



Modul Basis, Folge 1

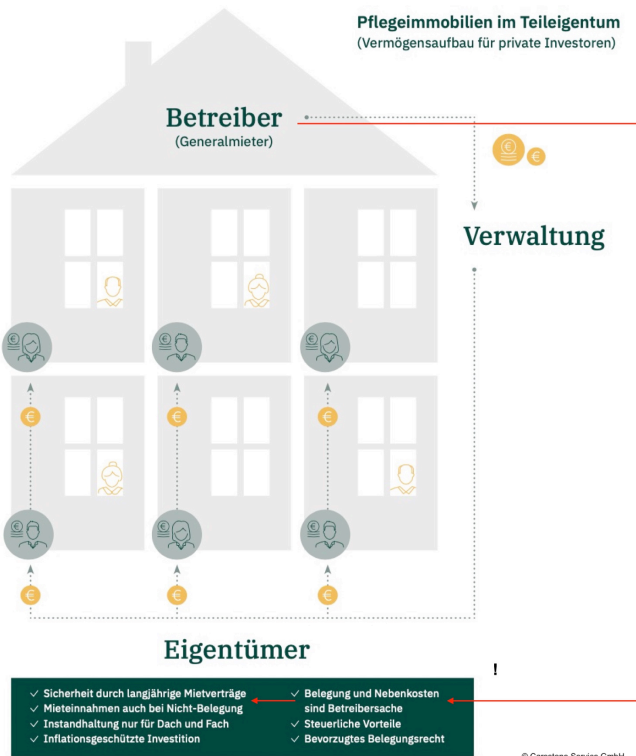
Der Kauf einer Eigentumswohnung (ETW) ist nach wie vor ein wichtiger Baustein eines Immobilien Sachwertes. Er birgt aber auch Nachteile bzw. Risiken: Es gibt keine Gewähr die Wohnung dauerhaft -ohne Unterbrechung- zu vermieten. Weiter kann es durch Neuvermietung zu Verzögerungen (Mietnomaden?) und damit zu Mietausfall kommen. Auch für Reparaturen kommt immer der Eigentümer auf. Schliesslich muss die BK-Abrechnung jährlich dem Mieter gestellt werden, Anzeige bei Neuvermietung etc.

Deshalb lohnt sich eine Pflegeimmobilie für Kapitalanleger und Sparer

- 1 Zahlung auch bei Nicht-Belegung**
Die Verträge sehen die Zahlung Ihrer Miete auch bei Nicht-Belegung Ihrer Wohneinheit vor.
- 2 Absicherung dank Grundbucheintrag**
Sie können Ihre Wohnung vererben, verschenken, beleihen oder verkaufen.
- 3 Bevorzugtes Belegungsrecht**
Eigentümer einer Pflegeimmobilie erhalten ein bevorzugtes Belegungsrecht für sich selbst oder deren Angehörige.
- 4 Solide Bausubstanz**
Pflegeapartments werden auf hohem Qualitätsstandard und nach den neuesten Erkenntnissen der Altenpflege realisiert.
- 5 Instandhaltung**
Für die Instandhaltung im Gebäude ist grösstenteils der Betreiber verantwortlich.
- 6 Kein Mieterkontakt**
Die Vermietung Ihres Pflegeapartments ist Betreibersache.
- 7 Steuerliche Vorteile**
Durch Abschreibungen können Sie sich einen Teil Ihrer Einkommensteuer vom Finanzamt zurückholen.

