



Gesundheitszentrum für Intensivpflege,
ambulant Betreutes Wohnen und Kurzzeitpflege

SPECHBACH



- Rendite von 4,0 %
- KfW - 55 - Förderung
 - 120.000 € Darlehen ab 0,57 % Effektivzins
 - (Tilgungs)-Zuschuss: 26.250 €
- 20 km Entfernung zu Heidelberg

Inhalt

HEIDELBERG

Etwa 20 km nordwestlich von Spechbach liegt die rund 160.000 Einwohner zählende Stadt Heidelberg. In rund 40 km Entfernung befindet sich die Stadt Mannheim und ca. 38 km südöstlich ist die Stadt Heilbronn erreichbar.



SCHINDERSKLINGE 7
74937 SPECHBACH



Diplom-Verwaltungswirt
Peter Grewe, Geschäftsführer

Die Projektentwicklung und Bauträgerschaft, die von unserer Firma immodul Projektentwicklung GmbH betrieben wird, verantwortet Peter Grewe als Geschäftsführer. Er hat in den letzten 20 Jahren in mehreren Bundesländern Verbundeinrichtungen der Gesundheitsfürsorge mit über 1.000 Pflegeplätzen und über 700 betreuten Wohnungen bzw. AWP (ambulante Wohnpflege) realisiert.

Derzeit projektieren wir mit unserem Netzwerk und mit Partnern Objekte in der Intensivpflege und dem betreuten Wohnen sowie ambulante Wohngruppenkonzepte und große Verbundeinrichtungen der Gesundheitsfürsorge.

Mit Fokus auf den Standorten Bayern, Baden-Württemberg, Hessen und Nordrhein-Westfalen soll dem dort wachsenden Bedarf an Pflegeplätzen in ambulant versorgten Wohngruppen und an Intensivpflege- und Kurzzeitpflegeplätzen gerecht werden.

| | |
|--|----|
| ▪ Kapitalmarkt und Altersvorsorge | 4 |
| ▪ Pflegemarkt im Überblick | 5 |
| ▪ Kauf Pflegeapartment | 8 |
| ▪ Vorteile Kapitalanlage | 9 |
| ▪ Vergleich Pflegeimmobilie/Wohnimmobilie | 10 |
| ▪ Gesundheitszentrum für Intensivpflege, ambulant Betreutes Wohnen / Kurzzeitpflege: Fakten im Überblick | 12 |
| ▪ Der Pflegemarkt mit Fokus auf die außerklinische Intensivpflege und Module Betreutes Wohnen / Kurzzeitpflege | 14 |
| ▪ Intensivpflege: Patientengruppen und Bewohner Betreutes Wohnen / Kurzzeitpflege | 15 |
| ▪ Die Villa Vitalia Gruppe | 16 |
| ▪ Unsere Geschäftsbereiche | 17 |
| ▪ Unser Tochterunternehmen Careful med GmbH | 17 |
| ▪ Der Standort | 18 |
| ▪ Grundriss: UG, EG | 20 |
| ▪ Grundriss: 1. OG | 22 |
| ▪ Grundriss: 2. OG | 23 |
| ▪ Kaufpreisliste Spechbach | 26 |
| ▪ Sicherheit statt Belegungsrecht | 28 |
| ▪ Rendite Vergleich | 29 |
| ▪ Vorteile von Fremdkapital bei Immobilieninvestitionen | 30 |
| ▪ Fremdkapital Beispielrechnung | 32 |
| ▪ Besteuerung Beispiel | 33 |
| ▪ Rechtliche Grundlagen | 34 |
| ▪ Vertragswerk im Überblick | 35 |
| ▪ Fragen und Antworten | 36 |
| ▪ Fragen und Notizen | 37 |
| ▪ Impressum | 38 |
| ▪ Haftungsausschluss | 39 |

Kapitalmarkt und Altersvorsorge

Spätestens seit Beginn der Finanzkrise 2008 besteht bei vielen Menschen Unsicherheit bezüglich herkömmlicher Finanzmarkt- und Altersvorsorgeprodukte. Die weltweit angestiegene Geldmenge und das anhaltende Zinstief sorgen für ein Umdenken in der Gesellschaft. Anlagearten, die in den vergangenen Jahrzehnten als profitabel und sicher galten, werden derzeit anders wahrgenommen:

Staatsanleihen

1995 gab es für 10-jährige Staatsanleihen der Bundesrepublik Deutschland noch jährlich mehr als 7 % Zinsen, im September 2021 sind es weniger als 0 % (Negativzins). Anleger vergessen häufig, dass es keine risikolosen Staatsanleihen gibt. Länder wie Deutschland, Großbritannien, Frankreich, Japan und China waren in ihrer Geschichte mindestens zweimal zahlungsunfähig. Seit Jahren steigen die Staatsschulden weltweit ungebremst.

Kapitallebensversicherungen

Der Garantiezins für Neuverträge lag im Jahr 2000 noch bei 4 %, heute liegt er bei 0,5 %. Einige Unternehmen gaben das Neugeschäft bereits auf.

Offene Immobilienfonds

Infolge des Abzugs von Anlegereinlagen mussten zahlreiche Fonds innerhalb der Finanzkrise schließen. Anleger kamen über Jahre nicht an ihr Geld und mussten teilweise erhebliche Verluste hinnehmen.

Wohnimmobilien

Die Preise sind über die letzten Jahre speziell in Ballungszentren stark gestiegen. Anleger fürchten auch staatliche Eingriffe bei vermieteten Wohnimmobilien, um das Wohnen bezahlbar zu halten.

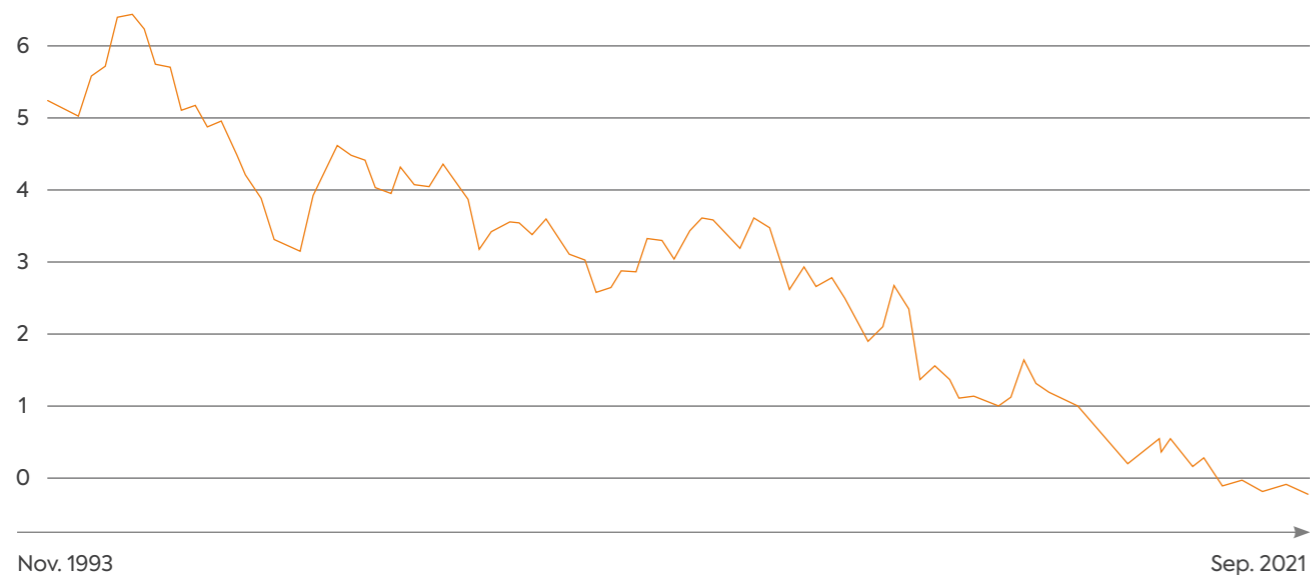
Im Vergleich hierzu werden Sie auf den nächsten Seiten die Vorteile der Anlage in Pflegeimmobilien näher kennenlernen.

„In der Finanzkrise ist vielen Investoren bewusst geworden, dass Pflegeheime langfristig sicherere Investitionen sind als viele andere Produkte. [...] Die Auswirkungen der Finanzkrise auf den Betrieb von stationären Pflegeeinrichtungen sind gleich Null“

Die Welt, 10/2009

Rekordtief: Zinsen für eine 10-jährige Bundesanleihe

Jüngste Auktion: September 2021



Quelle: Eigene Recherche

Pflegemarkt im Überblick

Bereits heute arbeiten in Deutschland ca. 1,1 Mio. Menschen im Zukunftsmarkt „Pflege“.

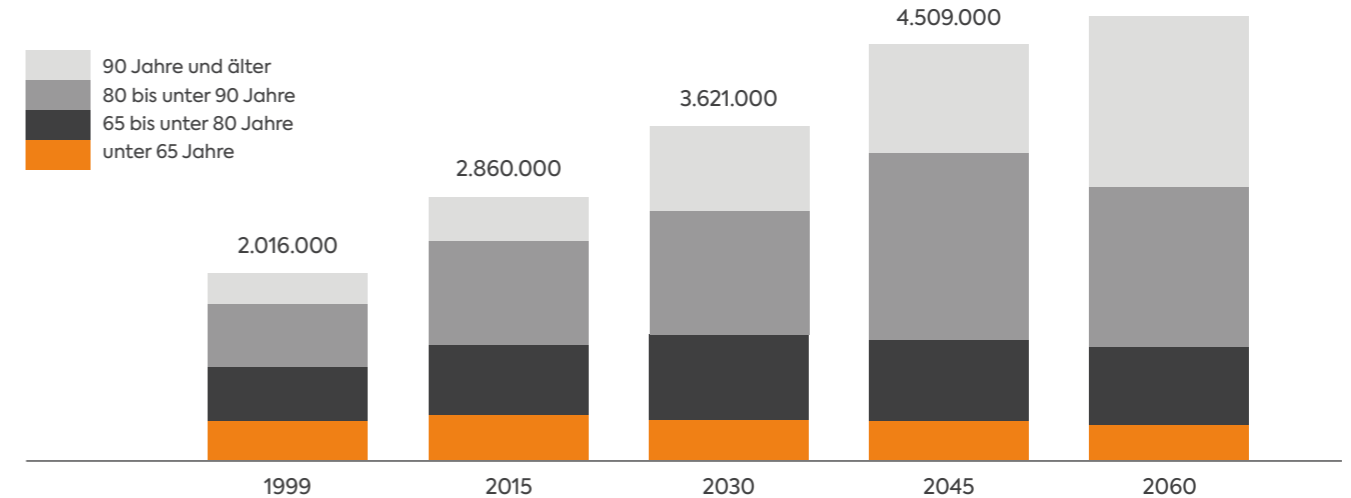
Ein interessanter Aspekt für Kapitalanleger ist die Unabhängigkeit des Pflegemarktes von allgemeinen wirtschaftlichen Schwankungen. In Krisenzeiten werden weniger Konsumgüter gekauft, Menschen in Pflegeimmobilien müssen aber weiterhin versorgt werden. Die Zahl der Pflegebedürftigen steigt. 2060 werden über 4,8 Mio. Menschen in Deutschland pflegebedürftig sein. Dies entspricht in etwa 7 % der Gesamtbevölkerung.

Insbesondere die Zahl der über 90-jährigen steigt von 475.000 in 2015 auf 1,85 Mio. in 2060. Ein Abschwächen dieser Entwicklung wird frühestens ab 2060 erwartet (vgl. Demografie-Portal des Bundes und der Länder 2017).

Mit der steigenden Anzahl an Pflegebedürftigen steigt auch die Nachfrage nach Pflegeimmobilien. Es besteht immer seltener die Möglichkeit der familiären Pflege. Gründe sind die gesunkene Kinderquote, regionale Trennung von Eltern und Kindern sowie die angestiegene Berufstätigkeit von Frauen.

