
PROJEKT GASTHOF KÖNIG

TROSTBERG

SENIORENGERECHTES
WOHNEN
„IM KÖNIG“

Nordseite & Stadtplatz



BESONDERHEITEN

GLOBAL-PACHVERTRAG 10 JAHRE PLUS 2 X 5 JAHRE
BEREITS GESCHLOSSEN, SOWIE EIN **MIETVERTRAG**
DER 1:1 MIT DER INFLATION **MITWÄCHST**

SONDERKÜNDIGUNGSRECHT FÜR DEN
EIGENTÜMER, FALLS PFLEGEPLATZ SELBST
BENÖTIGT WIRD

BETREUTES, SENIORENGERECHTES WOHNEN

HOHE DENKMAL-FÖRDERUNG, DIE ZU EINER
STEUERERSTATTUNG VON GUT 30% DES
KAUFPREISES INNERHALB VON 12 JAHREN FÜHRT

KFW-FÖRDERUNG BIS ZU € 150.000 JE EINHEIT,
SOWIE BIS ZU € 15.000 TILGUNGSZUSCHUSS

MIT DEM PERSONENAUFZUG "VOM AUTO BIS ZUR
WOHNUNG" SENIORENGERECHT

PROJEKTENTWICKLER MIT ZAHLREICHEN
REFERENZOBJEKTEN IN DER REGION
SÜDOSTOBERBAYERN



PROJEKT GASTHOF KÖNIG

TROSTBERG

Südseite mit Balkon in Anlehnung an die
„Trostberger Orgel“, sowie Außenaufzug

Parkplätze 150 m entfernt – barrierefrei
„vom Auto bis ins Dachgeschoß“





AMBULANTE PFLEGE „IM KÖNIG“

Impressionen zur Innenarchitektur

Historische Gaststube
aus 1913 im Erdgeschoß

Ab 2026 / 2027 wird dies einer von drei
Gemeinschaftsräumen „IM KÖNIG“ sein

dazu: Trainings-&Therapieraum, sowie
Ruhe- & Panoramaraum im 3. OG



AMBULANTE PFLEGE 2035 –

PROGNOSE FÜR DEUTSCHLAND

Bereich	Entwicklung bis 2035
  Pflegebedarf	+40 % mehr Pflegebedürftige, überwiegend älter als 80 Jahre
 Versorgungsform	75–80 % der Pflegebedürftigen werden weiter zu Hause gepflegt
 Personalstruktur	Zunahme an Pflegeassistenten, Community Health Nurses etabliert
 Digitalisierung	Mobile Dokumentation, KI-gestützte Tourenplanung, Telepflege
  Technologischer Einsatz	Smart-Home-Sensorik, digitale Medikamentensysteme, Notfall-KI
 Angehörigenpflege	Mehr Unterstützung durch digitale Beratung und Pflegekurse
  Versorgungsmodelle	Pflege-WGs, Quartierspflege, kombinierte ambulante-stationäre Formen
 Finanzierung	Neue Vergütungsmodelle (Pflegebudgets, sektorübergreifende Honorare)
 Gesetzlicher Rahmen	Ausbau von Beratungsstrukturen, Entbürokratisierung vorangetrieben

Jahr	z.v. Einkommen	Steuerlast	AfA Denkmalschutz	AfA Altbau 2,5%	Einkommen neu	Steuerlast neu	Steuerersparnis	Mieteinnahmen*	
2025	148.000	54.393	43.114	1.497	103.389	34.569	19.823	11.976	
2026	148.000	54.393	43.114	1.497	103.389	34.569	19.823	11.976	
2027	148.000	54.393	43.114	1.497	103.389	34.569	19.823	12.216	
2028	148.000	54.393	43.114	1.497	103.389	34.569	19.823	12.460	
2029	148.000	54.393	43.114	1.497	103.389	34.569	19.823	12.709	
2030	148.000	54.393	43.114	1.497	103.389	34.569	19.823	12.963	
2031	148.000	54.393	43.114	1.497	103.389	34.569	19.823	13.222	
2032	148.000	54.393	43.114	1.497	103.389	34.569	19.823	13.487	
2033	148.000	54.393	33.533	1.497	112.970	38.871	15.521	13.757	
2034	148.000	54.393	33.533	1.497	112.970	38.871	15.521	14.032	
2035	148.000	54.393	33.533	1.497	112.970	38.871	15.521	14.312	
2036	148.000	54.393	33.533	1.497	112.970	38.871	15.521	14.599	22%
Summen		652.712	479.040	17.964		432.040	220.672	157.709	

Kaufpreis	598.800	
Miete & Steuererstattung	378.381	
KfW-Zuschuss Denkmal EE	15.000	
Rest nach 12 Jahren	205.419	34%

*Mieteinnahmen sind mit Verbraucherpreisindex wertgesichert

erste Steigerung nach Ablauf des 2. Jahres;
diese sind zu versteuern

Prognosen diverser Institute (IWF, LBBW, Bundesbank, PwC, etc.) gehen von ca. +2% aus
aufgrund dieser Prognosen würde sich die Miete innerhalb von 12 Jahren um **+22%** erhöhen

Nach 12 Jahren sind 66% des Kaufpreises zurückgeflossen; die mögliche Restschuld liegt bei **34%**
Ein steuerfreier Verkauf ist nach 10 Jahren möglich; nach 12 Jahren sinnvoller

STEUERLICHE
BETRACHTUNG MIT
FOLGENDEN
ANNAHMEN

ZU VERSTEUERNDEN
EINKOMMEN K€ 148
OHNE KIRCHENSTEUER
GRUNDTABELLE

HINWEIS:

WIR EMPFEHLEN DIE
STEUERLICHE
BETRACHTUNG MIT
DEM STEUERBERATER
ZU BESPRECHEN