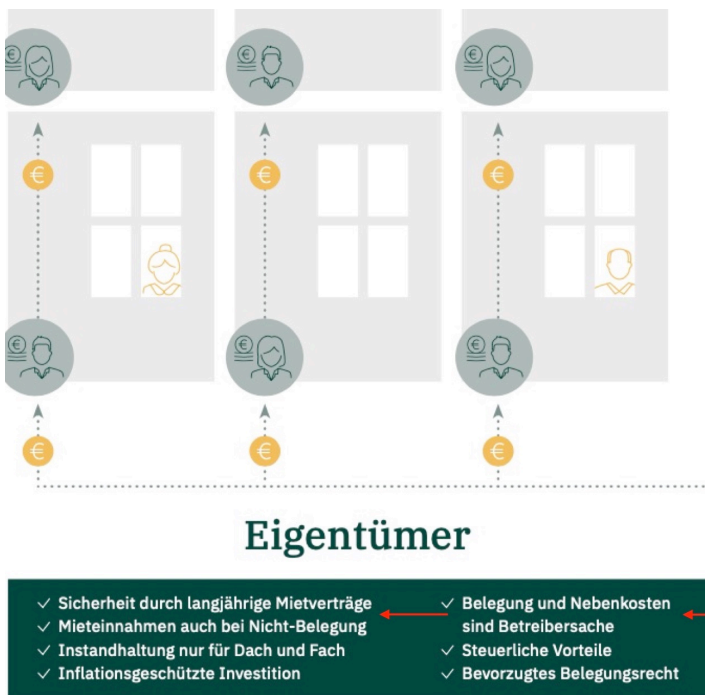
Modul Basis, Folge 2

Im Anhang sehen Sie eine Gegenüberstellung von Vor- und Nachteilen beim Kauf einer ETW und dem Kauf eines Apartments in einer Pflegeimmobilie, hier liegen die Vorteile klar auf der Hand: Da der laufende Betrieb ausschliesslich Sache des Betreibers ist (auch alle Reparaturen die innerhalb des Objekts anfallen behebt der Betreiber, nicht der Käufer), erspart sich der Apartment-Käufer viel Aufwand aber auch einigen möglichen Ärger, siehe letzte Folge 1.



Modul Basis, Folge 3

Wie läuft der Verkauf konkret ab? Die einzelnen Apartments innerhalb der Pflegeimmobilien können -wie Wohneigentum im Mehrfamilienhaus- nach dem WEG als Teileigentum aufgeteilt und verkauft werden. Dabei bleiben sie Teil einer staatl. od. privat betriebenen Pflegeeinrichtung. Der neue Eigentümer -also Sie als Käufer- vermietet dieses sogenannte "aufgeteilte Apartment" aber nicht an den Bewohner selbst, sondern an den Betreiber der Pflegeeinrichtung. Daraus ergeben sich für den Eigentümer/Anleger zahlreiche Vorteile.



Modul Basis, Folge 4

Hauptvorteil dadurch für den Immobilienkäufer, regelmäßige Mieteinnahmen! Denn der Betreiber des Heims geht mit dem Initiator (dem Unternehmen das hinter meinem Angebot steht) einen globalen Mietvertrag bzw. Pachtvertrag ein. D.h. der Betreiber muss jährlich eine Pacht X begleichen, mit dieser können dann die Mietzahlungen an die Käufer geleistet werden. Auch wenn einzelne Apartments vorübergehend wegen Fluktuation nicht belegt sind, werden ALLE Zahlungen geleistet.



Modul Basis, Folge 5

Zusammenfassung der VORTEILE:

- 1) Langfristige monatl. Mieteinnahmen (siehe auch auf meiner Startseite unten zur demographischen Entwicklung!)
- 2) Absicherung dank Grundbucheintrag
- 3) Bevorzugtes Belegungsrecht
- 4) Solide Bausubstanz
- 5) Instandhaltung (nur Dach und Fach für Käufer)
- 6) Kein Mieterkontakt
- 7) Steuerliche Vorteile (2% jährliche Abschreibung der Gebäudeherstellungskosten über 50 Jahre)



Modul Basis, Folge 6

Der soziale Aspekt:

In Deutschland fehlen jährlich rund 150 Pflegeimmobilien, nicht Plätze bzw. Zimmer sondern Häuser! Dieser Berg an fehlenden Objekten wird Jahr vor sich her geschoben, es ist nicht abzusehen dass dies sich in den nächsten Jahren ändert/bessert. So zeigt sich auch gerade der soziale Aspekt des Kaufs eines od. mehrerer Apartments in einer neu gebauten Pflegeimmobilie, so werden wichtige Pflegeplätze für heutige und zukünftige Senioren geschaffen.

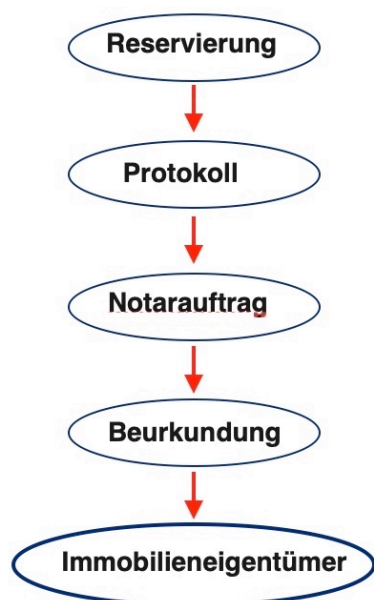


Modul Vertiefung, Folge 1

Eigentümerversammlung*

Die jährliche Versammlung ruft der Verwalter ein. Grundlage dazu ist ebenso das WEG. Einzelne Käufer können sich durch Vollmacht auch vertreten lassen. Das ist der einzige Aufwand den der Käufer zu leisten hat. (Die Kosten für den Verwalter siehe „Modul Kosten“.) Tagespunkte: Jahresabrechnung/ Rechnungskontrolle, Reparaturen (vor allem Bestandsgebäude) entsprechend kurz wird die Versammlung sein.

*Kann teilweise auch online stattfinden.



Modul Vertiefung, Folge 2 a)

Kaufabwicklung

Damit jährlich weit über tausend Kunden/ Käufer von der Verwaltung abgewickelt werden können gibt es ein standardisiertes Verfahren das strikt eingehalten werden muss: Es werden 3 Unterlagen benötigt die allesamt elektronisch übermittelt werden: Die Reservierungsvereinbarung, das Beratungsprotokoll/Risikobelehrung (gesetzlich vorgeschrieben) und zuletzt der Notarauftrag.

Zentralnotariate:

- **158**, grösste Kanzlei und Notariat Niedersachsens, Gründung 1955, 4 Notare und über ein halbes Dutzend Fachanwälte
Adresse: Podbielskistr. 158 (nahe Eilriede), 30177 Hannover
<https://eins5acht.de/>

- **Rosentreter, Rechtsanwälte und Notare**, Gründung 1983, 3 Notare
Adresse: Schiffgraben 11 (nur wenige Gehminuten v. HBF), 30159 Hannover
<https://www.rechtsanwalt-notar-hannover.de>

- **BETHGE**, Gründung 1984, 2 Notare, mehrere Fachanwälte und Anwälte mit Spezialgebiet
Adresse: Rathenastr. 12 (nur wenige Gehminuten v. HBF), 30159 Hannover
<https://bethge-legal.com/notare/>

- **Kanzlei Pfeiffer • von der Heyde**, seit 1889 in Hildesheim in 4. Generation, 2 Notare
Adresse: Bahnhofsallee 33 (wenige Gehminuten v. Bhf.), 31134 Hildesheim
<http://www.pfeiffer-recht.de/>

----- Gelegentlich eingesetzt:

- **HFBP**, Niederlassung Gießen, 1 Notar, viele Fachanwälte
Adresse: Kerkrader Str. 4, 35394 Giessen (Hessen)
<https://www.hfbp.de/kanzlei/hfbp-giessen>

Modul Vertiefung, Folge 2 b)

Kaufabwicklung

Nach dem Auftrag wird der Termin der Beurkundung mit dem Notariat von mir vereinbart, selbstverständlich in Absprache mit dem Käufer. (Vorschlag 2 Termine in aufeinander folgenden Wochen, einer davon wird dann gebucht)

Die meisten Beurkundungen finden in Notariaten in Hannover statt. Eines davon ist das grösste Niedersachsens, zwei weitere stehen zur Verfügung, siehe Liste im Bild. Die freie Wahl des Notars ist grundsätzlich auch möglich.



Modul Vertiefung, Folge 3

Finanzierung

Für Barzahler wird ein Kapitalnachweis Ihrer Bank benötigt. Mit Finanzierung gibt es zwei Varianten: Einmal die Finanzierung durch Ihre Hausbank, sobald diese steht bekommen Sie ebenfalls darüber eine Bestätigung. Sie können aber auch auf die Spezialisten aus dem Team zurückgreifen, diese arbeiten nicht mit festen Banken zusammen sondern picken sich quasi die Rosinen aus dem Kuchen; immer die aktuell vorteilhaftesten Banken werden genutzt.

Welche Fördermöglichkeiten gibt es?





Kredit + Tilgungszuschuss (261)



Zuschuss ohne Kredit (461)

© Carestone Service GmbH

Wer beantragt die Förderung?





Bei Finanzierern die Bank (261)



Bei Barzahlern der Kunde selbst (461)

- Nummer der Urkundenrolle für 2021 -



Vor mir, dem Notar

.....

mit Amtssitz in Hannover

erschienen heute zu Hannover, am

Kaufpreisliste

Nr.	Bezeichnung	Gesamtfläche	mtl. Miete	Verkaufspreis
Erdgeschoss				
1	Apartment	47,50 qm	562,79 €	198.633 €
2	Apartment	47,41 qm	561,70 €	198.248 €
3	Apartment	47,08 qm	557,82 €	196.879 €

Aufteilung Flächen, Miteigentumsanteile und

Lfd. Nr. der Teilung	Geschoss	Beschreibung	Fläche Wohnzimmer (m²)	Fläche Wohnzimmer Bad (m²)
1-14 WE	Erdgeschoss			
1	EG	Appartement	16,20	3,49
2	EG	Appartement	16,11	3,49
3	EG	Appartement	15,78	3,49

und Mieten

Straße 1 (Stationäre Pflege) - 17.03.2021

Fläche Wohnzimmer (m²) Summe	Anteilige Gemeinschaftsfläche (m²)	Gesamtfläche (m²)	Zehntausendstel MEA	Miete (monatlich)
19,69	27,8060	47,50	82,67	562,79 €
19,60	27,8060	47,41	82,51	561,70 €
19,27	27,8060	47,08	81,94	557,82 €

© Carestone Service GmbH
© Nachbearbeitung: P. Hundt, Berlin

Modul Vertiefung, Folge 4

KfW Mittel

Es gibt ein Vielzahl von KfW Programmen, bei Neubauten sind die Programme 261 und 461 relevant. Letzteres wird für Barzahler verwendet, 261 für Bankenfinanzierungen. Diese Anträge werden von den Banken bzw. dem Finanzierungsteam beantragt. Barzahler die das 461 Prog. verwenden stellen den Antrag selbst, ich gebe dabei gerne Unterstützung, ist online keine große Sache.

Modul Vertiefung, Folge 5

Kaufvertrag, real geteiltes Eigentum

Im Bild sehen Sie wie das beispielhafte Apartment Nr. 1 in der Teilungserklärung geteilt wurde zu 82,67 Zehntausendstel MEA (Miteigentumsanteil), die Bruttofläche Ihres Teileigentums bezieht sich logischerweise auf die Gesamtfläche aller Miteigentümer bzw. des gesamten Gebäudes.

Beachten Sie bitte dabei dass im Vgl. zum Kauf einer ETW zwar die Bruttofläche Ihres Teileigentums etwas kleiner, nicht aber die Ihre monatl. Mietzahlung, diese ist im Vgl. bei einer ETW immer geringer, siehe Modul Folge 6.

← Zur Ergebnisliste

Auszug Immowelt v. 20.01.22



Modul Vertiefung, Folge 6 a)

+++ NEUBAUPROJEKT IN KAMEN-METHLER KAISERAU-CARREE +++ Wohnung 4

272.000 € Kaufpreis
 79,80 m² Wohnfläche ca.
 3 Zimmer

590 € mtl. Finanzierung ↗ ⓘ

Provisionsfrei

📍 Straße nicht freigegeben
 59174 Kamen (Methler)

Umzugsangebote anfordern →

Vergleich Mietzahlungen

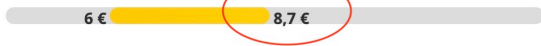
Zahlen lügen nicht! Ich vergleiche eine ETW u. eine Pflegeimmobilie mit gleicher Lage (Unna/ Kamen-Methler) mit ähnlichem Kaufpreis und der zu erwartenden Mietzahlung.

Ergebnis: In der Größe bekommen Sie bei der ETW zwar 19,14 m² mehr Wohnfläche, aber selbst wenn wir die max. mögliche Angebotsmiete bei 8.- €/m² ansetzen, macht das 610,88 € monatl. Mieteinnahmen (ETW), bei dem Apartment (das gut 7.000.- € billiger ist) sind es 706,13 €/m, also fast 100.- € mehr. Das können Sie mit jeder Region und Wohnung machen, das Ergebnis ist bei den Apartments immer besser.

Mietpreis berechnen: Marktübliche Miete ermitteln

Angebotsmiete pro m²

für Wohnungen um Große-Oetringhaus-Straße in Unna. Bestandsmieten werden nicht berücksichtigt. Es handelt sich um angebotene Kaltmieten bei Neuvermietungen.



Ergebnisse im Detail **Inserat aufgeben** ab 0 € inkl. MwSt.*

ⓘ Große Preisunterschiede

Wohnungen mit den angegebenen Kriterien haben große Preisunterschiede. Sieh dir die Ergebnisse im Detail an, um eine bessere Einschätzung treffen zu können.

Wie wird die Wohnung beheizt?

Zentralheizung (mit Gas)

Wie hoch ist die Zimmeranzahl?

1-1,5

Die Wohnfläche beträgt

40-70m²

Was ist das Baujahr der Wohnung?

2022

32	Wohnung	46,96 qm	579,49 €	217.309 €
33	Wohnung	46,12 qm	569,01 €	213.377 €
34	Wohnung	63,29 qm	781,04 €	292.890 €

© Carestone Service GmbH

Haus 3

Obergeschoss

35	Wohnung	51,60 qm	636,77 €	238.789 €
36	Wohnung	57,22 qm	706,13 €	264.797 €
37	Wohnung	70,16 qm	865,85 €	324.693 €
38	Wohnung	63,92 qm	788,82 €	295.808 €
39	Wohnung	43,06 qm	531,40 €	199.275 €
40	Wohnung	52,21 qm	644,33 €	241.623 €
41	Wohnung	52,01 qm	641,85 €	240.692 €

Unsere Immobilien geben Menschen die Freiheit, bis ins hohe Alter selbstbestimmt zu leben. Dafür planen, bauen und vermarkten wir Pflegeimmobilien in Deutschland.

Neubau	<i>Realisierung neuer Pflegeplätze</i>	⊕
Ersatzbau	<i>Pflegeplätze erhalten und erweitern</i>	⊕
Bestandshäuser	<i>Übernahme existierender Einrichtungen</i>	⊕
Quartiere	<i>Partner für Quartiersentwicklung</i>	⊕

© Carestone Service GmbH

Modul Vertiefung, Folge 7

Der Anbieter

Marktpräsenz seit 2022 >23 Jahre, mit rund 100 Mitarbeitern. Platziertes Projektvolumen >2,6 Mrd. €, rund 18.000 real geteilte Apartments für Immobilienkäufer. Durch seine Arbeit schafft das Unternehmen nachhaltige Werte für Städte u. Gemeinden >Neue Pflegeheime >Sicheres Zuhause für Senioren/ Pflegebedürftige >Bedarfsgerechte Häuser für Betreibergesellschaften >Attraktives Arbeitsumfeld für Pflegekräfte >Sichere u. rentable Kapitalanlage für Investoren