Pflegebedürftige nach Altersgruppen, 1990 bis 2060*

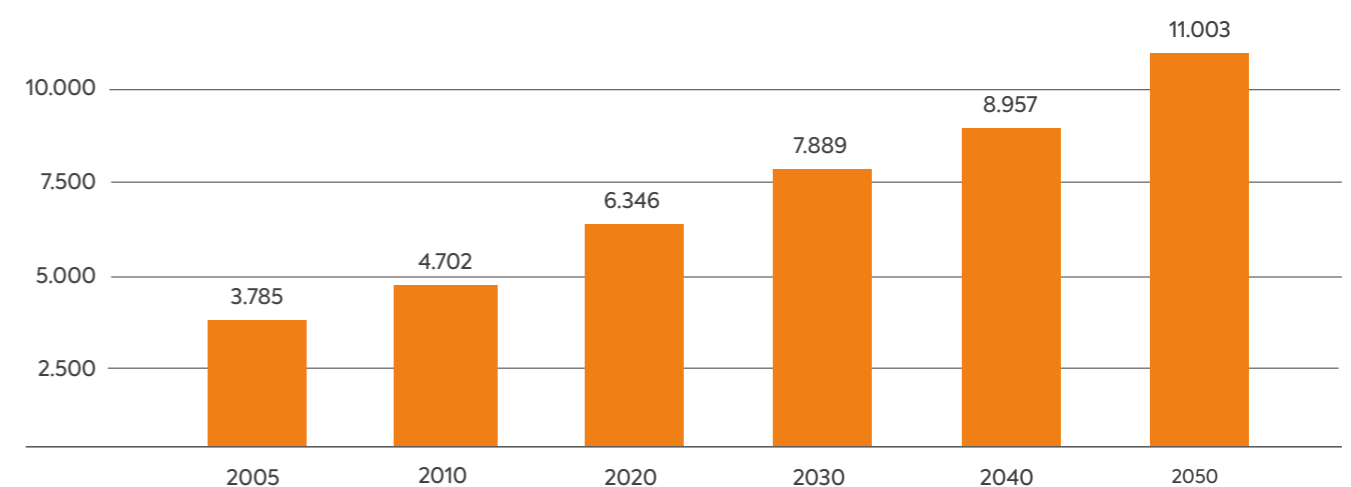
Anzahl pflegebedürftiger Personen (auf 1.000 gerundet)



*Annahmen ab 2030: konstante alters- und geschlechtsspezifische Pflegequoten des Jahres 2015. Bevölkerungsentwicklung gemäß Variante 2 der 13. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung.

Prognose zum Bedarf an Wohnflächen in Pflegeimmobilien in Deutschland

Zeitraum: 2005 bis 2050 (in 1.000 m²)



Quelle: Statistisches Bundesamt, Berechnungen: BIB 2017

Quelle: Institut der Deutschen Wirtschaft Köln, © statista



Kauf Pflegeapartment

Der Bauträger und die zukünftige Generalmieterin einer Sozialimmobilie planen über einen Zeitraum von ca. zwei Jahren den Bau des Objektes. Hand in Hand werden hierbei mögliche Standorte analysiert und ein zeitgemäßes Konzept entworfen. Die gesamte Immobilie wird nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) in mehrere Apartments aufgeteilt, die einzeln verkauft werden.

Die erworbene Teileinheit der Immobilie besteht aus der Apartmentfläche und anteiligen Gemeinschaftsfläche (Küchen, Speiseräume, Terrassen etc.). Die Generalmieterin unterschreibt einen Mietvertrag über eine Laufzeit von 20 Jahren plus Verlängerungsoption. Die Mieten sind vertraglich indexiert und werden regelmäßig, in Anlehnung an den Verbraucherpreisindex Deutschland, angepasst. Sollte das Apartment doch einmal leer stehen, erhält der Eigentümer trotzdem seine Miete von der Generalmieterin.

Während der gesamten Laufzeit kümmern sich die Generalmieterin und eine Verwaltungsgesellschaft um die Immobilie. Für die Eigentümer der Apartments entfallen vermietetypische Aufgaben, wie Nebenkostenabrechnungen, Reparaturen, Suche nach neuen Mietern etc. Bei der Instandhaltung ist die Eigentümergemeinschaft lediglich für Maßnahmen an „Dach und Fach“ zuständig.

Hierunter werden das Dach und alle tragenden Gebäudeteile verstanden. Durch diese Regelung und die Größe der Eigentümergemeinschaft sind Instandhaltungsrücklage und Verwaltungskosten – im Vergleich zu einer Eigentumswohnung – sehr gering.

Die Laufzeit des Mietvertrages von 20 Jahren plus 2 x 5 Jahren Verlängerungsoption ist außergewöhnlich lang und bietet den Eigentümern eine hohe Sicherheit. Nach dieser Zeit ist die Immobilie, insbesondere hinsichtlich ihres Baustandards, noch jung und die Nachfrage nach Pflegeplätzen wird durch die steigende Zahl an Pflegebedürftigen weiterhin hoch sein.

Insbesondere die Anzahl der Intensivpflege-Wohngemeinschaften in Deutschland entwickelt sich derzeit rasant nach oben und liegt aktuell bei rund 970 Standorten.

„Der deutsche Pflegeheimmarkt steht vor einem neuen Investmentboom.“
Financial Times Deutschland, 03/2012



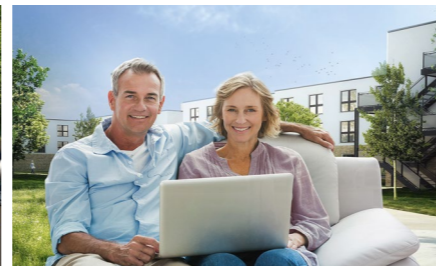
Pflegebedürftige

- Die Krankenkasse übernimmt Kosten für die Behandlung in der Intensivpflege sowie in allen Bereichen der pflegerischen und der ambulanten Versorgung.



Generalmieterin

- Die Generalmieterin zahlt Miete an die Eigentümer der Apartments.
- Die Generalmieterin übernimmt vermietetypische Aufgaben.



Eigentümer

- Der Eigentümer erwirbt das Apartment mit Grundbucheintrag.
- Der Eigentümer erhält jeden Monat Miete für sein Apartment.
- Im Gegensatz zu einer Eigentumswohnung entfällt der persönliche Verwaltungsaufwand.

Vorteile Kapitalanlage

- **Grundbucheintrag statt Finanzkonstrukt**
Eigentümer im Wohnungsgrundbuch, keine fondstypischen Risiken

- **Attraktive Netto-Rendite bis 3,57 % (Brutto 4,0 %)**
Die Netto-Rendite berücksichtigt Notarkosten, Grunderwerbsteuer, Instandhaltungs- und Verwaltungskosten sowie den KfW-Tilgungszuschuss.

- **Wachstumsmarkt „Pflege“**
Die Zahl der Pflegebedürftigen steigt stark an, zukünftig hoher Bedarf an Pflegeplätzen.

- **Hohe Eigenkapitalrendite durch günstiges Zinsniveau**
KfW-Förderung und Zinsniveau als Renditehebel

- **Mietsicherheit und Inflationsschutz**
Indexierter Mietvertrag, Miete bei Leerstand, Pachtvertrag mit 20 Jahren Laufzeit plus Verlängerungsoption

- **Förderung durch KfW-Programm 153 (Energieeffizient Bauen)**
Dieses Objekt wird aufgrund seines niedrigen Energiebedarfs zusätzlich mit einem Darlehen von max. 120.000 € zu einem Effektivzins ab 0,90 % und einem Tilgungszuschuss von 15 % der Darlehenssumme (max. 18.000 €) gefördert.

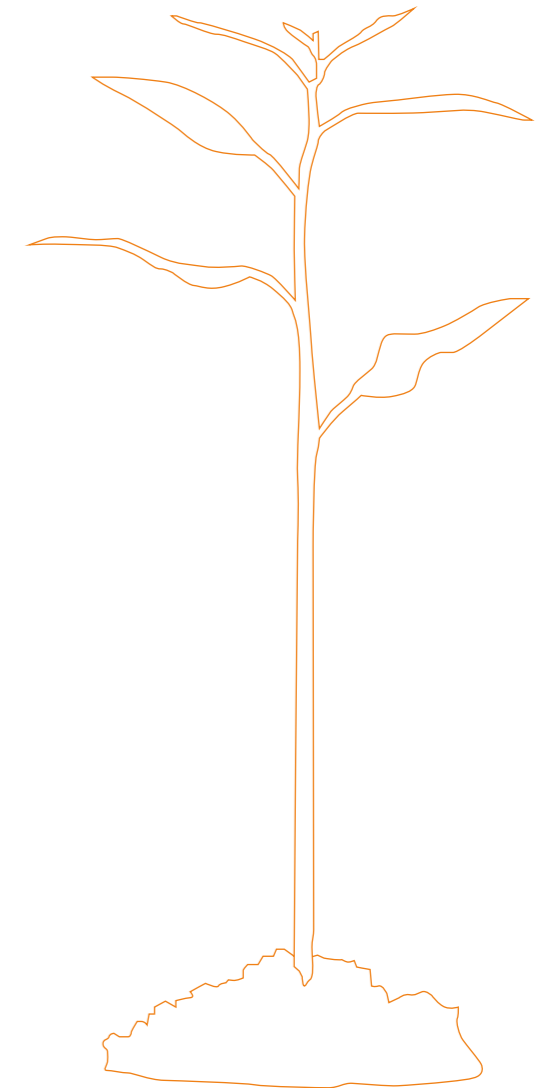
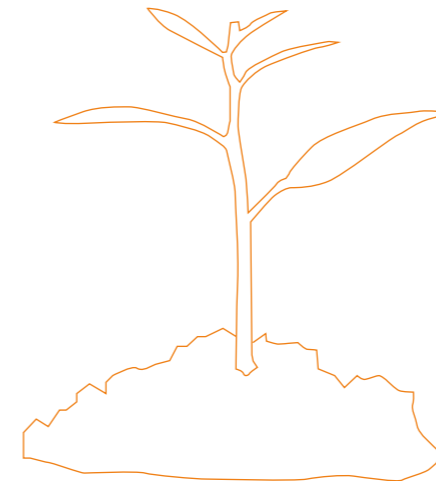
- **Hohe Standort- und Konzeptsicherheit**
Standortanalyse, Konzeption und Bau nach neuesten Erkenntnissen und Anforderungen

- **Geringer Verwaltungsaufwand**
Generalmieterin/Verwalter kümmert sich um Mietersuche, Nebenkostenabrechnung und Reparaturen.

- **Steuervorteile**
Gebäude und Kaufnebenkosten werden steuerlich abgeschrieben, Kreditzinsen sind steuerlich absetzbar.

- **Geringe Instandhaltungsrücklage**
Im Gegensatz zur Wohnimmobilie übernimmt der Mieter einen Großteil der anfallenden Instandsetzungsmaßnahmen.

- **Keine zusätzlichen Abschlussgebühren**
Die Maklercourtage ist bereits im Kaufpreis enthalten.



Vergleich Pflegeimmobilie

| | | |
|-------------------------------|---|-------------------------------------|
| Mietrendite | Die Netto-Mietrendite eines Pflegeapartments in einem Neubau beträgt aktuell 3,5 % bis 4 %. Bei dieser Rendite sind bereits Grunderwerbsteuer, Notargebühren, Instandhaltungs- und Verwaltungskosten berücksichtigt. | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Nachfrage | Die zukünftige Nachfrage nach Pflegeplätzen steigt stark an. Es besteht ein hoher Bedarf an neuen Pflegeimmobilien, vor allem an Intensivpflegeplätzen. | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Aufwand | Im Gegensatz zu Wohnimmobilien übernehmen Eigentümer von Pflegeimmobilien in der Regel nur die Aufwendungen für Instandsetzungen und Erhalten von "Dach und Fach". | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Vermietung | Der Mietvertrag mit der Generalmieterin hat eine Laufzeit von mind. 20 Jahren plus Verlängerungsoption. Die Generalmieterin zahlt ihre Miete für die gesamte Immobilie, unabhängig von der Belegung der einzelnen Einheit. | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Staatliche Regulierung | Pflegeimmobilien werden wegen ihrer Eigenschaft als Betreiberimmobilie nicht von der Einführung einer „Mietpreisbremse“ betroffen sein. Weiterhin sind die Mietverträge indexiert. Die Mieten werden also regelmäßig angepasst. | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Alternative Verwendung | Durch die spezielle Nutzung und Aufteilung ist eine alternative Verwendung der Immobilie auch in späteren Zeiten möglich. Das innovative und flexible architektonische Layout ermöglicht eine anderweitige Nutzung, beispielsweise als Betreutes Wohnen. | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Veräußerbarkeit | Der Wiederverkauf erfolgt über spezialisierte Makler oder über Anfragen beim Verwalter oder bei der Generalmieterin. Verkäufe finden zudem häufig innerhalb der Eigentümergemeinschaft statt. | <input type="checkbox"/> |
| Risiken | Die Nutzung der Immobilie für den Zweck der selbstständigen Wohngemeinschaft als Intensivpflege ist langlebig risikoarm, da es sich um eine in Baden-Württemberg am Markt gut etablierte Generalmieterin handelt. | <input type="checkbox"/> |
| Laufende Kosten | Die Wohnungseigentümergeinschaft ist für die Instandhaltung der Immobilie, wie z. B. „Dach und Fach“ zuständig; die monatliche Rücklage dafür liegt in der Regel anfänglich bei 0,25 € je m ² . Die Verwaltungskosten liegen bei monatlich 21 € zzgl. Mehrwertsteuer je Apartment. | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Wertentwicklung | Kaufpreise sind aktuell stabil. Sie bieten im Gegensatz zu Wohnimmobilien, insbesondere im Hinblick auf die Entwicklung des Pflegemarktes, hohes Potenzial. | <input checked="" type="checkbox"/> |

Wohnimmobilie

| | |
|--|-------------------------------------|
| Unter den heutigen Gegebenheiten lassen sich bei Wohnimmobilien kaum noch Netto-Mietrenditen über 2,5 % erzielen. Zudem ist das Risiko einer Korrektur bei Wohnimmobilienpreisen hoch. | <input type="checkbox"/> |
| Aktuell hohe Neubauaktivität wegen des niedrigen Zinsniveaus. In spätestens 20 Jahren ist mit einem Rückgang der Nachfrage nach Wohnraum zu rechnen. | <input type="checkbox"/> |
| Erstellung von Nebenkostenabrechnungen, Beauftragung von Handwerkern, Nachmietersuche etc. durch den Eigentümer. | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Der Eigentümer muss sich selbst um die Vermietung seiner Immobilie kümmern. Bei Leerstand erhält er keine Mietzahlungen. Außerdem können Mehrkosten bei der Renovierung wegen Mieterwechsel anfallen. | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Die Mietpreise steigen speziell in Ballungszentren stark an. Vielen Menschen ist es nicht mehr möglich, eine Wohnung in der Nähe ihrer Arbeitsstätte zu unterhalten. Die Regierung kann durch eine „Mietpreisbremse“ oder anderweitige Regulierungen zu Lasten der Vermieter eingreifen. | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Die Drittverwendbarkeit nimmt bei Wohnimmobilien keine große Bedeutung ein. | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Die Möglichkeiten, Wohnimmobilien weiter zu verkaufen, sind vielfältig. | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Ein möglicher Leerstand, säumige Mieter und Mietnomaden sind Risiken bei Wohnimmobilien. Hohe Preisschwankungen – speziell in Ballungsräumen – sind ein weiteres Risiko für Eigentümer. | <input type="checkbox"/> |
| Die Eigentümer sind für die gesamte Instandhaltung und Verwaltung der Immobilie verantwortlich. Je nach Alter und Zustand der Immobilie liegen die Kosten hier deutlich über denen eines Pflegeapartments. | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Experten der Immobilienwirtschaft weisen auf die Möglichkeit der Blasenbildung hin. Kaufpreise für Wohnimmobilien sind in den letzten Jahren stark gestiegen. | <input type="checkbox"/> |

Gesundheitszentrum für Intensivpflege, ambulant Betreutes Wohnen und Kurzzeitpflege: Fakten im Überblick

Mit dem Bauvorhaben in Spechbach ist geplant, einen Neubau (Gesundheitszentrum für Intensivpflege, ambulant Betreutes Wohnen und Kurzzeitpflege) zu errichten. Die Besonderheit des Bauvorhabens liegt darin, es bereits so weit vorzurichten, dass es zu einem späteren Zeitpunkt auch umgenutzt werden kann.

Der Abschluss des Durchführungsvertrages zwischen der Gemeinde Spechbach und dem Vorhabenträger ist bereits unterschrieben, sodass mit dem zeitnah erwarteten Eingang der Baugenehmigung die rechtlichen Gegebenheiten zum Baustart geschaffen sind.

Die Durchführung des Bauvorhabens ist in Zusammenarbeit mit der Firma Zapf Gewerbebau GmbH, Oberer Renngrund 34, 74889 Sinsheim als Generalunternehmer geplant. Nach erfolgreicher Erteilung der Baugenehmigung und erfolgtem Abbruch der vorhandenen Bausubstanz ist für die Errichtung des Neubaus ein Zeitraum von ca. 15 Monaten vorgesehen.

Im Erdgeschoss sind 12 Intensivpflegeplätze untergebracht, im 1. Obergeschoss entsteht eine betreute Wohngemeinschaft mit 12 Einzelzimmern inklusive jeweils eigenem Bad und Gemeinschaftsräumen auf der gleichen Etage. Ein zusätzliches Pflegebad ist im Erdgeschoss geplant, gut und diskret für alle Bewohner erreichbar. Im 2. Obergeschoss entstehen insgesamt 17 Kurzzeitpflegeplätze.

| | | |
|---------------------------------|---|------------------|
| Grundstücksfläche | ca. 3.600 m ² | |
| Brutto-Grundfläche (BGF) | ca. 3.170 m ² (mit Kellergeschoss) | |
| Brutto-Rauminhalt (BRI) | ca. 9.770 m ³ (mit Kellergeschoss) | |
| Erdgeschoss | Intensivpflege 12 Plätze | 1. Wohngruppe |
| 1. Obergeschoss | ambulant betreute Wohngruppe 12 Plätze | 2. Wohngruppe |
| 2. Obergeschoss | Kurzzeitpflege 17 Plätze | |
| Bauantrag | 2. Quartal 2020 | eingereicht |
| Baugenehmigung | 1. Quartal 2021 | vorhanden |
| Baubeginn | Ende Februar 2021 | 22. Februar 2021 |
| Möblierung | 4. Quartal 2022 | erwartet |
| Fertigstellung | 1. Quartal 2023 | erwartet |



Der Pflegemarkt mit Fokus auf die **außerklinische Intensivpflege** und Module **Betreutes Wohnen / Kurzzeitpflege**

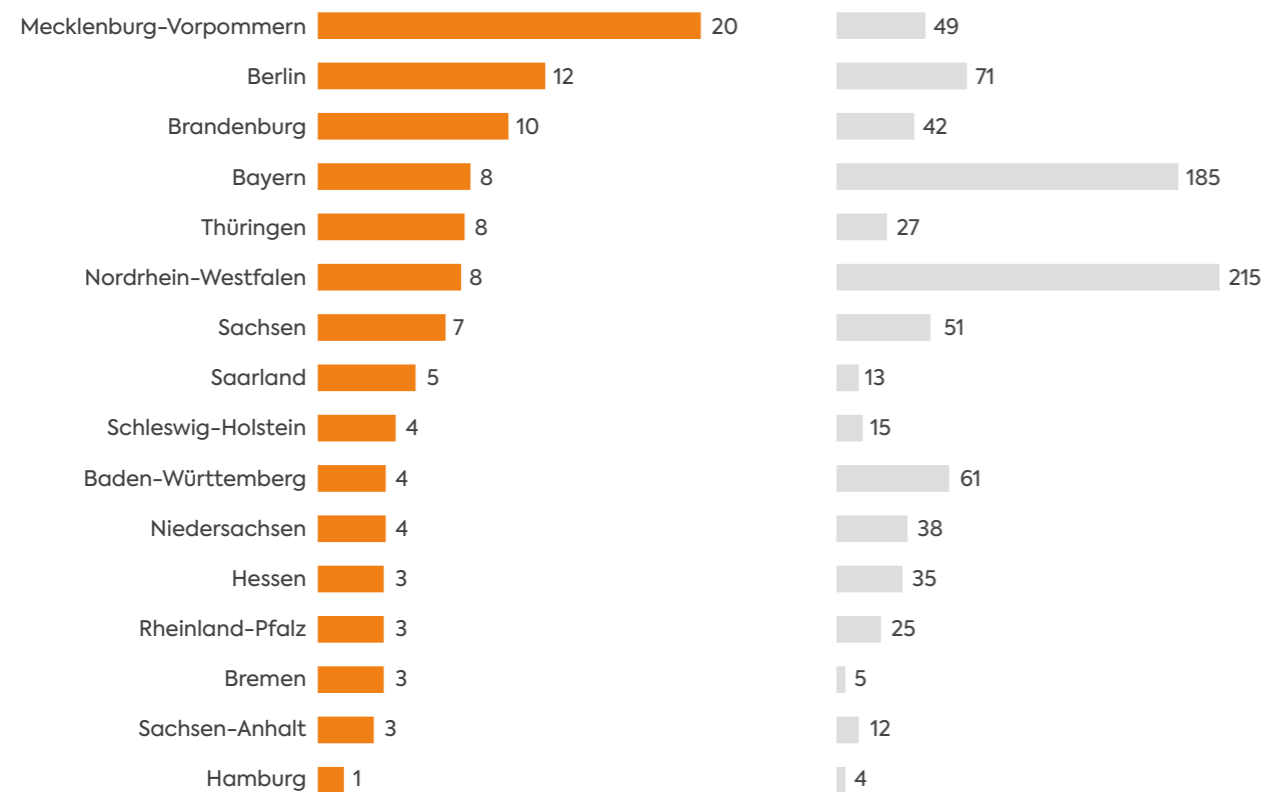
Der Zukunftsmarkt „Pflege“ entwickelt in Deutschland ein anhaltend starkes Wachstum. Neben der Nachfrage nach Plätzen in Seniorenpflegeimmobilien verzeichnet ebenso der Sektor der außerklinischen Intensivpflege (AKIP) zunehmend Bedarf. Durch die rapide Ausbreitung von SARS-CoV-2 (Coronavirus) ist die Notwendigkeit für Intensiv- und Beatmungskapazitäten gestiegen, um Patienten mit z. B. schweren Atemwegserkrankungen behandeln zu können. Inzwischen stehen in den Kliniken in Deutschland rund 30.000 Betten mit Beatmungsgerät zur Verfügung,

so die Aussage von Gerald Gaß, Präsident der Deutschen Krankenhausgesellschaft. Das Bundesgesundheitsministerium unterstützt die geplante Verdoppelung der Intensivpflegeplätze mit Beatmungsgeräten.

Besonders starkes Wachstum verzeichnet aktuell die ambulante Intensivpflege in sogenannten Intensiv-WGs und Beatmungs-WGs. Die Patienten sind dadurch nicht auf einen dauerhaften Aufenthalt in einer Klinik angewiesen, sondern können im behaglichem Wohngruppen-Umfeld versorgt werden.

Angebot Intensiv WGs im Bundesländervergleich 2019

Stand: 05. August 2019*



Intensivpflege: Patientengruppen und Bewohner **Betreutes Wohnen / Kurzzeitpflege**

Die Intensivpflege ist für betroffene Menschen aller Altersgruppen eine gute Alternative zur Versorgung außerhalb der Klinik. Charakteristische Krankheitsbilder der Patienten sind zum Beispiel:

- COPD (chronisch obstruktive Lungenerkrankung) bzw. respiratorische Insuffizienz
- Querschnittslähmung
- Apallisches Syndrom (Wachkoma)
- Schädel-Hirn-Traumata
- neurologische Erkrankungen, Bewusstlosigkeit/Koma

Die Patienten müssen beständig in ihren Vitalfunktionen überwacht und unterstützt werden. Dies geschieht häufig mittels einer Vielzahl technischer Geräte, die fachkundig bedient werden müssen. Eine examinierte Fachpflegefachkraft mit Zusatzqualifikation im Bereich der Intensivpflege ist hierbei für zwei bis drei Bewohner zuständig. Die Größe einer Intensiv-Wohngruppe liegt zwischen 3 und 12 Plätzen.

Kosten in der Intensivpflege

Die Kosten für die Versorgung in der Intensivpflege liegen im Durchschnitt bei etwa 15.000 bis 20.000 € pro Monat. Sie richten sich nach dem jeweils erforderlichen Umfang der Behandlungspflege und werden von den Krankenkassen übernommen (gemäß SGB V oder SGB XI).

Der medizinische Dienst der Krankenkasse (MDK) schätzt die Bedürftigkeit des Patienten ein und legt den Pflegegrad fest. Die Pflegekassen bezuschussen die Sachleistungen je nach Pflegegrad. Lediglich für die Miete des Patientenzimmers ist eine Eigenleistung seitens der Angehörigen zu erbringen. Dabei handelt es sich um eine Pauschalmiete inklusive Nebenkosten, zuzüglich einem Anteil an Investitions- und Instandsetzungskosten. Können diese Kosten nicht aus eigenen Mitteln erbracht werden, übernimmt sie das jeweilige Sozialamt, sofern die Behandlung bzw. Intensivbetreuung aus medizinischer und/oder sozialer Sicht erforderlich ist.

Kurzzeitpflege und Betreutes Wohnen

In einer ambulant betreuten Wohngemeinschaft können bis zu 12 Bewohner in einer häuslichen Gemeinschaft leben und werden von einem ambulanten Pflegedienst versorgt und auch in ihren alltäglichen Tagesabläufen unterstützt. Mit den Kurzzeitpflegeplätzen steht ein in der Region wichtiges Angebot für die Nachsorgepflege nach Krankenhausaufenthalten zur Verfügung.

Die Villa Vitalia Gruppe

Die Villa Vitalia Gruppe ist ein inhabergeführtes Familienunternehmen, dessen Handeln auf nachhaltiges Wachstum und generationenübergreifenden Unternehmenserhalt ausgerichtet ist. Seit mehr als 20 Jahren ist unsere Gruppe im Gesundheits- und Pflegemarkt tätig.

„Wir setzen uns dafür ein, dass im Mittelpunkt allen Bestrebens immer das Wohl und die Lebensqualität der Menschen steht.“ Die Villa Vitalia Gruppe ist in ihrer heutigen Form aus dem Herzensprojekt ihres Gründers Dr. Wolfgang Röhr entstanden, dem Biopark Schloss Bernstorf.

Die Villa Vitalia Gruppe setzt ausschließlich ethisch nachhaltige Projekte um, die einen Mehrwert für die Gesellschaft schaffen und bessere Lebensqualität für jeden Einzelnen in allen Lebenslagen sichern.

Der Fokus unserer Gruppe liegt auf der Entwicklung, Veräußerung sowie Bestandhaltung von Pflege- und Seniorenimmobilien und -betrieben. Dabei zeichnen uns besondere Erfahrungen im Bereich der Modernisierung, der Denkmalsanierung sowie der Errichtung ländlicher Wohnparks aus. Kurze Abstimmwege und ein starker Teamgeist prägen unsere Unternehmenskultur und ermöglichen es, schnell zu reagieren und die Arbeitsprozesse schlank zu halten.

Durch Flexibilität und Dynamik sind wir immer am Puls der Zeit und sichern uns Wettbewerbsvorteile. In unserer Gruppe arbeiten zurzeit rd. 260 Mitarbeiter.

Die 19 Projektgesellschaften haben in 2020 zusammen einen Jahresumsatz von 10,5 Mio. Euro erwirtschaftet und in den Immobilienprojekten ein Investitionsvolumen von ca. 16 Mio. Euro realisiert.

Unsere Geschäftsbereiche

Bauen & Finanzierung

Ein nachhaltiger Umgang mit den wertvollen Ressourcen unserer Erde ist uns beim Bauen wichtig. Daher setzen wir auf nachhaltige und natürliche Rohstoffe. Unsere Aufgaben nehmen wir mit großem Engagement und hoher Motivation wahr.

Wir setzen auf qualitative Arbeit, die Werte für die Zukunft schafft, Effizienz und Nachhaltigkeit, aber auch wirtschaftliche Tragfähigkeit. Denn Wirtschaftlichkeit und Qualität sind keine Gegensätze.

Langjährige Erfahrungen

Unsere Finanzierungsexperten verfügen über langjährige Erfahrungen im Bankbereich und wählen stets maßgeschneiderte Finanzierungsmodelle für ein Bauvorhaben.

Pflege & Betreuung

In unseren Pflegebetrieben steht die Lebensfreude der Menschen im Mittelpunkt. Unser Anspruch ist es, bestmögliche Lebensqualität für unsere Bewohner zu schaffen. Die Menschen in unseren Pflegeeinrichtungen sollen jeden ihrer Tage so schön und bewusst wie nur irgend möglich leben können. Unsere Erfahrungen haben gezeigt, dass ein schönes Ambiente, eine nette und ansprechende Umgebung, gesundes Essen und die Freiheit, jeden Tag so gestalten zu können, wie man möchte, dabei eine wichtige Rolle spielen.

Vermietung & Instandhaltung

Im Gegensatz zu vielen anderen Unternehmen sind wir als Investor und Betreiber auch nach der Fertigstellung weiterhin für unsere Kunden und Partner da. Immobilien mit Kernfunktionen halten wir soweit möglich im eigenen Bestand. Wir bleiben vollumfänglich engagiert und kümmern uns um den Bestand, den Erhalt und die Weiterentwicklung der Objekte.

Unser Tochterunternehmen Cairful – ein starker Pflegepartner



Jörg Trenner, Geschäftsführer

Cairful med GmbH

Unser Tochterunternehmen Cairful wurde im Jahr 2016 gegründet und ist mittlerweile an zehn Standorten im Bereich der stationären sowie ambulanten Pflege tätig. Unsere Pflegewohngemeinschaften und Stützpunkte entstehen in den schönsten Regionen Deutschlands.

Die rechtlichen Rahmenbedingungen und die Vergütungsvorgaben sind länderspezifisch sehr unterschiedlich geregelt. Daher setzen wir auf einen gesunden Mix aus verschiedenen Versorgungsformen sowohl in der ambulanten als auch in der stationären Pflege. Dies hat den Vorteil, dass interne Ressourcen optimal genutzt werden und eine breite Know-how- und Erfahrungsbasis vorhanden ist. Durch die Diversifikation kann Cairful wesentlich flexibler auf das Marktgeschehen reagieren.

Dies minimiert das Risiko und ist eine gute Ausgangsvoraussetzung für ein nachhaltiges Wachstum im Pflegemarkt.

Das Team der Cairful betreut die Wohngemeinschaften und Pflegeeinrichtungen sowohl im Intensivpflege- als auch im Seniorenbereich.

Die Pflegeteams sind bestens für ihre Aufgaben ausgebildet. Eine interne Qualitätsmanagerin sorgt für kontinuierliche und innovative Fortbildungsangebote. Die individuelle Betreuung, umfassende Pflegeerfahrung und der respektvolle Umgang mit den Bewohnern sind für Cairful selbstverständlich. Unsere Mitarbeiter wissen: Ein Tag, an dem du nicht lächelst, ist ein verlorener Tag. Dieses Lächeln wollen wir tagtäglich in die Gesichter der uns anvertrauten Menschen zaubern.

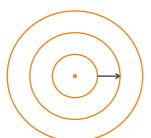
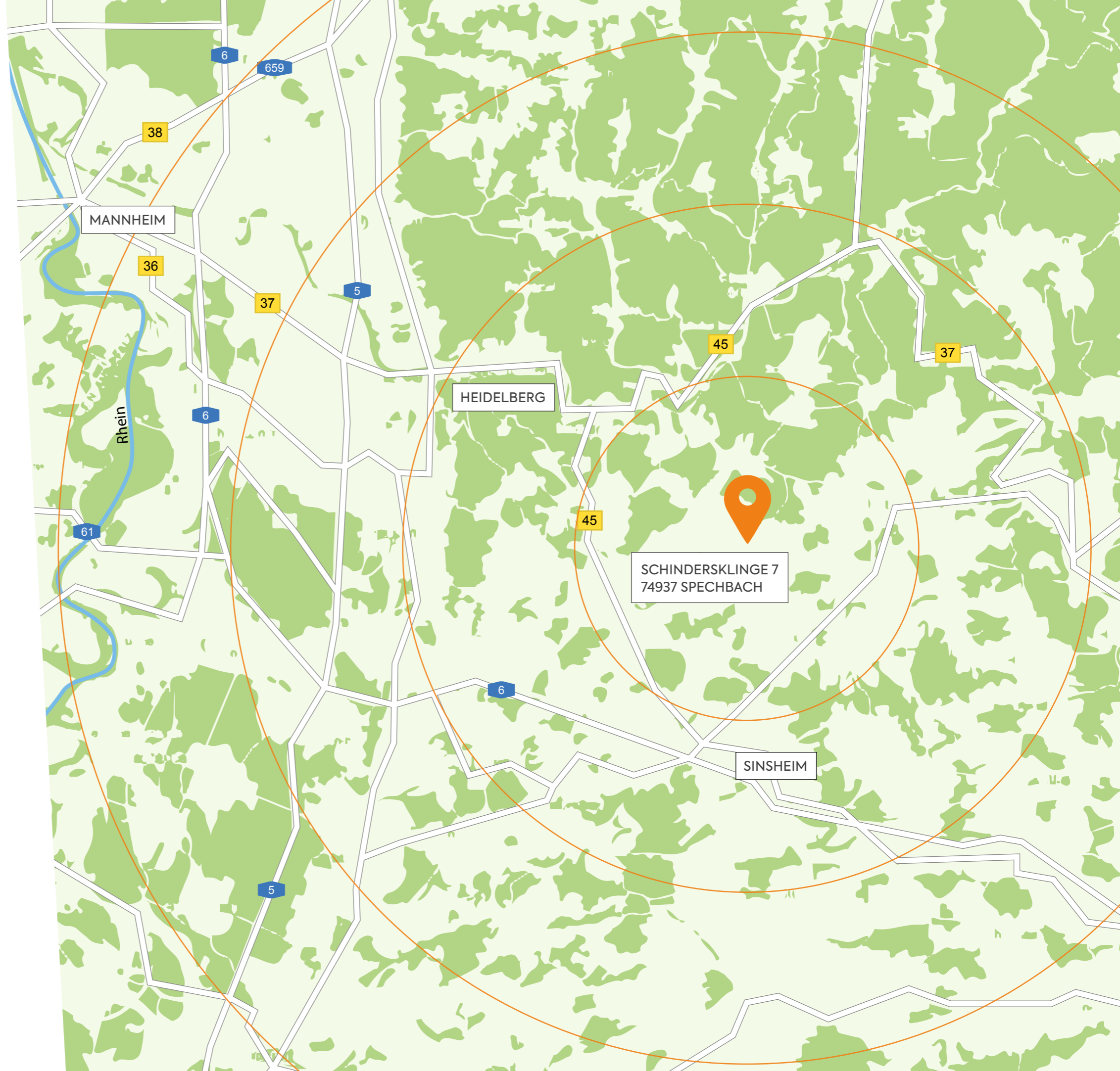


Der Standort

Die Gemeinde Spechbach liegt im Herzen der „Metropolregion Rhein-Neckar“, die als eine der wirtschaftsstärksten Gegenden Europas gilt. Der Ort liegt landschaftlich reizvoll an der Grenze zwischen dem Kleinen Odenwald und Kraichgau. Waldreiches Bauernland lädt auf der einen Seite zu ausgedehnten Wanderungen und sportlicher Betätigung ein. Auf der anderen Seite wird deutlich, warum diese Gegend dank ihrer vielen Weinberge auch als „Badische Toskana“ bezeichnet wird. Weniger als 3 km entfernt liegt ein Golfplatz, der sich harmonisch in die Landschaft einfügt. Der historische Ortskern mit dem Römerbrunnen und seinen typischen Fachwerkhäusern ist im Wesentlichen unverändert geblieben.

Etwa 20 km nordwestlich von Spechbach liegt die rund 160.000 Einwohner zählende Stadt Heidelberg, die als älteste Universitätsstadt Deutschlands gilt. In rund 40 km Entfernung befindet sich die Stadt Mannheim und etwa 38 km südöstlich ist die Stadt Heilbronn erreichbar. Nennenswert sind auch die Städte Walldorf (21 km) mit dem Hauptsitz von SAP sowie Sinsheim (13 km) mit seinem bundesweit bekannten Vorort Hoffenheim.

Die Gemeinde Spechbach liegt zwischen der B 45 und der B 292, der nächste Autobahnanschluss an die A6 ist über Sinsheim erreichbar. In der Nachbargemeinde Neidenstein befindet sich in 3 km Nähe der nächste Bahnhof. Eine gute Verkehrsanbindung ist auch durch einzelne Buslinien sichergestellt.

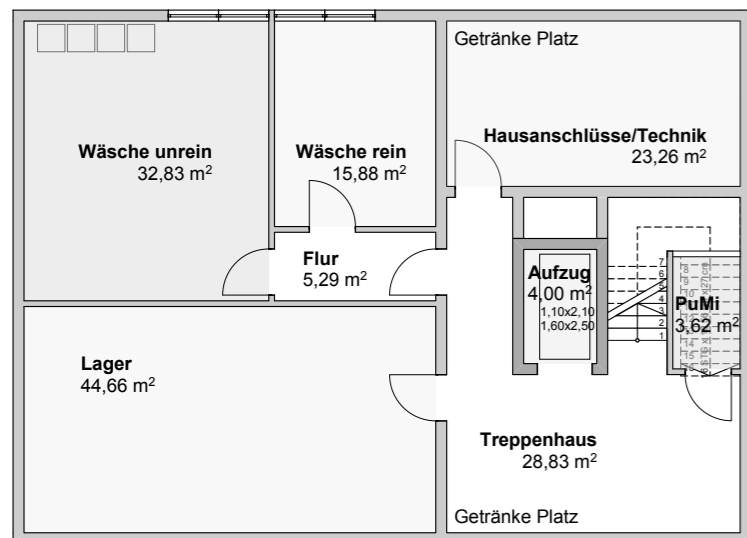


Entfernung: jeweils 10 km

Grundriss EG



Grundriss UG



Grundriss 1. OG



Grundriss 2. OG





Kaufpreisliste Spechbach

| Nr. | Lage | Sondereigentum Apartment * | Gemeinschaftsfläche anteilig ** | Fläche Gesamt | Kaufpreis pro m ² | Kaufpreis gesamt |
|-----|-------|----------------------------|---------------------------------|-----------------------|------------------------------|------------------|
| 1 | EG | 34,069 m ² | 28,039 m ² | 62,109 m ² | 4.058,47 € | 252.065,71 € |
| 2 | EG | 34,069 m ² | 28,039 m ² | 62,109 m ² | 4.058,47 € | 252.065,71 € |
| 3 | EG | 34,069 m ² | 28,039 m ² | 62,109 m ² | 4.058,47 € | 252.065,71 € |
| 4 | EG | 32,019 m ² | 26,352 m ² | 58,372 m ² | 4.058,47 € | 236.900,03 € |
| 5 | EG | 32,019 m ² | 26,352 m ² | 58,372 m ² | 4.058,47 € | 236.900,03 € |
| 6 | EG | 32,019 m ² | 26,352 m ² | 58,372 m ² | 4.058,47 € | 236.900,03 € |
| 7 | EG | 32,019 m ² | 26,352 m ² | 58,372 m ² | 4.058,47 € | 236.900,03 € |
| 8 | EG | 31,993 m ² | 26,330 m ² | 58,323 m ² | 4.058,47 € | 236.701,90 € |
| 9 | EG | 35,283 m ² | 29,038 m ² | 64,321 m ² | 4.058,47 € | 261.043,24 € |
| 10 | EG | 35,296 m ² | 29,049 m ² | 64,345 m ² | 4.058,47 € | 261.141,53 € |
| 11 | EG | 28,707 m ² | 23,626 m ² | 52,334 m ² | 4.058,47 € | 212.395,51 € |
| 12 | EG | 29,291 m ² | 24,107 m ² | 53,398 m ² | 4.058,47 € | 216.714,08 € |
| 13 | 1. OG | 33,907 m ² | 27,906 m ² | 61,812 m ² | 4.058,47 € | 250.863,24 € |
| 14 | 1. OG | 34,195 m ² | 28,142 m ² | 62,337 m ² | 4.058,47 € | 252.992,81 € |
| 15 | 1. OG | 34,195 m ² | 28,142 m ² | 62,337 m ² | 4.058,47 € | 252.992,81 € |
| 16 | 1. OG | 34,195 m ² | 28,142 m ² | 62,337 m ² | 4.058,47 € | 252.992,81 € |
| 17 | 1. OG | 32,137 m ² | 26,449 m ² | 58,586 m ² | 4.058,47 € | 237.768,86 € |
| 18 | 1. OG | 32,137 m ² | 26,449 m ² | 58,586 m ² | 4.058,47 € | 237.768,86 € |
| 19 | 1. OG | 32,137 m ² | 26,449 m ² | 58,586 m ² | 4.058,47 € | 237.768,86 € |
| 20 | 1. OG | 32,137 m ² | 26,449 m ² | 58,586 m ² | 4.058,47 € | 237.768,86 € |
| 21 | 1. OG | 33,124 m ² | 27,262 m ² | 60,386 m ² | 4.058,47 € | 245.073,65 € |
| 22 | 1. OG | 35,427 m ² | 29,157 m ² | 64,583 m ² | 4.058,47 € | 262.109,55 € |
| 23 | 1. OG | 35,440 m ² | 29,167 m ² | 64,607 m ² | 4.058,47 € | 262.204,81 € |
| 24 | 1. OG | 36,226 m ² | 29,815 m ² | 66,041 m ² | 4.058,47 € | 268.026,26 € |
| 25 | 2. OG | 30,721 m ² | 25,283 m ² | 56,004 m ² | 4.058,47 € | 227.290,57 € |
| 26 | 2. OG | 30,982 m ² | 25,498 m ² | 56,480 m ² | 4.058,47 € | 229.223,75 € |
| 27 | 2. OG | 30,982 m ² | 25,498 m ² | 56,480 m ² | 4.058,47 € | 229.223,75 € |
| 28 | 2. OG | 30,982 m ² | 25,498 m ² | 56,480 m ² | 4.058,47 € | 229.223,75 € |
| 29 | 2. OG | 29,118 m ² | 23,964 m ² | 53,082 m ² | 4.058,47 € | 215.429,86 € |
| 30 | 2. OG | 29,118 m ² | 23,964 m ² | 53,082 m ² | 4.058,47 € | 215.429,86 € |
| 31 | 2. OG | 29,118 m ² | 23,964 m ² | 53,082 m ² | 4.058,47 € | 215.429,86 € |
| 32 | 2. OG | 29,118 m ² | 23,964 m ² | 53,082 m ² | 4.058,47 € | 215.429,86 € |
| 33 | 2. OG | 29,118 m ² | 23,964 m ² | 53,082 m ² | 4.058,47 € | 215.429,86 € |
| 34 | 2. OG | 32,098 m ² | 26,417 m ² | 58,515 m ² | 4.058,47 € | 237.483,03 € |
| 35 | 2. OG | 32,110 m ² | 26,417 m ² | 58,527 m ² | 4.058,47 € | 237.570,90 € |
| 36 | 2. OG | 33,024 m ² | 27,179 m ² | 60,204 m ² | 4.058,47 € | 244.335,71 € |
| 37 | 2. OG | 37,430 m ² | 30,805 m ² | 68,235 m ² | 4.058,47 € | 276.931,51 € |
| 38 | 2. OG | 26,695 m ² | 21,970 m ² | 48,665 m ² | 4.058,47 € | 197.506,66 € |
| 39 | 2. OG | 30,872 m ² | 25,408 m ² | 56,280 m ² | 4.058,47 € | 228.410,14 € |
| 40 | 2. OG | 29,106 m ² | 23,954 m ² | 53,060 m ² | 4.058,47 € | 215.341,99 € |
| 41 | 2. OG | 31,730 m ² | 26,114 m ² | 57,844 m ² | 4.058,47 € | 234.759,01 € |

* inkl. Anteil Terrasse/Balkone zu 50% ** für 1. OG und 2. OG 1/12 und für 2. OG 1/17

| Miete/m ² | Miete/Monat (Brutto) | Miete/Jahr (Brutto) | Miete/Jahr (Netto) | Rendite (Brutto) | Verwaltungskosten (Brutto) * | Instandhaltungsrücklage ** |
|----------------------|----------------------|---------------------|--------------------|------------------|------------------------------|----------------------------|
| 13,528,00 € | 840,22 € | 10.082,63 € | 9.589,28 € | 4,00 % | 307,02 € | 186,33 € |
| 13,528,00 € | 840,22 € | 10.082,63 € | 9.589,28 € | 4,00 % | 307,02 € | 186,33 € |
| 13,528,00 € | 840,22 € | 10.082,63 € | 9.589,28 € | 4,00 % | 307,02 € | 186,33 € |
| 13,528,00 € | 789,67 € | 9.476,00 € | 8.993,87 € | 4,00 % | 307,02 € | 175,12 € |
| 13,528,00 € | 789,67 € | 9.476,00 € | 8.993,87 € | 4,00 % | 307,02 € | 175,12 € |
| 13,528,00 € | 789,67 € | 9.476,00 € | 8.993,87 € | 4,00 % | 307,02 € | 175,12 € |
| 13,528,00 € | 789,67 € | 9.476,00 € | 8.993,87 € | 4,00 % | 307,02 € | 175,12 € |
| 13,528,00 € | 789,01 € | 9.468,08 € | 8.986,09 € | 4,00 % | 307,02 € | 174,97 € |
| 13,528,00 € | 870,14 € | 10.441,73 € | 9.941,75 € | 4,00 % | 307,02 € | 192,96 € |
| 13,528,00 € | 870,47 € | 10.445,66 € | 9.945,61 € | 4,00 % | 307,02 € | 193,03 € |
| 13,528,00 € | 707,99 € | 8.495,82 € | 8.031,80 € | 4,00 % | 307,02 € | 157,00 € |
| 13,528,00 € | 722,38 € | 8.668,56 € | 8.201,35 € | 4,00 % | 307,02 € | 160,19 € |
| 13,528,00 € | 836,21 € | 10.034,53 € | 9.542,07 € | 4,00 % | 307,02 € | 185,44 € |
| 13,528,00 € | 843,31 € | 10.119,71 € | 9.625,68 € | 4,00 % | 307,02 € | 187,01 € |
| 13,528,00 € | 843,31 € | 10.119,71 € | 9.625,68 € | 4,00 % | 307,02 € | 187,01 € |
| 13,528,00 € | 843,31 € | 10.119,71 € | 9.625,68 € | 4,00 % | 307,02 € | 187,01 € |
| 13,528,00 € | 792,56 € | 9.510,75 € | 9.027,98 € | 4,00 % | 307,02 € | 175,76 € |
| 13,528,00 € | 792,56 € | 9.510,75 € | 9.027,98 € | 4,00 % | 307,02 € | 175,76 € |
| 13,528,00 € | 792,56 € | 9.510,75 € | 9.027,98 € | 4,00 % | 307,02 € | 175,76 € |
| 13,528,00 € | 792,56 € | 9.510,75 € | 9.027,98 € | 4,00 % | 307,02 € | 175,76 € |
| 13,528,00 € | 816,91 € | 9.802,95 € | 9.314,77 € | 4,00 % | 307,02 € | 181,16 € |
| 13,528,00 € | 873,70 € | 10.484,38 € | 9.983,61 € | 4,00 % | 307,02 € | 193,75 € |
| 13,528,00 € | 874,02 € | 10.488,19 € | 9.987,35 € | 4,00 % | 307,02 € | 193,82 € |
| 13,528,00 € | 893,42 € | 10.721,05 € | 10.215,91 € | 4,00 % | 307,02 € | 198,12 € |
| 13,528,00 € | 757,64 € | 9.091,62 € | 8.616,59 € | 4,00 % | 307,02 € | 168,01 € |
| 13,528,00 € | 764,08 € | 9.168,95 € | 8.692,49 € | 4,00 % | 307,02 € | 169,44 € |
| 13,528,00 € | 764,08 € | 9.168,95 € | 8.692,49 € | 4,00 % | 307,02 € | 169,44 € |
| 13,528,00 € | 764,08 € | 9.168,95 € | 8.692,49 € | 4,00 % | 307,02 € | 169,44 € |
| 13,528,00 € | 718,10 € | 8.617,19 € | 8.150,93 € | 4,00 % | 307,02 € | 159,24 € |
| 13,528,00 € | 718,10 € | 8.617,19 € | 8.150,93 € | 4,00 % | 307,02 € | 159,24 € |
| 13,528,00 € | 718,10 € | 8.617,19 € | 8.150,93 € | 4,00 % | 307,02 € | 159,24 € |
| 13,528,00 € | 718,10 € | 8.617,19 € | 8.150,93 € | 4,00 % | 307,02 € | 159,24 € |
| 13,528,00 € | 791,61 € | 9.499,32 € | 9.016,76 € | 4,00 % | 307,02 € | 175,55 € |
| 13,528,00 € | 791,90 € | 9.502,84 € | 9.020,20 € | 4,00 % | 307,02 € | 175,61 € |
| 13,528,00 € | 814,45 € | 9.773,43 € | 9.285,80 € | 4,00 % | 307,02 € | 180,61 € |
| 13,528,00 € | 923,11 € | 11.077,26 € | 10.565,53 € | 4,00 % | 307,02 € | 204,71 € |
| 13,528,00 € | 658,36 € | 7.900,27 € | 7.447,25 € | 4,00 % | 307,02 € | 146,00 € |
| 13,528,00 € | 761,37 € | 9.136,41 € | 8.660,55 € | 4,00 % | 307,02 € | 168,84 € |
| 13,528,00 € | 717,81 € | 8.613,68 € | 8.147,48 € | 4,00 % | 307,02 € | 159,18 € |
| 13,528,00 € | 782,53 € | 9.390,36 € | 8.909,81 € | 4,00 % | 307,02 € | 173,53 € |

* jährlich (monatlich 25,80 €) ** monatlich 0,25 €/m²

Sicherheit statt Belegungsrecht

Mit dem Kauf einer Einheit im Wohngemeinschaftsobjekt Spechbach tätigen Sie eine sichere und nachhaltige Geldanlage. Im Allgemeinen war der Kauf einer deutschen Immobilie über die vergangenen Jahrzehnte gesehen eine gute Entscheidung. Insbesondere im Hinblick auf die grundbuchrechtliche Sicherheit im Vergleich zur Beständigkeit einiger Finanzkonstrukte und der historischen Schwankungsbreite der Kaufpreise waren Immobilieneigentümer vergleichsweise besser aufgestellt als andere Kapitalanleger.

Neben der Rechtssicherheit einer Immobilie spielen sich viele Vorteile über die Laufzeit im Hintergrund ab. Beispielsweise ist die Besteuerung der Erträge als Einnahme aus Vermietung und Verpachtung in der Einkommensteuer meist günstiger als die Besteuerung von Kapitalerträgen. Dies gilt ganz besonders für Personen mit einem niedrigen Grenzsteuersatz. Selbst bei einem Höchststeuersatz von 42 % bzw. 45 % wird der Mietertrag durch das Ansetzen von Abschreibungen, Zinsen, Verwaltungs- und Instandhaltungskosten deutlich niedriger besteuert als Erträge aus Kapitaleinkünften (siehe auch „Beispiel Besteuerung“ auf Seite 33). Weitere erhebliche Vorteile bei Immobilienanlagen ergeben sich im Vermögensaufbau durch die Aufnahme von Fremdkapital. Lesen Sie hierzu „Vorteile von Fremdkapital bei Immobilieninvestitionen“ auf der Seite 30.

Viele Menschen, die heute über eine sinnvolle Geldanlage nachdenken und zu einer Pflegeimmobilie tendieren, legen ihr Augenmerk häufig auf „Randkriterien“, wie die Nähe zu Ihrem Wohnort oder das bevorzugte Belegungsrecht in einer Pflegeeinrichtung. Sie haben mit dieser Immobilienklasse keinerlei Verwaltungsaufwand und die Wahrscheinlichkeit, dass Ihnen das bevorzugte Belegungsrecht einmal einen wirklichen Nutzen bringt, ist eher gering und nicht wünschenswert. Unserer Meinung nach sollten Sie sich auf die Aspekte konzentrieren, die eine solche Immobilie sicher machen.

Bei der Einrichtung in Spechbach sind dies insbesondere die folgenden Punkte:

- Erfahrener und kapitalstarker Unternehmensverbund
- Stark wachsende Nachfrage in der Intensivpflege
- Demografische Entwicklung
- Politische Fokussierung auf den Ausbau der Intensivpflege in Deutschland
- Übernahme der Kosten durch die Krankenkassen (gemäß SGB V und SGB XI)
- Standort mit Nähe zu Heidelberg (20 km), Mannheim (40 km) und Heilbronn (38 km)
- Nachhaltigkeit durch energieeffiziente Bauweise (KfW-55)
- Einfache Umnutzung, bspw. 25 betreute Wohnungen (Drittverwendungsfähigkeit!)

Rendite Vergleich

In der folgenden Tabelle wird modellhaft die Berechnung der Netto-Mietrendite einer Eigentumswohnung der eines Pflegeapartments gegenübergestellt. Verglichen werden ein projektiertes Pflegeobjekt (KfW-55 -Effizienzhaus) mit Fertigstellung in 2022 und eine Eigentumswohnung (Baujahr 1964), die ab März 2021 zum Verkauf angeboten wird. Beide Objekte liegen im gleichen Ort in Baden-Württemberg.

| | Eigentumswohnung 87,50 m ² (Baujahr 1964) | Pflegeapartment 46,56 m ² (Baujahr 2022) |
|--|---|--|
| Kaufpreis | 192.000,00 € | 215.429,86 € |
| → zzgl. Grunderwerbsteuer 5 % (B-W) | 9.600,00 € | 10.771,49 € |
| → zzgl. Notar- und Gerichtskosten 2 % | 3.840,00 € | 4.308,60 € |
| → abzgl. Tilgungszuschuss (KfW 55) | | - 18.000,00 € |
| Gesamtaufwand | 205.440,00 € | 212.509,95 € |
| Mieteinnahmen jährlich | 7.256,40 € | 8.617,19 € |
| → abzgl. Instandhaltung/Verwaltung | - 4.164,00 € | - 466,26 € |
| Mieteinnahme nach Nebenkosten | 3.092,40 € | 8.150,93 € |
| Rendite = Miete nach NK/Gesamtaufwand | 1,51 % | 3,84 % |

In diesem Beispiel erkennen Sie, dass Sie mit der Wohnimmobilie gegenüber einem Pflegeobjekt jährlich auf die Chance eines erheblichen Mehrertrages verzichten. Zudem entfällt bei Pflegeobjekten der vermietetypische Aufwand wie z. B. Nebenkostenabrechnung, Mietersuche und Instandhaltung. „Leerstand“ und „Mietnomaden“ sind für Eigentümer von Pflegeobjekten ebenso kein Thema.

„ ... Studie des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW) in Berlin ... Bei fast 25 Prozent der Immobilienanlagen beträgt die Rendite null Prozent, den Vermietern bringt ihr Wohneigentum gar nichts, hat das Wirtschaftsforschungsinstitut herausgefunden. Bei 8,5 Prozent ist die Bruttorendite sogar negativ. Von den etwa 7 Millionen Haus- und Wohnungseigentümern, die ihre Immobilie als Kapitalanlage nutzen, verdienen damit rund 3 Millionen am Ende des Tages kein Geld. Fast 21 Prozent der Vermieter bringt ihre Immobilie gerade einmal null bis 2 Prozent ein. Zieht man die Inflation ab, bleibt nicht allzu viel übrig. Nur 18 Prozent der Eigentümer können mit einer Verzinsung von 5 Prozent und mehr eine ordentliche Rendite erzielen.“

FAZ, 09/2014

Bei der o. g. Studie aus dem Jahr 2014 bleibt zu beachten, dass die Kaufpreise für Wohnimmobilien in den letzten Jahren weiterhin kräftig gestiegen sind und die Renditen damit aktuell noch niedriger liegen.

Vorteile von Fremdkapital bei Immobilieninvestitionen

In der heutigen Zeit niedriger Zinsen sagen Fachleute: „Die Aufnahme von Immobilienkrediten macht Sinn“. Doch warum ist das so? Nachfolgend möchten wir Ihnen die Vorteile einer kreditfinanzierten Pflegeimmobilie anhand einer Modellbetrachtung aufzeigen. Die folgenden Aspekte werden dabei berücksichtigt:

- Leverage-Effekt – Hebel der Eigenkapital-Rendite
- „Absparen“ – Die Inflation auf seine Seite bringen
- Chance „Geldpolitik“ – Zukunft der Währungen
- Bestehende Geldwerte durch Darlehen absichern
- Steuerlast senken – Werbungskosten „Zinsen“
- Pflegeobjekte mit Förderung als KfW-Effizienzhaus

Der **Leverage-Effekt** funktioniert nur, wenn die Rendite höher ist als der effektive Jahreszins der Immobilienfinanzierung. Daher sollten Sie die Netto-Rendite Ihrer Immobilie kennen. Anleger und Immobilienmakler vergessen hierbei gerne die Erwerbsnebenkosten (Grunderwerbsteuer, Notar, evtl. Maklercourtage). Diese schmälern die Rendite ebenso wie die laufenden Nebenkosten (z.B. Verwaltungs- und Instandhaltungskosten). Hier haben Pflegeobjekte in der Regel deutliche Vorteile gegenüber Wohnimmobilien, da der Betreiber der Einrichtung meist die Grundsteuer und einen Großteil der Instandhaltungskosten trägt. Eine separate Maklercourtage entfällt ebenso bei dieser Immobilienklasse wie das Risiko von Mietnomaden und Mietausfall durch Leerstand. Somit lässt sich die Netto-Rendite bei Pflegeobjekten mit aktuell 3,5 % bis 4 % recht zuverlässig berechnen. Bei Eigentumswohnungen werden heute kaum noch Netto-Renditen über 2,5 % erwirtschaftet. Häufig liegen diese – bedingt durch die Preisentwicklung der letzten Jahre – unter 2 % und damit unter der aktuellen Inflationsrate.

Bei einem Kaufpreis von 150.000 € und einer Netto-Rendite von 4 % ergibt sich eine jährliche Mieteinnahme von 6.000 €. Wenn Sie nun 100.000 € als Darlehen mit einem angenommenen Effektivzins von 1,5 % aufnehmen, haben Sie eine höhere Rendite auf Ihr eingebrachtes Eigenkapital:

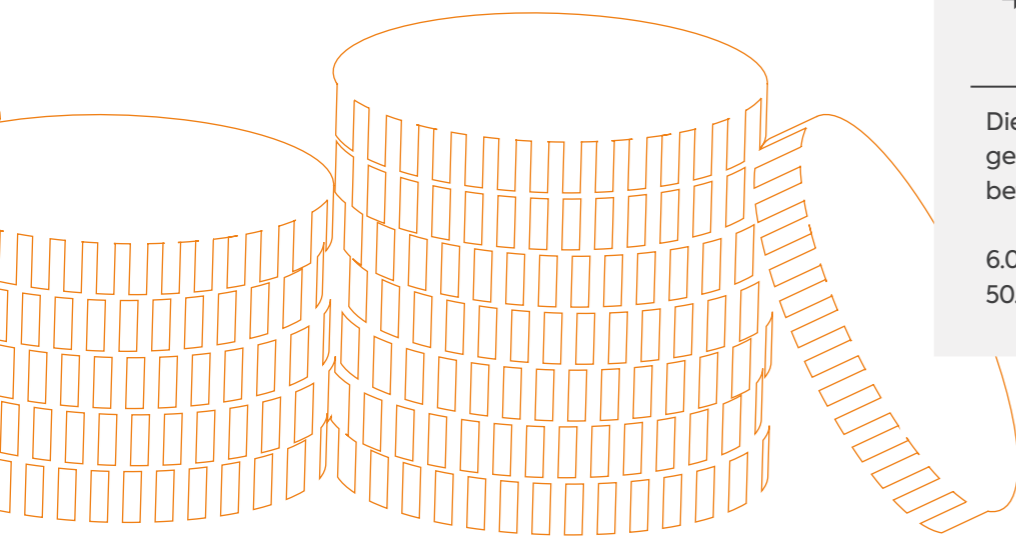
4 % Mieteinnahmen auf 50.000 €
Eigenkapital = 2.000 €

4 % Mieteinnahmen auf das eingebrachte Darlehen von 100.000 €
= 4.000 € - 1.500 € (Zinsen) = 2.500 €

↳ Sie erzielen in diesem Jahr 2.500 € Gewinn durch die Aufnahme von Fremdkapital.

Die Eigenkapitalrendite auf Ihr eingebrachtes Eigenkapital von 50.000 € beträgt in diesem Beispiel:

6.000 € (Miete) - 1.500 € (Zinsen) = 9 %
50.000 € (Eigenkapital)



Bei Sparverträgen und Geldanlagen jeglicher Art (Versicherungen, Fonds, Aktien, Anleihen etc.) läuft die **Inflation** immer gegen Sie. Ein Darlehen zur Immobilienfinanzierung ist eine gute Möglichkeit, die Inflation positiv zu nutzen, insbesondere in Zeiten niedriger Bauzinsen. Viele Anleger berücksichtigen die Inflation nicht bei ihrer Rendite-Berechnung. Vergleichen Sie einmal für sich verschiedene Preise mit denen vor 10 oder 20 Jahren. Eines der treffendsten Zitate in der Finanzwirtschaft ist das des Bankiers Freiherr von Bethmann: „Die einzige Möglichkeit Vermögen aufzubauen, ist die Verschuldung in Sachwerten“. Immobiliendarlehen sind Ihre Möglichkeit, von der Inflation zu profitieren.

Nehmen wir wieder an, Sie finanzieren ein Pflegeobjekt mit 100.000 € Fremdkapital und tilgen dieses der Einfachheit halber endfällig nach 20 Jahren. Die durchschnittliche Inflation setzen wir dabei mit 2 % an. Das Darlehen entwertet sich also jedes Jahr fortlaufend um 2 %:

$$100.000 \text{ €} * (0,98)^{20} = 66.761 \text{ € (Realwert nach 20 Jahren)}$$

Die Auswirkungen der expansiven **Geldpolitik** aller großen Notenbanken in den letzten Jahrzehnten sind bereits heute deutlich zu spüren. Zinstief, starker Preisanstieg von Immobilien und volatile Aktienmärkte sind in den vergangenen 10 Jahren bereits in außergewöhnlichem Ausmaß zu beobachten. Schaut man sich die Geschichte des Geldes an, endet diese jahrzehntelange inflationäre Geldpolitik in hohen Inflationsraten. Zudem ist dies die einfachste Möglichkeit, die immensen Staatsschulden zu entwerten. Ein weiterer Vorteil ist die Absicherung Ihrer Geldwerte. Haben Sie Ihr Geld aktuell in zinsschwachen Anleihen oder auf einem Bankkonto angelegt, verzichten Sie nicht nur auf einen höheren Ertrag (bei 150.000 € und 4 % Netto-Rendite sind dies immerhin 6.000 € im Jahr.) Sie setzen Ihr Kapital zudem der Gefahr einer stark steigenden Inflation oder einer Währungsreform aus. Sie setzen Ihr Kapital zudem der Gefahr einer stark steigenden Inflation oder einer Währungsreform aus. Sobald Sie einen Immobilienkredit aufgenommen haben, sind nicht nur Ihre Geldwerte betroffen, sondern auch Ihre Verbindlichkeiten. Man kann einen Kredit somit als eine Art **Versicherung auf bestehende Geldwerte** betrachten (Bargeld, klassische Lebensversicherungen etc.).

Weiterhin sind Zinsen aus steuerlicher Sicht **Werbungskosten** bei Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung. Sie senken die anfallende Einkommensteuer und erhöhen somit die Nachsteuerrendite. Zudem ist ein Mietertrag steuerlich in der Regel günstiger als ein Kapitalertrag. Kapitalerträge werden mit 25 % zzgl. Kirchensteuer und Solidaritätszuschlag besteuert. Durch Abschreibungen, Werbungskosten und Zinszahlungen bleibt häufig nur ein kleiner Teil des Mietertrages übrig, der mit Ihrem persönlichen Grenzsteuersatz besteuert wird:

| | |
|------------------------------------|-------------------|
| Mieteinnahme | 11.783,00 € |
| Abschreibung Gebäude 2 % | - 6.004,00 € |
| Verwaltergebühren | - 300,00 € |
| Zinskosten | - 684,00 € |
| Zu versteuernder Mietertrag | 4.795,00 € |

Bei diesem Beispiel müssen Sie mit Ihrem persönlichen Steuersatz gerade einmal 4.795,00 € versteuern.

Ab 0,57 % eff. Zins p.a. auf 120.000 € Darlehen abzgl. 18.000 € Tilgungszuschuss. (Stand: September 2021)



Einige Neubauten sind besonders energieeffizient. Sie haben mit dem Kauf einer Wohneinheit die Möglichkeit, eine **KfW-Förderung** mit einem zinsgünstigen Darlehen von max. 120.000 € in Anspruch zu nehmen. Zusätzlich erhalten Sie einen **Tilgungszuschuss** im Rahmen der Förderung von 15 % auf die Darlehenssumme.

Fazit: Es ist heute schwieriger denn je, Geld sicher und gewinnbringend anzulegen. Die günstigen Finanzierungszinsen sind der einzige wirkliche Vorteil in dieser besonderen Zeit. Sie hebeln Ihre Rendite auf das eingesetzte Eigenkapital, profitieren von der Inflation, sichern Ihre Geldwerte ab, müssen sich weniger Gedanken um geldpolitische Auswirkungen machen und senken Ihre Steuerlast. In Verbindung mit einem Pflegeobjekt tätigen Sie für die nächsten Jahre eine sinnvolle Geldanlage in eine Immobilienklasse, die gebraucht wird wie keine andere.

Fremdkapital Beispielrechnung

Neben der Eigenfinanzierung besteht die Möglichkeit, Fremdkapital aufzunehmen. Zusätzlich zu den aktuell niedrigen Finanzierungszinsen sind einige der von uns angebotenen Immobilien als „KfW - Effizienzhaus“ förderfähig. Die Eigenkapitalrendite lässt sich durch die Aufnahme von Darlehen deutlich erhöhen und Ihre Schulden werden durch Inflation teilweise entwertet. Gezahlte Zinsen wirken sich zudem steuermindernd aus.

| Kauf eines Pflegeapartments | | Mittelherkunft | |
|--|---------------------|---|---------------------|
| Apartment | 208.359,34 € | Eigenkapital | 45.429,86 € |
| Grundstücksanteil | + 7.070,52 € | Erwerbsnebenkosten (Grunderwerbsteuer + Notarkosten) | + 15.080,09 € |
| Gesamterwerbspreis | 215.429,86 € | Eigenkapital gesamt | 60.509,95 € |
| Grunderwerbsteuer (5 %) | + 10.771,49 € | Darlehen KfW (0,95 % effektiv, 20 Jahre, Rate 466,82 €) | + 120.000,00 € |
| Notar - und Grundbuchkosten (2 %) (AfA fähig) | + 4.308,60 € | Darlehen Bank (1,5 % effektiv, 10 Jahre fest, Rate 482,55 €) | + 50.000,00 € |
| Gesamtaufwand | 220.509,95 € | Gesamtaufwand | 230.509,95 € |

| Einnahmen/Ausgaben (kumuliert 20 Jahre) | |
|---|----------------------|
| Mieteinnahmen | 191.299,14 € |
| Zinsen KfW | - 8.601,77 € |
| Zinsen Bank | - 7.355,21 € |
| Verwaltung | - 6.140,40 € |
| Instandsetzung | - 3.184,80 € |
| Gesamtaufwand | - 25.282,18 € |
| Überschuss | 166.016,96 € |

| Vermögensaufbau (kumuliert 20 Jahre) | |
|--|----------------------|
| Wert der Immobilie (Wertsteigerung von 2 % p. a.) | 290.152,79 € |
| Eingesetztes Kapital (Gesamtaufwand abzgl. Überschuss nach Steuern) | - 88.777,92 € |
| Überschuss nach Verkauf (Wert Immobilie abzgl. eingesetztes Kapital) | 201.374,87 € |

| Überschuss nach Steuer | |
|-------------------------------|---------------------|
| Überschuss | 166.016,96 € |
| AfA Gebäude (2 %) | - 85.067,18 € |
| Zu versteuernde Mieten | 80.949,78 € |
| Bsp. Steuern (30 %) | 24.284,93 € |
| Überschuss nach Steuer | 141.732,03 € |
| Tilgungszuschuss | 18.000,00 € |

KfW-Programm 153 (Energieeffizient Bauen)

Mit dem Programm „KfW - Effizienzhaus“ erhalten Sie ein Darlehen von bis zu 120.000 € zu einem aktuellen Effektivzins ab 0,57 % pro Jahr. Sie erhalten je nach Energiestandard zusätzlich einen Tilgungszuschuss von 15 % auf die Darlehenssumme. (Stand: September 2021)



Mit guten Kontakten zu spezialisierten Volksbanken und Sparkassen unterstützen wir Sie bei der Suche eines geeigneten Finanzierungspartners. Sprechen Sie uns gerne an.

Hinweis: Bei den Mieteinnahmen gehen wir in diesem Beispiel von einer indexierten Mietpreisanpassung von 7 % (jeweils nach 5 Jahren) aus. Die anfängliche Brutto-Mietrendite beträgt 4,0 %. Eine Steuer- und Rechtsberatung wird allerdings durch diese Darstellung nicht ersetzt.

Besteuerung Beispiel

Das Gebäude kann derzeit über einen Zeitraum von 50 Jahren zu je 2 % jährlich abgeschrieben werden. Im Vergleich zu Wohnimmobilien haben Sie bei Pflegeobjekten häufig zwei Vorteile bei der steuerlichen Abschreibung. Der Grundstücksanteil – der bei der Abschreibung vom Kaufpreis abgezogen wird – ist meist deutlich geringer als bei Wohnimmobilien.

Zinskosten können Sie zusätzlich als Werbungskosten steuerlich absetzen. Wie auch bei anderen Immobilien fällt beim Verkauf nach der 10-jährigen Spekulationsfrist keine Steuer auf den evtl. erzielten Gewinn an.

| | Finanzierung | 100% Eigenkapital | Vergleich Kapitalertrag |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------------|
| Einnahmen | 11.782,89 € | 11.782,89 € | 11.782,89 € |
| abzgl. Finanzierungszinsen | - 1.875,00 € | | |
| abzgl. AfA Gebäude 2 % | - 6.003,66 € | - 6.003,66 € | |
| abzgl. Nebenkosten | - 467,52 € | - 467,52 € | |
| Zu versteuernder Ertrag | 3.436,71 € | 5.311,71 € | 11.782,89 € |
| Steuerliche Belastung* | 1.031,01 € | 1.593,51 € | 3.299,21 € |
| Besteuerung prozentual | 8,75 % | 13,52 % | 28,00 % |

* durchschnittlicher Grenzsteuersatz: 30 %

Fazit: Die Besteuerung ist deutlich günstiger als bei Kapitalerträgen (Zinsen, Aktiengewinne etc.), die mit ca. 25 % zzgl. Kirchensteuer und Solidaritätszuschlag besteuert werden. Im o. g. Beispiel liegt die jährliche Steuerschuld – bei gleicher Einnahme – um über 1.700 € niedriger. Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung sind insbesondere für Rentner interessant, da diese in der Regel einen niedrigen Grenzsteuersatz haben. Je höher der Kaufpreis mit Fremdkapital finanziert wird, desto geringer ist die steuerliche Belastung. Zusätzlich profitieren Sie von der laufenden Inflation, die Ihr Darlehen entwertet.

Steuerberatung: Gerne bieten wir unseren Kunden nach dem Kauf eines Pflegeobjekts eine Beratung durch unser Steuerbüro an. Unser Steuerberater hilft Ihnen dabei, die „Anlage V“ (Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung) der Einkommensteuererklärung auszufüllen. Die Kosten übernimmt die Firma Pflegeobjekt Service GmbH.

Rechtliche Grundlagen

Kurzfassung

Die immodul Projektentwicklung GmbH errichtet in Spechbach (Baden-Württemberg) Wohngruppen für Intensivpflege.

Hierbei entstehen

- 1 Wohngruppe mit 12 Intensivpflegeapartments
- 1 Wohngruppe ambulant Betreutes Wohnen (ABWG) mit 12 Apartments
- 17 Apartments solitäre Kurzzeitpflege
- 29 Stellplätze.

Das zu erstellende Objekt wird gemäß Teilungserklärung als Sondereigentum in Teileigentum mit anteiliger Gemeinschaftsfläche aufgeteilt und als einzelne Apartments durch die immodul Projektentwicklung GmbH zum Kauf angeboten.

Die Eigentümergemeinschaft kümmert sich unter anderem um die Maßnahmen zur Instandhaltung und Instandsetzung des Sondereigentums.

Der Investor erwirbt das Sondereigentum an einem Pflegeapartment oder einem Apartment für Mitarbeiter durch Abschluss eines notariellen Kaufvertrages. Der Käufer übernimmt damit auch die Rechte und Pflichten aus dem Pachtvertrag mit der Generalmieterin, in Bezug auf den von ihm erworbenen Kaufgegenstand. Der WEG-Verwalter verteilt an die einzelnen Sondereigentümer den auf den jeweiligen Miteigentumsanteil entfallenen Pachtzins, unter Berücksichtigung der anteiligen Kosten (wie z. B. Instandhaltungsrücklage, Verwaltergebühr).

Die Generalmieterin/Der Pachtvertrag

Die Cairful med GmbH übernimmt die Vermietung der Wohngruppen für Intensivpflege in Spechbach.

Der Kaufpreis

Der Kaufpreis enthält:

- schlüsselfertige Erstellung
- sämtliche Baunebenkosten
- sämtliche Erschließungs- und Anschlusskosten für die erstmalige Herstellung

Im Kaufpreis nicht enthalten und daher vom Käufer zusätzlich zu tragen:

- Kosten für Notar, Grundbuchamt und sonstige behördliche Gebühren im Zusammenhang mit dem Kaufvertrag
- Grunderwerbsteuer Baden-Württemberg (aktuell 5 %)
- Finanzierungskosten für den Kaufpreis, Grundschuldbestellung
- ggf. Zwischenfinanzierung des Kaufpreises u. a.

Vertragswerk im Überblick

Pachtvertrag

Der Verkäufer (immodul Projektentwicklung GmbH) hat mit der Cairful med GmbH einen Pachtvertrag geschlossen, welcher u. a. folgende Punkte regelt:

- Vertragsdauer von 20 Jahren und 2 x 5 Jahren Verlängerungsoption des Pächters
- Miethöhe und Anpassungen (Indexierung)
- Rechte und Pflichten der Mieterin (Zahlung der Mieterträge, Instandhaltungsregelung)

Kaufvertrag

Zwischen dem Verkäufer und dem Investor wird ein Kaufvertrag über den Eigentumserwerb geschlossen, der notariell beurkundet und über den Eintrag in das Grundbuch abgesichert wird. Mindestens 14 Tage vor dem Beurkundungstermin erhält der Käufer eine Abschrift von folgenden Unterlagen:

- Kaufvertragsentwurf
- Grundlagenurkunde
- Teilungserklärung

Bestandteile der Grundlagenurkunde sind:

- Pachtvertrag
- Verwaltervertrag
- Baugenehmigung
- Lagepläne
- Abgeschlossenheitsbescheinigung

Der Erwerber steigt mit dem Kauf im Teileigentum gleichzeitig in den Mietvertrag der Generalmieterin ein. Wie bei einer Eigentumswohnung hat der Käufer das Recht, sein erworbenes Pflegeapartment jederzeit wieder zu verkaufen, zu verschenken oder zu vererben.

Verwaltervertrag

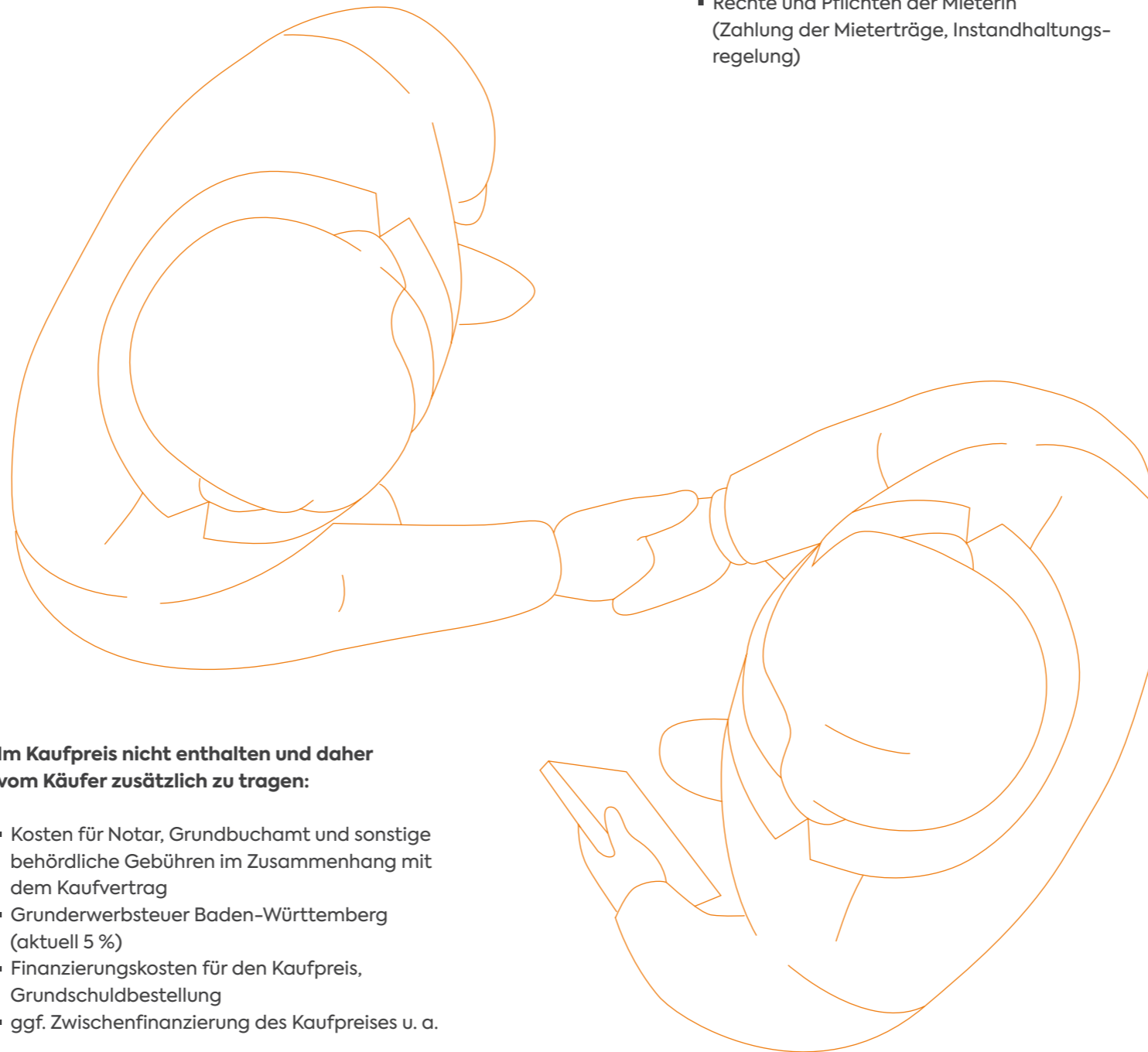
Mit der Verwaltung der Miete wird vom Verkäufer eine Hausverwaltung beauftragt. Unter anderem veranlasst und überwacht der Verwalter erforderliche Reparaturen oder Instandhaltungsmaßnahmen, organisiert die Eigentümerversammlung und leitet die Miete der Generalmieterin an die einzelnen Erwerber weiter.

Käufervermittlung

Durch den exklusiven Vertrieb über die Pflegeobjekt Service GmbH entfällt für den Käufer eine zusätzliche Vermittlungsgebühr. Diese ist im Kaufpreis bereits enthalten.

Versorgungsvertrag

Zwischen dem Betreiber und den Pflegekassen wird ein Versorgungsvertrag geschlossen. Er regelt die Bedingungen, unter denen die Leistungen für die Versicherten erbracht werden und ist ein wichtiger Bestandteil der Wirtschaftlichkeit.



Impressum

Veröffentlichendes Unternehmen

immodul Projektentwicklung GmbH
Friedrich-Ebert-Straße 107
42117 Wuppertal

Amtsgericht Wuppertal
HRB 30590
Steuernummer: 132 / 5928 / 2923

Kontakt

info@immodul.de
www.immodul.de

Druck

Druckdiscount24
Venloer Straße 1271
50829 Köln

Urheberrechte an Planungsunterlagen sowie Plan-Strich und Bildunterlagen:

Zapf Gewerbebau GmbH
Oberer Renngrund 34
74889 Sinsheim

Bildnachweise

Titel, Rücken, Seite 6/7, 13, 24/25 - 3D Bilderfabrik
Seite 8 - 123rf: stylephotographs
Seite 8 - VMV Immobilienvertriebs GmbH: Bad Bergzabern
Seite 8 - Shutterstock: wavebreakmedia
Seite 18 - Jan Dinner

Haftungsausschluss

Anmerkung zur Verkaufsunterlage

Für die bei den folgenden Unterlagen zugrundeliegenden Annahmen und Berechnungen wurde größte Sorgfalt angewandt. Sämtliche Daten und Angaben dieser Verkaufsunterlagen entsprechen dem heutigen Stand bzw. dem aktuellen Stand des Projektes. 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 ggf. das Erreichen der steuerlichen Vorteile kann nicht übernommen werden. Diese Broschüre wird dem Käufer, nach Maßgabe des vorstehenden Angabenvorbehaltes sowie der aufgeführten Haftungsvorbehalte und des Haftungsausschlusses, 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 Vermittlerin. Die Vervielfältigung dieser Verkaufsunterlage - auch auszugsweise - bedarf der ausdrücklichen Zustimmung der Vermittlerin.

Angaben zum Betreiber

Die Angaben zu dem zukünftigen Betreiber wurden von der Verkäuferin und der Vermittlerin in Zusammenarbeit mit der Betreiberin zusammengestellt und im Rahmen dieses Projektes ungeprüft übernommen. Eine Gewähr für deren Vollständigkeit und Richtigkeit wird insoweit nicht übernommen und eine Haftung ausgeschlossen. Es gelten ausschließlich die in den notariell abgeschlossenen Verträgen, im Kaufvertrag und in der Verweisungsurkunde beziehungsweise Teilungserklärung inklusive Anlagen enthaltenen Angaben.

Von diesem Prospekt abweichende Angaben oder Zusagen, soweit sie nicht in den notariell abgeschlossenen Verträgen, im Kaufvertrag und in der Verweisungsurkunde beziehungsweise Teilungserklärung nebst Anlagen berücksichtigt wurden, bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der ausdrücklichen schriftlichen Zusage der Verkäuferin.

Eine Rechts- und Steuerberatung werden durch die Angaben in diesem Prospekt sowie durch die vermittelnde Tätigkeit der Vermittlerin nicht ersetzt.

Urheberrechte

Auf die Urheberrechte zu den Planungsgrundlagen und Fotos wird ausdrücklich hingewiesen.

Die Verfasserin des Prospektes behält sich in jedem Falle ein Urheberrecht vor.

Das Urheberrecht an Planungsgrundlagen und in dem Zusammenhang bereitgestellten Plan- und Bildunterlagen liegt bei der Firma Zapf Gewerbebau, ZAPF GEWERBEBAU GMBH, Oberer Renngrund 34, 74889 Sinsheim.



Pflegeobjekt Service GmbH
Friedrich-Ebert-Str. 107
42117 Wuppertal

Telefon: +49 (202) 769 156 2-0
Telefax: +49 (202) 769 156 2-55

E-Mail: info@pflegeobjekt.de
Internet: www.pflegeobjekt.de

Pflegeobjekt Service GmbH

Proven Expert
Kundenbewertungen

★★★★★

SEHR GUT

99% Empfehlungen

439 Bewertungen

14.08.2021



★★★★★
270 Bewertungen



finanzen.de

Kundenzufriedenheit:
Sehr hoch
★★★★★

