

# Pflegeeinrichtung in Bad Schussenried

## Faktenblatt



KFN-QNG-PLUS



# Moderner Neubau im Landkreis Biberach

## Die Immobilie im Überblick

**Nah an der Innenstadt und nah am Kloster entsteht in der oberschwäbische Stadt Bad Schussenried im Landkreis Biberach ein moderner KFN-QNG-PLUS-Neubau einer Senioren- und Pflegeeinrichtung mit insgesamt 99 stationären Plätzen und weiteren 17 Tagespflegeplätzen für Seniorinnen und Senioren.**

Die Pflegeeinrichtung in Bad Schussenried zeichnet sich durch seine attraktive innerstädtische Lage, die Nähe zum Marktplatz und zum Kloster aus. Damit wird die Einrichtung den künftigen Bewohnerinnen und Bewohnern die Einbindung in die Gemeinschaft vor Ort und eine hohe Lebensqualität bieten und auch für deren Angehörige gut erreichbar sein. Das Konzept sieht eine vollstationäre Pflege sowie eine Tagespflege vor. Die Tagespflege wird sich speziell an Menschen richten, die von ihrem Versorgungs- und Unterstützungsbedarf her noch nicht in eine

Pflegeeinrichtung müssen. Insofern liege der Fokus in der Tagespflege klar auf der sozialen Betreuung der Gäste.

Den Betrieb der künftigen Einrichtung wird die Charleston Gruppe übernehmen, die auch bereits ein paar Straßen weiter das Haus Regenta verantwortet. Der neue Standort soll die bestehende Einrichtung in Bad Schussenried ergänzen. Ein Umzug der Bewohner in die neue Einrichtung ist nicht geplant.

Die Charleston-Gruppe betreut rund 4.400 pflegebedürftigen Menschen an über 51 Standorten mit vollstationären Wohn- und Pflegeeinrichtungen. Zusätzlich geben die ambulanten Pflegedienste weiteren 850 Menschen die Möglichkeit in gewohnter Umgebung versorgt zu werden. Die Charleston-Gruppe zählt heute zu den wachstumsstärksten Unternehmen der Pflegewirtschaft.



Visualisierung/Abbildung ähnlich

- ♦ **99 hochwertige Pflegeapartments im KFN-QNG-PLUS-Standard**
- ♦ **Zinsgünstige Förderkredite bis zu 150.000 €**  
Klimafreundlicher Neubau – Wohngebäude, 298
- ♦ **Pachtvertrag mit 20 Jahren Laufzeit und 2 x 5 Jahren Verlängerungsoption**
- ♦ **Noch größerer Steuervorteil mit 3 % AfA für Neubauten**



Visualisierung/Abbildung ähnlich

## Objekt

<b>Lage</b>	Biberacher Straße 3, 88427 Bad Schussenried
<b>Baubeginn</b>	vsl. Q4 2023
<b>Fertigstellung</b>	vsl. Q1 2025
<b>Objektbeschreibung</b>	Neubau einer 5-geschossigen stationären Pflegeeinrichtung nebst Tagespflegebereich nach KFN-QNG-PLUS-Effizienzstandard
<b>Anzahl der Wohneinheiten</b>	99 Pflegeapartments
<b>Wohnungsgrößen</b>	50,24 m <sup>2</sup> –55,13 m <sup>2</sup> (inkl. Gemeinschaftsfläche)

## Betrieb

<b>Betreibergesellschaft</b>	Wohn- und Pflegezentrum Bad Schussenried GmbH, Hiebelerstraße 29, 87629 Füssen
<b>Patronat</b>	Charleston Holding GmbH über 6 Monatsmieten
<b>Mietvertragslaufzeit</b>	20 Jahre + 2 × 5 Jahre
<b>Übergabe an Betreiber</b>	vsl. Q1 2025, spätestens 30.06.2025

## Kaufangebot

<b>Kaufangebot</b>	Pflegeapartments nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG)
<b>Verkäufer / Bauherr</b>	Carestone Partners Bad Schussenried GmbH & Co. KG, An der Börse 3, 30159 Hannover
<b>Kaufpreise</b>	257.820 €–282.948 € pro Wohneinheit
<b>Kaufpreiszahlung</b>	nach MaBV
<b>Erwerbsnebenkosten</b>	5,0 % Grunderwerbsteuer ca. 2,5 % Notar- und Vollzugskosten

## Ertrag / Aufwand

<b>Mietrendite</b>	anfängliche Mietrendite von ca. 3,0 %* p.a. bezogen auf den Kaufpreis
<b>Erste Mietzahlung</b>	vsl. Q2 2025, spätestens 01.09.2025
<b>Pre-Opening</b>	8 Monate <i>Frühzeichner-Bonus: Verkürzung auf 2 Monate (6 Monatsmieten übernimmt Verkäufer)</i>
<b>Indexierung</b>	erstmalig nach dem 6. Jahr, alle 3 Jahre 60 % / 10 %, Basisjahr 2020 = 100
<b>Instandhaltungsrücklage</b>	empfohlen: jährlich 2,00 €/qm
<b>Verwalter</b>	WH Verwaltungsgesellschaft mbH Steinriede 14, 30827 Garbsen
<b>Verwaltergebühr</b>	monatlich 30,00 € inkl. MwSt. pro Einheit, fällig ab Übergang von Nutzen und Lasten
<b>Steuerliche Aspekte</b>	Abschreibung: 3 % der Gebäudeherstellungskosten über 33 Jahre
<b>Bevorzugtes Belegungsrecht</b>	besteht für alle Erwerber eines Apartments der Pflegeeinrichtung in Bad Schussenried sowie deren nächsten Familienangehörigen, in allen von der Charleston Holding GmbH betriebenen Einrichtungen

**Haftungs- und Angabenvorbehalt:** Die oben genannten Angaben erheben keinerlei Anspruch auf Vollständigkeit und sind nicht bindend. Es gelten ausschließlich die Angaben in den notariellen (Bezugs-) Urkunden und Verträgen. Stand: 14. September 2023

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

# Etagengrundrisse

## Erdgeschoss

## Untergeschoss



## 1. Obergeschoss



-  Gemeinschaftsfläche
-   Sondereigentum

## 2. Obergeschoss



## 3. Obergeschoss



