

## **In der Region renommierte Bestandseinrichtung** Residenz Sonnenhof in Boxberg



## 04 *Editorial*

Immobilie im Überblick 06

## 08 *Standort*

Boxberg in der Oberlausitz 08

Standortanalyse 12

Makrolage 14

Mikrolage 16



Blick über die Altstadt von Görlitz

# 18 **Objektbeschreibung**

Residenz Sonnenhof in Boxberg	20
Etagengrundrisse	24
Kaufpreisliste	28
Betreiberportrait	32
Gut verwaltet, optimal betreut	34

# 36 **Pflegemarkt**

Vermögensaufbau mit Immobilien	37
Zehn gute Gründe	38

# 40 **Allgemeine Hinweise**

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

## **Anmerkung zur Verkaufsunterlage**

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

# Seniorenwohn- und Pflegeimmobilien als Kapitalanlage

## Investieren Sie jetzt doppelt sinnvoll

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

Gerade in Zeiten steigender Inflation präsentiert sich die Investition in Sachwerte als lohnende Kapitalanlage. Immobilien waren dabei schon in der gerade endenden Niedrigzinsphase begehrt. Allerdings: Gestiegene Preise, anziehende Darlehenskosten beim Kauf, schwer zu kalkulierende Ausgaben für die Instandhaltung und möglicher Leerstand gehören auch hier zu den „Risiken und Nebenwirkungen“.

Eine aussichtsreiche Lösung bietet an dieser Stelle die Pflegeimmobilie. Denn dieses smarte Asset kombiniert die Dynamik des deutschen Pflegemarktes

mit der verlässlichen Wertstabilität von Immobilien. Langfristige Mietverträge über 20 Jahre und mehr schaffen dabei weitreichende Planungssicherheit. „Wir arbeiten in der Regel mit Indexmieten, die analog zur Inflation steigen und ein Pflegeimmobilieninvestment zusätzlich sehr attraktiv machen“, sagt Sandro Pawils, Chief Sales Officer bei Carestone.

Und was macht den deutschen Pflegemarkt so dynamisch? Die Antwort liegt in der demografischen Entwicklung begründet. So lag die durchschnittliche Lebenserwartung hierzulande im Jahr 1960 noch bei 69,7 Jahren; genau 100 Jahre später, im Jahr 2060, wird sie dagegen bei rund 87 Jahren liegen.<sup>1</sup> Die in Deutschland lebenden Menschen werden also immer älter. Und das bedeutet unweigerlich auch, dass der Anteil an Menschen, die auf Pflege angewiesen sind, kontinuierlich steigt. Diese Entwicklung gewährleistet Pflegeimmobilien eine steigende Nachfrage. Und das gilt in besonderem Maße auch für die Pflegeimmobilien von Carestone. Denn mit über 25 Jahren Erfahrung, rund 2,9 Mrd. Euro platziertem Projektvolumen

und mehr als 20.000 geschaffenen Pflegeplätzen ist Carestone der marktführende Entwickler und Anbieter für Seniorenwohn- und Pflegeimmobilien in Deutschland. „Wir sind stolz darauf, dass durch unsere Arbeit Menschen bis ins hohe Alter in der Mitte der Gesellschaft aktiv am Leben teilhaben“, unterstreicht Sandro Pawils. Wer also in ein oder mehrere Pflegeapartments investiert, profitiert nicht nur von einer renditestarken Anlageform, sondern hilft auch dabei mit, dringend benötigte Pflege- und Arbeitsplätze zu sichern – mit einem Investment in regionale Infrastruktur.

Das gilt selbstverständlich auch für die im Jahr 2005 eröffnete Residenz Sonnenhof in Boxberg in der Oberlausitz. Gleichermäßen ruhig wie gut angebunden liegt die Einrichtung in fußläufiger Nachbarschaft zur Uferpromenade des Bärwalder Sees. Als etablierte Bestandsimmobilie gewährleistet sie Investorinnen und Investoren sofort eingehende Mieten.

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



**E.A.Z.-INSTITUT**

**Exzellente Nachhaltigkeit**

**CARESTONE**

Basis: Nachhaltigkeitsreputation  
09 | 2022

[www.faz.net/Exzellente-Nachhaltigkeit](http://www.faz.net/Exzellente-Nachhaltigkeit)

**FOCUS MONEY**

**FAIRSTER ANBIETER VON PFLEGE-IMMOBILIEN**

**CARESTONE**

4 weitere Anbieter erhielten die Note Sehr Gut  
Im Test: 17 Anbieter von Pflegeimmobilien in Deutschland

Ausgabe 11/2022

**VON Kunden EMPFOHLEN**

**FOCUS MONEY**

**HÖCHSTE Weiterempfehlung Carestone**

**Pflegeimmobilien**

Ausgabe 26/2022

**WirtschaftsWoche**

**HÖCHSTES Kundenvertrauen**

2022

**CARESTONE GROUP**

Branchenvergleich: 15 Anbieter für Altersgerechtes Wohnen  
Partner: ServiceValue GmbH  
Ausgabe 39/2022

**Gesamtsieger**

**Pflege- und Seniorenimmobilien**

Kundenurteil: **sehr gut**

Carestone

Im Vergleich:  
17 Anbietern von Pflege- und Seniorenimmobilien  
1.166 Kundenurteile 08 | 2022

**SERVICE ATLAS**

ServiceValue.de  
Studien-Nr. 1395

# Die Immobilie im Überblick



## Objekt

<b>Lage</b>	Thälmannstraße 43, 02943 Boxberg
<b>Baujahr</b>	2005
<b>Objektbeschreibung</b>	3 Vollgeschosse mit insgesamt 64 Pflegeplätzen
<b>Anzahl der zu verkaufenden Wohneinheiten</b>	56 Einheiten (51 EZ und 5 DZ)
<b>Wohnungsgrößen</b>	56,11 m <sup>2</sup> –62,68 m <sup>2</sup> (inkl. Gemeinschaftsfläche)

## Betrieb

<b>Betreibergesellschaft</b>	Familienunternehmen Kunze GmbH (ein Unternehmen der aiutanda Gruppe)
<b>Mietvertragslaufzeit</b>	20 Jahre + 2 × 5 Jahre (seit dem 01.09.2022)
<b>Übergabe an Betreiber</b>	bereits erfolgt

## Kaufangebot

<b>Kaufangebot</b>	Pflegeapartments nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG)
<b>Verkäufer</b>	Carestone Oberlausitz I GmbH An der Börse 3, 30159 Hannover
<b>Kaufpreise</b>	146.884 €–164.092 € pro Wohneinheit
<b>Kaufpreiszahlung</b>	endfällig
<b>Erwerbsnebenkosten</b>	5,5 % Grunderwerbsteuer ca. 2,5 % Notar- und Vollzugskosten

## Ertrag / Aufwand

<b>Mietrendite</b>	anfängliche Mietrendite von ca. 3,8 %* p.a. bezogen auf den Kaufpreis
<b>Erste Mietzahlung</b>	sofort nach Kaufpreiszahlung
<b>Pre-Opening</b>	entfällt
<b>Indexierung</b>	ab dem 3. Jahr 10 % / 80 % Basisjahr 2015 = 100
<b>Instandhaltungsrücklage</b>	empfohlen: jährlich 6,00 €/qm. Zusätzlich beträgt die miterworbene Instandhaltungsrücklage der WEG derzeit 30.000 €
<b>Verwaltung</b>	WH Verwaltungsgesellschaft mbH Steinriede 14, 30827 Garbsen (siehe S. 34)
<b>Verwaltungsgebühr</b>	monatlich 30 € inkl. MwSt. pro Einheit, fällig ab Übergang von Nutzen und Lasten
<b>Steuerliche Aspekte</b>	Abschreibung: 2 % der Gebäudeherstellungskosten über 50 Jahre
<b>Bevorzugtes Belegungsrecht</b>	besteht für alle Erwerber eines Apartments der Residenz Sonnenhof in Boxberg sowie deren nächsten Familienangehörigen, in allen von der aiutanda GmbH betriebenen Einrichtungen

**Haftungs- und Angabenvorbehalt:** Die oben genannten Angaben erheben keinerlei Anspruch auf Vollständigkeit und sind nicht bindend. Es gelten ausschließlich die Angaben in den notariellen (Bezugs-) Urkunden und Verträgen. Stand: 24. Februar 2023

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

# Entwicklung durch Strukturwandel

## Boxberg in der Oberlausitz

**Die Gemeinde Boxberg liegt im sächsischen Landkreis Görlitz und ist das Zuhause von rund 4.300 Menschen. Das zur Oberlausitz gehörende Kreisgebiet wird von etwas mehr als 250.000 Personen bewohnt, etwa 55.000 davon leben in der Kreisstadt Görlitz. Boxberg liegt circa 50 Kilometer von Görlitz entfernt, in die Landeshauptstadt Dresden sind es rund 100 Kilometer. Boxberg ist mit einer Fläche von 217 km<sup>2</sup> die größte Gemeinde im Landkreis Görlitz sowie die größte kreisangehörige Kommune des Freistaates Sachsen.**

Insgesamt ist die Lausitz bis heute eine der wichtigsten Energie- und Industrieregionen Deutschlands. Allerdings vollzieht sich ein Strukturwandel; der Kreis schickt sich an, „die deutsch-polnisch-tschechischer Wirtschaftsbeziehungen, vor allem in den Schlüsselbranchen Metallbau, Kunststoff-

industrie, Glasindustrie und erneuerbare Energien zu stärken“.<sup>1</sup> „Heute sieht sich die Agentur für Arbeit schon lange nicht mehr als Verwalter von aussichtsloser Arbeitslosigkeit, wie es zu Beginn der 1990er mal ausgesehen hat“, vermeldet das Regionsportal Lausitz.de. „Heute vermittelt die Agentur händelnd gesuchte Fachkräfte in die Unternehmen, die gerne und viele gut dotierte, verantwortungsvolle Stellen in einer boomenden Wirtschaft zu vergeben haben.“<sup>2</sup> In der Kunststoff- und Chemiewirtschaft sowie im modernen Maschinen- und Anlagenbau werden mittlerweile hochwertige Kunststoffe, Schienenfahrzeuge und Windkraftanlagen-Flügel hergestellt. Dazu kommen Maschinen, Akkumulatoren, Züge und Batterien für die Elektromobilität.

Der landschaftlich schönste Ausdruck des Strukturwandels ist sicher das zum Teil noch im Entstehen

begriffene Lausitzer Seenland. Es handelt sich um Europas größte menschlich geschaffene Wasserlandschaft, die sich durch das Fluten stillgelegter Braunkohletagebaue entwickelt.

Bis Ende der 2020er Jahre soll das Vorhaben abgeschlossen sein. Dann wird die Idee „vom Braunkohlerevier zum Urlaubsparadies“ mit Dutzenden Seen und schiffbaren Kanälen Gestalt angenommen haben. Mit dem dazu gehörenden Bärwalder See liegt das mit fast 1.300 Hektar größte stehende Gewässer Sachsens direkt vor den Toren Boxbergs. Es entstand durch eine von 1997 bis 2010 andauernde Flutung. Insgesamt sind drei Badestrände mit einer Gesamtgröße von insgesamt etwa 7,5 Hektar am See verteilt.



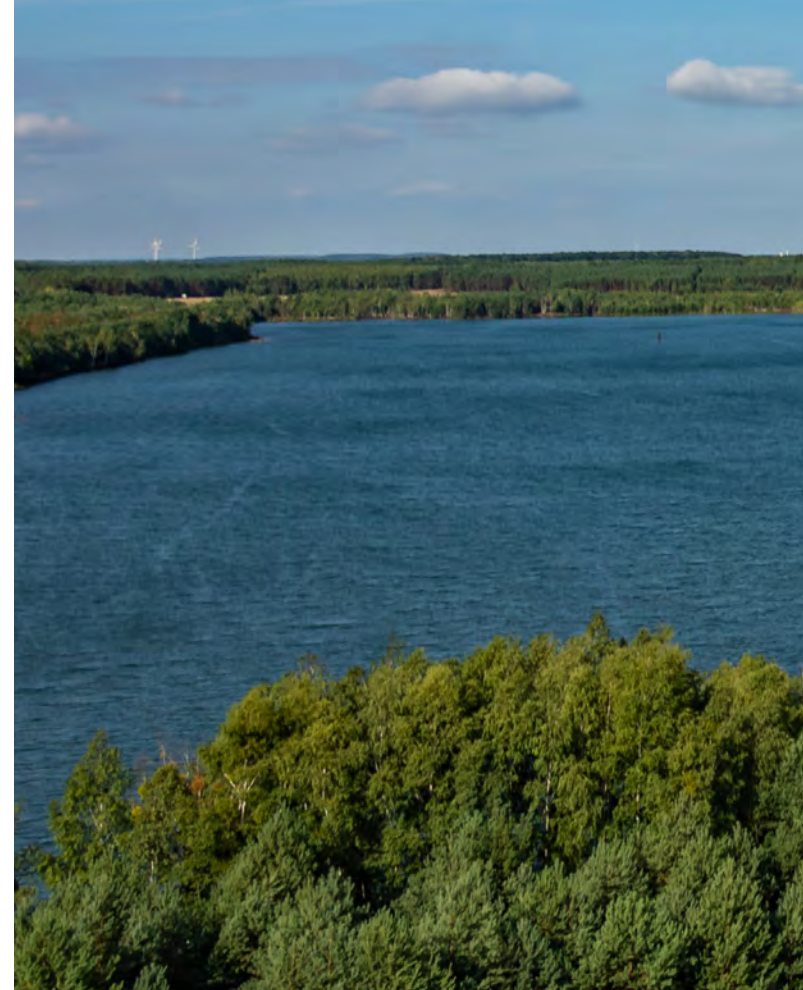




Peterskirche – Das Görlitzer Wahrzeichen

» *Das Lausitzer Seenland, die größte  
von Menschenhand geschaffene  
Wasserlandschaft Europas.* «

Lausitzer Seenland



»

An der Boxberger Strandpromenade befinden sich das Touristeninformationszentrum „Bärwalder See“ mit Informations- und Sanitäreinrichtungen, das Landschaftsbauwerk „Ohr“ mit dem darin gelegenen Amphitheater „Theater im Ohr“, eine Inlineskating-Arena und ein Sportbootanleger. Am Strandbereich entlang führt ein asphaltierter, 21 Kilometer langer Seerundweg. Umgeben wird die Gemeinde Boxberg



vom Naturraum des Oberlausitzer Heide- und Teichgebiets. Es handelt sich um den Übergang zwischen dem südlichen, gebirgigen Teil der Oberlausitz und der Niederlausitz. Den zentralen Teil dieser durch einen Wechsel von breiten Auen und Flussniederungen mit trockeneren Dünen und Moränengebieten geprägten Landschaft nimmt das zum Teil auf dem Boxberger Gemeindegebiet

liegende Biosphärenreservat „Oberlausitzer Heide- und Teichlandschaft“ ein. Durch Zusammenschlüsse besteht die Gemeinde Boxberg heute aus insgesamt 18 Ortsteilen, von denen jeder seinen ursprünglichen Charme bewahrt hat.

Überregional bekannt sind unter anderem die ohne einen einzigen Nagel errichtete Schrotholzkapelle

im Ortsteil Sprey aus dem Jahre 1780 und das Neue Schloss in Uhyst mit seiner barocken Parkanlage.

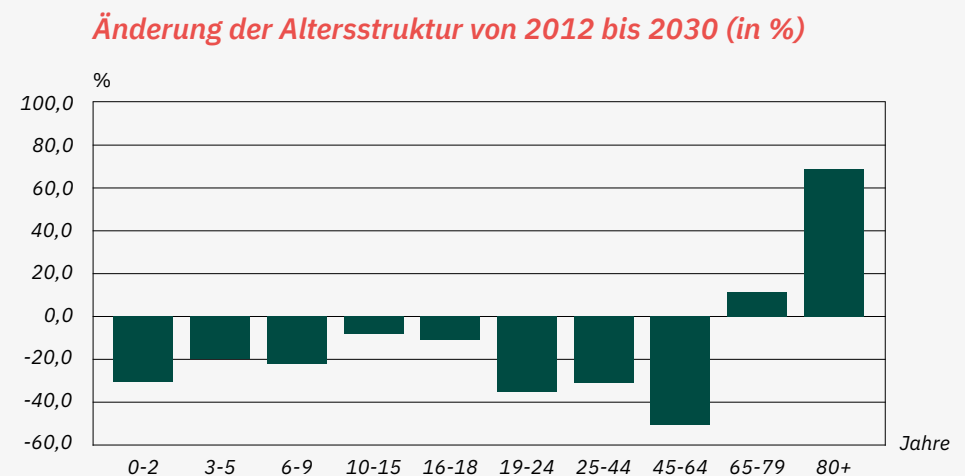
<sup>1</sup> Quelle: <https://www.kreis-goerlitz.de/Bildung-und-Wirtschaft.htm?waid=395>

<sup>2</sup> Quelle: <https://lausitz.de/de/wirtschaft/artikel-wirtschaftsstandort-lausitz.html>

# Zahlen zum Standort

## Standortanalyse Boxberg / Oberlausitz

Jeder Standort erzählt eine eigene Geschichte. Das gilt natürlich auch bei Seniorenwohn- und Pflegeimmobilien. Eine sorgfältige Analyse aller Voraussetzungen und das Wissen um die Zahlen und Fakten sorgen im Ergebnis dafür, dass ein erfolgreiches Pflegeprojekt entsteht, bei dem am Ende alle Partner profitieren.



Quelle: Statistisches Bundesamt, [www.destatis.de](http://www.destatis.de)

## Indikatoren in Boxberg / Oberlausitz

<b>Relative Bevölkerungsentwicklung seit 2011 (%)</b>	- 6,9
<b>Relative Bevölkerungsentwicklung 2012 bis 2030 (%)</b>	- 23,3
<b>Geburten (je 1.000 Ew.)</b>	7,4
<b>Sterbefälle (je 1.000 Ew.)</b>	15,9
<b>Natürlicher Saldo (je 1.000 Ew.)</b>	- 8,5
<b>Zuzüge (je 1.000 Ew.)</b>	44,4
<b>Fortzüge (je 1.000 Ew.)</b>	49,0
<b>Wanderungssaldo (je 1.000 Ew.)</b>	7,5
<b>Familienwanderung (je 1.000 Ew.)</b>	- 3,0
<b>Bildungswanderung (je 1.000 Ew.)</b>	- 25,4
<b>Wanderung zu Beginn der 2. Lebenshälfte (je 1.000 Ew.)</b>	- 3,9
<b>Alterswanderung (je 1.000 Ew.)</b>	- 0,4

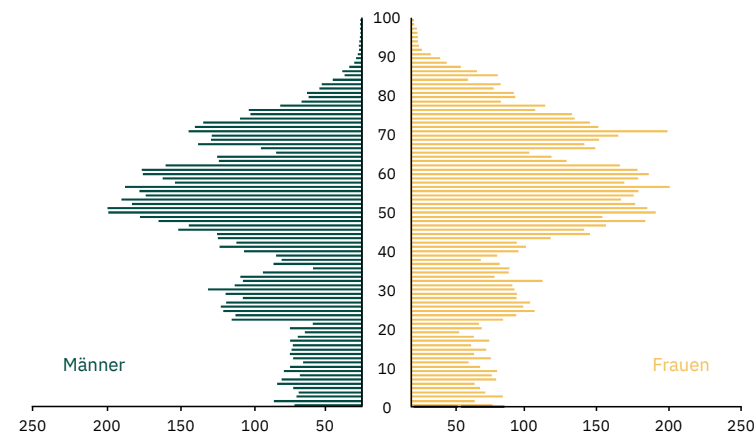
## Indikatoren Demografischer Wandel und Alterung

	2016	2030
<b>Durchschnittsalter</b>	50,1 J.	53,3 J. (+ 6,4 %)
<b>Altenquotient (ab 65-Jährige je 100 Pers. der AG 20-64)</b>	52,2	90,7 (+ 73,8 %)
<b>Anteil unter 18-Jährige</b>	13,1 %	12,3 % (- 0,8 %)
<b>Anteil 65- bis 79-Jährige</b>	22,0 %	28,9 % (+ 6,9 %)
<b>Anteil ab 80-Jährige</b>	7,4 %	12,1 % (+ 4,7 %)

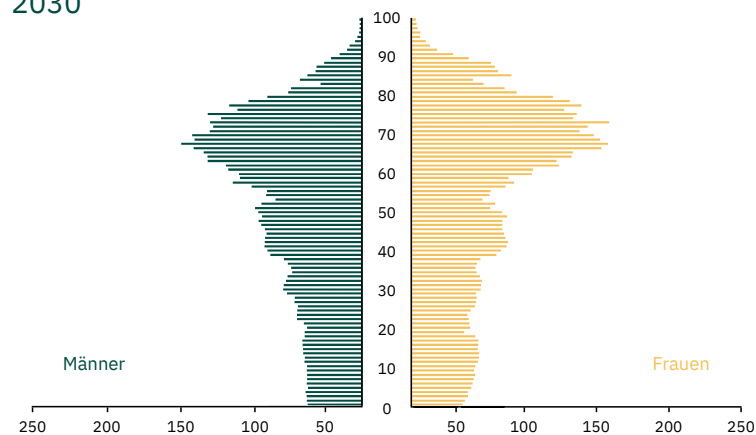
Quelle: Statistisches Bundesamt, [www.destatis.de](http://www.destatis.de)

## Aufbau der Bevölkerung

2012



2030



Quelle: Statistisches Bundesamt, [www.destatis.de](http://www.destatis.de)

# Makrolage Boxberg / Oberlausitz

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

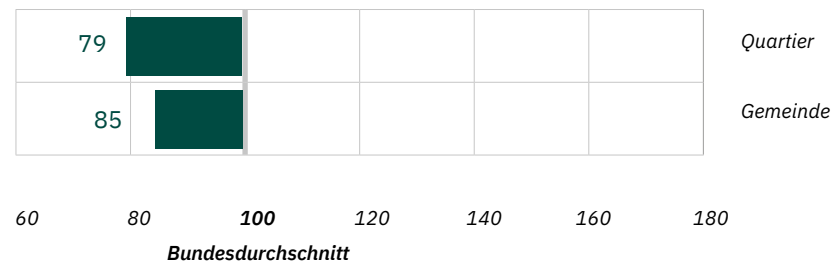
## Regionale Geographie

<b>Bundesland</b>	Sachsen
<b>Kreis</b>	Görlitz
<b>Gemeindetyp</b>	Ländliche Räume - ländliche Kreise, sonstige Gemeinden
<b>Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)</b>	Dresden (66,7 km)
<b>Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)</b>	Weißwasser/O.L., Stadt (9,1 km)

## Bevölkerung & Ökonomie

<b>Einwohner (Gemeinde)</b>	4.402
<b>Haushalte (Gemeinde)</b>	2.428
<b>Kaufkraft pro Einwohner in Euro (Gemeinde)</b>	20.060
<b>Kaufkraft pro Einwohner in Euro (Quartier)</b>	18.680
<b>Bevölkerungsdichte</b>	119 Einwohner/km <sup>2</sup>

## Kaufkraft-Index



Quelle: Makromarkt, microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH Stand: 2022

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

Quelle Lageeinschätzung: on-geo Vergleichspreisdatenbank. Stand: 2019

## Zahlen zum Standort

Die Zahl der Menschen im Alter **ab 67 Jahren** stieg in Deutschland zwischen 1990 und 2018 um 54 Prozent von **10,4 auf 15,9 Millionen**. In den **nächsten 20 Jahren** wird diese Zahl um weitere 5 bis 6 Millionen auf mindestens **20,9 Millionen** wachsen.<sup>1</sup>

Diese Entwicklung ist auch im Landkreis Görlitz spürbar: Lebten **2017** noch **74.575 Menschen** der Altersklasse 65 plus im Kreisgebiet, werden es einer Vorausberechnung zufolge im Jahr **2030** schon **mehr als 82.000** sein.<sup>2</sup>

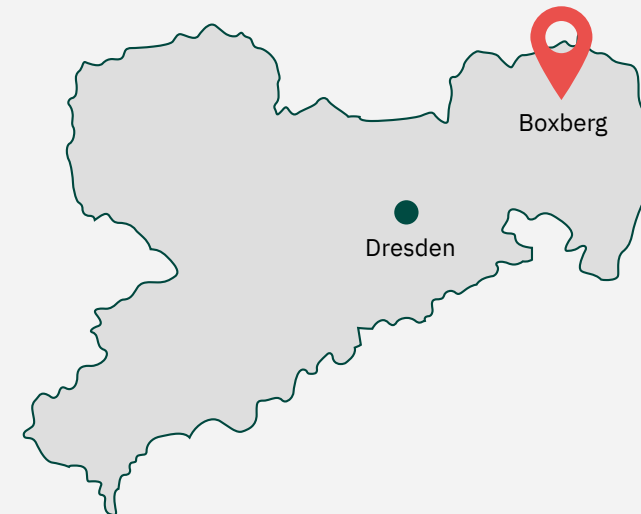
Aktuelle Prognose gehen davon aus, dass im Jahr 2030 etwas mehr als 242.000 Personen in Sachsen Regelleistungen der Pflegeversicherung erhalten. Im Vergleich zu 1999, dem Jahr der ersten Erhebung, wird sich die Zahl der **Leistungsempfänger mehr als verdoppeln**: Damals waren es 118.124 Pflegebedürftige. Die Zahl der **vollstationär betreuten Menschen** wird bis 2030 im Vergleich zum Jahr 2017 um **mehr als 28 Prozent steigen**.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> Quelle: <https://www.bpb.de/nachschlagen/zahlen-und-fakten/soziale-situation-in-deutschland/61541/altersstruktur>

<sup>2</sup> Quelle: 7. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für den Freistaat Sachsen 2019 bis 2035, Landkreisinformation Landkreis Görlitz, 2020, Seite 17.

<sup>3</sup> Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen | Fachbeitrag Nr. 16/2019, Seite 3.

## Sachsen



# Mikrolage Boxberg / Oberlausitz

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

## Mikrolage

<b>Wohnumfeldtypologie (Quartier)</b>	Einfacher Wohnungsbau und Mehrfamilienhäuser
<b>Typische Bebauung (Quartier)</b>	6-9 Familienhäuser

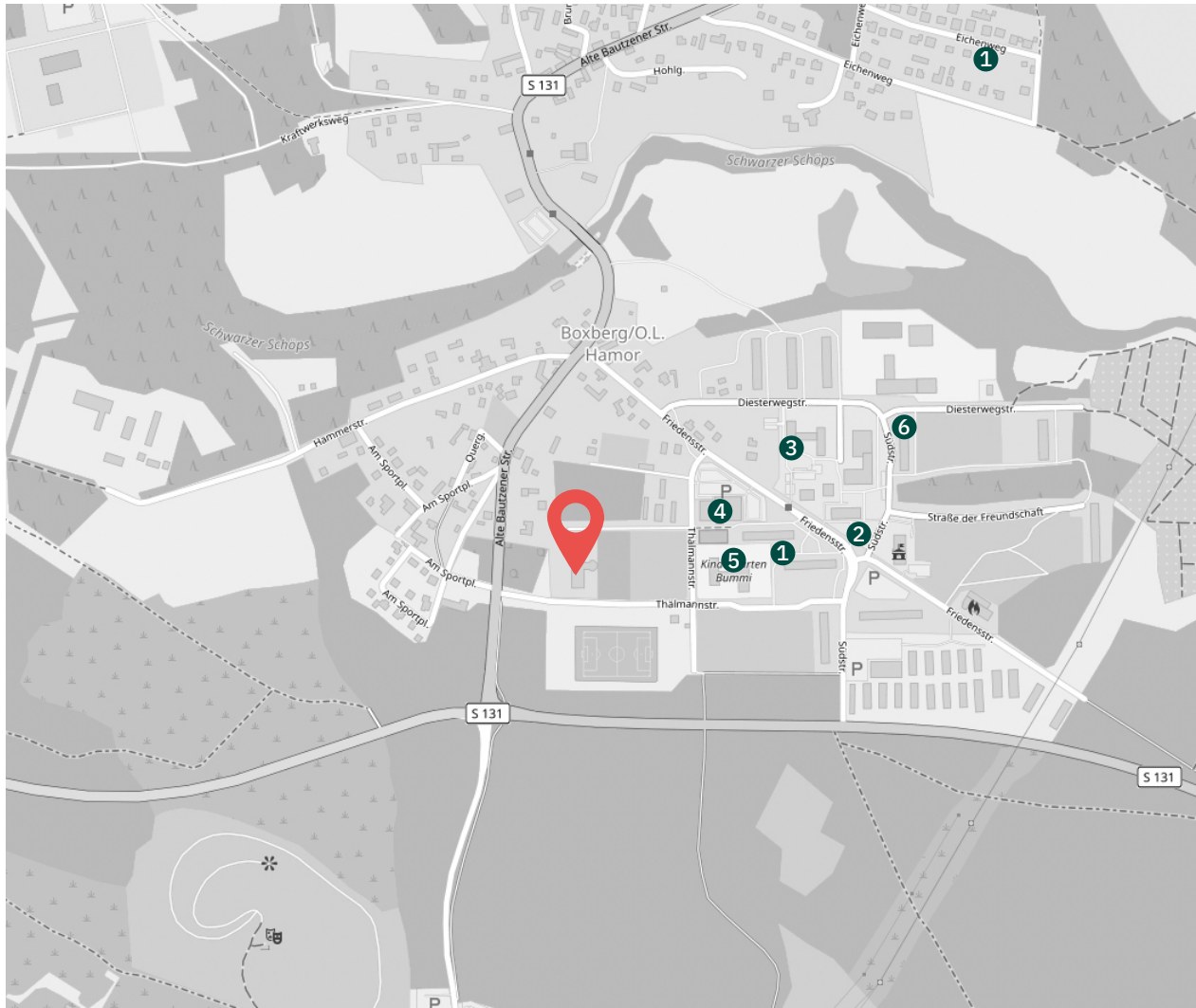
## Infrastruktur (Luftlinie)

<b>Nächste Autobahnanschlussstelle</b>	Weissenberg (22,6 km)
<b>Nächster Bahnhof</b>	Bahnhof Uhyst (6,6 km)
<b>Nächster ICE-Bahnhof</b>	Bahnhof Dresden-Neustadt (69,3 km)
<b>Nächster Flughafen</b>	Dresden International (64,4 km)
<b>Nächster ÖPNV</b>	Bushaltestelle Boxberg (OL) Sparkasse (0,3 km)

## Mikrolageeinschätzung







### Med. Versorgung/ Einkaufsmöglichkeiten

- ① Allgemeinarzt – 0,3 km
- ② Zahnarzt – 0,4 km
  - ♦ Krankenhaus – 11,8 km
- ③ Apotheke – 0,4 km
  - ♦ Einkaufszentrum – 11,2 km
- ④ Supermarkt – 0,3 km

### Bildungsangebot

- ⑤ Kindergarten – 0,2 km
- ⑥ Grundschule – 0,5 km
  - ♦ Hauptschule – 18,3 km
  - ♦ Realschule – 24,2 km
  - ♦ Gesamtschule – 24 km
  - ♦ Gymnasium – 11,9 km
  - ♦ Hochschule – 27,4 km

### Verkehrsanbindung

- ♦ DB Bahnhof – 6,6 km
- ♦ DB Bahnhof ICE – 69,3 km
- ♦ Flughafen – 64,4 km

Quelle: Makromarkt, microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH Stand: 2022

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

Quelle Lageeinschätzung: on-geo Vergleichspreisdatenbank. Stand: 2019





## Objektbeschreibung

**Nur wenige hundert Meter vom Ufer des Bärwalder Sees entfernt, befindet sich in ruhiger und von altem Baumbestand gesäumter Lage die Residenz Sonnenhof. Die Einrichtung bietet 64 stationäre Pflegeplätze, zum Verkauf stehen dabei 51 Einzel- und fünf Doppelzimmer. Die Apartments verteilen sich auf Erd-, Ober- und Dachgeschoss.**

# Residenz Sonnenhof in Boxberg

## Eindrücke in Text und Bild

**Auf allen Ebenen stehen den Bewohnerinnen und Bewohnern ansprechende und stilvoll möblierte Gemeinschafts- und Aufenthaltsbereiche zur Verfügung. Im Erdgeschoss befinden sich zudem Räumlichkeiten für die Verwaltung. Im Dachgeschoss ist die hauseigene Küche nebst Lager- und Kühlräumen für frische Lebensmittel und Getränke untergebracht. Hier sorgt das Team für eine abwechslungsreiche und ausgewogene Kost für die Seniorinnen und Senioren. Zudem stehen hier Umkleide-, Wasch- und Versammlungsgelegenheiten für das Personal zur Verfügung.**

Das architektonisch reizvolle Gebäude bietet insgesamt gehobene Lebens- und Wohnqualität. Alle Bewohnerzimmer sind hell und mit ansprechenden Farben ausgestattet. Selbstverständlich verfügen alle Einheiten über ein eigenes, separates Bad mit Dusche, Waschbecken und WC. Sämtliche Bereiche des Hauses sind seniorengerecht ausgelegt. Die Außenanlagen sind parkähnlich gestaltet. Entlang der

Spazierwege laden Sitzgelegenheiten zum Verweilen im Freien ein. Liebevoll angelegte Grünanlagen bieten Ruhe und Entspannung. Dazu bieten auch Balkone die Gelegenheit zum Gang an die frische Luft.

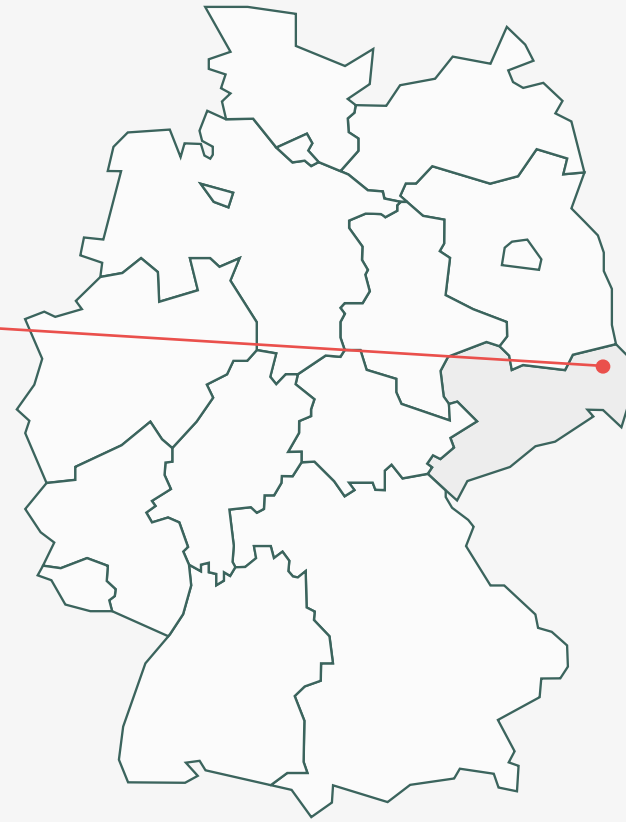
Zur Charakteristik der Einrichtung gehört auch die Lage innerhalb der Gemeinde Boxberg. Allgemeinmedizinische und zahnärztliche Praxen sowie Apotheken und Lebensmittelgeschäfte sind in einem Umkreis von 100 Metern vorhanden und stehen für eine gewährleisteteste Nahversorgung. Zudem findet sich ein abwechslungsreiches gastronomisches Angebot im Ort. Über die Straße „Zur Strandpromenade“ ist der Bärwalder See mit Strandcafé, Bade- stelle und Marina fußläufig zu erreichen.

Während die Seniorinnen und Senioren hier ein behagliches und stilvolles Zuhause finden, profitieren Investorinnen und Investoren von einer etablierten und renommierten Einrichtung, die als Bestandsimmobilie im Gegensatz zu neu projektierten

Objekten eine erste Mietzahlung direkt nach Kaufpreiszahlung und Übergabe ermöglicht: Eine einmalige Anlagemöglichkeit mit ausgezeichneter Rendite und durch indexierte Mietanpassung gesicherte Wertstabilität. Um zu ermitteln, wie es um den Bedarf der 64 in der Residenz Sonnenhof vorgehaltenen Pflegeplätze bestellt ist, lohnt sich derweil ein kurzer Blick in die Statistik.

Wie die Sächsische Staatskanzlei mitteilt, erhöhte sich im Freistaat zwischen 1990 und 2015 der Anteil der Bevölkerung im Alter von 65 und mehr Jahren von 16 Prozent auf 25 Prozent. Deren Anteil an der Gesamteinwohnerzahl wird bis 2030 weiter zunehmen und einen Anteil von 31 Prozent erreichen. Bis 2030 wird diese Altersgruppe auf rund 1,2 Millionen Menschen steigen. De facto wird dann sogar fast jede zehnte Person in Sachsen 80 Jahre und älter sein.<sup>1</sup> Diese älter werdende Bevölkerung hat unweigerlich zur Folge, dass es auch mehr pflegebedürftige Menschen gibt.





- ◆ *Etablierte Bestandsimmobilie – Im Jahr 2005 eröffnet*
- ◆ *Sofortige Mieteinnahmen nach Kaufpreiszahlung*
- ◆ *Reizvolle Lage – Lausitzer Seenlandschaft nur wenige hundert Meter entfernt*
- ◆ *Erfahrene Betreibergesellschaft – Ein Unternehmen der aiutanda Gruppe aus München*
- ◆ *Pachtvertrag mit neuer Laufzeit über 20 Jahre und zweimaliger Verlängerungsoption*

Es wird davon ausgegangen, dass im Jahr 2030 etwa 65.400 Menschen in Sachsen vollstationär gepflegt werden müssen. Das sind rund 14.400 Personen mehr als noch 2017.<sup>2</sup> Die Folge: Der Bedarf an entsprechenden Pflegeplätzen wächst.

Laut Zentralem Immobilienausschuss werden deutschlandweit allein bis Ende dieses Jahrzehnts bis zu 390 zusätzliche Einrichtungen benötigt.<sup>3</sup> Es werden grundsätzlich also deutlich mehr als weniger Pflegezentren gebraucht. Bei bereits bestehenden und am Standort etablierten Einrichtungen steht diese Entwicklung selbstredend für eine dauerhaft zuverlässige Auslastung.

<sup>1</sup> Quelle: <https://www.demografie.sachsen.de/entwicklungstrends-4049.html>

<sup>2</sup> Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen | Fachbeitrag Nr. 16/2019, Seite 3.

<sup>3</sup> Quelle: <https://www.tagesschau.de/wirtschaft/rendite-mit-pflegeheimen-101.html>





# Etagengrundrisse

## Erdgeschoss



- Gemeinschaftsfläche
- Sondereigentum



Obergeschoss



# Etagengrundrisse

## Dachgeschoss



- Gemeinschaftsfläche
- Sondereigentum



RESIDENZ SONNENHOF

*Miete auch für das  
Gemeinschaftseigentum!*

Wohnfläche Apt. 1	20,44 m <sup>2</sup>
+ gemeinschaftliches Miteigentum	35,67 m <sup>2</sup>
<hr/>	
<b>Mietabrechnungsfläche</b>	<b>56,11 m<sup>2</sup></b>

## Kaufpreisliste

Apt. Nr.	Bezeichnung	Fläche Apartment	Anteil Gem.-Fläche	Gesamtfläche	monatliche Miete	Verkaufspreis	Rendite <sup>1</sup>
<b>Erdgeschoss</b>							
1	Apartment	20,44 qm	35,67 qm	56,11 qm	465,13 €	146.883 €	3,8 %
2	Apartment	20,44 qm	35,67 qm	56,11 qm	465,13 €	146.883 €	3,8 %
3	Apartment	20,44 qm	35,67 qm	56,11 qm	465,13 €	146.883 €	3,8 %
4	Apartment	20,44 qm	35,67 qm	56,11 qm	465,13 €	146.883 €	3,8 %
5	Apartment	20,44 qm	35,67 qm	56,11 qm	465,13 €	146.883 €	3,8 %
6	Apartment	20,44 qm	35,67 qm	56,11 qm	465,13 €	146.883 €	3,8 %
7	Apartment	20,44 qm	35,67 qm	56,11 qm	465,13 €	146.883 €	3,8 %
8	Apartment	20,44 qm	35,67 qm	56,11 qm	465,13 €	146.883 €	3,8 %
9	Apartment	20,44 qm	35,67 qm	56,11 qm	465,13 €	146.883 €	3,8 %
10	Apartment	20,44 qm	35,67 qm	56,11 qm	465,13 €	146.883 €	3,8 %
11	Apartment	20,44 qm	35,67 qm	56,11 qm	465,13 €	146.883 €	3,8 %
12	Apartment	20,44 qm	35,67 qm	56,11 qm	465,13 €	146.883 €	3,8 %
13	Apartment	20,44 qm	35,67 qm	56,11 qm	465,13 €	146.883 €	3,8 %
14	Apartment	20,44 qm	35,67 qm	56,11 qm	465,13 €	146.883 €	3,8 %
15	Apartment	20,44 qm	35,67 qm	56,11 qm	465,13 €	146.883 €	3,8 %
16	Apartment	20,44 qm	35,67 qm	56,11 qm	465,13 €	146.883 €	3,8 %
17	Apartment	20,44 qm	35,67 qm	56,11 qm	465,13 €	146.883 €	3,8 %
18	Apartment	20,46 qm	35,67 qm	56,13 qm	465,29 €	146.933 €	3,8 %

<b>Apt. Nr.</b>	<b>Bezeichnung</b>	<b>Fläche Apartment</b>	<b>Anteil Gem.-Fläche</b>	<b>Gesamtfläche</b>	<b>monatliche Miete</b>	<b>Verkaufspreis</b>	<b>Rendite<sup>1</sup></b>
<b>Erdgeschoss</b>							
20	Apartment	20,74 qm	35,67 qm	56,41 qm	467,63 €	147.672 €	3,8 %
21	Apartment	20,95 qm	35,67 qm	56,62 qm	469,39 €	148.229 €	3,8 %
22	Apartment	27,01 qm	35,67 qm	62,68 qm	519,62 €	164.091 €	3,8 %
<b>Obergeschoss</b>							
23	Apartment	20,44 qm	35,67 qm	56,11 qm	465,13 €	146.883 €	3,8 %
24	Apartment	20,44 qm	35,67 qm	56,11 qm	465,13 €	146.883 €	3,8 %
25	Apartment	20,44 qm	35,67 qm	56,11 qm	465,13 €	146.883 €	3,8 %
26	Apartment	20,44 qm	35,67 qm	56,11 qm	465,13 €	146.883 €	3,8 %
27	Apartment	20,44 qm	35,67 qm	56,11 qm	465,13 €	146.883 €	3,8 %
28	Apartment	20,44 qm	35,67 qm	56,11 qm	465,13 €	146.883 €	3,8 %
29	Apartment	20,44 qm	35,67 qm	56,11 qm	465,13 €	146.883 €	3,8 %
30	Apartment	20,44 qm	35,67 qm	56,11 qm	465,13 €	146.883 €	3,8 %
31	Apartment	20,44 qm	35,67 qm	56,11 qm	465,13 €	146.883 €	3,8 %
32	Apartment	20,44 qm	35,67 qm	56,11 qm	465,13 €	146.883 €	3,8 %
33	Apartment	20,44 qm	35,67 qm	56,11 qm	465,13 €	146.883 €	3,8 %
34	Apartment	20,44 qm	35,67 qm	56,11 qm	465,13 €	146.883 €	3,8 %
35	Apartment	20,44 qm	35,67 qm	56,11 qm	465,13 €	146.883 €	3,8 %

## Kaufpreisliste

Apt. Nr.	Bezeichnung	Fläche Apartment	Anteil Gem.-Fläche	Gesamtfläche	monatliche Miete	Verkaufspreis	Rendite <sup>1</sup>
<b>Obergeschoss</b>							
36	Apartment	20,44 qm	35,67 qm	56,11 qm	465,13 €	146.883 €	3,8 %
37	Apartment	20,44 qm	35,67 qm	56,11 qm	465,13 €	146.883 €	3,8 %
38	Apartment	20,44 qm	35,67 qm	56,11 qm	465,13 €	146.883 €	3,8 %
39	Apartment	20,44 qm	35,67 qm	56,11 qm	465,13 €	146.883 €	3,8 %
40	Apartment	20,44 qm	35,67 qm	56,11 qm	465,13 €	146.883 €	3,8 %
41	Apartment	20,44 qm	35,67 qm	56,11 qm	465,13 €	146.883 €	3,8 %
42	Apartment	20,46 qm	35,67 qm	56,13 qm	465,29 €	146.933 €	3,8 %
43	Apartment	20,44 qm	35,67 qm	56,11 qm	465,13 €	146.883 €	3,8 %
<b>Dachgeschoss</b>							
45	Apartment	20,74 qm	35,67 qm	56,41 qm	467,63 €	147.672 €	3,8 %
46	Apartment	20,95 qm	35,67 qm	56,62 qm	469,39 €	148.229 €	3,8 %
47	Apartment	27,01 qm	35,67 qm	62,68 qm	519,62 €	164.091 €	3,8 %
48	Apartment	20,44 qm	35,67 qm	56,11 qm	465,13 €	146.883 €	3,8 %
49	Apartment	20,44 qm	35,67 qm	56,11 qm	465,13 €	146.883 €	3,8 %
50	Apartment	20,44 qm	35,67 qm	56,11 qm	465,13 €	146.883 €	3,8 %
51	Apartment	24,73 qm	35,67 qm	60,40 qm	500,71 €	158.120 €	3,8 %
52	Apartment	24,46 qm	35,67 qm	60,13 qm	498,48 €	157.414 €	3,8 %

Apt. Nr.	Bezeichnung	Fläche Apartment	Anteil Gem.-Fläche	Gesamtfläche	monatliche Miete	Verkaufspreis	Rendite <sup>1</sup>
<b>Dachgeschoss</b>							
53	Apartment	20,44 qm	35,67 qm	56,11 qm	465,13 €	146.883 €	3,8 %
54	Apartment	20,44 qm	35,67 qm	56,11 qm	465,13 €	146.883 €	3,8 %
55	Apartment	20,44 qm	35,67 qm	56,11 qm	465,13 €	146.883 €	3,8 %
58	Apartment	20,63 qm	35,67 qm	56,30 qm	466,71 €	147.382 €	3,8 %
59	Apartment	20,95 qm	35,67 qm	56,62 qm	469,39 €	148.229 €	3,8 %
60	Apartment	27,01 qm	35,67 qm	62,68 qm	519,60 €	164.083 €	3,8 %

### <sup>1</sup>Berechnungsgrundlage der Mietrendite

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

# Betreiberportrait

## Familienunternehmen Kunze / aiutanda GmbH

**In jeder stationären Pflegeeinrichtung wird die Versorgung und Betreuung der Bewohnerinnen und Bewohner von einem professionellen Pflegedienst verantwortet. Bei der Einrichtung in Boxberg ist dies das Familienunternehmen Kunze, das seit September 2022 zur aiutanda Gruppe gehört.**

Bei aiutanda handelt es sich um einen jungen – 2017 gegründeten – und deutschlandweit tätigen Zusammenschluss von ambulanten Gesundheitsunternehmen, die ein gemeinsames Ziel verfolgen: eine moderne, individuelle und generationengerechte Versorgung von Menschen mit Hilfe- und Pflege-

**» Wir stehen für höchste Qualität und begleiten alle Bewohnerinnen und Bewohner würdevoll durch Ihren Alltag. «**

bedarf zu schaffen. Derzeit besteht die Gruppe aus rund 25 Partnern mit insgesamt circa 2.000 Mitarbeitenden. So ist es aiutanda möglich, bedarfsrechte und vor allem individuelle Hilfe-Lösungen anzubieten. Diese reichen von Hilfsleistungen aus dem Bereich der ambulanten Pflege bis hin zu Hilfsmitteln in Form von medizinischen Produkten.

Die jeweiligen Partner profitieren dabei von einem kontinuierlich wachsenden Netzwerk. „Durch stetigen Wissensaustausch und langjährige Markt- und Prozesskenntnisse können wir gemeinsam etwaige Wachstumsbarrieren überwinden und die Weiterentwicklung unserer Unternehmen aktiv vorantreiben“, beschreibt aiutanda das Expansionskonzept. Des Weiteren gelte es, „eine Vernetzung mit anderen Partnern herzustellen und Strukturen zu bilden. Auf diese Weise können wir unser Versorgungsangebot immer weiter ausbauen – bis hin zu einer flächendeckenden Versorgung“.

Grundsätzlich ist es der Wunsch der allermeisten älteren Menschen, so lange wie möglich in den heimischen vier Wänden zu leben. Bei zunehmen-

dem Alter und größeren Einschränkungen kann die Bewältigung des Alltags jedoch mit der Zeit immer schwerer fallen und eine Unterstützung beziehungsweise Pflege notwendig werden.

Wenn eine angemessene Versorgung von pflegebedürftigen Menschen durch Angehörige und/oder ambulante Pflegedienste nicht (mehr) gewährleistet werden kann, kommen für die Seniorinnen und Senioren stationäre Pflegeeinrichtungen in Frage, die eine angenehme Wohnatmosphäre bieten und mit der Geborgenheit der sicheren Gemeinschaft einen adäquaten Ersatz für das gewohnte Zuhause bieten.

Zwischen diesen Einrichtungen und den Pflegekasernen beziehungsweise privaten Krankenversicherern bestehen Versorgungsverträge, die je nach Pflegegrad die Kostenübernahme und die durch die Einrichtung zu erbringenden Pflegeleistungen regeln.

In der Residenz Sonnenhof in Boxberg wohnen die Bewohnerinnen und Bewohner in Einzel- oder Doppelzimmern und können sich auf eine umfassende pflegerische und hauswirtschaftliche





Versorgung verlassen. Das Familienunternehmen Kunze bestimmt das Pflegekonzept, belegt eigenverantwortlich die Pflegeapartments, zahlt die Globalmiete und meldet – sofern nötig – Instandhaltungsbedarf.

Die Verwaltung (siehe Seite 34) kümmert sich dann um die Ausschüttung der Miete an die einzelnen Eigentümerinnen und Eigentümer und die Erstellung der Nebenkostenabrechnung.



[www.pflege-kunze.de](http://www.pflege-kunze.de)

aiutanda

[www.aiutanda.de](http://www.aiutanda.de)

# Gut verwaltet, optimal betreut

## WH Verwaltungsgesellschaft mbH

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

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

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

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

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

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



# Pflegemarkt

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



## Die Zeichen der Zeit erkennen

Die Immobilie ist und bleibt ein wichtiger Baustein bei Vermögensplanung und Altersvorsorge. Für Kapitalanleger ist der Zeitpunkt für ein Investment zurzeit ausgesprochen günstig. Niedrige Zinsen, Steuervorteile und attraktive Kaufpreise, verbunden mit einem aufwärtsstrebenden Markt, lassen Fachleute für die Zukunft überdurchschnittliche Renditen prognostizieren. Immobilien entwickeln sich – von der Lage und Art abhängig – positiv mit der Inflation. Diese Chance sollten Anleger gerade im Hinblick auf die aktuelle wirtschaftliche Lage nutzen, um heute für die Zukunft vorzusorgen.

## Immobilienvermögen

Ein Großteil des Vermögens der Deutschen steckt nach wie vor in Immobilien. In den deutschen Privathaushalten befindet sich mehr als die Hälfte des Gesamtvermögens in dieser Kategorie. Insgesamt beläuft sich das deutsche Immobilienvermögen auf ca. 7.200 Milliarden Euro. Immobilien stehen zudem wieder im absoluten Mittelpunkt des Interesses deutscher Anleger, wenn sie auf der Suche nach wertstabilen, ertragreichen und nachhaltigen Kapitalanlagen sind.

## Der deutsche Immobilienmarkt

Der deutsche Immobilienmarkt war jahrelang von Zurückhaltung und Stagnation geprägt und erreichte sein Markttief in den Jahren 2004/2005. Die Unsicherheit der Anleger war nicht zuletzt durch die allgemeine Konjunkturflaute und Arbeitsplatzverluste bedingt. Doch seit 2006 ist eine Trendwende zu beobachten. Die Investitionen steigen nach wie vor, die Nachfrage nach Eigenheimen, Eigentumswohnungen und Büroimmobilien ist ungebrochen. Das Konzept der Pflegeimmobilie blieb von den oben genannten Faktoren übrigens weitestgehend unberührt, da sich dieser Markt als krisensicher und konjunkturunabhängig darstellt.

# Zehn gute Gründe in eine Pflegeimmobilie zu investieren

01

## **Langfristige monatliche Mieteinnahmen**

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

02

## **Absicherung dank Grundbucheintrag**

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

03

## **Solide Bausubstanz**

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

04

## **Gute Finanzierbarkeit**

Profitieren Sie jetzt noch von einem verhältnismäßig niedrigen Zinsniveau.

05

## **Inflationsgeschützte Investition**

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

06

## **Steuerliche Vorteile**

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

07

## **Konjunkturunabhängiger Wachstumsmarkt der Zukunft**

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

08

## **Kein Mieterkontakt**

Die Vermietung des Pflegeapartments ist Betreibersache.

09

## **Instandhaltung**

Für die Instandhaltung im Gebäude ist vorwiegend der Betreiber verantwortlich.

10

## **Bevorzugtes Belegungsrecht**

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



# Allgemeine Hinweise zu Chancen und Risiken bei Investitionen in Immobilien

## **Chancen und Risiken**

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

## **Wertentwicklung/Rendite**

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

weise erheblichen Schwankungen unterliegen. Allgemeine Faktoren für die Wertfindung sind u.a. Lage, Bauqualität, Nutzungszweck, Wiederverkäuflichkeit sowie die wirtschaftlichen, politischen und gesellschaftlichen Rahmenbedingungen. Zur Lage wurde ausführlich im vorstehenden Teil dieses Exposés Stellung genommen.

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

Die Rentabilität der hier im Speziellen angebotenen Immobilie ist nicht nur

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

## **Bonitätsrisiko**

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

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

als auch dauerhaft bestehen. Sollte es zu Bonitätsproblemen kommen, sind die Käufer grundsätzlich durch die vereinbarte Art der Kaufpreiszahlung in sieben Raten nach den Regelungen der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) so abgesichert, dass bereits mit Zahlung der ersten Kaufpreisrate der lastenfreie Eigentumserwerb im Grundbuch durch Eintragung einer Auflassungsvormerkung abgesichert ist. Im Falle eines finanziellen Ausfalles des Verkäufers/Bauträgers geht der Käufer dann lediglich seiner Mängelrechte verlustig, soweit nicht Ansprüche gegen die ausführenden Unternehmen werthaltig abgetreten werden.

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



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

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

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

#### **Baumangelrisiko**

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

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

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

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

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

#### **Gemeinschaft der Wohnungseigentümer**

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

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

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

#### **Vorbehalt**

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

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

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

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

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

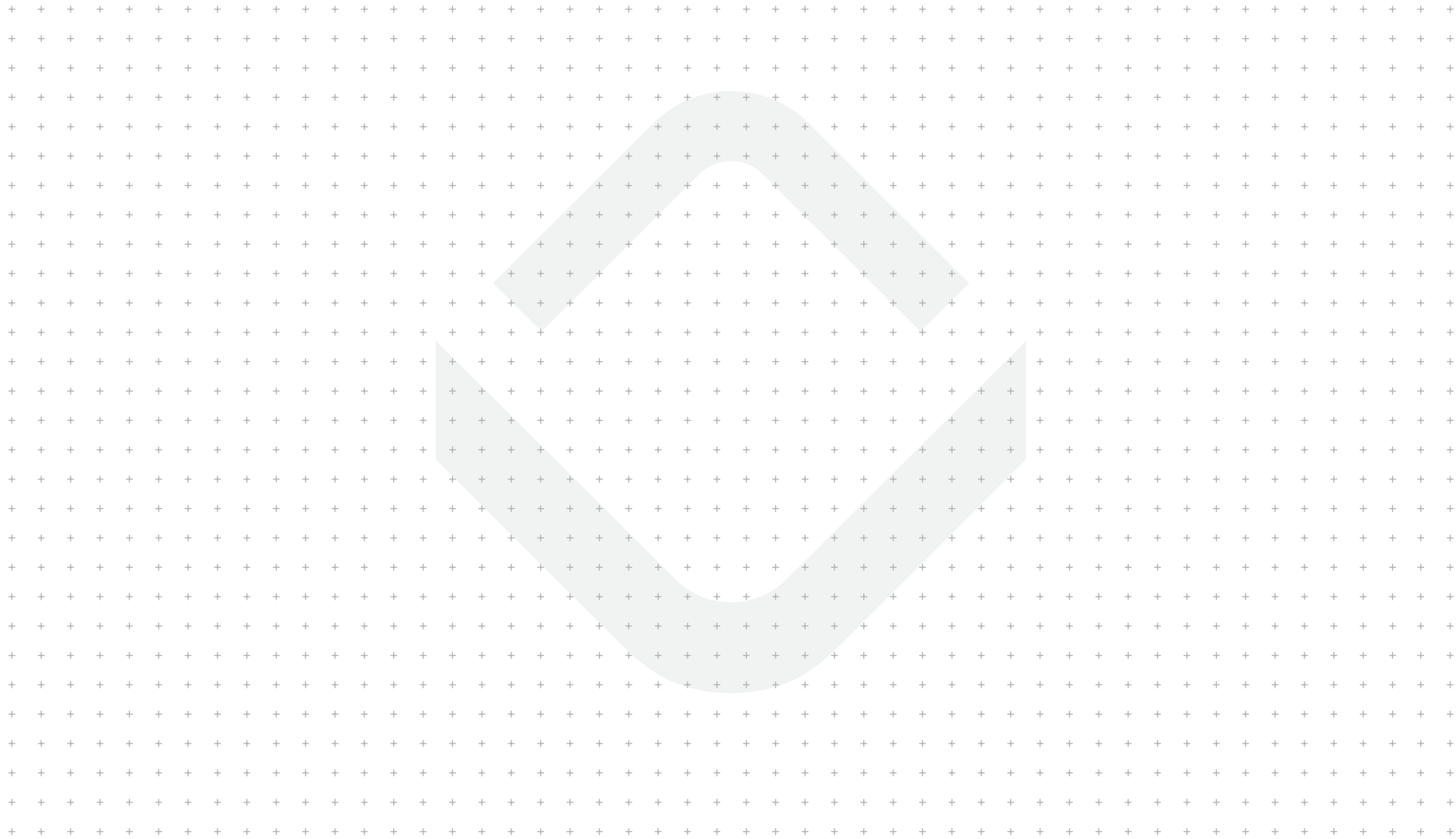
Verträgen, im Kaufvertrag und in der Verweisungsurkunde bzw. Teilungserklärung nebst Gemeinschaftsordnung inkl. Anlagen berücksichtigt wurden, bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der ausdrücklichen schriftlichen Zusage der Carestone Service GmbH.

# Notizen



# Notizen





# Notizen



## *Vertriebskoordination*

### **Carestone Service GmbH**

An der Börse 3, 30159 Hannover

T: 0511 26152-0

F: 0511 26152-299

E: [info@carestone.com](mailto:info@carestone.com)

**carestone.com**

## *Vertragspartner*

### **Verkäufer**

Carestone Oberlausitz I GmbH

An der Börse 3, 30159 Hannover

## *Bildmaterial*

Hans-Peter Schmidt

[www.istock.com](http://www.istock.com)

[www.shutterstock.com](http://www.shutterstock.com)

V-230224

*Senior  
Living  
Invest*