dänemarks verbunden?***

Thoralf Baring: Ja, das kann man so sagen. Aber es ging bald über die Landesgrenzen hinaus.

Diese Reform, die Abkehr vom Pflegeheim zu ambulanten Wohn- und Versorgungsformen, erweckte internationales Interesse. In den ersten Jahren nach Gründung von exsos begrüßte man mehr als 2000 ausländische Besucher, die sich über das dänische System informierten.

Zu diesen Besuchern zählten Minister, Ministerialbeamte der Fachministerien, Betriebsorganisationen, Wohlfahrtsverbände, Bauherren und Institutionspersonal aus dem Gesundheits- und Pflegebereich. Hieraus entstanden Nachfragen und Anfragen mit dem Ziel konkreter Unterstützung bei der Weiterverfolgung der dänischen Erfahrungen in anderen europäischen Ländern. Wir erkannten früh, dass es nicht nur darum ging, über neue Konzepte zu informieren, sondern diese auch praktisch umzusetzen.

#### *Wie hat sich exsos seitdem entwickelt?*

Thoralf Baring: Zunächst konzentrierten wir uns darauf, das dänische Know-how zu exportieren. Mit der Zeit entwickelten wir uns von einer halböffentlichen Institution zu einem privatwirtschaftlichen Unternehmen. Heute steht exsos für "Exchange of Social Systems" und wir haben eine Vielzahl von Pflegeeinrichtungen entwickelt, gebaut und ausgestattet.

#### *Wodurch unterscheidet sich Ihr Ansatz von dem anderer Unternehmen in der Branche?*

Thoralf Baring: Wir fragen uns von Anfang an, welche Lösung die Pflegekräfte für ihre täglichen Abläufe brauchen, damit deren wichtige und schwierige Arbeit unter guten Bedingungen geleistet werden kann. Wir beziehen ein, was sich Menschen im Alter, die Pflege in Anspruch nehmen müssen, wünschen. Dann schauen wir auf die Gesetzgebung und dortige Veränderungen. Und wir bringen die Innovationen im energieeffizienten und nachhaltigen Bauen ins Spiel und bedenken den gesamten Lebenszyklus einer Pflegeeinrichtung.

So gelingt es uns, Häuser und Lebensräume zu schaffen, die einen würdevollen Lebensabend ermöglichen und gleichzeitig effizient betrieben werden können. Damit setzen wir echte Meilensteine in der Pflegebranche.

“ *Innovativ ist, dass zum Beispiel Schenklengsfeld so energieeffizient gebaut wird, dass man von einem annähernd autarken Haus sprechen kann.* “





“ *Es geht uns um die Schaffung nachhaltiger Werte für die Region, Betreiber und Bewohner.* “

Wir bauen die Landhaus Seniorengemeinschaften in ländlichen Gebieten, um Menschen zu ermöglichen, in ihrer Heimat zu bleiben. Neben der Nähe zu Angehörigen und vertrauter Umgebung, schafft das vor allem Arbeitsplätze, bindet lokale Dienstleister ein und leistet so einen Beitrag für den Erhalt der Infrastruktur dieser Gemeinden.

***Warum macht das nur exsos? Könnten das andere Unternehmen nicht ebenso entwickeln?***

Thoralf Baring: Theoretisch ja, aber unser Ansatz erfordert eine spezielle Kombination aus Expertise, Erfahrung und Engagement. Wir haben über 35 Jahre lang unsere Produkte in Zusammenarbeit mit Betreibern optimiert und verfeinert. Daher übernehmen wir die volle Verantwortung für unsere Projekte mit einem Weitblick, die nächsten 50 Jahre einbeziehend. Es geht uns um die Schaffung nachhaltiger Werte für die Region, Betreiber und Bewohner.

***Wie gehen Sie mit den sich ändernden gesetzlichen Anforderungen und technologischen Entwicklungen um?***

Thoralf Baring: Wir arbeiten mit technischen Neuerungen, was man an unseren Häusern sieht. Wir bauen nicht nur die vom Gesetzgeber geforderten Einzelzimmer, sondern denken auch an Rollstuhlzimmer und spezielle Pflegebäder. In Bezug auf Energieeffizienz setzen wir auf PV-Anlagen, Luft-Wasser-Wärmepumpen und innovative Heiz- und Kühlsysteme. Im Winter wie im Sommer findet die Temperierung nicht über Heizkörper oder Fußbodenheizung, sondern über die Decken und Wände statt. Das schafft im Ergebnis ein Wohlfühlklima im Haus und sorgt eben für möglichst energieautarke und klimaanpassungsfähige Gebäude.

***Wie würden Sie die Wertschöpfungskette beschreiben, wie kommt es von der Idee zur Umsetzung konkret am Standort?***

Thoralf Baring: Auf der Grundlage einer sorgfältigen Bedarfs-, Wettbewerbs- und Standortanalyse sowie einer dem Standort angepassten Betriebskonzeption, erarbeitet exsos mit dem zukünftigen Betreiber zusammen einen Finanz- und Rentabilitätsplan. Dies dient dazu, sicherzustellen, dass der Standort den erforderlichen Bedarf an Pflegeplätzen aufweist, aber auch um die Transparenz und Überprüfbarkeit der Finanzplanung zu gewährleisten.

exsos übernimmt in seinen Projekten die Verantwortung und Steuerung der gesamten Wertschöpfungskette – von der

Bedarfsanalyse bis zur Errichtung und Vermietung des Gebäudes.

***Was wäre ein konkretes Beispiel für innovative Entwicklungen an den Standorten?***

Thoralf Baring: Es gibt viele Beispiele. Ein Aspekt ist die Gestaltung der Wege innerhalb eines Objektes. Kurze Wege und optimierte Abläufe für die täglichen Verrichtungen sind genauso wichtig, wie bequeme, barrierefreie Zugänge in alle Bereiche des Hauses. Innovativ ist auch, dass zum Beispiel Schenkklengsfeld so energieeffizient gebaut wird, dass man von einem annähernd autarken Haus sprechen kann. Auch der Einbezug der ganzen Gemeinde bei der Planung ist einzigartig.

*exsos investiert also viel Herzblut, um immer auch den technologisch neuesten Stand in den Pflegeeinrichtungen umzusetzen?*

Thoralf Baring: Ja, es ist Teil unseres Markenkerns: "Verantwortung aus Leidenschaft". Wir sehen es als unsere Aufgabe, zertifiziert nachhaltige Einrichtungen zu entwickeln und umzusetzen. Wir wollen nicht nur auf gesellschaftliche Anforderungen reagieren, sondern diese aktiv mitgestalten.

*Wie sehen Sie die Zukunft der Pflege und exsos' Rolle darin?*

Thoralf Baring: Die Zukunft der Pflege liegt in den Worten Würde, Heimat und Individualität. Wir verbinden Bedürfnisse der Region mit wirtschaftlichen Aspekten des Betreibers zum Wohle der Bewohner. exsos sieht die eigene Rolle darin, kontinuierlich innovative Lösungen mit Blick auf die nächsten 50 Jahre zu entwickeln und umzusetzen. Dabei wollen wir flexibel auf gesellschaftliche Veränderungen und technologische Fortschritte reagieren, um den Rahmen für die bestmögliche Pflege in der Heimat zu ermöglichen.



“ *Wir wollen nicht nur auf gesellschaftliche Anforderungen reagieren, sondern diese aktiv mitgestalten.* “

“



# Fertiggestellte Projekte seit 1988 (Stand November 2024)



1996  
**Bammatal, Baden-Württemberg**  
 Bau einer Pflegeeinrichtung mit 48 Pflegeplätzen, Tagespflege für 12 Gäste und 25 Apartments für Betreutes Wohnen

1997  
**Gotha, Thüringen**  
 Bau einer Pflegeeinrichtung mit 106 Pflegeplätzen und Tagespflege für 12 Gäste - Modell-Projekt "Kostengünstig Bauen" für das Land Thüringen

1997  
**Heubach, Baden-Württemberg**  
 Bau einer Pflegeeinrichtung mit 48 Pflegeplätzen und Tagespflege für 3 Gäste - Modell-Projekt für das Land Baden-Württemberg

1998  
**Karlsruhe, Baden-Württemberg**  
 Bau von 43 Apartments für Betreutes Wohnen in der Karlsruher Innenstadt

1998  
**Istanbul, Türkei**  
 Bau eines Pflegezentrums mit 120 Pflegeplätzen, Tagespflege, Reha-Abteilung, Arztpraxen und Physiotherapiepraxis

1999  
**Böbingen, Baden-Württemberg**  
 Bau einer Pflegeeinrichtung mit 28 Pflegeplätzen, Tagespflege für 3 Gäste und 11 Apartments für Betreutes Wohnen - Modell-Projekt für das Land Baden-Württemberg

2002  
**Güterfelde, Brandenburg**  
 Bau einer Pflegeeinrichtung mit 78 Pflegeplätzen

2008  
**Gotha, Thüringen**  
 Bau einer Pflegeeinrichtung mit 44 Pflegeplätzen, und 5 Apartments für Betreutes Wohnen

2011  
**Wutha-Farnroda, Thüringen**  
 Bau einer Pflegeeinrichtung mit 89 Pflegeplätzen

2013  
**Weissensee, Thüringen**  
 Bau einer Pflegeeinrichtung mit 52 Pflegeplätzen

2015  
**Jena, Thüringen**  
 Bau eines Senioren-Zentrums mit 132 Pflegeplätzen, 11 Apartments für Betreutes Wohnen und eine Tagespflege für 12 Gäste

2017  
**Schmalkalden, Thüringen**  
 Bau einer Pflegeeinrichtung mit 80 Pflegeplätzen

2017  
**Neubrandenburg, Mecklenburg-Vorpommern**  
 Bau eines Senioren-Centrums mit 120 Pflegeplätzen, Apartments für Betreutes Wohnen, Tagespflege und einem Kindergarten

2017  
**Walschleben, Thüringen**  
 Bau einer Pflegeeinrichtung mit 89 Pflegeplätzen

2023  
**Behringen, Thüringen**  
 Bau einer exsos48 Seniorenwohngemeinschaft

2023  
**Elxleben, Thüringen**  
 Bau einer exsos55 Seniorenwohngemeinschaft

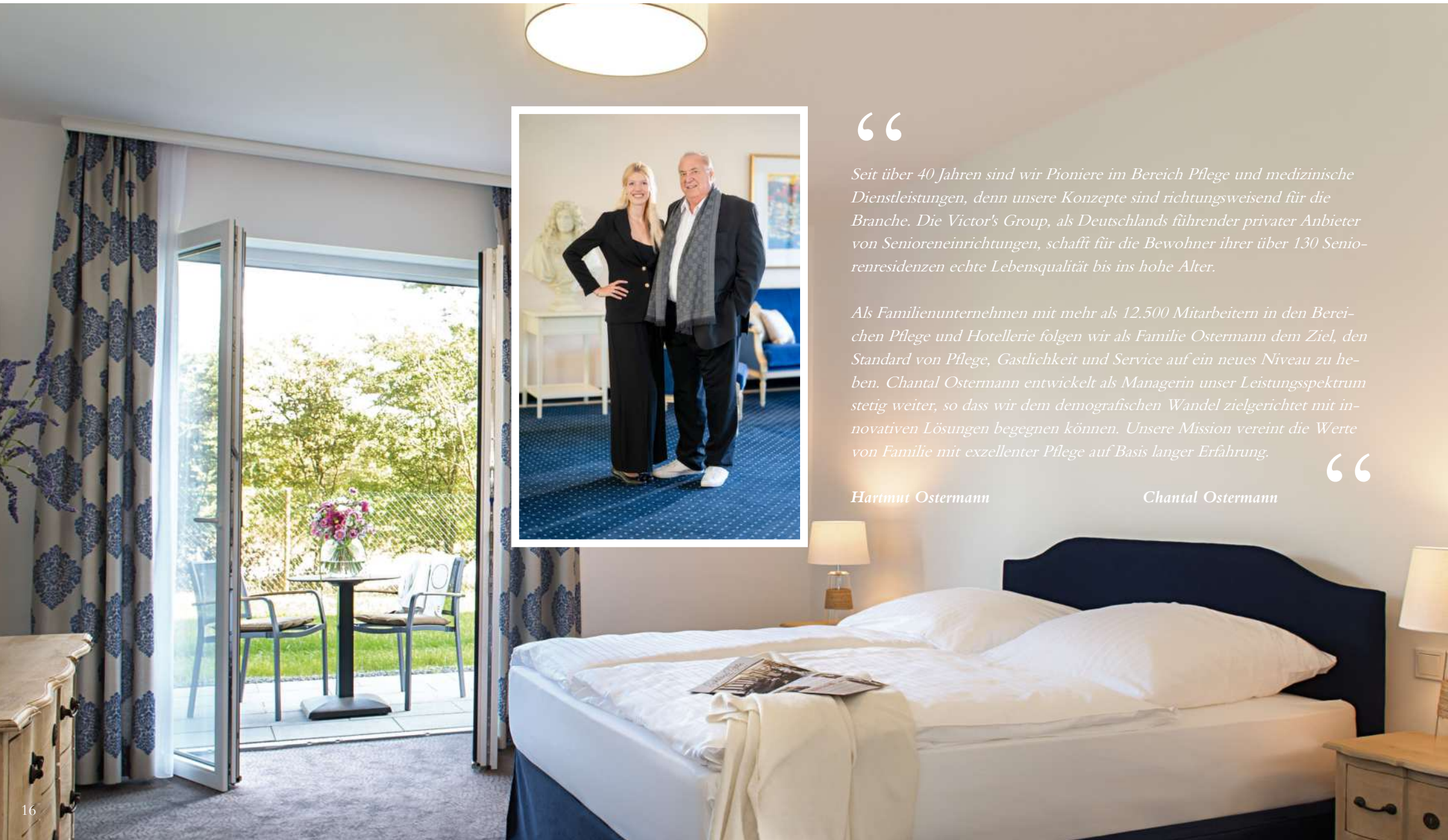
2023  
**Pölzig, Thüringen**  
 Bau einer exsos55 Seniorenwohngemeinschaft

Im Jahr 2024 fertiggestellte Projekte:

- **Isseroda, Thüringen**
- **Schkölen, Thüringen**
- **Milda, Thüringen**  
 Bau von exsos55 Seniorenwohngemeinschaften

- **Teistungen, Thüringen**
- **Helmershausen, Thüringen**  
 Bau von exsos55 Seniorenwohngemeinschaften

- ⇒ Über 130 Residenzen
- ⇒ 14 Residenz-Hotels
- ⇒ Mehr als 40 Jahre Pflegekompetenz
- ⇒ Mehr als 18.500 Pflegeplätze
- ⇒ Mehr als 12.500 Mitarbeiter in der Pflege
- ⇒ Eigene Ausbildungsakademie
- ⇒ Deutschlandweit der führende private Anbieter in der Altenpflegebranche



“

*Seit über 40 Jahren sind wir Pioniere im Bereich Pflege und medizinische Dienstleistungen, denn unsere Konzepte sind richtungweisend für die Branche. Die Victor's Group, als Deutschlands führender privater Anbieter von Senioreneinrichtungen, schafft für die Bewohner ihrer über 130 Seniorenresidenzen echte Lebensqualität bis ins hohe Alter.*

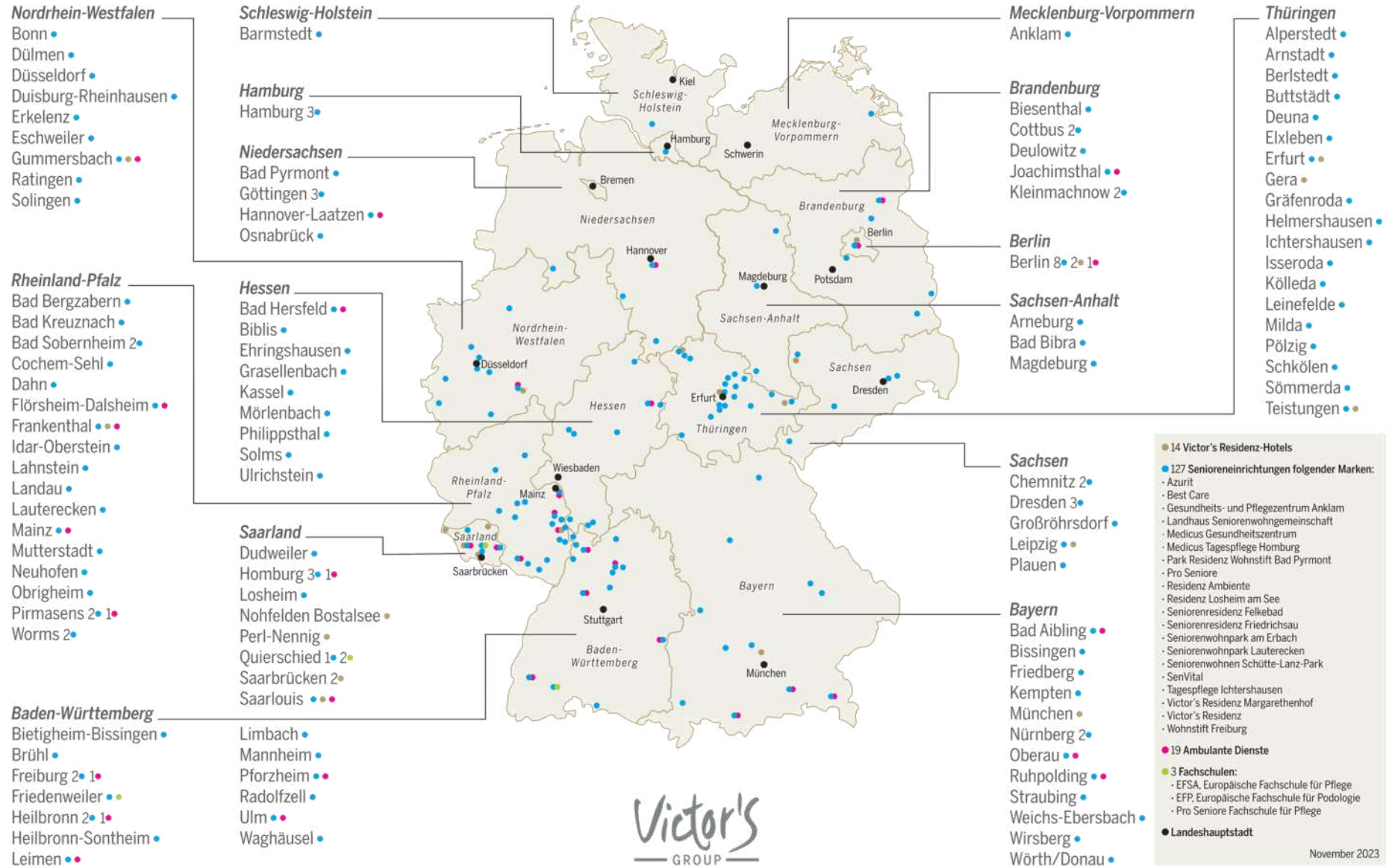
*Als Familienunternehmen mit mehr als 12.500 Mitarbeitern in den Bereichen Pflege und Hotellerie folgen wir als Familie Ostermann dem Ziel, den Standard von Pflege, Gastlichkeit und Service auf ein neues Niveau zu heben. Chantal Ostermann entwickelt als Managerin unser Leistungsspektrum stetig weiter, so dass wir dem demografischen Wandel zielgerichtet mit innovativen Lösungen begegnen können. Unsere Mission vereint die Werte von Familie mit exzellenter Pflege auf Basis langer Erfahrung.*

“

Hartmut Ostermann

Chantal Ostermann

# Die Victor's Standorte im Überblick



# Landhaus – Gut Leben im Alter



## Schönes Landhausleben

Die Landhäuser vereinen Tradition, Innovation und Nachhaltigkeit. In ruhiger, idyllischer Natur gelegen, zeichnen sie sich durch ihr wohnliches Ambiente im hellen, natürlichen Landhausstil aus, dass zum Wohlbefinden beiträgt. Jedes Haus verfügt über einen sonnigen Innenhof als "Herzstück" und ein Café mit Terrasse im Erdgeschoss. Die Einzel- oder Partnerwohnräume sind komfortabel eingerichtet und mit WLAN und Smart-TV ausgestattet.

## Zuhause in der Gemeinde

Die Landhäuser schaffen einen Ort, an dem sich Bewohner, Angehörige, Mitarbeiter und Gemeindemitglieder wohlfühlen und zusammenkommen. Alle Landhäuser haben einen Innenhof mit Café, der bei jedem Wetter zum Verweilen einlädt. Das lockt auch die Menschen aus dem Ort, deren Möglichkeiten, sich zum Kaffee und Kuchen zu treffen, sonst oft eingeschränkt sind. So gelingt die Integration in die örtliche Gemeinschaft sehr gut. Vielfältige Veranstaltungen und Feste fördern darüber hinaus aktiv den Austausch zwischen Jung und Alt.



## Nachhaltigkeit ist Prinzip

Die nachhaltigen Holzhäuser entsprechen einer der höchsten Energieeffizienzstufen. Außerdem wird auf erneuerbare Energien gesetzt. Der Nachhaltigkeitsgedanke setzt sich auch auf der Speisekarte fort: es gibt regionale und saisonale Produkte. Das Personal nutzt eine digitale Pflegesoftware, die viele Prozesse beschleunigt und viel mehr Freiraum und Zeit für die Pflege und Beschäftigung der Senioren zulässt.

## Professionelle Pflege mit Herz

Im Mittelpunkt der Arbeit im Landhaus steht die individuelle, liebevolle Betreuung der Bewohner. Angeboten wird die Langzeitpflege für alle Pflegegrade sowie Kurzzeitpflege und Verhinderungspflege. Multiprofessionelle Fachkräfteteams arbeiten eng mit örtlichen Ärzten und Kliniken zusammen, um eine optimale medizinische Versorgung zu gewährleisten. Dabei wird besonders Wert auf die Förderung von Eigenständigkeit und Vitalität gelegt, damit die Bewohner lange agil und so selbstbestimmt wie möglich bleiben.



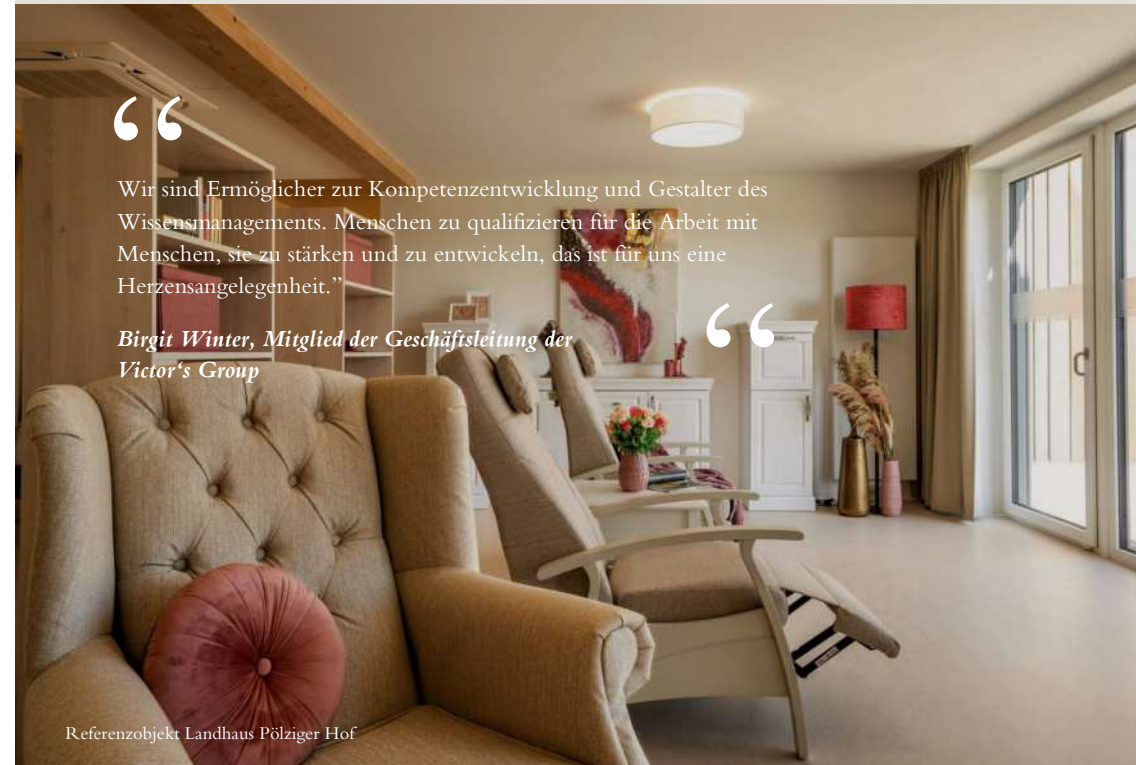
### *Zahlen und Fakten der Landhaus Seniorenwohngemeinschaften*

- ⇒ Teil der Victor's Group
- ⇒ 9 Standorte bereits realisiert
- ⇒ Weitere Standorte im Bau oder in der Planung
- ⇒ Komfortables Leben in modernen, umweltschonenden (Holz-)Häusern
- ⇒ Spezialisiert auf die familiäre und herzliche Pflege im ländlichen Raum

### *Exzellenz in der Pflege*

Als größtes privates Pflegeunternehmen in Deutschland setzt Victor's neue Maßstäbe in der Branche:

- Herzliche und hochqualitative Pflege: Unsere Kommunikationskultur und die sorgfältige Auswahl unseres Pflegepersonals garantieren eine warmherzige und professionelle Betreuung.
- Internationales Recruiting: Wir suchen weltweit nach den besten Pflegefachkräften, um unseren Senioren die bestmögliche Pflege zu bieten.
- Eigene Aus- und Weiterbildungsakademie: Kontinuierliche Fortbildung unseres Personals sichert höchste Qualitätsstandards.
- Würdevoller Umgang: Wir setzen neue Maßstäbe für einen respektvollen und würdevollen Umgang mit unseren Bewohnern.



“

Wir sind Ermöglicher zur Kompetenzentwicklung und Gestalter des Wissensmanagements. Menschen zu qualifizieren für die Arbeit mit Menschen, sie zu stärken und zu entwickeln, das ist für uns eine Herzensangelegenheit.”

“

*Birgit Winter, Mitglied der Geschäftsleitung der Victor's Group*

Referenzobjekt Landhaus Pölziger Hof

- Stilvolle und komfortable Apartments: Unsere Räume vereinen Komfort und Ästhetik für ein angenehmes Lebensumfeld.
- Einzigartige Pflegekonzepte: Wir entwickeln innovative Ansätze, die auf die individuellen Bedürfnisse unserer Bewohner zugeschnitten sind.

### *Verantwortungsbewusst und aktiv für Senioren und Pflegepersonal*

In Seminaren und Workshops für Mitarbeiter greifen wir aktuelle Themen und Herausforderungen im Alltag auf. Das schärft und erweitert stetig die Kompetenzen. Unsere Werte und Haltung findet sich damit sowohl gegenüber unseren Senioren wie auch unseren Pflegekräften wieder: Wir fördern Menschen. Als zukunftsgerichtetes und verantwortungsbewusstes Unternehmen bieten wir allen Menschen, die mit uns arbeiten und leben, eine sehr gute Perspektive.

# *exsos & Victor's Landhaus Seniorenwohngemeinschaften*

## *Eine Partnerschaft, die Maßstäbe setzt*

---



*„Unser Erfolgsrezept ist simpel und wird trotzdem als besonders wahrgenommen: Wir begegnen allen Beteiligten auf Augenhöhe. Von den Senioren über unsere Mitarbeiter bis hin zu den Gemeinden – wir hören zu, wir verstehen die Bedürfnisse und setzen sie um. Das Ergebnis sind Objekte, die von den Gemeinden nicht nur akzeptiert, sondern ausdrücklich gewünscht werden.“*

### *Auf unsere Stärken vertrauen, heißt zu profitieren!*

exsos hat über 35 Jahre Erfahrung in der Konzeption, Umsetzung und Weiterentwicklung von Pflegeimmobilien und daraus ein optimiertes Produkt entwickelt, welches an vielen Standorten bereits durch uns realisiert wurde und erfolgreich betrieben wird. Dieser Konzeptbau, der das Landhaus-Gebäude mit dem Pflegekonzept verbindet, entsteht auch in der Gemeinde Schenklingfeld. Gemeinsam mit Victor's Landhaus Seniorenwohngemeinschaften findet sich am Markt nirgends mehr Know-how aus deutscher Hand.

### *Sicherheit für den Käufer*

Die Verbindung der beiden führenden und hochspezialisierten Akteure der Branche, exsos und Victor's Landhaus Seniorenwohngemeinschaften, vereint die Expertise eines renommierten Betreibers mit der eines erfahrenen Projektentwicklers. exsos garantiert den Einsatz nachhaltiger Materialien für den Bau, setzt modernste Verfahren ein und sorgt auch nach der Schlüsselübergabe für einen Top-Zustand der Immobilie – wir nennen diese Qualitätsauszeichnung cared4byexsos<sup>8</sup>.

### *Aus Verantwortung und Leidenschaft*

Die Landhaus Seniorenwohngemeinschaften begeistern die Fachkräfte in der Pflege, die sich in diesen Häusern so wohl fühlen wie die Bewohner. Ein wichtiger Vorteil des Konzepts ist die Gleichartigkeit jedes Landhauses, denn damit kennen sich die Mitarbeiter, von anderen Standorten kommend, vom ersten Tag perfekt aus. Mit ausreichend Pflegekräften wird Schenklingfeld sofort ausgelastet, denn der Pflegeschlüssel stimmt. Hinzu kommen die Finanzkraft und Bonität zweier erfahrener Marktführer, die den Investoren im gesamten Projekt Sicherheit geben.

<sup>8</sup> cared4byexsos = exsos betreut jedes Gebäude, auch nach dessen Fertigstellung, mit der gleichen Sorgfalt und Hingabe, als wäre es ihr Eigentum.



Referenzobjekt Landhaus Elxlebener Hof

# *Ihr Engagement und Gewinn = Eine bessere Pflegesituation für Alle! Werden Sie Teil der Lösung!*

---



Die Herausforderungen in der Pflege sind groß und betreffen uns alle früher oder später. Ohne Ihr Engagement wird es in Deutschland nicht gelingen, die Anzahl der Pflegeplätze signifikant zu erhöhen und dabei die Würde der Menschen an ihren Lebensmittelpunkten zu bewahren.

Setzen Sie sich ein! Für die Verbesserung der Pflegesituation für alle Menschen unserer Gesellschaft. Und wenn Sie selbst Pflege in Anspruch nehmen wollen, nutzen Sie die Ergebnisse Ihres Investments. Nur mit der Unterstützung aller wird es uns in Deutschland gelingen, signifikante Schritte nach Vorn zu gehen.

“

Um den enormen Bedarf der nächsten Jahre entgegenzuwirken, ist es unablässig, alle möglichen Finanzierungsquellen der Privatwirtschaft wie etwa Kapitalanleger zu mobilisieren.

Thoralf Baring, Geschäftsführer exsos GmbH

“

## *Chancen durch Ihre Investition :*

- ⇒ Wir erreichen eine Entspannung der Pflegesituation auf dem regionalen Markt.
- ⇒ Wir sorgen für unsere Familien und unsere älteren Mitmenschen.
- ⇒ Wir sorgen vorausschauend für die Umwelt.
- ⇒ Wir arbeiten an der gesellschaftlichen Aufgabe des demografischen Wandels.

# Landhaus Berlstedt - Eine erfolgreiche Referenz



Referenzobjekt Landhaus Berlstedter Hof



Referenzobjekt Landhaus Berlstedter Hof

## **Das Landhaus in Berlstedt im Portrait**

Die im Landhausstil gestaltete Seniorenwohngemeinschaft fällt aus dem Rahmen bisher gekannter Seniorenwohnstätten.

Die Seniorenwohngemeinschaft „Landhaus Berlstedter Hof“ öffnete nach 12 Monaten Bauzeit ihre Türen im September 2022 in der Landgemeinde Berlstedt in Thüringen, in einer schönen, ländlichen Umgebung. Es entstand ein Haus, in dem Senioren ein gemütliches Zuhause in ihrer vertrauten Umgebung finden, das aber auch für die ganze Gemeinde seine Türen öffnet.

Das Café im Innenhof bringt die Berlstedter, Gäste und Senioren zu Kaffee und Kuchen und auch bei zahlreichen Veranstaltungen und Festen zusammen.

Das multiprofessionelle Team der Seniorenwohngemeinschaft, das verschiedene Fachbereiche abdeckt, betreut Senioren aller Pflegestufen.

Im Landhaus Berlstedter Hof stehen 48 Einzelzimmer, darunter 4 komfortable Zimmer für Rollstuhlfahrer zur Verfügung. Mit erstklassiger therapeutischer Betreuung im Haus und einem gut vernetzten medizinischen Umfeld in der Region ist das Landhaus Berlstedter Hof gut aufgestellt. Darauf zählt auch die optimale Infrastruktur in Berlstedt selbst sowie im nahen Weimar (12 km) und Erfurt (30 km) ein.

Durch die Vorteile der ländlichen Atmosphäre, dem engagierten Team, der guten Lage und der Einbindung der Gemeinde gibt es bereits eine lange Warteliste für diese in der Pflege Vorbild gebende Seniorenwohngemeinschaft.

“

Der Berlstedter Hof ist ein lebendiger Beweis, wie gut das integrative Landhaus-Konzept funktioniert und die Bande zwischen den Generationen stärkt. Das Landhaus Berlstedter Hof ist mehr als eine Seniorenwohngemeinschaft- es ist ein Ort, an dem jeder Tag neue Möglichkeiten bietet, am Leben teilzuhaben, Freundschaften zu pflegen und sich als wertvolles Mitglied einer Gemeinschaft zu fühlen. Besuche und Feste bringen die Gemeinde zusammen. Das Holzhaus ist hell und attraktiv eingerichtet und man verbringt dort wirklich gerne seine Zeit bei einem Kaffee.

*Ortschaftsbürgermeister von Berlstedt, Bernd Hegner*

“

## *Investieren in eine Pflegeimmobilie*

---

Das erarbeitete Geld sicher und renditestark anzulegen, ist der Wunsch vieler Menschen in Deutschland, auch und gerade in Zeiten unsicherer Märkte und instabiler Renditen und Zinsen.

In der Betrachtung unterschiedlicher Anlageformen wie Aktien, den Kryptomarkt oder Sachwerte wie Gemälde, ist die Immobilie beständig und eine der nachhaltigsten und wertstabilsten Investitionsarten.

Etwa die Hälfte des Privatvermögens der Deutschen ist deshalb heute in Immobilien angelegt. Die demografischen Entwicklungen bringen Veränderungen der Städte in den kommenden Jahrzehnten mit sich, was u.a. Einfluss auf die Vermietungsmöglichkeiten, die Steuern und Renditen nehmen wird. Lage und Nutzungskonzepte werden dann alles entscheidende Faktoren auf dem Immobilienmarkt und für die Entwicklung des eingesetzten Kapitals.

Pflegeimmobilien bieten daher eine willkommene Anlageform, denn sie sind demografiebasiert sichere und äußerst rentable Anlagen.



# *Risikoarm mit geringem Verwaltungsaufwand*

---

Kapitalanlagen mit sozialem Anspruch in Form von Pflegeinvestments sind ein wirklicher Wachstumsmarkt. Sie zeigen, dass finanzielle Rendite und gesellschaftlicher Nutzen Hand in Hand gehen können.

Für Pflegeimmobilien ist das Investment nicht nur ein Gewinn für die Investoren, sondern auch ein Beitrag zur Lösung eines drängenden gesellschaftlichen Problems: Bereits heute sind die Auslastungsgrenzen der Pflegeeinrichtungen nahezu erreicht.

Mit dem Fokus auf die Qualität der Versorgung der Pflegebedürftigen, das Schaffen attraktiver Arbeitsplätze für das Pflegepersonal und einer energieeffizienten Bauart ist dies das größte Win-Win-Angebot, das der Kapitalmarkt zur Förderung der Generationengerechtigkeit und des sozialen Investments zur Verfügung stellt – und dabei risikoarm und mit dem demografischen Wandel wertsteigernd.

Während früher die Investition in Pflegeimmobilien nur Großanlegern oder Immobilienfonds vorbehalten waren, wurde durch die Schaffung von Teileigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) dieser Markt auch für Klein-/ oder Erstanleger geöffnet. Risikoarm mit langfristigen Mietverträgen und Wertsicherungsklauseln bietet diese Art der Immobilieninvestition eine sichere und verwaltungsarme Anlageform mit sehr guten Zukunftsaussichten.

*Kapitalanlage in einen Wachstumsmarkt  
mit sozialem Anspruch*





# *Argumente für die Investition in eine Pflegeimmobilie*

Der Kauf einer Pflegeimmobilie bietet Ihnen viele Vorteile und ist eine sehr gute Alternative zu konventionellen Anlageformen, die oftmals sehr risikoreich oder renditeschwach sind.

---

1

## *Hohe Mieteinnahmen*

Die Mietrenditen beim Erwerb eines Pflegeappartements sind im Vergleich zu vielen anderen Immobilieninvestitionen mit 3,6 % überdurchschnittlich.

2

## *Langfristiger Mietvertrag*

Es handelt sich um einen langfristigen Mietvertrag, der über 20 Jahre abgeschlossen ist. Darüber hinaus bestehen zwei weitere Verlängerungsoptionen von jeweils 5 Jahren. Eine zeitintensive Mietersuche etc. entfällt entsprechend.

3

## *Mietsicherheit*

Sie erhalten Ihre Mieteinnahmen auch bei Leerstand des Appartements. Dadurch haben Sie Planungssicherheit und müssen keine Mietausfälle erwarten, die bei anderen Immobilieninvestitionen ein gewisses Risiko darstellen.

4

### *Geringer Verwaltungsaufwand*

Der kompetente Verwalter kümmert sich um die monatliche Auszahlung der Miete, der Erstellung der Nebenkostenabrechnung etc. Die Käufer erhalten monatlich Ihre Miete überwiesen und brauchen sich praktisch um nichts zu kümmern.

5

### *Grundbuchliche Absicherung*

Sie können die Immobilie vererben, verschenken, beleihen oder verkaufen. So erhalten Sie die Flexibilität, die Ihnen bei anderen langfristigen Anlageformen oftmals völlig fehlt.

6

### *Indexierte Mietverträge*

Automatische Erhöhung der Miete bei Inflation durch eine entsprechende Wertsicherungsklausel im Mietvertrag. Der Mietvertrag beinhaltet zwecks Inflationsausgleich eine Indexierung und folgt zu 65 % der Steigerung des Verbraucherpreisindex.

7

### *Bevorzugtes Belegungsrecht*

Sollten Sie oder Ihre Angehörige einen Pflegeplatz benötigen, so werden Sie hier bevorzugt behandelt.

8

### *Instandhaltung*

Der Betreiber ist überwiegend für die Instandhaltung im Gebäude verantwortlich.

9

### *Solide Neubauten*

Die von der Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) zertifizierte Pflegeimmobilie wird auf höchstem Qualitätsstandard und nach den neuesten Erkenntnissen errichtet. Dies ermöglicht ein hoch effizientes Betreiben und bietet die bestmögliche Voraussetzung einer wertstabilen Kapitalanlage.

10

### *Konjunkturunabhängiger Wachstumsmarkt der Zukunft*

Schon heute kann vielerorts der Bedarf an Pflegeplätzen nicht mehr gedeckt werden. Die Wartelisten der einzelnen Einrichtungen werden immer länger. Die demografische Entwicklung wird in den nächsten Jahren diese Tendenzen noch verschärfen.

11

### *Steuerliche Vorteile durch Abschreibungen*

Ein Teil der Investition können entsprechend bei Ihrer Einkommensteuer angesetzt werden. Gerade bei hohen zu versteuernden Einkommen ein nicht zu unterschätzender Faktor.

12

### *Zinsverbilligtes Darlehen über die staatliche KfW-Bank*

Aufgrund der hohen Energieeffizienz als klimafreundlicher Neubau können Sie ein zinsverbilligtes Darlehen bei der KfW-Bank beantragen!

# *Pflegeimmobilie oder Eigentumswohnung*

---

Nachfolgend finden Sie eine Übersicht über die Chancen und Risiken einer Investition in eine Pflegeimmobilie im Vergleich zu einer Eigentumswohnung.

## *Mietverträge*

- \* **Pflegeimmobilie:** Die Mietrendite liegt bei ca. 3,6 %. Langfristige Mietverträge. Automatische Anpassung der Mieten aufgrund Wertsicherungsklausel, dadurch Inflationsschutz.
- \* **Eigentumswohnung:** Bei Neubau-ETWs liegen die derzeit erzielbaren Mietrenditen bei ca. 2,5-3 %. Es bestehen kurzfristige Kündigungsmöglichkeiten durch Mieter und schwierig durchsetzbare Mieterhöhungen im gesetzlichen Rahmen. Kein Inflationsschutz.



## *Instandhaltungskosten*

- \* **Pflegeimmobilie:** Geringe Instandhaltungskosten für den Eigentümer, da überwiegend der Betreiber für die Instandhaltung im Gebäude verantwortlich ist.
- \* **Eigentumswohnung:** Der Eigentümer kann nur einen kleinen Teil der Instandhaltungskosten auf den Mieter übertragen.

## *Standort*

- \* **Pflegeimmobilie:** Eine professionell erstellte Standortanalyse bildet die Grundlage für die Projektentwicklung.
- \* **Eigentumswohnung:** Meistens wird die Standortwahl nach persönlichen und subjektiven Entscheidungskriterien, ohne jegliche weitere Analyse getroffen.

## *Zukunftsansichten*

- \* **Pflegeimmobilie:** Ausgezeichnete Zukunftsansichten durch die demografische Entwicklung und einen dadurch steigenden Pflegeplatzbedarf.
- \* **Eigentumswohnung:** Unsichere Zukunftsansichten aufgrund staatlicher Eingriffe (z.B. Mietpreisbremse etc). Darüber hinaus große Abhängigkeit von den oft nicht abschätzbaren Standortentwicklungen der Immobilie.

## *Verwaltungsaufwand*

- \* **Pflegeimmobilie:** Wenig Arbeit, denn die Verwaltung übernimmt größtenteils alle Aufgaben. Keine Mietersuche aufgrund langfristiger Mietverträge.
- \* **Eigentumswohnung:** Hoher Arbeitsaufwand mit zusätzlichen Kosten durch Mietersuche, Erstellung von Nebenkostenabrechnungen, Organisation von Reparatur- und Instandhaltungsarbeiten.

## *Eigennutzung*

- \* **Pflegeimmobilie:** Sie als Eigentümer erhalten ein bevorzugtes Belegungsrecht, wenn Sie oder einer Ihrer Angehörigen pflegebedürftig werden.
- \* **Eigentumswohnung:** Eigenbedarfskündigung notwendig, die schlimmstenfalls gerichtlich geltend gemacht werden muss.





# Pflegeimmobilien als Teil der Altersvorsorge

---

## *Die Renten sind sicher?*

Der vielzitierte Satz unseres damaligen Bundesministers für Arbeit und Sozialordnung, Dr. Norbert Blüm, wird sich leider für unsere und die kommenden Generationen nicht mehr bewahrheiten.

## *Rechtzeitig vorsorgen*

Ohne eine private Altersvorsorge werden die meisten Berufstätigen im Alter zu wenig Geld zur Verfügung haben, um ihren Lebensstandard der vergangenen Jahre aufrecht zu erhalten und sorgenfrei zu gestalten. Die gesetzliche Rente reicht nicht aus, daher ist es wichtig, sich schon frühzeitig über die eigene Altersvorsorge Gedanken zu machen.

## *Pflegeimmobilien als Baustein für Ihre Altersvorsorge*

Pflegeimmobilien sind eine interessante Option, finanziell für das Alter vorzusorgen. Dabei ist es erstmal egal, ob Sie die Immobilie finanzieren oder aus Eigenmitteln erwerben, denn mit den langfristig gesicherten Mieteinnahmen können potentielle Immobiliendarlehen abbezahlt werden und dienen im Rentenalter als entsprechende Altersvorsorge bzw. zweite Rente.

Dabei bietet gerade die Pflegeimmobilie viele Vorteile, die andere Vorsorgemodelle nicht oder nur bedingt bieten, was ein Grund ist, warum zunehmend mehr Ruhestandsplaner zu einer entsprechenden Investition raten.



Eine Investition in eine Pflegeimmobilie als Altersvorsorge bietet Ihnen eine höchstmögliche Flexibilität, denn es handelt sich um einen Sachwert, der bei finanziellen Engpässen verkauft werden kann. Ebenso kann die Immobilie vererbt werden, was bei anderen Altersvorsorgemodellen nicht oder nur bedingt der Fall ist. Auch eine Beleihung ist durch die Grundbucheintragung darstellbar.



Das Investment ist nicht an den wechselhaften Kapitalmarkt gebunden, was die Unabhängigkeit von Geldwertschwankungen sichert und darüber hinaus Planungssicherheit aufgrund langfristiger Mietverträge verleiht. Das schafft Sicherheiten, die für die Altersvorsorge unerlässlich sind. Gerade in Zeiten von unberechenbaren Finanzmärkten macht das Pflegeimmobilien zu einem zukunftsweisenden Investment.



Durch indexierte Mietverträge besteht ein Schutz vor Inflation, da die Miete eine entsprechende Anpassung erfährt. Eine Pflegeimmobilie bietet unter diesem Gesichtspunkt ein höchstmögliches Maß an Sicherheit. Auch andere Risikofaktoren wie z.B. Mietausfallwagnis beim Erwerb einer klassischen Eigentumswohnung fallen bei Pflegeimmobilien weg.



Pflegeimmobilien bieten mit Renditen von ca. 3,5 % überdurchschnittliche Renditemöglichkeiten. Da die Mietverträge darüber hinaus über Laufzeiten von meistens 20 Jahren oder mehr abgeschlossen werden, sind die hohe Renditen auch über eine lange Zeit gesichert. Und da man sich in einem Zukunfts- und Wachstumsmarkt befindet, profitieren Investoren nachhaltig.



Die derzeitigen, auf das langjährige Mittel bezogenen Niedrigzinsen zehren vielfach aufgebautes Kapital auf und schmälern die Attraktivität vieler anderer Vorsorgemodelle. Gleichzeitig sind Immobilieninvestitionen dank eben dieser Niedrigzinsen immer günstiger zu finanzieren und daher zunehmend interessanter.



Es handelt sich um eine Vorsorgeform, die mit sehr wenig Aufwand einher geht. Die Mieten werden regelmäßig durch den Verwalter überwiesen. Sie müssen sich um nichts kümmern.



## *Kaufabwicklung einer Pflegeimmobilie*

---



*Der Verkaufsprozess  
im Detail*



*Der weitere Ablauf*





# DAS OBJEKT IM DETAIL

## 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: März 2025

<sup>9</sup> Normale Berechnung einer Standardverzinsung ohne Berücksichtigung weiterer Einflussfaktoren, wie Zinseszinsvorteile, Wertsteigerungen bzw. Wertkorrekturen etc. Kosten der Mietverwaltung, WEG-Verwaltung und Instandhaltungsrücklage sind nicht berücksichtigt. Rendite ab Ablauf der Pre-Opening-Phase. Die Berechnung bezieht sich auf den Zeitraum ab Erhalt der Mieteinnahmen. Die Auskehr der Mieteinnahmen kann vom Pachtvertrag abweichen.

<sup>10</sup> Diese Information stellt keine Garantie dar und ersetzt nicht die Inanspruchnahme einer steuerlichen Beratung. Wir übernehmen keine Garantie dafür, dass ein Pflegeappartement der Definition einer Wohnung gemäß § 181 Abs. 9 des Bewertungsgesetzes entspricht. Wir empfehlen, zur Klärung dieser Frage, einen Steuerberater hinzuzuziehen, um eine rechtsverbindliche Einschätzung zu erhalten. Wir empfehlen Ihnen, in steuerlichen Angelegenheiten zwingend Ihren Steuerberater zu konsultieren.



## Objektdaten

Lage	Weimarer Str. 4, 36277 Schenk lengsfeld
Objektbeschreibung	Pflegeeinrichtung mit 2 Vollgeschossen
Anzahl der Einheiten	52 Pflegeappartements (48 Ein-Personen- und 4 Zwei-Personen-Appartements)
Mietrelevante Flächen	ca. 47,36 m <sup>2</sup> - 77,15 m <sup>2</sup>

## Betrieb

Betreiber	SenVital Schenk lengsfeld gGmbH, Carl-von-Linde-Str. 42 in 85716 Unterschleißheim, Mitglied der Victor's Group
Garantiegeber	Victor's Bau und Wert AG, Deutschmühlental 19, am deutsch-französischen Garten, 66117 Saarbrücken
Mietvertragslaufzeit	20 Jahre + 2 x 5 Jahre

## Kaufangebot

Kaufangebot	Pflegeappartements inkl. Gemeinschaftsflächen nach dem Wohnungseigentumsrecht
Kaufpreise	215.059,80 Euro - 350.285,98 Euro pro Appartement
Kaufpreiszahlung	nach MaBV
Erwerbsnebenkosten	6,0 % Grunderwerbsteuer + ca. 2 % Notar- und Vollzugskosten

## Ertrag

Mietrendite	Anfängliche Mietrendite von ca. 3,6 % <sup>9</sup> p.a. in Bezug auf den Kaufpreis
Erste Mietzahlung	Nach Beendigung der 6-monatigen Pre-Opening-Phase
Indexierung	Sperrfrist 5 Jahre, ab dem 6. Jahr 65 %, Basisjahr 2020 = 100
Instandhaltungsrücklage	empfohlen: jährlich 3,00 Euro/qm
Verwaltergebühr	monatlich 41,65 Euro inkl. MwSt. pro Einheit
Steuerliche Aspekte	Lineare Abschreibung (AfA): 3 % der Gebäudeherstellungskosten über 33 Jahre. Ggf. Abschreibungsfähig nach § 7 Abs. 5a EStG: Die Kosten der Gebäudeherstellung können ggf. über 6 Jahre mit 5 % degressiv abgeschrieben werden, ein Wechsel zur linearen AfA ist möglich. Zusätzlich ggf. 5 % Sonderabschreibung gem. § 7b EStG. im Anschaffungs-/Herstellungsjahr und den folgenden 3 Jahren. <sup>10</sup>
Bevorzugtes Belegungsrecht	Besteht im Bedarfsfall für den Erwerber oder dessen Eltern, Lebens- und Ehepartner und die leiblichen Kinder

# Wichtige Details im Überblick

---



## Mietvertrag

### Laufzeit

Jeder Käufer tritt automatisch in einen bereits vertraglich fixierten Generalmietvertrag mit einer Laufzeit von **20 Jahren** ein. Zudem bestehen zwei Verlängerungsoptionen über jeweils 5 Jahre.

### Mietzins

**13,62 € /m<sup>2</sup> Mietfläche im Monat.** Der Mietzins ist unabhängig von der Belegung, sprich auch bei Leerstand in voller Höhe fällig.

### Mietsicherheit

Die Miete ist durch eine **Garantieerklärung** der Victor's Bau und Wert AG, Deutschmühlental 19, 66117 Saarbrücken abgesichert.

### Indexierung

Anpassung der Miete durch eine entsprechende Wertsicherungsklausel im Mietvertrag. Ändert sich der „Verbraucherpreisindex für Deutschland“ (Basis 2020 = 100 bzw. des jeweils letzten Basisjahres), wie er vom Statistischen Bundesamt oder einer Nachfolgebehörde mit gleicher Aufgabenstellung festgestellt wird, nach Ablauf von 5 Jahren um mehr als 10 Prozent, so kann jeder der Vertragspartner eine Anpassung des Mietzinses um 65 Prozent des Anpassungsmaßstabes verlangen. Ausgangsindex ist der 1. Kalendertag des 1. Monats, der nach Ablauf von 5 Jahren folgt.

### **Pre-Opening**

Um dem Betreiber die Anlaufphase zu erleichtern, ist wie bei Pflegeimmobilien üblich, eine sog. Pre-Opening-Phase vereinbart. Bedeutet: In den ersten sechs Monaten nach Übergabe werden lediglich die Betriebs- und Nebenkosten gezahlt.

### **Betriebskosten**

Der **Mieter trägt größtenteils für das Mietobjekt anfallenden Betriebskosten** im Sinne des § 2 BetrKV, exkl. der Grundsteuer, Verwaltervergütung und Instandhaltungsrücklagen. Ebenso übernimmt der Mieter die Kosten für Wartungen und Inspektionen.

### **Bevorzugtes Belegungsrecht**

Der jeweilige Eigentümer erhält ein bevorzugtes Belegungsrecht in allen Pflegeeinrichtungen der Victor's Group in Deutschland. Details finden Sie auf Seite 42.

## **Vertragspartner**

Veräußerer ist die exsos Immobilien GmbH mit Sitz in der Gustav-Weißkopf-Str. 5, 99092 Erfurt. Die exsos Immobilien GmbH ist im Handelsregister des Amtsgerichts Jena unter HRB 518357 eingetragen.

## **Betreiber**

Betreiber ist die SenVital Schenklingfeld gGmbH, Carl-von-Linde-Str. 42 in 85716 Unterschleißheim, Teil der Victors Bau und Wert AG, welche gleichzeitig als Garantiegeber agiert und entsprechend für die Mietzahlungen garantiert.

## **Auszug Baubeschreibung**

### **Wände und Decken**

Alle tragenden Wände sind aus Brettsperrholz und werden innenseitig einlagig mit Gipskartonplatten malerfertig (Qualität Q3) bekleidet. Die Deckenunterseiten werden in großen Teilen in Sichtholzqualität ausgeführt.

### **Fußböden**

Auf den Holzmassivdecken wird eine Splittschüttung und Trittschalldämmung sowie ein schwimmender Zementestrich mit Randdämmstreifen eingebaut, Oberbeläge Linoleum, in Bädern PVC.

### **Loggia**

Die Loggia erhält eine Abdichtung aus vlieskaschierten Kunststoffbahnen und einen Belag aus WPC (wood plastic composite) Terrassendiehlen.

### **Aufzugsanlagen**

Ein maschinenraumloser Bettenaufzug gem. DIN EN 81-70, Tragfähigkeit 1600kg, Kabinengröße innen 1,40m x 2,40m, geeignet für Rollstuhlfahrer

### **Heizungsanlage**

Heizung und Kühlung mittels Luft-Wasser-Wärmepumpen-Anlagen sowie Wand- und Deckenflächenregister

### **Fassadenkonstruktion**

Das Gebäude erhält eine offene, hinterlüftete und vertikal angeordnete Douglasienholzfassade.

## **Flurstücke**

Grundbuch von Oberlengsfeld, Gemarkung Oberlengsfeld, Flur 1, Flurstück 51/9. Grundstücksgröße: ca. 6160 m<sup>2</sup>. Zum Grundstück gehören Stellplätze, Abstellräume und eine geschützte Gartenfläche.





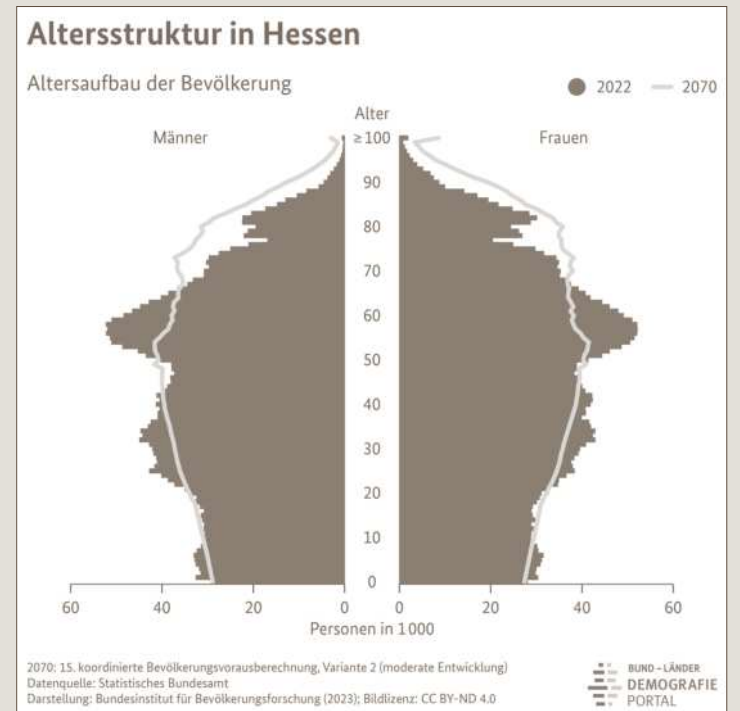
# Schenklingfeld

<b>Bundesland</b>	Hessen
<b>Landkreis</b>	Hersfeld-Rotenburg
<b>Einwohnerzahl</b>	ca. 4.278 (Stand 2023)
<b>Bevölkerungsdichte</b>	67 Einwohner je km <sup>2</sup>
<b>Gebietsfläche</b>	63,75 km <sup>2</sup>

Demografische Daten des Landkreises

<b>Einwohner</b>	ca. 121.500 (Stand 2022)
<b>Durchschnittsalter</b>	ca. 46 Jahre
<b>Anteil der über 65-jährigen</b>	ca. 24,5 %
<b>Pflegebedürftige an der Gesamtbevölkerung (2022)</b>	ca. 7,3 %
<b>Pflegebedürftige - Vollstationär</b>	15,6 %

<sup>11</sup> Quellen: Wegweiser Kommune, Demografiebericht | Statistisches Bundesamt | Wikipedia



# Investieren in Schenklengsfeld



## Bestens vernetzt und gut versorgt in Schenklengsfeld

Schenklengsfeld, eine charmante Großgemeinde in Hessen, vereint ländliche Idylle mit guter Infrastruktur. Entstanden aus dem Zusammenschluss von 13 ehemals selbstständigen Gemeinden, zählt Schenklengsfeld heute 4609 Einwohner – viele davon sind Senioren.

Die Gemeinde liegt inmitten von Wäldern und Wiesenauen, inmitten der nördlichen Kuppenröhn. Schenklengsfeld bietet Einkaufsmöglichkeiten, eine Grund- und Gesamtschule und insgesamt fünf Kindertageseinrichtungen, davon drei in kommunaler und zwei in kirchlicher Trägerschaft. Ein modernes Freibad mit verschiedenen Becken und einer Rutsche, die Drei-Felder-Sporthalle und die Tennisanlage bieten Platz für sportliche Aktivitäten.

Die medizinische Versorgung in Schenklengsfeld ist gut aufgestellt. Drei Hausärzte, zwei Zahnärzte und drei Masseur kümmern sich um das Wohlbefinden der Einwohner. Eine ortsansässige Apotheke gewährleistet die Versorgung mit Medikamenten.

Schenklengsfeld ist über verschiedene Landstraßen an das überregionale Straßennetz angeschlossen. Der öffentliche Personennahverkehr erfolgt über zwei Buslinien.

## Zukunftsperspektive Landhaus Senvital Schenklengsfeld

Mit Blick auf die Zukunft plant exsos die Errichtung einer Landhaus-Seniorenwohngemeinschaft im Ortskern. Dieses Projekt, das Landhaus Senvital Schenklengsfeld wird es älteren Menschen ermöglichen, im Falle einer Pflegebedürftigkeit in ihrer vertrauten Umgebung zu bleiben. Diese Initiative steht beispielhaft für das Engagement der Gemeinde, den ländlichen Raum lebenswert zu gestalten und die Gemeinschaft zu stärken.

“

Mit Freude sehe ich der Eröffnung des Landhaus Senvital Schenklengsfeld entgegen. Mit der Landhaus Seniorenwohngemeinschaft bringt die Firma exsos mit der Victor's Landhausgruppe eine wichtige Einrichtung in unsere Gemeinde, welche ich seit Beginn meiner Amtszeit bis zur Umsetzung durch die exsos GmbH mit Begeisterung unterstütze. Die neue Landhaus-Seniorenwohngemeinschaft ermöglicht es unseren älteren Mitbürgern, in ihrer vertrauten Gemeinde zu bleiben und weiterhin an unserem Miteinander teilzuhaben. Ich bin zuversichtlich, dass das Landhaus Senvital Schenklengsfeld unser Zusammengehörigkeitsgefühl stärken und die Lebensqualität in unserem Ort weiter verbessern wird.

Bürgermeister Andre Wenzel

“



# *Sorglos*

*in die Zukunft blicken*

---



*Mit so gut wie keinem Verwaltungsaufwand eine hohe Rendite erzielen und dies Monat für Monat über eine Laufzeit von 20 Jahren, unabhängig ob das Appartement oder die Wohnung belegt ist. Das überzeugt.*

## *Bevorzugtes Belegungsrecht und das deutschlandweit!*

Im Alter auf Unterstützung durch eine professionelle Pflege angewiesen zu sein, ist nicht unwahrscheinlich. Mit dem Erwerb einer unserer Pflegeimmobilien sichern Sie sich ein bevorzugtes Belegungsrecht. Dies gilt im Bedarfsfall für den Erwerber selbst oder dessen Eltern, Lebens- und Ehepartner und die leiblichen Kinder.

Dieses bevorzugte Belegungsrecht bedeutet, dass Sie als Investor im Bedarfsfall auf einer priorisierten Warteliste der Victor's Group stehen und schnellstmöglich einen Pflegeplatz erhalten. In der Victor's Group besteht die Auswahl von über 18.500 Pflegeplätzen an über **130** Standorten deutschlandweit, womit der Einzug in der Nähe der Familie und am gewünschten Ort sehr wahrscheinlich ist. Der eigene Pflegeplatz ist örtlich unabhängig von der erworbenen Pflegeimmobilie.

Blicken Sie mit dieser Gewissheit beruhigt in die Zukunft, denn Sie werden für alle Eventualitäten gerüstet sein. Für Ihre Unterlagen erhalten Sie zur Bestätigung Ihre persönliche Urkunde. Das Belegungsrecht sichert den Erwerbern und Eigentümern der Pflegeapartements sowie deren Familienangehörigen einen freiwerdenden Pflegeplatz in einer Senioreneinrichtung der Victor's Group nach Maßgabe der zur Verfügung stehenden bzw. freiwerdenden Plätze zu. Das Belegungsrecht gewährt das Recht - bei Vorhandensein mehrerer Mitbewerber um einen Pflegeplatz - diesen zu erhalten.



### *Doppelt Punkten: Vorsorge und Investment in einem*

Mit dem Erwerb einer Pflegeimmobilie punkten Sie doppelt: Sie sorgen für Ihre Zukunft und die Ihrer Angehörigen und tätigen gleichzeitig ein sicheres Investment mit stabilen Renditeaussichten.

In Zeiten demografischen Wandels und zunehmender Knappheit von Pflegeplätzen bietet dieses Konzept eine zukunftsorientierte Lösung, die sowohl persönliche Sicherheit als auch finanzielle Vorteile verspricht.





## *Niedrige Energiekosten dank Energieeffizienz*

---

Der Aufwand an Primärenergie nicht erneuerbar liegt mit 73,5 kWh/m<sup>2</sup>a deutlich im Rahmen der geforderten Werte für die Inanspruchnahme von KfW-Mitteln. Der Gesetzgeber definiert eine Zertifizierung als Voraussetzung, welche vorliegt.

Der auf dem Gebäudedach durch die PV-Anlage mit einer Leistung von 97 kWp produzierte Strom wird nahezu vollständig im Gebäude verwertet (die PV-Anlage ist kein Bestandteil des Gebäudes und wird nicht mitveräußert). Möglich wird die effiziente Nutzung durch einen 60 kWh Energiespeicher. Das Gebäude lässt sich durch Verwendung von mindestens zwei Wärmepumpen und Heizregistern in Wand und Decke mit dieser Energie ganzjährig temperieren.



## *Das Immobilienprodukt exsos55 erreicht die höchsten KfW-Standards*

exsos verwirklicht für dieses Gebäude und das dazugehörige Grundstück eine DGNB-Zertifizierung in der Zertifikatsgüte „Gold“ als auch das „Qualitätssiegel nachhaltiges Gebäude“ in der Kategorie Wohngebäude (QNG-PLUS). Das bedeutet, dass Ihre Investition in ein zertifiziert klimafreundliches Wohngebäude fließt. Die Beheizung findet per Luft-Wasser-Wärmepumpe statt und erfüllt damit auch die Kriterien, die eine Beheizung durch Öl, Gas oder Biomasse ausschließen. Damit ist eine Förderung für Bau und Kauf durch die KfW möglich – entsprechende Voraussetzungen werden erfüllt und wurden vorbereitet. Zutreffend ist hier das Programm 298, mit einer maximalen Kredithöhe von 150.000 EUR.<sup>12</sup> Zusätzlich entsteht hieraus ggf. auch die Möglichkeit der Sonder-AfA (§7b EStG) und der degressiven AfA (Wachstumschancengesetz).<sup>13</sup>

Quelle:

<sup>12</sup> Homepage der KfW-Bank: [www.kfw.de](http://www.kfw.de). Angaben sind unverbindlich. Stand März 2025 Ein Rechtsanspruch auf die Förderung besteht nicht. Die Förderung steht unter dem Vorbehalt der Verfügbarkeit von Bundesmitteln.

<sup>13</sup> Diese Information stellt keine Garantie dar und ersetzt nicht die Inanspruchnahme einer steuerlichen Beratung. Wir übernehmen keine Garantie dafür, dass ein Pflegeapartment der Definition einer Wohnung gemäß § 181 Abs. 9 des Bewertungsgesetzes entspricht. Wir empfehlen, zur Klärung dieser und weiteren steuerlichen Fragen, zwingend einen Steuerberater hinzuzuziehen, um eine rechtsverbindliche Einschätzung zu erhalten.



Mitglied der  
**DGNB**

seit 08.12.2021  
Mitgliedsnummer: 14315



40  
**EffizienzGebäude**

## *Nachhaltig gefördert*

## *Gut investiert*

---





Einheit Nr.	Zimmer+Bad m <sup>2</sup>	Allg.-Flächen m <sup>2</sup>	Gesamtfläche m <sup>2</sup>	Teileigentum 1/10.000	Grundstücks-anteil	Gebäude-anteil	Kaufpreis	Miete p.a.	Brutto-Mietrendite <sup>14</sup>
TE 01	32,82	44,33	77,15	296,71	10.384,95 €	339.901,04 €	350.285,98 €	12.610,30 €	3,60%
TE 02	20,29	27,40	47,69	183,43	6.420,19 €	210.133,82 €	216.554,01 €	7.795,94 €	3,60%
TE 03	20,29	27,40	47,69	183,43	6.420,19 €	210.133,82 €	216.554,01 €	7.795,94 €	3,60%
TE 04	20,29	27,40	47,69	183,43	6.420,19 €	210.133,82 €	216.554,01 €	7.795,94 €	3,60%
TE 05	20,29	27,40	47,69	183,43	6.420,19 €	210.133,82 €	216.554,01 €	7.795,94 €	3,60%
TE 06	20,29	27,40	47,69	183,43	6.420,19 €	210.133,82 €	216.554,01 €	7.795,94 €	3,60%
TE 07	20,29	27,40	47,69	183,43	6.420,19 €	210.133,82 €	216.554,01 €	7.795,94 €	3,60%
TE 08	20,30	27,42	47,72	183,52	6.423,35 €	210.237,39 €	216.660,74 €	7.799,79 €	3,60%
TE 09	20,29	27,40	47,69	183,43	6.420,19 €	210.133,82 €	216.554,01 €	7.795,94 €	3,60%
TE 10	20,29	27,40	47,69	183,43	6.420,19 €	210.133,82 €	216.554,01 €	7.795,94 €	3,60%
TE 11	20,26	27,36	47,62	183,16	6.410,70 €	209.823,13 €	216.233,82 €	7.784,42 €	3,60%
TE 12	20,68	27,93	48,61	186,96	6.543,59 €	214.172,86 €	220.716,46 €	7.945,79 €	3,60%
TE 13	20,15	27,21	47,36	182,17	6.375,89 €	208.683,91 €	215.059,80 €	7.742,15 €	3,60%
TE 14	32,82	44,33	77,15	296,71	10.384,95 €	339.901,04 €	350.285,98 €	12.610,30 €	3,60%
TE 15	20,29	27,40	47,69	183,43	6.420,19 €	210.133,82 €	216.554,01 €	7.795,94 €	3,60%
TE 16	20,29	27,40	47,69	183,43	6.420,19 €	210.133,82 €	216.554,01 €	7.795,94 €	3,60%
TE 17	20,29	27,40	47,69	183,43	6.420,19 €	210.133,82 €	216.554,01 €	7.795,94 €	3,60%
TE 18	20,29	27,40	47,69	183,43	6.420,19 €	210.133,82 €	216.554,01 €	7.795,94 €	3,60%
TE 19	20,29	27,40	47,69	183,43	6.420,19 €	210.133,82 €	216.554,01 €	7.795,94 €	3,60%
TE 20	20,29	27,40	47,69	183,43	6.420,19 €	210.133,82 €	216.554,01 €	7.795,94 €	3,60%
TE 21	20,30	27,42	47,72	183,52	6.423,35 €	210.237,39 €	216.660,74 €	7.799,79 €	3,60%
TE 22	20,29	27,40	47,69	183,43	6.420,19 €	210.133,82 €	216.554,01 €	7.795,94 €	3,60%
TE 23	20,29	27,40	47,69	183,43	6.420,19 €	210.133,82 €	216.554,01 €	7.795,94 €	3,60%
TE 24	20,26	27,36	47,62	183,16	6.410,70 €	209.823,13 €	216.233,82 €	7.784,42 €	3,60%
TE 25	20,68	27,93	48,61	186,96	6.543,59 €	214.172,86 €	220.716,46 €	7.945,79 €	3,60%
TE 26	20,15	27,21	47,36	182,17	6.375,89 €	208.683,91 €	215.059,80 €	7.742,15 €	3,60%

Zwischenreservierungen und -verkäufe bleiben ausdrücklich vorbehalten.

<sup>14</sup> Normale Berechnung einer Standardverzinsung ohne Berücksichtigung weiterer Einflussfaktoren, wie Zinseszinsvorteile, Wertsteigerungen bzw. Wertkorrekturen etc. Kosten der Mietverwaltung, WEG-Verwaltung und Instandhaltungsrücklage sind nicht berücksichtigt. Rendite ab Ablauf der Pre-Opening-Phase. Die Berechnung bezieht sich auf den Zeitraum ab Erhalt der Mieteinnahmen. Die Auskehr der Mieteinnahmen kann vom Pachtvertrag abweichen

Einheit Nr.	Zimmer+Bad m <sup>2</sup>	Allg.-Flächen m <sup>2</sup>	Gesamtfläche m <sup>2</sup>	Teileigentum 1/10.000	Grundstücksanteil	Gebäudeanteil	Kaufpreis	Miete p.a.	Brutto-Mietrendite <sup>15</sup>
TE 27	32,82	44,33	77,15	296,71	10.384,95 €	339.901,04 €	350.285,98 €	12.610,30 €	3,60%
TE 28	20,29	27,40	47,69	183,43	6.420,19 €	210.133,82 €	216.554,01 €	7.795,94 €	3,60%
TE 29	20,29	27,40	47,69	183,43	6.420,19 €	210.133,82 €	216.554,01 €	7.795,94 €	3,60%
TE 30	20,29	27,40	47,69	183,43	6.420,19 €	210.133,82 €	216.554,01 €	7.795,94 €	3,60%
TE 31	20,29	27,40	47,69	183,43	6.420,19 €	210.133,82 €	216.554,01 €	7.795,94 €	3,60%
TE 32	20,29	27,40	47,69	183,43	6.420,19 €	210.133,82 €	216.554,01 €	7.795,94 €	3,60%
TE 33	20,29	27,40	47,69	183,43	6.420,19 €	210.133,82 €	216.554,01 €	7.795,94 €	3,60%
TE 34	20,30	27,42	47,72	183,52	6.423,35 €	210.237,39 €	216.660,74 €	7.799,79 €	3,60%
TE 35	20,29	27,40	47,69	183,43	6.420,19 €	210.133,82 €	216.554,01 €	7.795,94 €	3,60%
TE 36	20,29	27,40	47,69	183,43	6.420,19 €	210.133,82 €	216.554,01 €	7.795,94 €	3,60%
TE 37	20,26	27,36	47,62	183,16	6.410,70 €	209.823,13 €	216.233,82 €	7.784,42 €	3,60%
TE 38	20,68	27,93	48,61	186,96	6.543,59 €	214.172,86 €	220.716,46 €	7.945,79 €	3,60%
TE 39	20,15	27,21	47,36	182,17	6.375,89 €	208.683,91 €	215.059,80 €	7.742,15 €	3,60%
TE 40	32,82	44,33	77,15	296,71	10.384,95 €	339.901,04 €	350.285,98 €	12.610,30 €	3,60%
TE 41	20,29	27,40	47,69	183,43	6.420,19 €	210.133,82 €	216.554,01 €	7.795,94 €	3,60%
TE 42	20,29	27,40	47,69	183,43	6.420,19 €	210.133,82 €	216.554,01 €	7.795,94 €	3,60%
TE 43	20,29	27,40	47,69	183,43	6.420,19 €	210.133,82 €	216.554,01 €	7.795,94 €	3,60%
TE 44	20,29	27,40	47,69	183,43	6.420,19 €	210.133,82 €	216.554,01 €	7.795,94 €	3,60%
TE 45	20,29	27,40	47,69	183,43	6.420,19 €	210.133,82 €	216.554,01 €	7.795,94 €	3,60%
TE 46	20,29	27,40	47,69	183,43	6.420,19 €	210.133,82 €	216.554,01 €	7.795,94 €	3,60%
TE 47	20,30	27,42	47,72	183,52	6.423,35 €	210.237,39 €	216.660,74 €	7.799,79 €	3,60%
TE 48	20,29	27,40	47,69	183,43	6.420,19 €	210.133,82 €	216.554,01 €	7.795,94 €	3,60%
TE 49	20,29	27,40	47,69	183,43	6.420,19 €	210.133,82 €	216.554,01 €	7.795,94 €	3,60%
TE 50	20,26	27,36	47,62	183,16	6.410,70 €	209.823,13 €	216.233,82 €	7.784,42 €	3,60%
TE 51	20,68	27,93	48,61	186,96	6.543,59 €	214.172,86 €	220.716,46 €	7.945,79 €	3,60%
TE 52	20,15	27,21	47,36	182,17	6.375,89 €	208.683,91 €	215.059,80 €	7.742,15 €	3,60%

Zwischenreservierungen und -verkäufe bleiben ausdrücklich vorbehalten.

<sup>15</sup> Normale Berechnung einer Standardverzinsung ohne Berücksichtigung weiterer Einflussfaktoren, wie Zinseszinsvorteile, Wertsteigerungen bzw. Wertkorrekturen etc. Kosten der Mietverwaltung, WEG-Verwaltung und Instandhaltungsrücklage sind nicht berücksichtigt. Rendite ab Ablauf der Pre-Opening-Phase. Die Berechnung bezieht sich auf den Zeitraum ab Erhalt der Mieteinnahmen. Die Auskehr der Mieteinnahmen kann vom Pachtvertrag abweichen

# Beispielappartement

Einheit 01 | ca. 77,15 m<sup>2</sup> | 350.285,98 €

Fläche Sondereigentum	ca. 32,82 m <sup>2</sup>
Fläche Gemeinschaftseigentum	ca. 44,33 m <sup>2</sup>
<b>Mietrelevante Fläche</b>	<b>ca. 77,15 m<sup>2</sup></b>

<b>Kaufpreis:</b>	<b>350.285,98 €</b>
Grunderwerbssteuer (6 % v. KP)	21.017,16 €
Notar-/Grundbuchkosten (ca. 2 % v. KP)	7.005,72 €
<b>Kaufpreis inkl. NK</b>	<b>378.308,86 €</b>

<b>Jährliche Mieteinnahmen</b>	<b>12.610,30 €</b>
- Jährliche Instandhaltungsrücklage (empfohlen 0,25 €/m <sup>2</sup> /Monat) <sup>16</sup>	231,45 €
- Jährliche Grundsteuer geschätzt	150,00 €
- Jährliche WEG- und Mietverwaltung (41,65 €/Monat brutto) <sup>17</sup>	499,80 €
<b>Möglicher jährlicher Ertrag nach Kosten</b>	<b>11.729,05 €</b>
<b>Möglicher monatlicher Ertrag nach Kosten<sup>18</sup></b>	<b>977,42 €</b>

<sup>16</sup> Unverbindlicher, empfohlener Erfahrungswert bei Pflegeimmobilien. Die Eigentümer beschließen die Höhe der Zuführung zur Instandhaltungsrücklage auf der Eigentümerversammlung.

<sup>17</sup> Unverbindliches Angebot der WEG-Verwaltung

<sup>18</sup> Ab dem 7. Monat nach Mietbeginn. Details finden Sie auf Seite 37 unter Pre-Opening.



Die Einheiten gleichen im Wesentlichen den Grundrissen der hier abgebildeten Ansichten. Änderungen sind möglich. Die Grundrisse sind nicht maßstabgetreu dargestellt, die Raumgrößen und Badausstattung sind beispielhaft angegeben und können variieren. Die in der Illustration gezeigten Einrichtungsgegenstände dienen nur der Darstellung und sind nicht im Kaufpreis enthalten.

## Beispielrechnung unter Berücksichtigung einer Finanzierung über ein KfW-Darlehen

<b>Kapitalbedarf (Kaufpreis + Notar- und Grundbuchkosten + Grunderwerbsteuer)</b>	<b>378.308,86 €</b>
<b>Höhe gefördertes KfW-Darlehen</b>	<b>150.000,- €</b>
KfW-Programm 298, Klimafreundliches Wohngebäude Effizienzhausstufe 40 - mit QNG) <sup>19</sup>	
Eingesetztes Eigenkapital	228.308,86 €
<b>Jährliche Mieteinnahmen</b>	<b>12.610,30 €</b>
- Jährliche Instandhaltungsrücklage (empfohlen 0,25 €/m <sup>2</sup> /Monat) <sup>20</sup>	231,45 €
- Jährliche Grundsteuer geschätzt	150,00 €
- Jährliche WEG- und Mietverwaltung (41,65 €/Monat brutto) <sup>21</sup>	499,80 €
- Jährliche fiktive Finanzierungskosten (150.000,- Euro KfW-Darlehen, 2,98 % Zins, 2 % Tilgung) <sup>22</sup>	7.470,00 €
<b>Möglicher jährlicher Ertrag nach Kosten</b>	<b>4.259,05 €</b>
<b>Möglicher monatlicher Ertrag nach Kosten<sup>23</sup></b>	<b>354,92 €</b>

<sup>19</sup> Ein Rechtsanspruch auf die Förderung besteht nicht. Die Förderung steht unter dem Vorbehalt der Verfügbarkeit von Bundesmitteln. Bonität vorausgesetzt. Details finden Sie unter [https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Neubau/Foerderprodukte/Klimafreundlicher-Neubau-Wohngebäude-\(297-298\)](https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Neubau/Foerderprodukte/Klimafreundlicher-Neubau-Wohngebäude-(297-298))

<sup>20</sup> Unverbindlicher, empfohlener Erfahrungswert bei Pflegeimmobilien. Die Eigentümer beschließen die Höhe der Zuführung zur Instandhaltungsrücklage auf der Eigentümerversammlung.

<sup>21</sup> Unverbindliches Angebot der WEG-Verwaltung

<sup>22</sup> Berechnet mit dem am Stichtag 10.03.2025 (Prospekterstellung) gültigen effektivem Jahreszins von 3,02 % und einer Laufzeit von 11 bis 25 Jahren, die Zinskonditionen orientieren sich auch bei Förderkrediten am Kapitalmarkt und werden laufend angepasst. Die Festlegung erfolgt jeweils am Tag der Zusage bei der KfW. Dieser Zinssatz gilt dann für die Dauer der gesamten Zinsbindungsfrist. Zinsbindung 10 Jahre, wenn dann der Kredit noch nicht abbezahlt ist, erhalten Sie ein Angebot für eine Anschlussfinanzierung, die Konditionen können sich entsprechend ändern. [https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Neubau/Foerderprodukte/Klimafreundlicher-Neubau-Wohngebäude-\(297-298\)](https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Neubau/Foerderprodukte/Klimafreundlicher-Neubau-Wohngebäude-(297-298)).

<sup>23</sup> Ab dem 7. Monat nach Mietbeginn. Details finden Sie auf Seite 37 unter Pre-Opening.



Alle Fotos von Referenzobjekten sind beispielhaft dargestellt und dokumentieren keinen Anspruch auf Umsetzung und Gestaltung des Neubauprojekts Landhaus Senvital Schenklingfeld. Gültigkeit und Umsetzung haben ausschließlich die notariell beurkundeten Verträge und die in der Teilungserklärung aufgeführte Baubeschreibung. Eine Möblierung ist nicht im Kaufpreis enthalten.

Foto  
Referenzobjekt  
Landhaus Elxlebener Hof

# Beispielappartement

Einheit 02 | ca. 47,69 m<sup>2</sup> | 216.554,01 €



Fläche Sondereigentum	ca. 20,29 m <sup>2</sup>
Fläche Gemeinschaftseigentum	ca. 27,40 m <sup>2</sup>
<b>Mietrelevante Fläche</b>	<b>ca. 47,69 m<sup>2</sup></b>

<b>Kaufpreis:</b>	<b>216.554,01 €</b>
Grunderwerbssteuer (6 % v. KP)	12.993,24 €
Notar-/Grundbuchkosten (ca. 2 % v. KP)	4.331,08 €
<b>Kaufpreis inkl. NK</b>	<b>233.878,33 €</b>

<b>Jährliche Mieteinnahmen</b>	<b>7.795,94 €</b>
- Jährliche Instandhaltungsrücklage (empfohlen 0,25 €/m <sup>2</sup> /Monat) <sup>24</sup>	143,07 €
- Jährliche Grundsteuer geschätzt	100,00 €
Jährliche WEG- und Mietverwaltung (41,65 €/Monat brutto) <sup>25</sup>	499,80 €
<b>Möglicher jährlicher Ertrag nach Kosten</b>	<b>7.053,07 €</b>
<b>Möglicher monatlicher Ertrag nach Kosten<sup>26</sup></b>	<b>587,76 €</b>

<sup>24</sup> Unverbindlicher, empfohlener Erfahrungswert bei Pflegeimmobilien. Die Eigentümer beschließen die Höhe der Zuführung zur Instandhaltungsrücklage auf der Eigentümersversammlung.

<sup>25</sup> Unverbindliches Angebot der WEG-Verwaltung

<sup>26</sup> Ab dem 7. Monat nach Mietbeginn. Details finden Sie auf Seite 37 unter Pre-Opening.



Die Einheiten gleichen im Wesentlichen den Grundrissen der hier abgebildeten Ansichten. Änderungen sind möglich. Die Grundrisse sind nicht maßstabsgetreu dargestellt, die Raumgrößen und Badausstattung sind beispielhaft angegeben und können variieren. Die in der Illustration gezeigten Einrichtungsgegenstände dienen nur der Darstellung und sind nicht im Kaufpreis enthalten.



## Beispielrechnung unter Berücksichtigung einer Finanzierung über ein KfW-Darlehen

<b>Kapitalbedarf (Kaufpreis + Notar- und Grundbuchkosten + Grunderwerbsteuer)</b>	233.878,33 €
<b>Höhe gefördertes KfW-Darlehen</b>	150.000,- €
KfW-Programm 298, Klimafreundliches Wohngebäude Effizienzhausstufe 40 - mit QNG) <sup>27</sup>	
Eingesetztes Eigenkapital	83.878,33 €
<b>Jährliche Mieteinnahmen</b>	<b>7.795,94 €</b>
- Jährliche Instandhaltungsrücklage (empfohlen 0,25 €/m <sup>2</sup> /Monat) <sup>28</sup>	143,07 €
- Jährliche Grundsteuer geschätzt	100,00 €
- Jährliche WEG- und Mietverwaltung (41,65 €/Monat brutto) <sup>29</sup>	499,80 €
- Jährliche fiktive Finanzierungskosten (150.000,- Euro KfW-Darlehen, 2,98 % Zins, 2 % Tilgung) <sup>30</sup>	7.470,00 €
<hr/>	
<b>Möglicher jährlicher Aufwand nach Kosten</b>	<b>416,93 €</b>
<b>Möglicher monatlicher Aufwand nach Kosten<sup>31</sup></b>	<b>34,74 €</b>

<sup>27</sup> Ein Rechtsanspruch auf die Förderung besteht nicht. Die Förderung steht unter dem Vorbehalt der Verfügbarkeit von Bundesmitteln. Bonität vorausgesetzt.

Details finden Sie unter [https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Neubau/Foerderprodukte/Klimafreundlicher-Neubau-Wohngebäude-\(297-298\)](https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Neubau/Foerderprodukte/Klimafreundlicher-Neubau-Wohngebäude-(297-298))

<sup>28</sup> Unverbindlicher, empfohlener Erfahrungswert bei Pflegeimmobilien. Die Eigentümer beschließen die Höhe der Zuführung zur Instandhaltungsrücklage auf der Eigentümerversammlung.

<sup>29</sup> Unverbindliches Angebot der WEG-Verwaltung

<sup>30</sup> Berechnet mit dem am Stichtag 10.03.2025 (Prospekterstellung) gültigen effektivem Jahreszins von 3,02 % und einer Laufzeit von 11 bis 25 Jahren, die Zinskonditionen orientieren sich auch bei Förderkrediten am Kapitalmarkt und werden laufend angepasst. Die Festlegung erfolgt jeweils am Tag der Zusage bei der KfW. Dieser Zinssatz gilt dann für die Dauer der gesamten Zinsbindungsfrist. Zinsbindung 10 Jahre, wenn dann der Kredit noch nicht abbezahlt ist, erhalten Sie ein Angebot für eine Anschlussfinanzierung, die Konditionen können sich entsprechend ändern. [https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Neubau/Foerderprodukte/Klimafreundlicher-Neubau-Wohngebäude-\(297-298\)](https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Neubau/Foerderprodukte/Klimafreundlicher-Neubau-Wohngebäude-(297-298))

<sup>31</sup> Ab dem 7. Monat nach Mietbeginn. Details finden Sie auf Seite 37 unter Pre-Opening.



Alle Fotos von Referenzobjekten sind beispielhaft dargestellt und dokumentieren keinen Anspruch auf Umsetzung und Gestaltung des Neubauprojekts Landhaus Senvital Schenkklingsfeld. Gültigkeit und Umsetzung haben ausschließlich die notariell beurkundeten Verträge und die in der Teilungserklärung aufgeführte Baubeschreibung. Eine Möblierung ist nicht im Kaufpreis enthalten.

Foto  
Referenzobjekt  
Landhaus Elxlebener Hof

Transparente Informationen  
*Risikobelehrung/  
Haftungsausschluss*

---



Jede Kapitalanlage und jede Investition in Immobilien unterliegt gewissen Risiken, die nicht auszuschließen sind. Um sie transparent zu informieren erläutern wir Ihnen einige Risiken, ohne Anspruch auf Vollständigkeit zu suggerieren.

► **Risiko einer verspäteten Fertigstellung**

Wie bei jedem Neubau kann es Verzögerungen hinsichtlich der Fertigstellung geben. Dies hätte zur Folge, dass der Mieter die Immobilie erst verspätet übernehmen und nutzen kann. Durch unpünktliche Fertigstellungstermine bzw. verspätete Nutzungsmöglichkeit sind nachteilige wirtschaftliche Auswirkungen möglich (Einnahmeausfälle, Mietvertragsrechtliche Nachteile, Vertragsstrafen, Rücktritt des Mieters o.ä.). Durch die Bestimmungen der MaBV, einer verbrauchererschützenden Vorschrift, werden Erwerber allerdings abgesichert. Der Veräußerer hat dem Erwerber bei der ersten Rate nach §650m Abs. 2, Abs. 3 BGB eine Sicherheit in Höhe vom Hundert des vereinbarten Kaufpreises für die rechtzeitige Herstellung des Werkes ohne wesentliche Mängel zu leisten. Die Sicherheit kann insbesondere durch eine Vertragserfüllungsbürgschaft eines in der Bundesrepublik Deutschland zum Geschäftsbetrieb befugten Kreditinstituts oder Kreditversicherers geleistet werden. Wird diese Bürgschaft nicht gestellt, ist der Erwerber berechtigt, von der ersten Abschlagszahlung fünf vom Hundert des Kaufpreises einzubehalten.

► **Insolvenz des Bauträgers**

Die Käufer sind durch die Zahlung nach Baufortschritt durch entsprechende Insolvenzen abgesichert. Bedeutet, dass der Erwerber nie in Vorlage tritt, sondern letztlich nur die Leistung zahlt, die auch schon bauseitig erbracht wurde. Trotzdem könnten hier natürlich finanzielle Nachteile entstehen. In der Bauphase können sich bereits im Bereich der Anschaffungs- u. Herstellungskosten erhebliche Mehrkosten für die Immobilie ergeben. Diese können z.B. auch durch Insolvenzen von Vertragspartnern oder Streitigkeiten über vertragliche Leistungsinhalte mit Bauunternehmen hervorgerufen werden. Kostenüberschreitungen können erheblich zu nachteiligen Auswirkungen auf die Wirtschaftlichkeit des Investitionsvorhabens und ggf. sogar zur Insolvenz des Bauträgers führen. Der Gesetzgeber hat allerdings auch die bauträgerfinanzierende Bank in der Form mit in die Verantwortung genommen, dass diese bei einer Insolvenz die bereits bezahlten Gelder wieder zurückzahlen muss oder das Eigentum lastenfrei übergibt, so dass die Käufer die Möglichkeit haben das Bauvorhaben zu vollenden.

► **Mietausfallwagnis**

Der Betreiber ist zur Zahlung des Mietzinses verpflichtet, unabhängig davon, ob die entsprechende Einheit vermietet ist oder leer steht. Dies ist einer der großen Vorteile im Vergleich zu einer klassischen Eigentumswohnung. Eine Insolvenz des Betreibers stellt allerdings bei diesem Immobilientyp ein Risiko dar. Im Fall einer Insolvenz des Mieters/Betreibers besteht das Risiko eines Totalausfalls. Daher ist die Bonität des Betreibers von entscheidender Bedeutung. Prognostizierte Renditen können anhand verschiedener Methoden und Betrachtungszeiträume errechnet werden und eröffnen so einen Ergebniskorridor. Während der Vermietung kann die fehlende Umlagefähigkeit einzelner Betriebskosten (z.B. Verwalterkosten, Instandhaltungsrücklagen und -kosten, Grundsteuer) den prognostizierten Ertrag der Immobilie beeinträchtigen. Auch kann die Umlagefähigkeit einzelner Kosten aufgrund gesetzlicher Änderung nachträglich entfallen. Der Vermieter trägt das Risiko der öffentlich-rechtlichen Zulässigkeit der Nutzung des Mietgegenstands. Erforderliche Baumaßnahmen aufgrund geänderter gesetzlicher Anforderungen hat die Vermietergemeinschaft auf eigene Kosten zu erfüllen. Nach Beendigung eines Mietvertrages könnte eine Anschlussvermietung nicht oder nur zu schlechteren Konditionen erfolgen. Auch hieraus können sich wirtschaftliche Nachteile ergeben. Eine Beendigung kann regulär oder vorzeitig durch Ausübung eines außerordentlichen Kündigungsrechts erfolgen.

► **Baumängel**

Eine Beseitigung von Baumängeln könnte Kosten auslösen. Ebenso könnte ein Wertverlust eintreten. Bei der Abnahme ist auf entsprechende Mängel zu achten. Zudem besteht eine 5-jährige Gewährleistung nach BGB, nachdem der Bauträger entsprechende Mängel in genanntem Zeitraum zu beseitigen hat. Im Exposé werden keine Beurteilungen oder Aussagen zur Qualität der Immobilien (Reparaturanfälligkeit von Materialien, mangelnde Bauqualität, eingeschränkte Widerverkäuflichkeit, geringe Objektrendite etc.) gemacht. Der Käufer ist sich jedoch im Klaren, dass auch hier Risiken bestehen können.

► **Steuerliche Risiken und Änderung der Gesetzgebung**

Durch Änderungen der Steuergesetzgebung könnten sich steuerliche Gegebenheiten ändern. Wir übernehmen keine Garantie dafür, dass ein Pflegeappartement der Definition einer Wohnung gemäß § 181 Abs. 9 des Bewertungsgesetzes entspricht. Wir empfehlen, zur Klärung dieser Frage, einen Steuerberater hinzuzuziehen, um eine rechtsverbindliche Einschätzung zu erhalten. Die steuerlichen Informationen stellen keine Garantie dar und ersetzt nicht die Inanspruchnahme einer steuerlichen Beratung. Wir empfehlen Ihnen, in steuerlichen Angelegenheiten zwingend Ihren Steuerberater zu konsultieren. Alle Angaben sind vorbehaltlich gesetzlicher Änderungen sowie Änderungen der Steuergesetzgebung.

► **Mietsicherheiten**

Marktübliche Sicherheiten könnten gegenüber dem Vertragspartner/Mieter aufgrund sich verändernder Marktlage nicht durchsetzbar sein oder werden nicht vorgenommen. Dadurch können sich wirtschaftliche Nachteile ergeben. Die Mietsicherheit wird durch die Konzerngarantie des Betreibers gestellt. Im Fall einer Insolvenz besteht das Risiko eines Totalausfalls.

#### ►Wertstabilität

Immobilien gelten als krisensichere Sachwerte. Pflegeimmobilien gelten aufgrund der demografischen Entwicklung als zukunftsorientiert. Die Prognose für den Bedarf von Pflegeimmobilien ist sehr positiv, trotzdem natürlich nicht vorhersehbar. Bei einem Verkauf sind Vertriebskosten und potentielle steuerliche Aufwendungen zu bedenken. Auch kann ein Wertverlust eintreten. Wertbestimmende Faktoren können sich ändern: eine Entwertung durch vermehrte Lärm- o. Immissionsbelästigung sowie durch erst später entdeckte Altlasten könnte sich ergeben. Der Standort einer Immobilie kann sich verändern. Ausbleibende bzw. sich verschlechternde Verkehrsverbindungen oder sich verändernde Sozialstrukturen können sich negativ auf die Immobilieninvestition auswirken. Auch eine erwartete positive Entwicklung könnte ausbleiben und somit eine zum Zeitpunkt der Investition noch nicht bekannte Wert- bzw. Ertragsminderung zur Folge haben. Auch können konjunkturelle Schwankungen, staatliche Vorgaben oder steuerliche Entwicklungen die Rendite und den Wert beeinflussen. Die vergleichsweise hohen prognostizierten Renditen sorgen für eine entsprechende Nachfrage. Eine verstärkte Bautätigkeit könnte das Angebot erhöhen und die Kaufpreise relativieren.

#### ►Sinken des Lebenshaltungspreisindex

Bei Senkung des Lebenshaltungspreisindex kann die kalkulierte Miete eine Minderung erfahren und die bisherigen Mieteinnahmen würden nicht mehr erzielt werden. Wenn die Immobilie mit künftigen Mietertragssteigerungen kalkuliert wird, die aufgrund von vertraglich vereinbarten Indexklauseln ermittelt werden, so kann lediglich die Erfahrung der Vergangenheit zur Kalkulation dienen und stellt keine Garantie oder Zusage für die Zukunft dar. Eine Veränderung der Inflationsraten in der Zukunft kann sich somit positiv wie auch negativ auf die Wirtschaftlichkeit, bzw. die Rendite der Immobilie auswirken. Eine geringere Inflationsrate als die kalkulierte Rate kann somit Nachteile in der Wirtschaftlichkeit und Rendite für den Käufer einer Immobilieninvestition ergeben. Die Indexierung der Miete mit 65 % der Indexentwicklung birgt mit zunehmender Dauer des Mietverhältnisses das Risiko einer Differenz zur Marktmiete.

#### ►Eigentümergeinschaft

Der Käufer wird Mitglied einer Wohnungseigentümergeinschaft. Das Rechtsverhältnis der Mitglieder untereinander richtet sich unter anderem nach der Teilungserklärung, die bei Druck der Verkaufsbroschüre noch nicht vorlag, so dass sich inhaltliche Gestaltungsrisiken ergeben können. Als Mitglied der Wohnungseigentümergeinschaft ist der Käufer zugleich Gesellschafter der Vermietergemeinschaft, die die Immobilie an den Mieter/Betreiber überlässt. Das Innenverhältnis der Gesellschafter untereinander bedarf noch der abschließenden Ausgestaltung. Voraussichtlich setzen Beschlüsse und Entscheidungen der Vermietergemeinschaft die Einstimmigkeit voraus, was eine Hürde bei der Willensbildung darstellen kann.

#### ►Nutzungsänderung

Sollte eine Nutzungsänderung, eine sog. Umwidmung, der Immobilie durch die Eigentümergeinschaft beschlossen werden, so könnten die bisherigen Mieteinnahmen nicht mehr realisiert werden.

#### ►Instandhaltung

Eine Immobilie ist regelmäßig zu pflegen, instand zu halten und instand zu setzen. Die Eigentümergeinschaft bildet hierfür eine sog. Instandhaltungsrücklage, wobei die genaue Höhe der Rücklage im Ermessen der Eigentümergeinschaft steht. Sollte diese vernachlässigt, falsch eingeschätzt, nicht gebildet oder zu gering gewählt werden, kann ein Reparaturstau entstehen. Notwendige Instandhaltungen könnten dann ggf. aufgrund mangelnder Liquidität nicht oder nicht ausreichend durchgeführt werden oder nur durch eine Sonderumlage und zusätzliche finanzielle Mittel. Dies kann sich auf die Wirtschaftlichkeit bzw. Rendite negativ auswirken. Infolge eines nicht hinreichend geplanten bauteilspezifischen Verschleißes oder Materialfehlern könnten die tatsächlichen Instandhaltungskosten höher als die in der Planung zugrunde gelegten jährlichen Abschreibungen ausfallen. Dadurch kann sich eine Differenz ergeben, die sich negativ auf die Wirtschaftlichkeit der Immobilie auswirkt.

#### ►Private Finanzierungskosten

Durch Zinsänderungen könnten die Finanzierungskosten steigen. Das Risiko besteht, dass nach der im Kreditvertrag vereinbarten Zeit der Zinsfestschreibung ein höherer Liquiditätsabfluss entsteht als zuvor. Ursprüngliche Finanzierungskalkulationen müssten dann bei einer Anschlussfinanzierung aktualisiert werden. Wird der Fremdkapitalanteil der Immobilieninvestition nicht planmäßig abgebaut, könnte sich aufgrund einer gestiegenen Zinssituation nach der Zinsfestschreibungszeit eine erhöhte Kostensituation für den Käufer ergeben. Die damit verbundenen Mehrkosten können die Rendite der Immobilie mindern.

#### ►Weitere Risiken

Naturkatastrophen, Krieg, wirtschaftliche Risiken, auch Brand etc. können Kosten oder Nachteile nach sich ziehen. Ebenso könnten weitere Risiken bestehen, die hier nicht explizit aufgeführt sind.

## Angaben- /Haftungsvorbehalt

Alle Angaben, Darstellungen und Berechnungen im Prospekt wurden mit Sorgfalt zusammengestellt und auf ihre Richtigkeit zum Datum der Prospektherausgabe überprüft und dienen einer Vorabinformation. Die Angaben entsprechen dem gegenwärtigen Prospekt- und Kenntnisstand der Entwurfsplanung und beruhen auf den gesetzlichen Bestimmungen sowie sonstigen Vorschriften. Änderungen bleiben ausdrücklich vorbehalten. Die angegebenen Flächen können sich noch geringfügig ändern. Eine Haftung für künftige Veränderungen kann nicht übernommen werden, Irrtümer und Änderungen bleiben somit vorbehalten.

Bei den Illustrationen handelt es sich nicht um Ausstattungsmerkmale der einzelnen Teileigentumseinheiten. Die Abbildungen stehen mit dem Bauprojekt in keinem direkten Zusammenhang. Sie begründen in keinem Fall einen Anspruch auf Realisierung. Rechtlich verbindlich und maßgeblich sind insofern ausschließlich nur die Zusagen in der Baubeschreibung und im notariellen Kaufvertrag. Die Visualisierungen sind unverbindlich. Eventuell im Prospekt enthaltene Illustrationen und Fotos sind zum Teil nur als Vorschläge, Entwürfe und Muster zu verstehen und nicht als wesentliche Elemente im Sinne einer Baubeschreibung. Alle Fotos von Referenzobjekten sind beispielhaft dargestellt und dokumentieren keinen Anspruch auf Umsetzung und Gestaltung des Neubauprojekts Landhaus Senvital Schenklingensfeld. Gültigkeit und Umsetzung haben ausschließlich die notariell beurkundeten Verträge und die in der Teilungserklärung aufgeführte Baubeschreibung.

Die Appartements gleichen im Wesentlichen den Grundrissen der hier abgebildeten Ansichten. Die Grundrisse sind nicht maßstabsgetreu dargestellt, die Raumgrößen sind beispielhaft angegeben und können variieren. Die in der Illustration gezeigten Einrichtungsgegenstände dienen nur der Darstellung und sind nicht im Kaufpreis enthalten. Zeichnungen stehen unter dem Vorbehalt aller Genehmigungen und Auflagen der zuständigen. Die Angaben zum Objekt stammen vom Verkäufer, wurden ungeprüft übernommen und dienen einer ersten Information. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Insbesondere wurden Angaben der Teileigentumsflächen etc. nicht überprüft. Die Grundrisse sind nicht zur Maßabnahme geeignet.

Die Hinweise in diesem Prospekt erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Gültigkeit erlangen ausschließlich die notariell beurkundeten Verträge, die den Käufern inkl. Teilungserklärung bzw. Grundlagenurkunde den rechtlichen Vorgaben entsprechend rechtzeitig zur Verfügung gestellt werden. Die im Prospekt genannten Namen dienen der Informationsbildung und sollen nicht einer Vertrauensbildung der Kaufinteressenten oder Käufer dienen bzw. diesen Eindruck erwecken. Angaben über Möglichkeiten der Förderung durch die KfW, über Zinsvergünstigungen, Tilgungszuschüsse etc. sind unverbindlich und müssen mit der finanzierenden Bank und deren Beratern besprochen werden. Änderungen bei den Fördermöglichkeiten sind möglich und ausdrücklich vorbehalten. Die im Prospekt angegebenen Informationen sind von der Homepage der KfW-Bank ungeprüft übernommen worden.

Die Angaben dieser Broschüre entsprechen dem Planungsstand vom März 2025. Es handelt sich um eine Projektierung. Der Energieausweis wird gemäß EnEV unverzüglich nach Fertigstellung angefertigt und den Käufern übergeben.

# *Generalvertrieb und Vertriebskoordination*

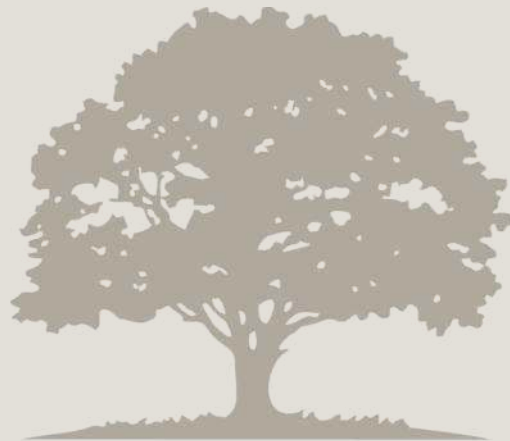


Bahnhofstr. 68  
66111 Saarbrücken  
[www.neubauimmobilien-saarland.info](http://www.neubauimmobilien-saarland.info)

Ansprechpartner: Herr Jochen Urig  
Tel.: (0681) 3875 1272  
Mail: [jochen.urig@psd-immobilien.com](mailto:jochen.urig@psd-immobilien.com)



In Kooperation mit der  
PSD Bank  
RheinNeckarSaar eG



Exposé wurde übergeben von: