

Eine Investition in die Zukunft

*Baubeginn
bereits erfolgt*

Neubau Betreutes Wohnen
auf dem Pflegecampus der
Seniorenwohngemeinschaft
Gera-Zwötzen, Thüringen



Ein Unternehmen der
Victor's Group



Unverbindliche Visualisierung aus Sicht des Illustrators
Die dargestellte Umgebung bzw. Nachbarschaft dient lediglich als Beispiel und entspricht nicht der Realität.

made by



Inhaltsverzeichnis

Die demografische Entwicklung	Seiten 4-5
Situation auf dem Pflegemarkt	Seiten 6-9
Über exsos und seine Geschichte	Seiten 10-15
Victor's und seine Standorte	Seiten 16-19
Victor's und exsos - Eine besondere Verbindung	Seiten 20-21
Der Pflegecampus Landhaus Gera-Zwötzen - Synergien sinnvoll nutzen	Seiten 22-23
Investieren in eine Immobilie des Betreuten Wohnens und die Vorteile dieser Investition	Seiten 24-31
Kaufabwicklung einer Immobilie des Betreuten Wohnens	Seiten 32-33
Das Kaufobjekt im Detail	Seiten 34-37
Die einzigartige Lage	Seiten 38-39
Das bevorzugte Belegungsrecht	Seiten 40-43
Nachhaltig für unsere Zukunft - Die energieeffiziente Bauweise	Seiten 44-45
Aufteilungspläne	Seiten 46-47
Lageplan	Seiten 48
Kaufpreisliste	Seiten 49
Beispielwohnungen	Seiten 50-53
Rechtliches	Seiten 54-55
Kontakt	Seite 56

Die demografische Entwicklung

Die demografische Entwicklung macht die Pflegeimmobilie zu einem Wachstumsmarkt

Der demografische Wandel eröffnet dem Pflegeimmobilienmarkt aktuell vielversprechende Perspektiven. Die fortschreitende Alterung unserer Gesellschaft führt zu einem signifikanten Bedarf an Betreutem Wohnen.

Laut einer Studie von bulwiengesa aus dem Jahr 2021 gibt es in Deutschland derzeit etwa 360.000 Einheiten für Betreutes Wohnen. Um bis 2040 der steigenden Nachfrage gerecht zu werden, sollte diese Zahl auf etwa 760.000 erhöht werden, was einem zusätzlichen Bedarf von rund 400.000 Wohnungen entspricht.¹ Der Zentrale Immobilien Ausschuss (ZIA) betont die Notwendigkeit, Investitionshemmnisse in Seniorenimmobilien zu beseitigen, um der drohenden Unterversorgung in der Pflege entgegenzuwirken.²

Daher ist bis 2040 mit einem Investitionsbedarf von etwa 154 Milliarden Euro für den Ausbau des Betreuten Wohnens zu rechnen.³

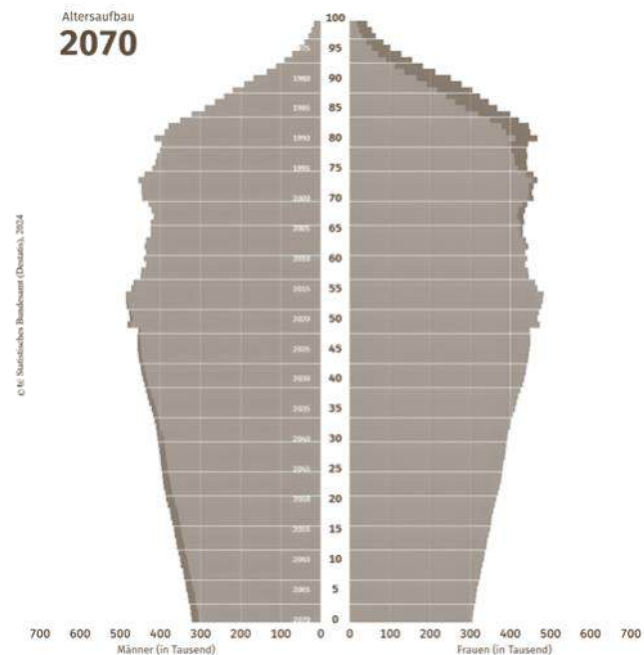
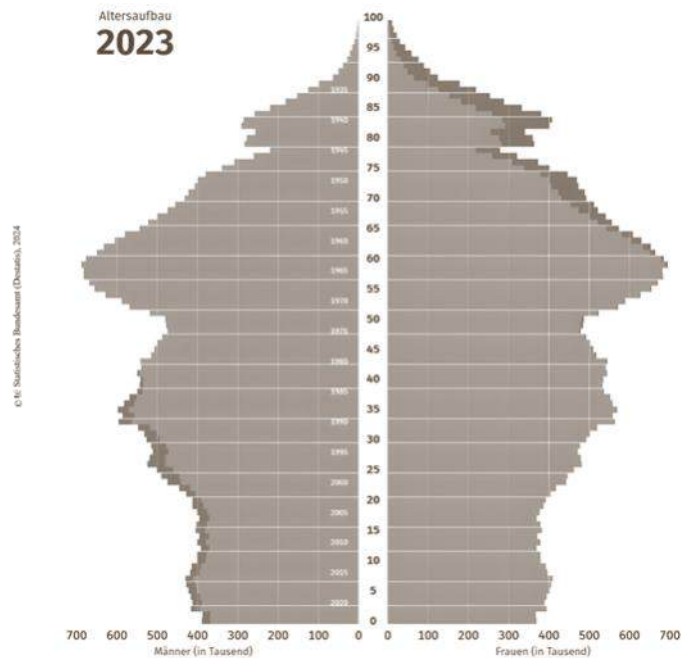
Gemeinnützige Unternehmen, Städte und Gemeinden sind oft nicht in der Lage, Investitionen im benötigten Umfang zu tätigen. Aus diesen Gründen bietet der Markt für Investoren ein sehr hohes Potential für Investitionen in Betreutes Wohnen, was das Interesse der Anleger für diese Art von Immobilien in den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

Quellen:

¹ bulwiengesa-/CureusStudie zum Pflegeplatzmangel bis 2040 aus dem Jahr 2021

² ZIA - Zentraler Immobilien Ausschuss e.V. (o.D.). "Investitionshemmnisse in Seniorenimmobilien beseitigen". <https://zia-deutschland.de/project/investitionshemmnisse-in-seniorenimmobilien-beseitigen/>

³ Studie von Immobilieninvestor Real Blue, 2023





Derzeit hat Deutschland ca. 83,3 Millionen Einwohner. 2040 könnten es laut der Prognose der Bertelsmann-Stiftung 83,67 Millionen sein (...) Die Prognose der Bertelsmann-Stiftung erwartet vor allem, dass die Gesellschaft zunehmend altert. (...) Personen im Alter ab 65 Jahren machten an der Gesamtbevölkerung im Jahr 2020 knapp 22 Prozent aus. 20 Jahre später werden es der Prognose zufolge bereits fast 28 Prozent sein. (...) Die Anzahl der Senioren ab 80 Jahren nimmt ab dem Jahr 2027 deutlich zu. Die Zahl der über 80-Jährigen steigt von rund 5,8 Millionen im Jahr 2027 auf rund 7,7 Millionen im Jahr 2040. Somit liegt der Anteil der ab 80-Jährigen im Jahr 2040 in Deutschland bei 9,2 Prozent (...)⁴

⁴ Quelle: Bertelsmann Stiftung „Wegweiser Kommunen“, Bevölkerungsvorausberechnung 2040, April 2024

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

⁵ Quelle 15. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung, Statistisches Bundesamt <https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Bevölkerung/Bevölkerungsvorausberechnung/begleitheft.html>

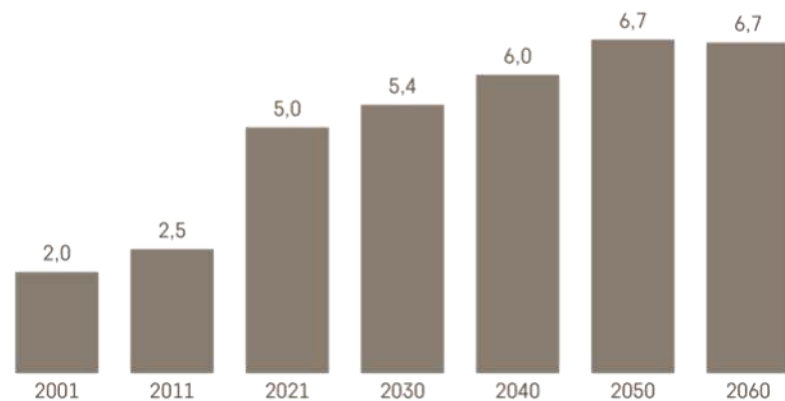
Immer mehr Menschen werden pflegebedürftig. Schön, im Bedarfsfall betreut zu werden!

Für immer mehr Senioren in Deutschland wird die Suche nach einem Pflegeplatz zur existenziellen Herausforderung. Die Situation für diejenigen, die keinen Pflegeplatz erhalten, ist oft äußerst belastend und herausfordernd. In dieser Phase sind es häufig die Angehörigen, die einspringen und die Pflege übernehmen – was sowohl physisch als auch emotional sehr fordernd sein kann.

Viele Senioren, die auf Pflege angewiesen sind, aber keinen Platz in einer Pflegeeinrichtung bekommen, bleiben in ihrer eigenen Wohnung – häufig ohne eine altersgerechte Ausstattung. Die notwendigen Umbaumaßnahmen, um das Zuhause sicherer zu machen, sind mit erheblichen finanziellen Belastungen verbunden und müssen gleichzeitig organisiert und koordiniert werden. Hinzu kommt, dass die soziale Isolation zunimmt, was Ängste und Depressionen verstärken kann. All dies führt zu einer erheblichen Verschlechterung des allgemeinen Gesundheitszustands.

Pflegebedürftige

Pflegebedürftige Personen (in Millionen), 2001–2060



ab 2030: Pflegevorausberechnung, Variante 2

Daten: Statistisches Bundesamt

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

BUND – LÄNDER
DEMOGRAFIE
PORTAL

Betreutes Wohnen als Lösung

Betreutes Wohnen ermöglicht es Senioren, in einer sicheren, altersgerechten Umgebung zu leben und dennoch so viel Unabhängigkeit wie möglich zu bewahren. Es bietet maßgeschneiderte Unterstützung, von alltäglichen Aufgaben bis hin zu medizinischer Pflege, je nach individuellem Bedarf. Die Kombination aus Privatsphäre und sofortiger Zugang zu professioneller Hilfe sorgt für Sicherheit. Zudem wird durch die soziale Integration Einsamkeit vorgebeugt und das Wohlbefinden gefördert – eine wichtige Voraussetzung für die Lebensqualität im Alter.

Betreutes Wohnen: Ein zentrales Element im Ausbau des Pflegesektors

Bei der Analyse des aktuellen Ausbaus im Pflegesektor fällt besonders auf, dass Betreutes Wohnen eine zunehmend bedeutende Rolle spielt. In Deutschland entstehen auf mehr als jeder dritten Baustelle im Pflegesektor ambulantisierendes, betreutes Wohnen, oft in Kombination mit einer Tagespflegeeinrichtung. Dies verdeutlicht die wachsende Bedeutung dieser Wohnform. Mehr als die Hälfte dieser Neubauten umfasst zudem eine Tagespflege, was den integrativen Ansatz des Betreuten Wohnens unterstreicht. Etwa 15 Prozent der Baustellen im Pflegesektor kombinieren Pflegeheim und Betreutes Wohnen, was eine noch flexiblere Versorgung ermöglicht, die den Übergang von selbstständigem Wohnen zu einer intensiveren Pflege erleichtert.

Das auf einer Vielzahl der Baustellen für Pflegeimmobilien betreute Wohnanlagen entstehen, spiegelt den klaren Trend wider, dass diese Form des Wohnens ein zentrales Element im Bestreben darstellt, dem steigenden Bedarf an Pflegeplätzen gerecht zu werden. Die Investitionen in Betreutes Wohnen sind daher unerlässlich, um eine angemessene und bedarfsgerechte Versorgung der älteren Bevölkerung sicherzustellen und gleichzeitig die Lebensqualität der Senioren zu erhöhen.⁶

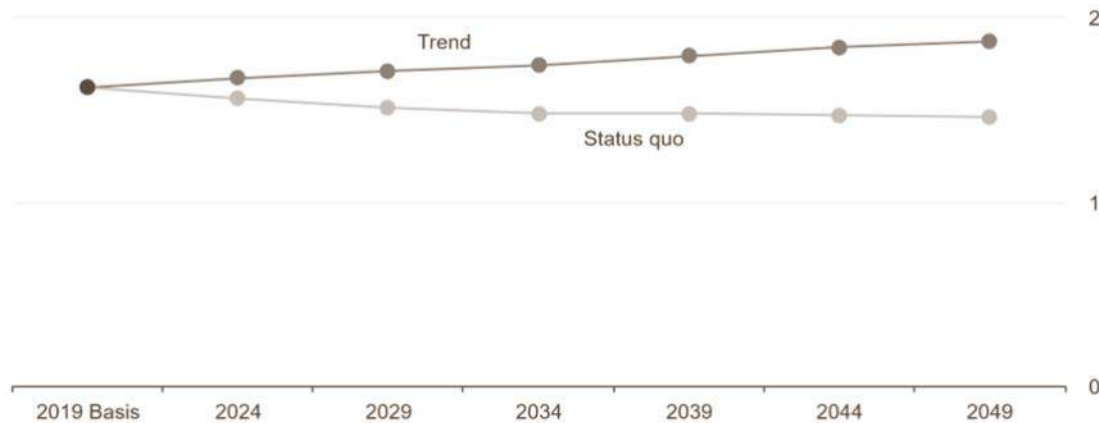
Quelle:

⁶ www.pflegemarkt.com, Anzahl und Statistik Betreutes Wohnen und Service Living, 2024

<https://www.pflegemarkt.com/fachartikel/analyse-betreutes-wohnen-zahlen-daten/>



Vorausberechnung Pflegekräfte
in Millionen



Datenbasis 2019: Mikrozensus 2019

© Statistisches Bundesamt (Destatis), 2024

⇒ *154 Mrd. Euro*

Erforderliches Investitionsvolumen für Betreutes Wohnen bis 2040⁷

⇒ *760.000*

Bedarf an Einheiten des Betreuten Wohnens im Jahr 2040⁸

⇒ *323.000*

Bestand an Einheiten des Betreuten Wohnens im Jahr 2024⁹

Quellen:

⁷ Studie von Immobilieninvestor Real Blue, 2023

⁸ Studie von bulwiengesa aus dem Jahr 2021

⁹ Studie von pflegemarkt.com, „Die 5 größten Betreiber für Betreutes Wohnen 2025“ vom 28.01.2025

Politische Haltung zum Pflegenotstand



Thomas Greiner, Präsident des Arbeitgeberverbands Pflege (AGVP) äußerte sich im Jahr 2023 besorgt und betonte in einem Interview mit dem Fokus, dass die Entwicklungen auf dem Pflegemarkt die Notwendigkeit, alternative Wohnformen wie Betreutem Wohnen zu stärken, unterstreicht, um den steigenden Bedarf an Pflegeplätzen zu decken und gleichzeitig die Selbstbestimmung der Seniorinnen und Senioren zu fördern. In seiner Aussage betont er die Dringlichkeit, das Angebot an betreuten Wohnformen auszubauen und an die Bedürfnisse der Menschen anzupassen.¹⁰

Laut einer Studie der Realis AG zum Bedarf an Betreutem Wohnen (2023) gibt es in Deutschland derzeit etwa 450.000 Einheiten betreutes Wohnen. Um den aktuellen Bedarf gemäß GKV (gesetzliche Krankenversicherung) zu decken, wären jedoch etwa 25 % mehr Einheiten erforderlich. Selbst bei einem optimistischen jährlichen Wachstum von 2 % bis 2040 würde die Versorgungslücke immer noch 11 % betragen.¹¹

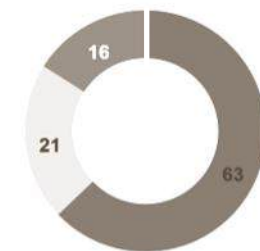
Quellen:

¹⁰ https://www.focus.de/finanzen/news/ganz-deutschland-betroffen-pflege-in-der-krise-immer-mehr-heime-geben-auf_id_259576402.html?utm_source=chatgpt.com#/base-data

¹¹ https://www.realisag.de/research/research-news/megatrend-demografischer-wandel-assetklasse-mit-viel-potential-der-markt-fuer-betreutes-wohnen-in-deutschland/?utm_source=chatgpt.com

Pflegebedürftige nach Versorgungsart 2021

in %, insgesamt 5,0 Millionen



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

Rundungsbedingte Abweichung möglich.

© Statistisches Bundesamt (Destatis), 2024



Referenzprojekt cxsas 49

An vertrauten Orten leben

Die Bevollmächtigte der Bundesregierung für Pflege, Claudia Moll, erklärte die quartiersnahe Pflege älterer Menschen zur gemeinsamen Verantwortung. So sagte sie: „Die meisten von uns wollen auch mit einem Pflegebedarf an ihrem vertrauten Wohnort leben, Freundschaften pflegen und am Leben vor Ort teilnehmen.“¹²

Die vertraute Umgebung, die Kontinuität der medizinischen Versorgung und die kulturelle und familiäre Verbundenheit mit dem Ort, an dem Menschen ihr Leben verbrachten, bis ins hohe Alter zu erhalten, ist von großer Bedeutung. In der Vergangenheit wurde Betreutes Wohnen vor allem in größeren Städten realisiert, doch auch im ländlichen Raum wächst der Bedarf dahingehend zunehmend.

Klara Geywitz, Bundesministerin für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen bestätigt dies ihrerseits mit den Worten: „In seinem vertrauten Umfeld so lange wie möglich leben zu können, ist insbesondere für ältere und mobilitätseingeschränkte Menschen wichtig. (...) Der Bedarf wird in den kommenden Jahren angesichts des fortschreitenden demografischen Wandels nochmals deutlich anwachsen.“¹³

Quellen:

¹² Veranstaltungsreihe "Moll im Atrium", Februar 2024 und Brief von Frau Claudia Moll an die Vorsitzende der Gesundheitsministerkonferenz (GMK), Juni 2024

¹³ Klara Geywitz, Bundesministerin für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen in Ihrer Rede zu den Inklusionstagen 2022

exsos ist das einzige Unternehmen, was

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



Thoralf Baring, Geschäftsführer der exsos GmbH

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

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

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

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

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

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

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

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

Wie hat sich exsos seitdem entwickelt?

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

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

Thoralf Baring: Wir fragen uns von Anfang an, welche Lösungen es braucht, damit ältere Menschen ihren Alltag möglichst selbstständig und zugleich gut begleitet gestalten können. Dabei beziehen wir ein, was sich Seniorinnen und Senioren für ein sicheres, komfortables und wertschätzendes Wohnumfeld wünschen.

Dann schauen wir auf die Gesetzgebung und dortige Veränderungen. Und wir bringen die Innovationen im energieeffizienten sowie nachhaltigen und barrierefreien Bauen ins Spiel und bedenken den gesamten Lebenszyklus eines Hauses. So gelingt es uns, Lebensräume zu schaffen, die Selbstständigkeit ohne Barrieren, Sicherheit und Wohlfühlatmosphäre ermöglichen und gleichzeitig effizient betrieben werden können. Damit setzen wir echte Meilensteine in der Wohn- und Pflegebranche.

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





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

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

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

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

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

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

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

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

Bedarfsanalyse bis zur Errichtung und Vermietung des Gebäudes.

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

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

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

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

Wie sehen Sie die Zukunft des Wohnens im Alter und exsos' Rolle darin?

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



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

“



Fertiggestellte Projekte seit 1988 (Stand Sommer 2025)



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

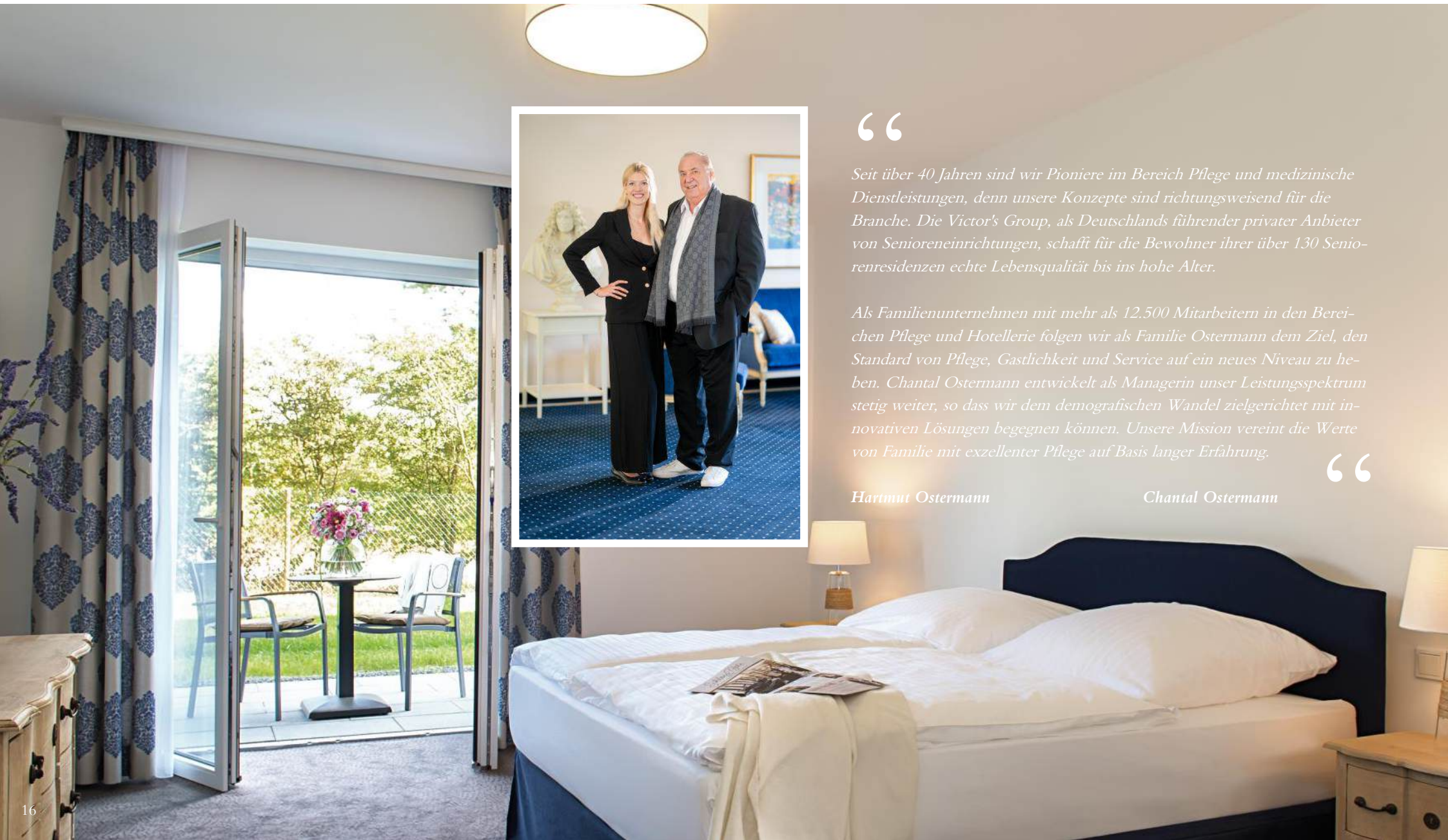
2024

- Isseroda, Thüringen
 - Schkölen, Thüringen
 - Milda, Thüringen
 - Teistungen, Thüringen
 - Helmershausen, Thüringen
- Bau von exsos55 Seniorenwohngemeinschaften

Im Jahr 2025 fertiggestellte Projekte:

- Alperstedt, Thüringen
 - Wolframshausen, Thüringen
 - Themar, Thüringen
- Bau von exsos55 Seniorenwohngemeinschaften

- ⇒ Über 130 Residenzen
- ⇒ 14 Residenz-Hotels
- ⇒ Mehr als 40 Jahre Pflegekompetenz
- ⇒ Mehr als 18.500 Pflegeplätze
- ⇒ Mehr als 12.500 Mitarbeiter in der Pflege
- ⇒ Eigene Ausbildungsakademie
- ⇒ Deutschlandweit einer der führenden privaten Anbieter in der Altenpflegebranche
- ⇒ rund 4.000 Plätze im Bereich Betreutes Wohnen



“

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

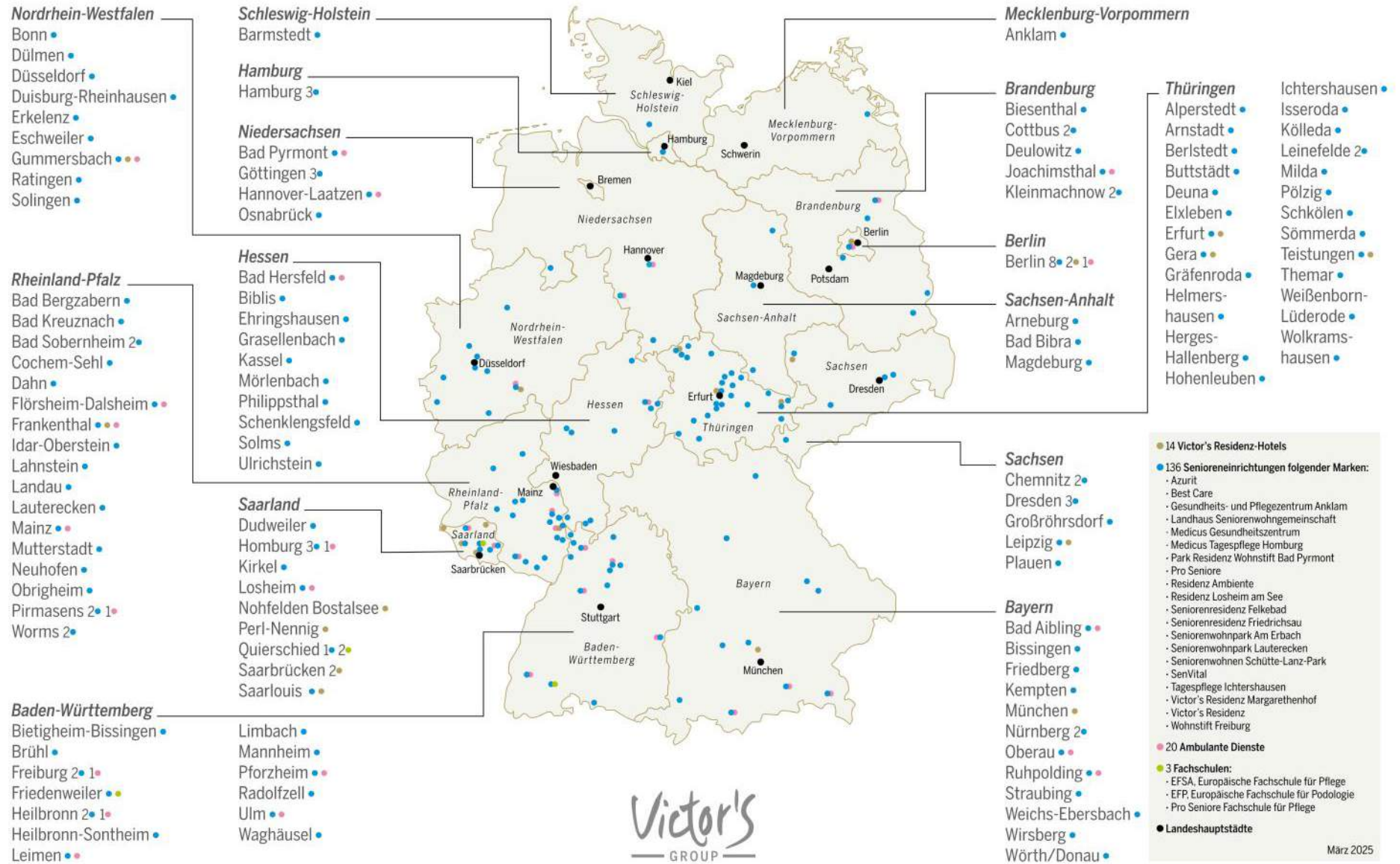
Als Familienunternehmen mit mehr als 12.500 Mitarbeitern in den Bereichen Pflege und Hotellerie folgen wir als Familie Ostermann dem Ziel, den Standard von Pflege, Gastlichkeit und Service auf ein neues Niveau zu heben. Chantal Ostermann entwickelt als Managerin unser Leistungsspektrum stetig weiter,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

“

Hartmut Ostermann

Chantal Ostermann

Die Victor's Standorte im Überblick



Landhaus – Gut Leben im Alter



Referenzobjekt Landhaus Elxlebener Hof

Schönes Landhausleben

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

Zuhause in der Gemeinde

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



Nachhaltigkeit ist Prinzip

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

Professionelle Pflege mit Herz

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



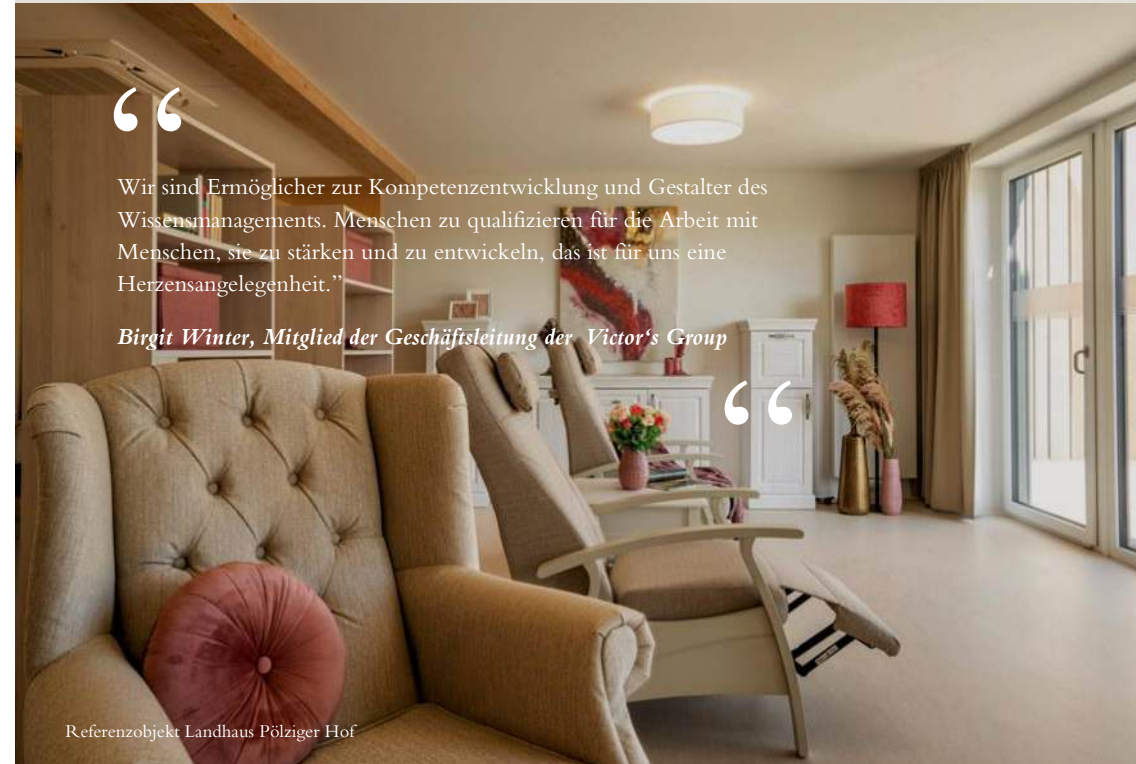
Zahlen und Fakten der Landhaus Seniorenwohngemeinschaften

- ⇒ Teil der Victor's Group
- ⇒ 11 Standorte bereits realisiert
- ⇒ Weitere Standorte im Bau oder in der Planung
- ⇒ Komfortables Leben in modernen, umweltschonenden (Holz-)Häusern
- ⇒ Spezialisiert auf die familiäre und herzliche Pflege

Exzellenz in der Pflege

Als eines der größten privaten Pflegeunternehmen in Deutschland setzt Victor's neue Maßstäbe in der Branche:

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



“

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

Birgit Winter, Mitglied der Geschäftsleitung der Victor's Group

“

Referenzobjekt Landhaus Pölziger Hof

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

Verantwortungsbewusst und aktiv für Senioren und Pflegepersonal

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

exsos & Victor's Landhaus Seniorenwohngemeinschaften

Eine Partnerschaft, die Maßstäbe setzt



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

Auf unsere Stärken vertrauen, heißt zu profitieren!

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

Sicherheit für den Käufer

Die Verbindung der beiden führenden und hochspezialisierten Akteure der Branche, exsos und Victor's Landhaus Seniorenwohngemeinschaften, vereint die Expertise eines renommierten Betreibers mit der eines erfahrenen Projektentwicklers. exsos garantiert den Einsatz nachhaltiger Materialien für den Bau, setzt modernste Verfahren ein und sorgt auch nach der Schlüsselübergabe für einen Top-Zustand der Immobilie – wir nennen diese Qualitätsauszeichnung cared4byexsos.¹⁴

Aus Verantwortung und Leidenschaft

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

¹⁴ cared4byexsos = exsos betreut jedes Gebäude, auch nach dessen Fertigstellung, mit der gleichen Sorgfalt und Hingabe, als wäre es ihr Eigentum.



Referenzobjekt Landhaus Elklebener Hof

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

Beste Pflege im Betreuten Wohnen

Im Zuge der Bedarfsanalyse hat sich deutlich gezeigt: Es gibt eine stetig wachsende Gruppe älterer Menschen, die zwar noch mobil und weitgehend selbstständig sind, aber weder über ein stabiles familiäres Umfeld noch über eine altersgerechte Wohnform verfügen. Genau hier setzt das Konzept des Betreuten Wohnens in Gera-Zwötzen an.

Mit dem neuen Betreuten Wohnen im Landhaus entsteht in direkter Nähe zur bestehenden Pflegeeinrichtung ein Ort, der auf diese Bedürfnisse zugeschnitten ist. Die Bewohner leben eigenständig in ihren eigenen vier Wänden, können aber gleichzeitig auf ein verlässliches Netz an Betreuung und Unterstützung zurückgreifen – bei Bedarf auch kurzfristig.

Die räumliche Nähe zur Pflegeeinrichtung schafft wertvolle Synergien: Die pflegerische Infrastruktur ist bereits vorhanden und wird durch das Landhaus-Team von Victor's verantwortungsvoll betrieben. So ist es möglich, ein kontinuierliches Unterstützungsniveau sicherzustellen – ohne dass ein vollständiger Umzug nötig wird, sollte sich der Gesundheitszustand verändern.

Die Bewohner des betreuten Wohnens profitieren von vielfältigen Serviceleistungen wie wöchentlicher Apartmentreinigung und einem abwechslungsreichen Veranstaltungs- und Freizeitangebot sowie Sicherheit durch 24h Notruf. Darüber hinaus können Dienstleistungen wie Hausmeisterservice, Wäscheservice, Speisenversorgung dazu gebucht werden.

“

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

Thoralf Baring, Geschäftsführer exsos GmbH

“



Referenzobjekt Landhaus Elxlebener Hof

Chancen durch Ihre Investition :

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

Synergien sinnvoll nutzen – gemeinsam stark



Unverbindliche Visualisierung aus Sicht des Illustrators / Möblierung nicht im Kaufpreis inkludiert / Enthält Sonderausstattung



Unverbindliche Visualisierung aus Sicht des Illustrators / Möblierung nicht im Kaufpreis inkludiert / Enthält Sonderausstattung

Das Betreute Wohnen in Gera-Zwötzen profitiert von der unmittelbaren Nähe zur vollstationären Pflegeeinrichtung. Diese enge Nachbarschaft ermöglicht es, Ressourcen gemeinsam zu nutzen – sowohl für die Bewohner als auch für das Pflegepersonal. Die Menschen im Betreuten Wohnen führen ein eigenständiges Leben, können jedoch jederzeit auf unterstützende Angebote zugreifen, wie das Café, den Friseursalon oder das Pflegebad der angrenzenden Pflegeeinrichtung. Diese Einrichtungen stehen auch den Bewohnern des Betreuten Wohnens offen und fördern den Austausch sowie die Lebensqualität.

Für viele Senioren ist es entscheidend, nicht auf soziale Einbindung und Betreuung verzichten zu müssen. Auch für Angehörige ist diese Nähe zur Pflegeeinrichtung ein beruhigendes Signal, da Hilfe bei Bedarf schnell und unkompliziert verfügbar ist.

Die Verknüpfung beider Häuser stärkt die wirtschaftliche Effizienz und Betriebssicherheit. Diese synergetische Nutzung ermöglicht eine kosteneffiziente und flexible Versorgung, die gleichzeitig die Qualität der Betreuung erhöht.

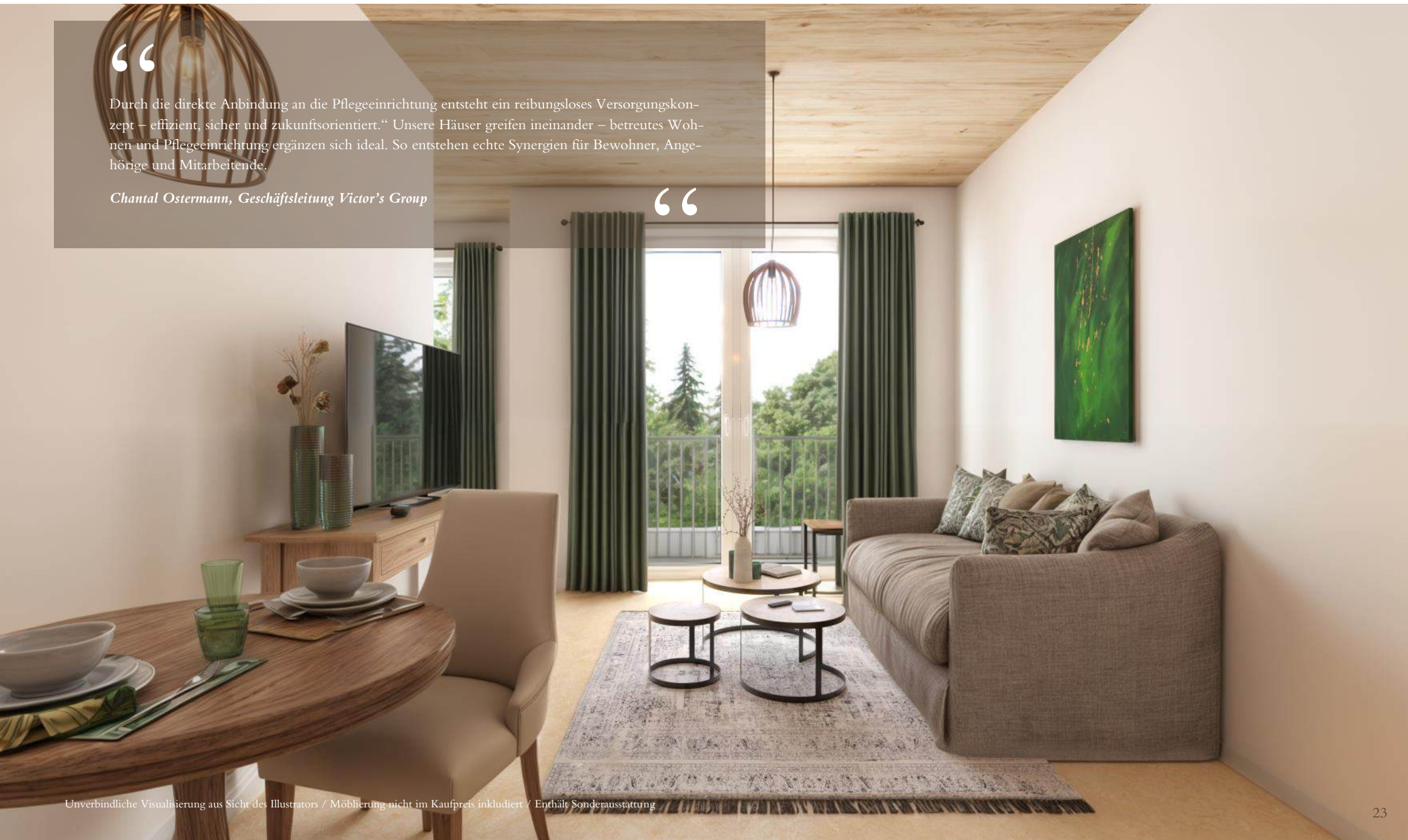
Das Betreute Wohnen im Landhaus ist somit weit mehr als nur ein modernes Gebäude – es ist ein zentraler Bestandteil eines integrierten Versorgungskonzepts, das auf die unterschiedlichen Bedürfnisse älterer Menschen zugeschnitten ist. Dank der Nähe zur Pflegeeinrichtung können die Bewohner ein selbstbestimmtes Leben führen, während sie stets im vertrauten Umfeld bleiben. Sollte der Unterstützungsbedarf steigen, ist Hilfe jederzeit in unmittelbarer Nähe verfügbar. So entsteht ein Ort, an dem Betreuung, Pflege und Wohnkomfort ideal miteinander kombiniert werden.

“

Durch die direkte Anbindung an die Pflegeeinrichtung entsteht ein reibungsloses Versorgungskonzept – effizient, sicher und zukunftsorientiert.“ Unsere Häuser greifen ineinander – betreutes Wohnen und Pflegeeinrichtung ergänzen sich ideal. So entstehen echte Synergien für Bewohner, Angehörige und Mitarbeitende.

Chantal Ostermann, Geschäftsleitung Victor's Group

“





Investieren in Betreutes Wohnen

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

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

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

Betreutes Wohnen bietet daher eine willkommene Anlageform, denn sie sind demografiebasiert sichere und äußerst rentable Anlagen.



Risikoarm mit geringem Verwaltungsaufwand

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

Das Investment in Betreutes Wohnen ist nicht nur ein Gewinn für die Investoren, sondern auch ein Beitrag zur Lösung eines drängenden gesellschaftlichen Problems: Bereits heute ist die Nachfrage nach Betreutem Wohnen höher als das Angebot.

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

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

*Kapitalanlage in einen Wachstumsmarkt
mit sozialem Anspruch*





Argumente für die Investition in Betreutes Wohnen

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

1

Attraktive Mieteinnahmen

Die Mietrenditen beim Erwerb einer Immobilie des Betreuten Wohnens sind im Vergleich zu vielen anderen Immobilieninvestitionen mit 3,20 % überdurchschnittlich.

2

Langfristiger Mietvertrag

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

3

Mietsicherheit

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

4

Geringer Verwaltungsaufwand

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

5

Grundbuchliche Absicherung

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

6

Indexierte Mietverträge

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

7

Instandhaltung

Der Betreiber ist für einen wesentlichen Teil der Instandhaltung im Gebäude verantwortlich

8

Bevorzugtes Belegungsrecht

Sollten Sie oder Ihre Angehörige einen Pflegeplatz oder eine Einheit des Betreuten Wohnens benötigen, so werden Sie hier bevorzugt behandelt.

9

Solide Neubauten

Das von der Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) zertifizierte Gebäude des Betreuten Wohnens wird auf höchsten Qualitätsstandards und nach den neuesten Erkenntnissen errichtet. Dies ermöglicht ein hoch effizientes Betreiben und bietet die bestmögliche Voraussetzung einer wertstabilen Kapitalanlage.

10

Konjunkturunabhängiger Wachstumsmarkt der Zukunft

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

11

Steuerliche Vorteile durch Abschreibungen

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

12

Zinsverbilligtes Darlehen über die staatliche KfW-Bank

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



Betreutes Wohnen oder Eigentumswohnung

Nachfolgend finden Sie eine Übersicht über die Chancen und Risiken einer Investition in eine Immobilie des Betreuten Wohnens im Vergleich zu einer Eigentumswohnung.

Mietverträge

- * **Betreutes Wohnen:** Die Mietrendite liegt bei ca. 3,20 %. Langfristige Mietverträge. Automatische Anpassung der Mieten aufgrund Wertsicherungsklausel, dadurch Inflationsschutz.
- * **Eigentumswohnung:** Bei Neubau-ETWs liegen die derzeit erzielbaren Mietrenditen bei ca. 2,5 %. Es bestehen kurzfristige Kündigungsmöglichkeiten durch Mieter und schwierig durchsetzbare Mieterhöhungen im gesetzlichen Rahmen. Kein Inflationsschutz.



Instandhaltungskosten

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

Standort

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

Zukunftsansichten

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

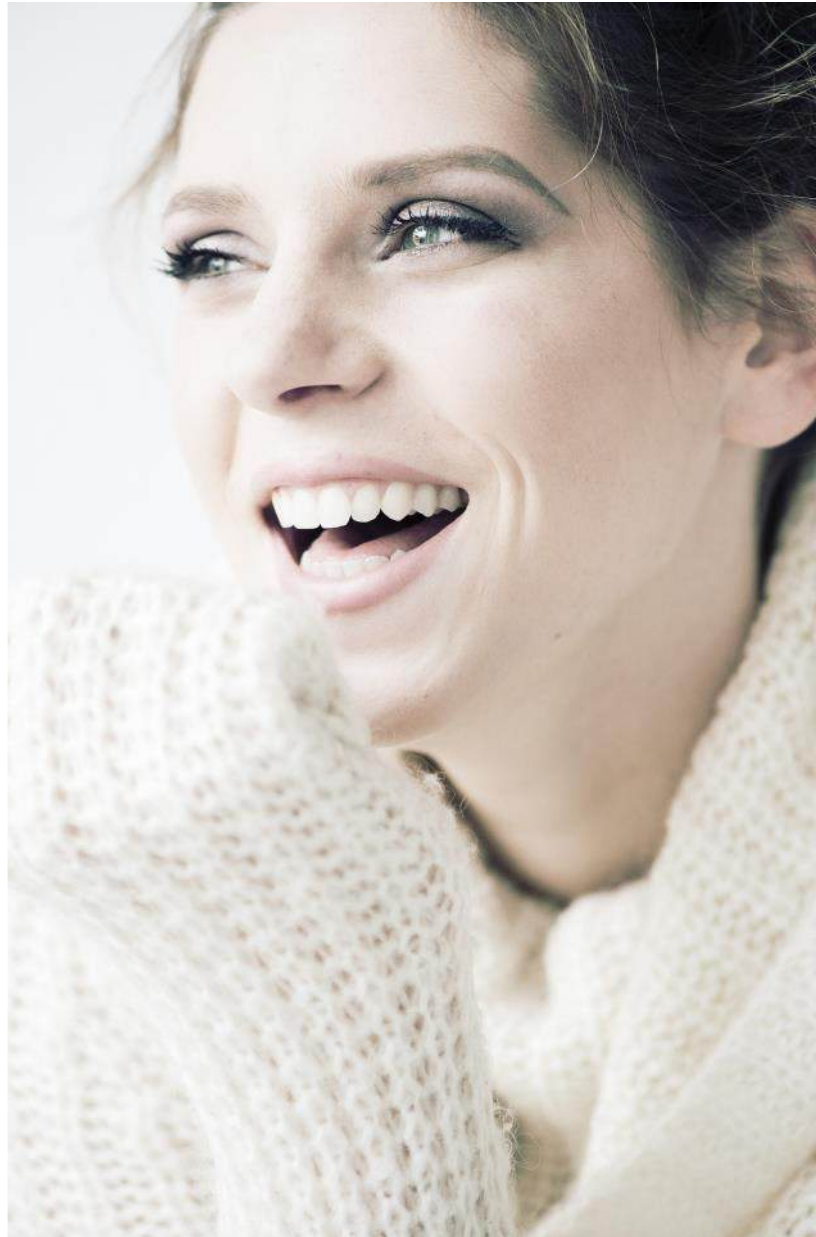
Verwaltungsaufwand

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

Eigennutzung

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





Immobilien des Betreuten Wohnens als Teil der Altersvorsorge

Die Renten sind sicher?

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

Rechtzeitig vorsorgen

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

Betreutes Wohnen als Baustein für Ihre Altersvorsorge

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

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



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



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



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



Immobilien des Betreuten Wohnens bieten mit Renditen von ca. 3,2 % überdurchschnittliche Renditemöglichkeiten. Da die Mietverträge darüber hinaus über Laufzeiten von meistens 20 Jahren oder mehr abgeschlossen werden, sind die hohe Renditen auch über eine lange Zeit gesichert. Und da man sich in einem Zukunfts- und Wachstumsmarkt befindet, profitieren Investoren nachhaltig.



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



*Kaufabwicklung einer Immobilie des
Betreuten Wohnens*



Der Verkaufsprozess im Detail



Der weitere Ablauf



Unverbindliche Visualisierung aus Sicht des Illustrators
Die dargestellte Umgebung bzw. Nachbarschaft dient lediglich als Beispiel und entspricht nicht der Realität.



DAS OBJEKT IM DETAIL

Haftungs- und Angabenvorbehalt

Die genannten Angaben erheben keinerlei Anspruch auf Vollständigkeit und sind nicht bindend. Es gelten ausschließlich die Angaben in den notariellen (Bezugs-) Urkunden und Verträgen. Stand: Juli 2025

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

¹⁶ Diese Information stellt keine Garantie dar und ersetzt nicht die Inanspruchnahme einer steuerlichen Beratung. Wir empfehlen Ihnen, in steuerlichen Angelegenheiten zwingend Ihren Steuerberater zu konsultieren.



Objektdaten

Lage	Fritz-Reuter-Straße 9, 07551 Gera-Zwötzen
Objektbeschreibung	Seniorenwohnanlage mit 2 Vollgeschossen
Anzahl der Einheiten	16 Einheiten des Betreuten Wohnens
Mietrelevante Flächen	ca. 36,45 m ² – 66,27 m ²
Baubeginn	bereits erfolgt
Fertigstellung	spätestens 19.05.2026

Betrieb

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

Kaufangebot

Kaufangebot	Betreutes Wohnen nach dem Wohnungseigentumsrecht
Kaufpreise	183.844,69 Euro – 334.249,31 Euro pro Wohneinheit
Kaufpreiszahlung	nach MaBV
Erwerbsnebenkosten	5,0 % Grunderwerbsteuer + ca. 2 % Notar- und Vollzugskosten

Ertrag

Mietrendite	Anfängliche Mietrendite von ca. 3,20 % ¹⁵ p.a. in Bezug auf den Kaufpreis
Erste Mietzahlung	Nach Beendigung der 6-monatigen Pre-Opening-Phase
Indexierung	Sperrfrist 5 Jahre, ab dem 6. Jahr 65 %, Basisjahr 2020 = 100
Instandhaltungsrücklage	empfohlen: jährlich 3,00 Euro/qm
Verwaltergebühr	monatlich 41,65 Euro inkl. MwSt. pro Einheit
Steuerliche Aspekte	Abschreibungsfähig nach § 7 Abs. 5a EStG: Die Kosten der Gebäudeherstellung können über 6 Jahre mit 5 % degressiv abgeschrieben werden, ein Wechsel zur linearen AfA ist möglich. Zusätzlich 5 % Sonderabschreibung gem. § 7b EStG. im Anschaffungs-/Herstellungsjahr und den folgenden 3 Jahren. ¹⁶
Bevorzugtes Belegungsrecht	Besteht im Bedarfsfall für den Erwerber oder dessen Eltern, Lebens- und Ehepartner und die leiblichen Kinder.

Wichtige Details im Überblick



Mietvertrag

Laufzeit

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

Mietzins

13,45 € /m² Mietfläche im Monat. Der Mietzins ist unabhängig von der Belegung, sprich auch bei Leerstand in voller Höhe fällig.

Mietsicherheit

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

Indexierung

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

Pre-Opening

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

Betriebskosten

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

Bevorzugtes Belegungsrecht

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

Vertragspartner

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

Generalmieter / Betreiber

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

Auszug Baubeschreibung

Wände und Decken

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

Fußböden

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

Loggia

Die Loggien erhalten eine Abdichtung aus vlieskaschierten Kunststoffbahnen und einen Belag aus WPC (wood plastic composite) Terrassendielen.

Aufzug

Maschinenloser Personenaufzug gem. DIN EN 81-20, DIN EN 81-21, Tragfähigkeit 1.150kg, Kabinengröße innen 1,20m x 2,10m, geeignet für bis zu 15 Personen

Heizungsanlage

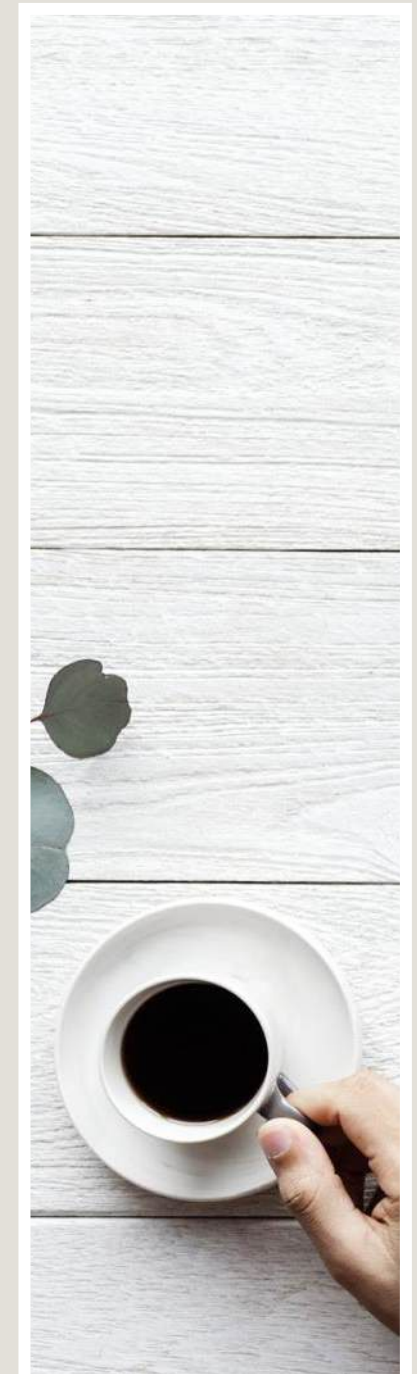
Heizung und Kühlung mittels Luft-Wasser-Wärmepumpen-Anlagen sowie Wand- und Deckenflächenregister

Fassadenkonstruktion

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

Flurstücke

Grundbuch von Zwötzen, Flur 1, Flurstück 182/31 (Teilfläche) und 182/30, Grundstücksgröße insgesamt ca. 2.108 m².





Gera-Zwötzen

Bundesland	Thüringen
Stadtteil	Zwötzen
Einwohnerzahl	ca. 4.537 (Stand 2024)
Bevölkerungsdichte	623 Einwohner je km ²
Gebietsfläche	3,15 km ²

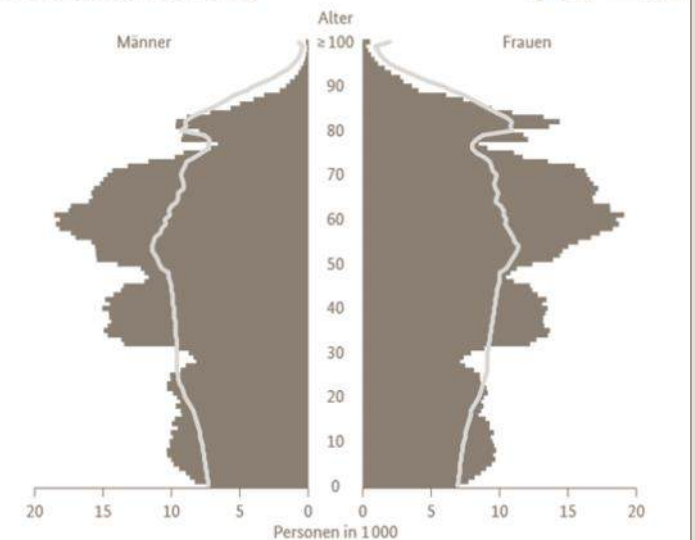
Demografische Daten der Stadt Gera

Einwohner	ca. 94.847 (Stand 2023)
Durchschnittsalter	ca. 48,7 Jahre
Anteil der über 65-jährigen	ca. 30,2 %
Pflegebedürftige an der Gesamtbevölkerung (2023)	ca. 9,12 %
Pflegebedürftige - Vollstationär	14,10 %

¹⁷ Quellen: Wegweiser Kommune, Demografiebericht | Statistisches Bundesamt | Thüringer Landesamt für Statistik | Wikipedia | Homepage der Stadt Gera

Altersstruktur in Thüringen

Altersaufbau der Bevölkerung



2070: 15. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung, Variante 2 (moderate Entwicklung)
Datenquelle: Statistisches Bundesamt
Darstellung: Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung (2023); Bildlizenz: CC BY-ND 4.0

Investieren in Gera-Zwötzen



Lebensqualität und Zukunftssicherheit vereint

Gera-Zwötzen ist ein traditionsreicher Stadtteil im Süden der thüringischen Hochschulstadt Gera. Inmitten der idyllischen Auenlandschaft der Weißen Elster gelegen, vereint Zwötzen städtische Infrastruktur mit naturnaher Umgebung – ein Standort, der wie geschaffen ist für modernes, seniorengerechtes Wohnen.

Die Anbindung an das Zentrum von Gera ist hervorragend: Neben Buslinien verkehrt auch die Straßenbahnlinie 1 direkt durch Zwötzen und verbindet den Stadtteil mit der Innenstadt. Der eigene Bahnhof Gera-Zwötzen ergänzt die Verkehrsinfrastruktur und ermöglicht auch überregionale Mobilität.

Im Ortsteil selbst finden sich alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs – von Supermärkten und Apotheken über medizinische Versorgungsangebote bis hin zu Bäckereien, Friseur und Drogeriemarkt.

Auch das gesellschaftliche Leben wird in Zwötzen großgeschrieben: Veranstaltungen, Begegnungscafés und Freizeitangebote bieten älteren Menschen die Möglichkeit, aktiv zu bleiben und in die Gemeinschaft eingebunden zu sein. Ein Ort also, an dem man nicht nur wohnt, sondern lebt.

Ein Ort, an dem man nicht nur wohnt, sondern lebt.

In direkter Nachbarschaft zur bereits etablierten Pflegeeinrichtung entsteht eine Immobilie des betreuten Wohnens im Landhausstil. Das neue Gebäude vereint energieeffiziente Bauweise mit hoher Aufenthaltsqualität – und bietet alles, was für ein sicheres, komfortables Leben im Alter notwendig ist. Die Nähe zur Pflegeeinrichtung schafft Synergien, die sowohl infrastrukturelle als auch pflegerische Vorteile mit sich bringen. Gera-Zwötzen zeigt beispielhaft, wie zukunftsgerichtetes Wohnen im Alter aussehen kann: lokal verankert, infrastrukturell bestens angebunden, ökologisch durchdacht und menschlich nah.

“

Das neue Landhaus für betreutes Wohnen in Gera-Zwötzen ist ein zukunftsweisender Baustein unserer städtischen Seniorenpolitik. Es verbindet modernen Wohnkomfort mit einer sozialen Einbindung, die älteren Menschen ein Leben in Würde, Sicherheit und Gemeinschaft ermöglicht – genau dort, wo sie sich zu Hause fühlen. Die direkte Anbindung an die benachbarte Pflegeeinrichtung schafft echte Perspektiven für ein Altern ohne Brüche. Ich begrüße dieses Projekt sehr und danke allen Beteiligten für ihr Engagement für die Menschen in unserer Stadt.

Matthias Lagojda, Ortsteilbürgermeister Gera-Zwötzen

“

Sorglos

in die Zukunft blicken



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

Bevorzugtes Belegungsrecht und das deutschlandweit!

Im Alter auf Unterstützung durch professionelle Pflege oder Betreuung angewiesen zu sein, ist keine Seltenheit. Mit dem Erwerb einer Immobilie des Betreuten Wohnens oder eines Pflegeapartments sichern Sie sich und Ihren Angehörigen ein bevorzugtes Belegungsrecht – sowohl für das Betreute Wohnen als auch für die stationäre Pflege.

Dieses Belegungsrecht gilt für Sie selbst, Ihre Eltern, Ehe- oder Lebenspartner und leiblichen Kinder. Im Bedarfsfall werden Sie auf einer priorisierten Warteliste geführt und bei freien Kapazitäten an einem der über deutschlandweit 130 Standorte mit mehr als 18.500 Pflege- und Betreuungsplätzen der Victor's Group bevorzugt berücksichtigt. Damit ist ein Platz in Wohnortnähe oder nahe der Familie sehr wahrscheinlich – unabhängig davon, welches Wohnmodell gerade benötigt wird.

Blicken Sie mit Vertrauen in die Zukunft, da Sie für alle Eventualitäten gut vorbereitet sind. Zur Bestätigung erhalten Sie Ihre persönliche Urkunde. Das Belegungsrecht sichert den Erwerbern und Eigentümern der Wohnapartments sowie deren Familienangehörigen einen Pflegeplatz oder eine betreute Wohnung in einer Senioreneinrichtung der Victor's Group, je nach Verfügbarkeit. Es gewährt bevorzugten Zugang, falls mehrere Interessenten einen Platz oder ein Apartment anfragen.



Doppelt punkten: Vorsorge und Investment in Einem

Mit dem Erwerb einer Immobilie im Landhaus-Konzept verbinden Sie persönliche Sicherheit mit einer werthaltigen Kapitalanlage.

Sie investieren nicht nur in ein zukunftssicheres Wohnmodell, sondern sichern Ihrer Familie zugleich den Zugang zu Wohn- und Pflegeplätzen – individuell, flexibel und eingebettet in ein verlässliches Versorgungskonzept, das sich am realen Bedarf orientiert.



Niedrige Energiekosten dank Energieeffizienz

Das Gebäude wird in einer hoch energieeffizienten Bauweise errichtet, die auf modernste Technologien und nachhaltige Materialien setzt. Ziel ist es, den Energieverbrauch auf ein Minimum zu reduzieren und gleichzeitig den Komfort für die Nutzer zu maximieren.

Der Aufwand an Primärenergie liegt deutlich im Rahmen der geforderten Werte für die Inanspruchnahme von KfW-Mitteln.

Der Gesetzgeber definiert eine Zertifizierung als Voraussetzung, welche vorliegt. Der auf dem Gebäudedach durch die PV-Anlage produzierte Strom wird nahezu vollständig im Gebäude verwertet (die PV-Anlage ist kein Bestandteil des Gebäudes und wird nicht mitveräußert).

Möglich wird die effiziente Nutzung durch einen Energiespeicher. Das Gebäude lässt sich durch Verwendung von mindestens zwei Wärmepumpen und Heizregistern in Wand und Decke mit dieser Energie ganzjährig temperieren.



Unverbindliche Visualisierung aus Sicht des Illustrators
Die dargestellte Umgebung bzw. Nachbarschaft dient lediglich als Beispiel und entspricht nicht der Realität.

Das Immobilienprodukt exsos16 erreicht einen der höchsten KfW-Standards

exsos verwirklicht für dieses Gebäude und das dazugehörige Grundstück eine DGNB-Zertifizierung in der Mindestgüte „Silber“ als auch das „Qualitätssiegel nachhaltiges Gebäude“ in der Kategorie Wohngebäude (QNG-PLUS). Das bedeutet, dass Ihre Investition in ein zertifiziert klimafreundliches Wohngebäude fließt. Die Beheizung findet per Luft-Wasser-Wärmepumpe statt und erfüllt damit auch die Kriterien, die eine Beheizung durch Öl, Gas oder Biomasse ausschließen.

Damit ist eine Förderung für Bau und Kauf durch die KfW möglich – entsprechende Voraussetzungen werden erfüllt und wurden vorbereitet. Zutreffend ist hier das Programm 298, mit einer maximalen Kredithöhe von 150.000 EUR.¹⁸ Zusätzlich entsteht hieraus auch die Möglichkeit der Sonder-AfA (§7b EStG) und der degressiven AfA (Wachstumschancengesetz). Für Details wenden Sie sich bitte an Ihren Steuerberater.

Quelle:

¹⁸ Homepage der KfW-Bank: www.kfw.de. Angaben sind unverbindlich. Stand Juli 2025. Ein Rechtsanspruch auf die Förderung besteht nicht. Die Förderung steht unter dem Vorbehalt der Verfügbarkeit von Bundesmitteln.



seit 08.12.2021
Mitgliedsnummer: 14315



Nachhaltig gefördert

Gut investiert

Aufteilung Erdgeschoss





Betreut Wohnen am Pflegecampus

1. Landhaus Seniorenwohngemeinschaft

Geraer Hof:

Pflegeeinrichtung im Landhausstil
mit 55 Pflegeplätzen

2. Landhaus Betreutes Wohnen

Geraer Hof:

16 Einheiten Betreutes Wohnen im
Landhausstil



made by

 **exsos**
exchange of social systems

Wohnungen WE	m ² -Mietfl. Wohnfläche	Miteigentumsanteile 1/10.000	Grundstücksanteil	Gebäudeanteil	Gesamtkaufpreis	Kaltmiete ppa.	Mietrendite ¹⁹
WE 1	60,13	746,20	9.700,67 €	293.580,01 €	303.280,69 €	9.704,98 €	3,20 %
WE 2	60,34	748,80	9.734,55 €	294.605,32 €	304.339,88 €	9.738,88 €	3,20 %
WE 3	43,13	535,20	6.958,09 €	210.578,85 €	217.536,94 €	6.961,18 €	3,20 %
WE 4	42,92	532,60	6.924,21 €	209.553,54 €	216.477,75 €	6.927,29 €	3,20 %
WE 5	43,06	534,40	6.946,80 €	210.237,08 €	217.183,88 €	6.949,88 €	3,20 %
WE 6	59,92	743,60	9.666,79 €	292.554,71 €	302.221,50 €	9.671,09 €	3,20 %
WE 7	60,13	746,20	9.700,67 €	293.580,01 €	303.280,69 €	9.704,98 €	3,20 %
WE 8	50,93	632,00	8.216,45 €	248.661,73 €	256.878,19 €	8.220,10 €	3,20 %
WE 9	66,27	822,40	10.691,23 €	323.558,08 €	334.249,31 €	10.695,98 €	3,20 %
WE 10	54,4	675,10	8.776,26 €	265.603,74 €	274.380,00 €	8.780,16 €	3,20 %
WE 11	36,65	454,80	5.912,68 €	178.940,75 €	184.853,44 €	5.915,31 €	3,20 %
WE 12	36,45	452,30	5.880,42 €	177.964,27 €	183.844,69 €	5.883,03 €	3,20 %
WE 13	36,59	454,10	5.903,00 €	178.647,81 €	184.550,81 €	5.905,63 €	3,20 %
WE 14	54,35	674,50	8.768,20 €	265.359,62 €	274.127,81 €	8.772,09 €	3,20 %
WE 15	54,47	676,00	8.787,56 €	265.945,51 €	274.733,06 €	8.791,46 €	3,20 %
WE 16	46,07	571,70	7.432,40 €	224.933,17 €	232.365,56 €	7.435,70 €	3,20 %

Zwischenreservierungen und -verkäufe bleiben ausdrücklich vorbehalten.

¹⁹ Normale Berechnung einer Standardverzinsung ohne Berücksichtigung weiterer Einflussfaktoren, wie Zinseszinsvorteile, Wertsteigerungen bzw. Wertkorrekturen etc. Kosten der Mietverwaltung, WEG-Verwaltung und Instandhaltungsrücklage sind nicht berücksichtigt. Rendite ab Ablauf der Pre-Opening-Phase. Die Berechnung bezieht sich auf den Zeitraum ab Erhalt der Mieteinnahmen. Die Auskehr der Mieteinnahmen kann vom Pachtvertrag abweichen

Beispielwohnung

Einheit 01 | ca. 60,13 m² | 303.280,69 €



Fläche Sondereigentum	ca. 60,13 m ²
Fläche Gemeinschaftseigentum	anteilig
Mietrelevante Fläche	ca. 60,13 m²

Kaufpreis:	303.280,69 €
Grunderwerbssteuer (5 % v. KP)	15.164,03 €
Notar-/Grundbuchkosten (ca. 2 % v. KP)	6.065,61 €
Kaufpreis inkl. NK	324.510,33 €

Jährliche Mieteinnahmen 9.704,98 €

- Jährliche Instandhaltungsrücklage (empfohlen 0,25 €/m ² /Monat) ²⁰	180,39 €
- Jährliche Grundsteuer geschätzt	60,00 €
- Jährliche WEG- und Mietverwaltung (41,65 €/Monat brutto) ²¹	499,80 €

Möglicher jährlicher Ertrag nach Kosten 8.964,79 €

Möglicher monatlicher Ertrag nach Kosten²² 474,07 €



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

²⁰ Unverbindlicher, empfohlener Erfahrungswert bei Immobilien des Betreuten Wohnens. Die Eigentümer beschließen die Höhe der Zuführung zur Instandhaltungsrücklage auf der Eigentümerversammlung.

²¹ Unverbindliches Angebot der WEG-Verwaltung

²² Ab dem 7. Monat nach Mietbeginn. Details finden Sie auf Seite 37 unter Pre-Opening.

made by



exchange of social systems

Beispielrechnung unter Berücksichtigung einer Finanzierung über ein KfW-Darlehen

Kapitalbedarf (Kaufpreis + Notar- und Grundbuchkosten + Grunderwerbsteuer)	324.510,33 €
Höhe gefördertes KfW-Darlehen	150.000,- €
KfW-Programm 298, Klimafreundliches Wohngebäude Effizienzhausstufe 40 - mit QNG) ²³	
Eingesetztes Eigenkapital	174.510,33 €
Jährliche Mieteinnahmen	9.704,98 €
- Jährliche Instandhaltungsrücklage (empfohlen 0,25 €/m ² /Monat) ²⁴	180,39 €
- Jährliche Grundsteuer geschätzt	60,00 €
- Jährliche WEG- und Mietverwaltung (41,65 €/Monat brutto) ²⁵	499,80 €
- Jährliche fiktive Finanzierungskosten (150.000,- Euro KfW-Darlehen, 2,89 % Zins, 1,73 % Tilgung) ²⁶	6.930,00 €
<hr/>	
Möglicher jährlicher Ertrag nach Kosten	2.034,79 €
Möglicher monatlicher Ertrag nach Kosten²⁷	169,57 €

Die Berechnung berücksichtigt keine individuellen Steuervorteile, die jedoch in der Regel zu einer weiteren signifikanten Verbesserung der wirtschaftliche Gesamtbetrachtung führen.

²³ Ein Rechtsanspruch auf die Förderung besteht nicht. Die Förderung steht unter dem Vorbehalt der Verfügbarkeit von Bundesmitteln. Bonität vorausgesetzt.

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

²⁴ Unverbindlicher, empfohlener Erfahrungswert bei Immobilien des Betreuten Wohnens. Die Eigentümer beschließen die Höhe der Zuführung zur Instandhaltungsrücklage auf der Eigentümerversammlung.

²⁵ Unverbindliches Angebot der WEG-Verwaltung

²⁶ Berechnet mit dem am Stichtag 12.07.2025 (Prospekterstellung) gültigen effektivem Jahreszins von 2,93 % und einer Laufzeit von 26 bis 35 Jahren, die Zinskonditionen orientieren sich auch bei Förderkrediten am Kapitalmarkt und werden laufend angepasst. Die Festlegung erfolgt jeweils am Tag der Zusage bei der KfW. Dieser Zinssatz gilt dann für die Dauer der gesamten Zinsbindungsfrist. Zinsbindung 10 Jahre, wenn dann der Kredit noch nicht abbezahlt ist, erhalten Sie ein Angebot für eine Anschlussfinanzierung, die Konditionen können sich entsprechend ändern. [https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Neubau/Foerderprodukte/Klimafreundlicher-Neubau-Wohngebäude-\(297-298\)](https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Neubau/Foerderprodukte/Klimafreundlicher-Neubau-Wohngebäude-(297-298)).

²⁷ Ab dem 7. Monat nach Mietbeginn. Details finden Sie auf Seite 37 unter Pre-Opening.



Unverbindliche Visualisierung aus Sicht des Illustrators / Möblierung nicht im Kaufpreis inkludiert / Enthält Sonderausstattung

Innervisualisierung
Wohnung Nr. 7

Beispielwohnung

Einheit 12 | ca. 36,45 m² | 183.844,69 €



Fläche Sondereigentum	ca. 36,45 m ²
Fläche Gemeinschaftseigentum	anteilig
Mietrelevante Fläche	ca. 36,45 m²

Kaufpreis:	183.844,69 €
Grunderwerbssteuer (5 % v. KP)	9.192,23 €
Notar-/Grundbuchkosten (ca. 2 % v. KP)	3.676,89 €
Kaufpreis inkl. NK	196.713,81 €

Jährliche Mieteinnahmen	5.883,03 €
- Jährliche Instandhaltungsrücklage (empfohlen 0,25 €/m ² /Monat) ²⁸	109,35 €
- Jährliche Grundsteuer geschätzt	35,00 €
- Jährliche WEG- und Mietverwaltung (41,65 €/Monat brutto) ²⁹	499,80 €
Möglicher jährlicher Ertrag nach Kosten	5.238,88 €
Möglicher monatlicher Ertrag nach Kosten³⁰	436,57 €

²⁸ Unverbindlicher, empfohlener Erfahrungswert bei Immobilien des Betreuten Wohnens. Die Eigentümer beschließen die Höhe der Zuführung zur Instandhaltungsrücklage auf der Eigentümerversammlung.

²⁹ Unverbindliches Angebot der WEG-Verwaltung

³⁰ Ab dem 7. Monat nach Mietbeginn. Details finden Sie auf Seite 37 unter Pre-Opening.



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

made by



Beispielrechnung unter Berücksichtigung einer Finanzierung über ein KfW-Darlehen

Kapitalbedarf (Kaufpreis + Notar- und Grundbuchkosten + Grunderwerbsteuer)	196.713,81 €
Höhe gefördertes KfW-Darlehen	150.000,- €
KfW-Programm 298, Klimafreundliches Wohngebäude Effizienzhausstufe 40 - mit QNG) ³¹	
Eingesetztes Eigenkapital	46.713,81 €
Jährliche Mieteinnahmen	5.883,03 €
- Jährliche Instandhaltungsrücklage (empfohlen 0,25 €/m ² /Monat) ³²	109,35 €
- Jährliche Grundsteuer geschätzt	35,00 €
- Jährliche WEG- und Mietverwaltung (41,65 €/Monat brutto) ³³	499,80 €
- Jährliche fiktive Finanzierungskosten (150.000,- Euro KfW-Darlehen, 2,89 % Zins, 1,73 % Tilgung) ³⁴	6.930,00 €
Möglicher jährlicher Aufwand nach Kosten	1691,12 €
Möglicher monatlicher Aufwand nach Kosten³⁵	140,93 €

Die Berechnung berücksichtigt keine individuellen Steuervorteile, die jedoch in der Regel zu einer weiteren signifikanten Verbesserung der wirtschaftliche Gesamtbetrachtung führen.

³¹ Ein Rechtsanspruch auf die Förderung besteht nicht. Die Förderung steht unter dem Vorbehalt der Verfügbarkeit von Bundesmitteln. Bonität vorausgesetzt.

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

³² Unverbindlicher, empfohlener Erfahrungswert bei Immobilien des Betreuten Wohnens. Die Eigentümer beschließen die Höhe der Zuführung zur Instandhaltungsrücklage auf der Eigentümerversammlung.

³³ Unverbindliches Angebot der WEG-Verwaltung

³⁴ Berechnet mit dem am Stichtag 12.07.2025 (Prospekterstellung) gültigen effektivem Jahreszins von 2,93 % und einer Laufzeit von 26 bis 35 Jahren, die Zinskonditionen orientieren sich auch bei Förderkrediten am Kapitalmarkt und werden laufend angepasst. Die Festlegung erfolgt jeweils am Tag der Zusage bei der KfW. Dieser Zinssatz gilt dann für die Dauer der gesamten Zinsbindungsfrist. Zinsbindung 10 Jahre, wenn dann der Kredit noch nicht abbezahlt ist, erhalten Sie ein Angebot für eine Anschlussfinanzierung, die Konditionen können sich entsprechend ändern. [https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Neubau/Foerderprodukte/Klimafreundlicher-Neubau-Wohngebäude-\(297-298\)](https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Neubau/Foerderprodukte/Klimafreundlicher-Neubau-Wohngebäude-(297-298)).

³⁵ Ab dem 7. Monat nach Mietbeginn. Details finden Sie auf Seite 37 unter Pre-Opening.



Unverbindliche Visualisierung aus Sicht des Illustrators / Möblierung nicht im Kaufpreis inkludiert / Enthält Sonderausstattung

Innervisualisierung
Wohnung Nr. 7

Transparente Informationen
*Risikobelehrung/
Haftungsausschluss*



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

► **Risiko einer verspäteten Fertigstellung**

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

► **Insolvenz des Bauträgers**

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

► **Mietausfallwagnis**

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

► **Baumängel**

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

► **Änderung in der Steuergesetzgebung**

Durch Änderungen der Steuergesetzgebung könnten sich steuerliche Gegebenheiten ändern.

► **Mietsicherheiten**

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

► **Betreutes Wohnen als Spezialimmobilie**

Die Spezialimmobilie Betreutes Wohnen ist kein rechtlich geschützter Begriff. Der jeweilige Nutzungszweck bzw. die Widmung ist maßgebend. Der Käufer kann die Immobilie nicht aufgrund seiner Eigentümerstellung selbst nutzen. Das Recht zur Kündigung wegen Eigenbedarfs besteht nicht.

►Wertstabilität

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

►Sinken des Lebenshaltungspreisindex

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

►Eigentümergeinschaft

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

►Nutzungsänderung

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

►Instandhaltung

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

►Private Finanzierungskosten

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

►Weitere Risiken

Naturkatastrophen, Krieg, wirtschaftliche Risiken, auch Brand etc. können Kosten oder Nachteile nach sich ziehen. Ebenso könnten weitere Risiken bestehen, die hier nicht explizit aufgeführt sind. Diese Informationen können eine steuerliche oder rechtliche Beratung nicht ersetzen. Die steuerlichen Informationen stellen keine Garantie dar und ersetzen nicht die Inanspruchnahme einer steuerlichen Beratung. Wir empfehlen Ihnen, in steuerlichen Angelegenheiten zwingend Ihren Steuerberater zu konsultieren. Alle Angaben sind vorbehaltlich gesetzlicher Änderungen sowie Änderungen der Steuergesetzgebung.

Angaben- /Haftungsvorbehalt

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

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

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

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

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

Überreicht durch:

Concept-Invest-Group
Olaf Wondraczek

Gartenweg 2
58300 Wetter / Ruhr

Telefon: 02335 682 9092
Mobil: 0177 28 28 99 3
Email: info@concept-invest-group.de



Exposé wurde übergeben von: