

Top-Investition

25-jähriger Mietvertrag

Sorglos-Immobilie



Senioren-Park

carpe diem

**in der Schloßstadt
Bensberg**

Eine Zukunftsinvestition mit Weitblick -
renditestark, sicher und nachhaltig.



Nütze den Tag. Lebe jetzt. Vergeude deine Ressourcen nicht für scheinbare Werte und Oberflächlichkeiten. Konzentriere dich auf das Wesentliche.

carpe diem

Unmittelbar am Rande des Stadtzentrum Bensbergs entsteht das neue ganzheitliche Seniorenzentrum „Senioren-Park carpe diem Bensberg“ mit 85 Pflegeappartements und mit 25 Seniorenwohnungen, die vom Betreiber carpe diem für 25 Jahre fest angemietet werden.

Der besondere Anreiz für Investoren besteht in der einmaligen Kombination von langfristiger stabiler Mietrendite und durch steuerliche Abschreibungen weitestgehend steuerfrei zu vereinnahmenden Mieteinnahmen.





In der Innenstadt von Bensberg, nur 500 m vom Stadtzentrum entfernt, entsteht auf einem 4.000 qm großen Südhanggrundstück, unmittelbar gegenüber dem in einer Parkanlage liegenden Kardinal-Schulte Haus - mit Blick in die Kölner Bucht sowie teilweise auf den Kölner Dom - der neue Senioren-Park carpe diem Bensberg mit insgesamt 85 Pflege-Appartements. Weiterhin erhält die Einrichtung 25 betreute Seniorenwohnungen, eine Tagespflege und das Restaurant "Vier Jahreszeiten".

Der Pflegeheimbetreiber carpe diem wird Generalmieter dieser Appartements mit einer Laufzeit von 25 Jahre (+5 Jahren Option).

Investoren erwerben in Zeiten unsicherer Kapitalmärkte qualitativ hochwertige Sachwertanlagen und gleichzeitig eine Sorglos-Immobilie. Der Generalmieter kümmert sich allein um Vermietung, Abrechnung, Unterhalt und Schönheitsreparaturen.



Die Pflegeappartements werden gemäß den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes aufgeteilt. Im Grundbuch des Amtsgerichts Bergisch-Gladbach erhält jedes Appartement ein separates Grundbuchblatt. Im Fall eines Wiederverkaufs ist weder die Zustimmung der Miteigentümer, noch die des Betreibers, erforderlich. Das jeweils erworbene Appartement kann jederzeit frei veräußert oder vererbt werden.

Die Projekta Sozialimmobilien Gruppe, die sich seit über 16 Jahren auf die Errichtung von Pflegezentren spezialisiert hat, wird das Objekt schlüsselfertig errichten.



Seniorenimmobilien - ein Wachstumsmarkt

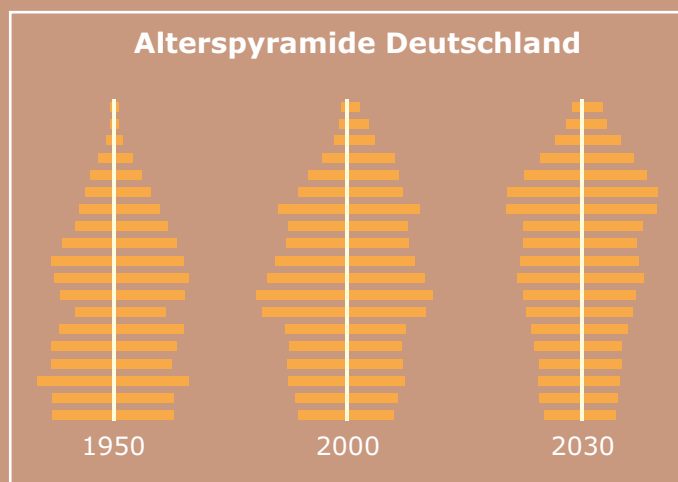
Der Markt – Ihre Sicherheit

Die Bevölkerung in Deutschland wird immer älter

Bereits heute leben in Deutschland gut 15 Millionen Senioren, die älter als 65 Jahre sind. Im Jahre 2017 werden es nach Schätzungen des Statistischen Bundesamts bereits 17,5 Millionen sein. Noch dramatischer wird diese Entwicklung, wenn man die Senioren betrachtet, die 80 Jahre und älter sind, also potentiell pflegebedürftig werden. Im Jahre 2014 werden es gut 4 Millionen, also rund $\frac{1}{4}$ der über 65-Jährigen sein. Laut Statistik sind über 21 % dieser Altersgruppe als stationär pflegebedürftig einzustufen.

Weitere Gründe für die Zunahme der Pflegebedürftigkeit sind

- Dementielle Störungen, die die selbständige Lebensführung unmöglich machen
- Veränderungen in den Haushalts- und Familienstrukturen und einer zunehmenden Erwerbstätigkeit der Frauen, die zu einer Verringerung der häuslichen Pflege führen
- Einführung des DRG-Systems führt dazu, dass weitere Pflegeplätze benötigt werden, da die Krankenhäuser ihre Patienten früher entlassen.



Investitionsbedarf steigt

Es besteht langfristig ein beachtliches Wachstumspotential am Pflegemarkt. Allein die Erstellung dringend benötigter Wohnformen für ältere Menschen erfordert in den nächsten 20 Jahren Investitionen in Höhe von rund 25 Milliarden Euro, die im Wesentlichen nur noch von privaten Investoren erbracht werden können. Der Markt für Seniorenimmobilien ist ein Bereich, der einerseits konjunkturunabhängig ist, andererseits über Jahrzehnte hinaus ein echtes Wachstum generieren kann.

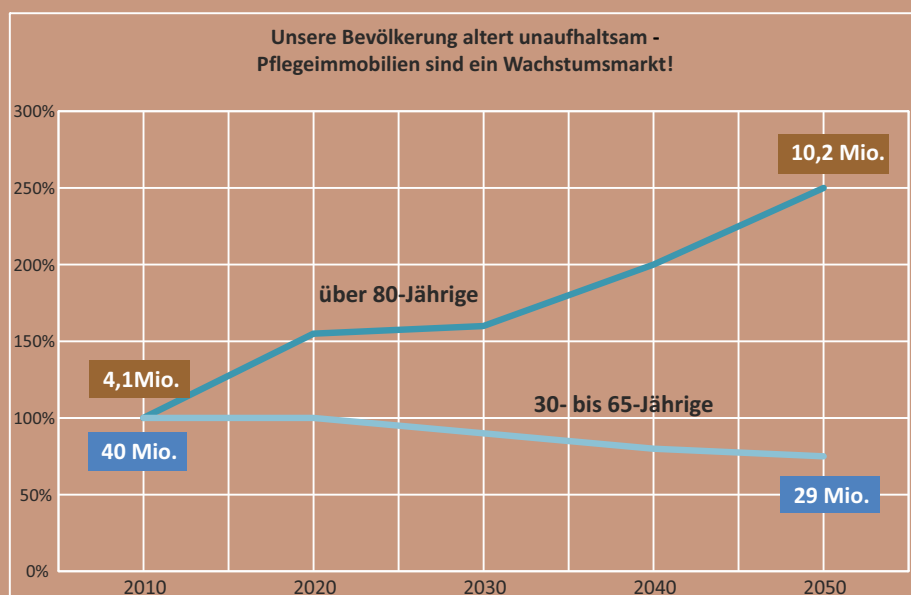
Sie investieren in diesen konjunkturunabhängigen Wachstumsmarkt!



Langfristige Ertragssicherheit

Sie investieren als Investor ausschließlich in Sozialimmobilien, die vom Gesetzgeber als förderungswürdig eingestuft sind und sich über den Pflegesatz refinanzieren. Deshalb bietet Ihnen die Anlage

- kontinuierliche, monatliche Einkünfte
- automatische Erhöhung der Miete bei Inflation
- Anlagesicherheit durch langfristige Pachten eines einzigen Generalmieters, die über öffentlich geregelte Bewohnerentgelte refinanziert werden
- Stabiler Wertzuwachs aus einer professionell gemanagten Immobilie
- Sachwert – Sicherheit in Zeiten der Währungskrisen
- historisch günstige Zinsen bei einer Finanzierung grundbuchamtliche Absicherung





Starke Gründe für eine Investition in den Senioren-Park carpe diem Bensberg



1. 25-Jahres-Mietvertrag mit einem leistungsstarken Generalmieter

- Mieter übernimmt sämtliche Unterhalts- und Wartungskosten
- Hohe, stabile Miete mit eingebautem Inflationsschutz durch Indexierung
- Sorglos-Immobilie: Mieter übernimmt Verwaltung, Unterhalt und Pflege
- Kein Leerstands-Risiko einzelner Appartements durch Generalmieter
- Hohe Sicherheit durch staatliche Refinanzierung der Mieten

2. Weitestgehend steuerfreie Mieteinnahmen

- Steuerliche Abschreibungen mit Mieteinkünften aufrechenbar
- Veräußerungsgewinne nach 10 Jahren steuerfrei
- Abgeltungsteuerfrei
- Stabile Netto-Mietrendite
- Sonder-Abschreibung 10 Jahre auf Einrichtung und Außenanlagen

3. Renditestarke Kapitalanlage

- Investition in einen der stärksten Wachstumsmärkte Deutschland
- Wertsteigerungspotential durch Sachwert-Anlage und Lage in einer der kaufkraftstärksten Regionen Deutschlands
- ortsübliche Vergleichspreise – jedoch incl. kompletter Innenausstattung und Möblierung
- Investition in eine hochwertige moderne Immobilie in sehr guter Lage
- erstklassige Lage vor den Toren Kölns mit Blick auf den Kölner Dom

4. Seniorenimmobilien-Investition in den Mega-Markt der Zukunft

- Unabhängigkeit von konjunkturellen Schwankungen
- Enormes Wachstumspotential durch demografische Entwicklung
- Langfristig stabiles Ertragspotential
- Bis zu 40% höhere Pachterträge als bei vermieteten Eigentumswohnungen

5. Immobilienanlage = Sachwert = Inflationsschutz

- Effektiver Schutz vor Eurokrise und Geldentwertung
- Sicherheit durch Sachanlage in Immobilien
- Finanzierung mit Fremdmitteln – Verringerung der Rückzahlung durch Inflation

6. Günstige Finanzierungskosten durch historisch niedriges Zinsniveau

- Finanzierung bis 85% des Kaufpreises möglich (Bonität vorausgesetzt)
- Entschuldung

Der besondere Anreiz für Investoren besteht in der Kombination von langfristig indexiertem Mietvertrag und stabiler Sachwert-Anlage



7. Qualitativ hochwertige Investition

- gutachterliche Qualitätskontrolle während der Bauzeit
- Schlussabnahme durch einen Bau-Sachverständigen
- Hohe Bau- und Ausstattungsqualität
- komplette Einrichtung bereits im Kaufpreis enthalten

8. Projektsicherheit durch erfahrene Partner

- Über 35 Jahre Projekterfahrung des Bauträgers
- notarieller Festpreis
- Hohe Bau- und Ausstattungsqualität
- Fertigstellungssicherheit durch bonitätsstarkes Unternehmen

9. Direktinvestment

- Teileigentum mit Grundbucheintrag jederzeit vererbbar und übertragbar
- Bevorzugtes Belegungsrecht für den Investor und seine Angehörigen

Resumée

- einmalige Kombination aus einer Direktinvestition in den Wachstumsmarkt der Zukunft
- Nutzen Sie die Pflegeimmobilie für Ihre Altersvorsorge oder zum Vermögensaufbau. Die Alternative zu Anlagen in Rentenversicherung, Fonds und anderen Niedrigzinsanlagen.
- Stabile und langfristige Erträge bei gleichzeitiger Sicherheit und Flexibilität.

Gründe für eine Investition in eine Immobilie

Die Sicherheit von Geldanlagen rund um den Globus ist fraglich geworden. Die Renditen vermeintlich sicherer Kapitalanlagen oder Staatsanleihen sinken.

In der heutigen Zeit der Finanz- und Währungskrisen, in der die Vermögenssicherung und das Setzen auf echte Werte mehr denn je zählen, ist die inflationsgeschützte und krisenfeste Immobilie einer der wesentlichen Grundpfeiler einer sinnvollen Kapitalanlage.

Die Immobilie ist für die meisten Deutschen nach wie vor die eigentlich beliebteste Form der Altersvorsorge.

Folglich rücken Themen wie Vermögenssicherung und Inflationsschutz in den Fokus.

- Noch sind die Kaufpreise für hochwertig hergestellte neue Immobilien vergleichsweise günstig.
- Eine Immobilie stellt eine sichere Kapitalanlage dar, weil ein Dach über dem Kopf ein menschliches Grundbedürfnis ist. In der Vergangenheit haben Immobilien immer eine hervorragende Wertsteigerung und Rendite erzielt, im Langzeitvergleich sind Immobilien sogar die bessere Anlageform als Aktien gewesen.
- Die Immobilie als Investition erfährt gerade durch die aktuelle Währungskrise einen wahren Boom.
- Anleger legen aktuell mehr Wert auf die Sicherheit der Anlage, spekulative Anlageformen werden aktuell kaum nachgefragt. Hinzu kommt der zu erwartende deutliche Anstieg der Inflationsrate, der einer Sachwertanlage natürlich zu Gute kommt. Diese erhöhte Nachfrage kann und wird dazu führen, dass das Angebot am Markt knapper und damit teurer wird.
- Der deutsche Immobilienmarkt ist im internationalen Vergleich noch unterbewertet.
- Die Kreditzinsen sind historisch günstig, der Mietertrag und die steuerliche Förderung dieser Immobilienform führen außerdem dazu, dass der zu zahlende Eigenaufwand des Investors gering ausfällt. Die schleichende Geldentwertung reduziert auch die spätere Schuldentilgung.
- Ein Investment in Immobilien ist eine sichere Anlage in Sachwerte. Hierdurch wird in einen realen Wert investiert, der für jeden greifbar ist. Dieser ist nicht wie andere Anlageformen den Inflations- und Währungsrisiken ausgesetzt.



Resumée

Die Euro-Krise zeigt, Papiergeld ist flüchtig,
Sachwerte bleiben!

Sachwerte, Inflationsschutz und Wertzuwachs

Inflation und Währungsreform

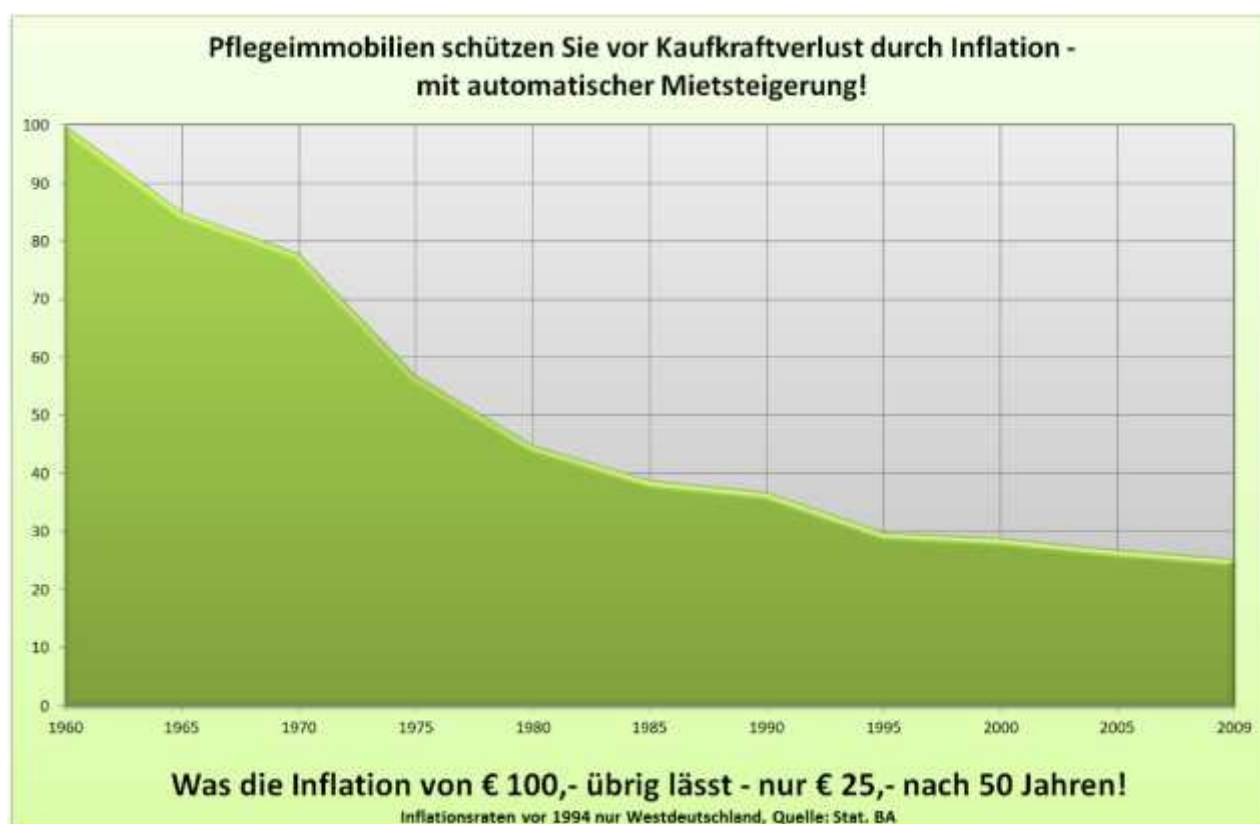
Ein großer Feind des privaten Vermögens ist der schleichende Verlust an Kaufkraft, die Inflation. Diesem Kaufkraftverlust unterliegen bei der Inflation Kapitalanlagen wie Tages- und Festgeld, Lebensversicherungen, Anleihen, Bausparverträge und sonstige liquide Anlagen. Demgegenüber sind die Immobilien und andere Sachwertanlagen Gewinner beim Inflationsszenario. Die Angst vor Inflation steigt in Deutschland. In der Presse kursieren die Worte „Staatspleite“ und „Hyper-Inflation“. Nach den jüngsten negativen Beispielen in Griechenland und Zypern fürchten auch in Deutschland viele Menschen um die Entwertung oder Verlust Ihres gesparten Vermögens.

Steuern

Die Abgabenlast in Deutschland wird in den nächsten Jahren aufgrund der Staatsdefizite weiter steigen. Damit zählen Steuern und Sozialabgaben zu den weiteren, negativ beeinflussten Faktoren auf das private Geldvermögen der Deutschen. Die Anlageform einer Sachwertimmobilie bietet dem Kapitalanleger eine der wenigen Möglichkeiten, seine private Einkommenssteuer in sein Privatvermögen zurück zu führen. Die besonderen Vorteile bei der privaten Immobilienanlage liegen in der kontinuierlichen Gebäudeabschreibung, als auch in der Sonderabschreibung auf Inventar und Außenanlagen, die bei diesem Objekt gewährt wird.

Finanzkrise

Die Immobilie hat sich über viele Jahrzehnte als wertstabile und sichere Kapitalanlage erwiesen. Die Finanzkrise verunsichert nicht nur deutsche Anleger, sondern auch Besitzer von Geldvermögen. In Zeiten von Inflation und turbulenten Kapitalmärkten empfiehlt sich eine sichere Investition in Sachwerte. Der Vorteil liegt darin, dass Anleger von den langfristigen kontinuierlichen Mieteinnahmen und den zu erwartenden Wertsteigerungen profitieren.



Der Betreiber - carpe diem

Betreiberkonzept

Das ganzheitliche Betreiberkonzept ist der Schlüssel für den Erfolg einer Seniorenimmobilie. Als Pächter und Betreiber der gleichnamigen Senioren-Parks steht das Unternehmen carpe diem für die Qualität und Reputation seiner Häuser und Pflegeangebote. Das carpe diem-Konzept hat sich in den sechzehn deutschen Senioreneinrichtungen des Unternehmens als so erfolgreich bewiesen, dass in den nächsten 12 Monaten 4 weitere Häuser eröffnet werden. Darunter auch der Senioren-Park in Bergisch-Gladbach Bensberg. Insgesamt hat carpe diem dann über 20 Häuser, überwiegend im Westen Deutschlands im Betrieb.

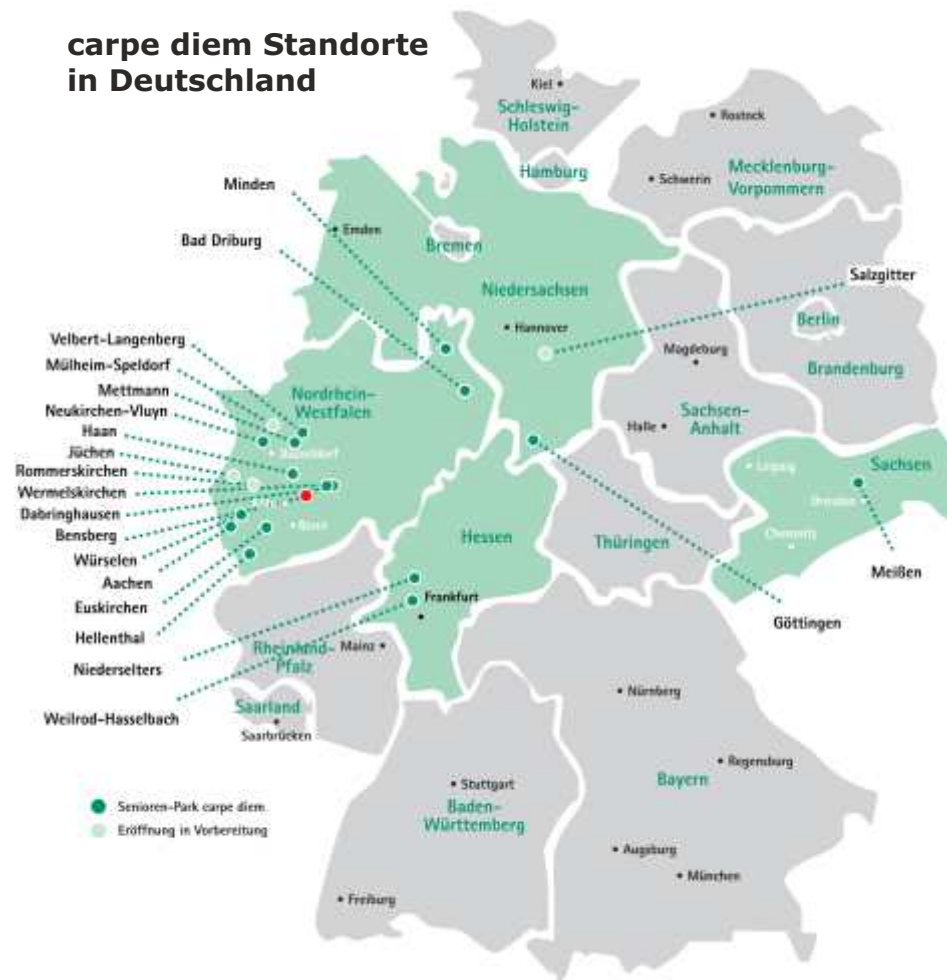
Kapitalanleger, die über Teileigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) in die Pflegeeinrichtung investieren, können an diesem Erfolg teilhaben.

Weil es Bewohnern eine stufenlose Betreuung von der vollständigen Selbständigkeit in der eigenen Wohnung bis zur Vollpflege in der Wohnung oder im Pflegeheim ermöglicht, hat sich das carpe diem-Konzept in der Praxis bereits vielfach bewährt. Hierauf setzt das Unternehmen auch im Senioren-Park Bensberg: Modulare Pflegeleistungen sollen bei Bedarf in Anspruch genommen werden können, ohne das soziale Umfeld zu wechseln.

So werden in Wohngruppen mit eigenen Küchen jeweils zehn bis zwölf Bewohner kompetent und liebevoll betreut. Ziel ist es, die Eigenständigkeit und die sozialen Kontakte der Pflegebedürftigen so lange wie möglich zu erhalten. Mindestens eine dieser Gruppen ist speziell für demenziell erkrankte Personen ausgelegt. Außerdem ist im Senioren-Park eine Tagespflegeeinrichtung integriert.

Sämtliche Stufen des Services und der Pflege für Senioren werden angeboten, vom niederschweligen Mahlzeiten-Service über den ambulanten Pflegedienst, das Wohnen im Betreuten Wohnen bis hin zum eigentlichen Seniorenheim. Gerade diese Vielschichtigkeit wird auch in Bensberg zum Erfolg des bewährten carpe diem-Konzeptes führen, wovon Sie mit Ihrer Investition profitieren können.

carpe diem Standorte in Deutschland



Beispiel Pflegeapartment



Restaurant „Vier Jahreszeiten“

Langfristig sichere Einnahmen durch 25-jährigen Pachtvertrag (plus 1x 5 Jahre Option)

mit dem renommierten Betreiber **carpe diem GBS GmbH**, Wermelskirchen



Carpe diem ... Nutze den Tag ... dies ist der Grundgedanke für das neuartige Konzept, das im Senioren-Park carpe diem verwirklicht wurde und an der Maxime **"So viel Selbständigkeit wie möglich bei so viel Betreuung und Pflege wie nötig"** ausgerichtet ist.

Dies alles bedeutet in der jeweils notwendigen konkreten Umsetzung und Anwendung:

- Unsere Bewohner, Klienten und Gäste stehen im Mittelpunkt unseres Handelns. Sie sind unsere Partner und Kunden, wie auch Angehörige, die Öffentlichkeit und Geschäftspartner.
- Wir überzeugen durch Qualität und Leistungsfähigkeit unserer Dienstleistungen.
- Unser Pflege- und Betreuungskonzept ist ganzheitlich aktivierend nach den neuesten Erkenntnissen der Pflegewissenschaft und den jeweils geltenden gesetzlichen Bestimmungen ausgerichtet. Aktivierung bedingt die Einbeziehung der Bewohner, Klienten und Angehörigen und setzt eine enge Zusammenarbeit aller an der Pflege und Betreuung Beteiligten voraus.
- Wir verstehen Krankheit und Sterben als Teil des Lebens und begleiten Menschen in diesem Lebensabschnitt mit besonderer Verantwortung.
- Der Senioren-Park carpe diem ist eine offene Einrichtung und pflegt die Einbindung in das Gemeinwesen. Wir suchen und fördern Kontakte zu Gruppen, Vereinen, Kirchengemeinden, Schulen und Kindergärten und freuen uns über Besucher im Haus.
- Unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sind unser wertvollstes Kapital. Wir bauen auf die Fach- und Sozialkompetenz aller Mitarbeiter und fördern Kreativität, Flexibilität, Eigeninitiative sowie die Übernahme von Verantwortung.
- Der wirtschaftliche und umweltgerechte Einsatz von Arbeitsmitteln und Ressourcen hat für uns einen hohen Stellenwert.



carpe diem Gesellschaft für den Betrieb von Sozialeinrichtungen mbH

Bensberg - die Lage und der Ort

Bergisch Gladbach

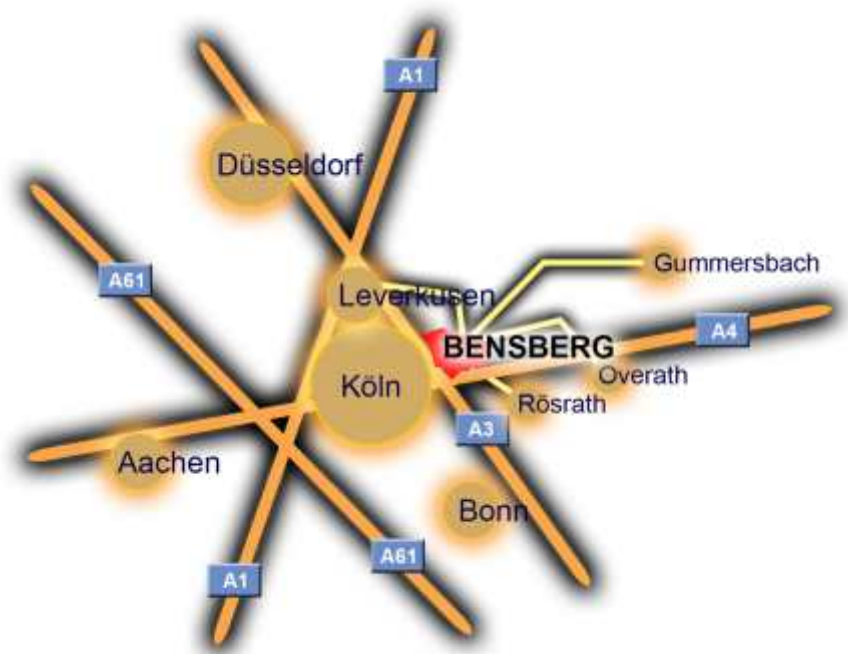


Die Kreisstadt Bergisch Gladbach liegt etwa 10 km östlich der Metropole Köln, am leicht ansteigenden Westrand des Bergischen Landes. Bergisch Gladbach hat derzeit rund 110.000 Einwohner.

Am südlichen Stadtrand von Bergisch Gladbach befindet sich der Stadtteil Bensberg.

Bis 1975 war Bensberg eine eigenständige Stadt mit ca. 50.000 Einwohnern und wurde im Zuge der Kommunalreform mit Bergisch Gladbach vereint.

Die Stadt liegt im Zentrum des Rheinlands, im sogenannten „Speckgürtel“ um Köln, verkehrsmäßig gut erschlossen durch die überregionalen Autobahnen A3 und A4.



Die Verkehrsverbindungen sind nahezu ideal:

Die Bushaltestelle mit Verbindung zur Stadtmitte und zum S-Bahnhof Bensberg liegt unmittelbar am Objekt.

Mit dem S-Bahn-Anschluss Bensberg hat man eine unmittelbare Zugverbindung in die Kölner Innenstadt. Auf diesem Verkehrsweg ist Köln innerhalb von 10-15 Minuten zu erreichen.



Lage...

Der Stadtteil Bensberg gilt als eine der beliebtesten rechtsrheinischen Wohnlagen und wird geprägt durch das eindrucksvolle Barockschloss und großzügigem Grundstück mit teilweisen fantastischen Fernsichten tief ins Rheintal.

Nicht umsonst hat Bensberg das Attribut „Schlossstadt“. Als besondere Sehenswürdigkeit thront das neue Schloss Bensberg über die gesamte Stadt. Heute beherbergt es das weithin bekannte GRAND-HOTEL Schloss Bensberg, in dem der Meisterkoch Joachim Wissler arbeitet.



Nicht weit davon entfernt befindet sich das burgähnliche alte Schloss mit dem Rathaus.

Lage...

Auf der weiteren Seite blickt man vom Objekt auf das Gebäude-Ensemble des Bensberger Schlosses.



Lage...

Die Lage des Grundstücks ist geradezu ideal.

Einerseits hat man von Teilen des Objekts einen schönen Blick auf die Kölner Skyline und den Kölner Dom.

Auf der gegenüberliegenden Straßenseite liegt in einem großen Park das markante Gebäude des Kardinal-Schulte Hauses das ein kirchliches Tagungszentrum und ein Hotel beherbergt.



Von der Terrasse dieses Hotels hat man einen grandiosen Fernblick auf die gesamte Kölner Bucht von Bonn bis Leverkusen.



Bergisch Gladbach gehört laut GfK – Kaufkraftindex zu den acht deutschen Städten, zusammen mit München, Bad Homburg, Starnberg, Düsseldorf, Stuttgart und Hamburg, mit der höchsten Kaufkraft in ganz Deutschland.

Senioren- und Pflegeimmobilien

Prosperierender Wachstumsmarkt in einer alternden Gesellschaft



Bauen ist... Vertrauen und Erfahrung

Ihre Sicherheit in der Bauphase durch erfahrene Partner

Die Projekta – Sozialimmobilien Gruppe besteht seit über 36 Jahren und ist bis zum heutigen Tage ein inhabergeführtes Unternehmen.

In der Zeit ihrer Tätigkeit hat die Gruppe mehrere Tausend Wohn – und Pflegeeinheiten zur Zufriedenheit ihrer Kunden gebaut.

Seit 1997 hat sich Projekta ausschließlich auf die Errichtung von Seniorenpflegeeinrichtungen und Wohnungen für ältere Menschen spezialisiert.

mehr als 2.000 Pflegeeinheiten
für zufriedene Investoren
und Anleger gebaut

Ein Seniorenheim können viele bauen. Aber nur spezialisierte und bonitätsmäßig gut aufgestellte Unternehmen sind in der Lage eine Sozialimmobilie so zu bauen, dass Investoren, Bewohner, Pflegepersonal und Betreiber sich gleichermaßen wohl fühlen.

Aufgrund der über 16-jährigen ausschließlichen Branchenerfahrung können Sie ein ausgereiftes, funktionales und qualitativ hochwertiges Gebäude erwarten.

Was uns auszeichnet:

- absolute Termintreue und Fertigstellungssicherheit
- garantierte Festpreise

- kundenfreundliche Zahlungsmodalitäten
- maßgeschneiderte Lösungen für die Sozialimmobilie

PROJEKTA

Gesellschaft für Sozialimmobilien & Heimbau

IMOTerra
x.Grundbesitz- & Projektges. mbH

Mit der Erfahrung aus mehr als 2.000 Pflegeeinheiten



Investition in Pflegeimmobilie oder Eigentumswohnung?

Klassische Eigentumswohnung

Die Kaufpreise einer neuen Eigentumswohnung in der Region liegen bei ca. € 2.850 bis 3.300/qm. Hierfür erhält man die Wohnung einschließlich Treppenhaus und Keller.

Die Mieteinnahmen liegen zwischen € 8,00 und 9,20 je qm und sind in der Regel nicht indexiert.

Die Bruttorendite bei vermieteten Eigentumswohnungen liegt zwischen 3,5 – 4 %. Hiervon sind die Kosten für Vermietung, Renovierungen, Verwalterkosten und ggf. Leerstand abzuziehen.

Um die Vermietung der Wohnung muss sich der Eigentümer kümmern. Das Risiko eines Mieterwechsels ist hoch.

Störungen innerhalb der Wohnung oder Probleme mit den Mietern sind Sache des Vermieters.

Bei Wohnungsleerstand entstehen unter Umständen erhebliche Mietausfälle.

Der Vermieter ist für die Nebenkostenabrechnung selbst verantwortlich. Nicht alle Kosten sind umlegbar.

Mit wenigen Ausnahmen sind alle Schönheitsreparaturen durch den Vermieter zu tragen.

Wartungskosten und Instandhaltungskosten sind zu einem erheblichen Teil durch den Vermieter zu tragen.

Durch negative Standortentwicklungen sinken Mietpreise oder wird die Vermietung schwieriger.

Eigennutzung im Einzelfall möglich.

Urteilen Sie selbst, bei welcher Immobilie für Sie die Vorteile liegen.

Pflegeappartement im Senioren-Park

Kosten

+ Ein Appartement im Senioren-Park kostet ca. € 2.670/qm inkl. hochwertiger, langlebiger Einrichtung. Weiterhin erhält man Anteile an der Empfangshalle, dem Restaurant, der Großküche, Pflegebädern und der hochwertig gestalteten Außenanlage.

Erträge

+ Die Miete liegt bei ca. € 11,40 je qm (Pflegeappartement) bzw. € 11,50 je qm für die Wohnungen und steigt automatisch mit dem Inflationsanstieg.

Rendite

+ Die Bruttorendite liegt anfänglich bei 5,1 % und damit deutlich höher als bei vergleichbaren Eigentumswohnungen. Hinzu kommen geringe Instandhaltungsrücklagen und sehr geringe Verwalterkosten.

Während der Vermietung

+ Mietvertrag über 25 Jahre + 5-jährige Option mit einem solventen und bankengeprüften Betreiber ist vorhanden und wird mit erworben.

+ Kein aufwändiger Mieterkontakt = Die Vermietung Ihres Appartements ist Betreiber-sache.

+ Monat für Monat sichere Mieteinnahmen ohne Mietausfälle, 100 % Mietzahlung auch bei eventuellem Leerstand Ihres Appartements.

+ Die Nebenkosten sind vom Betreiber zu zahlen. Aufwändige Abrechnungen entfallen.

+ Der Betreiber trägt alle Schönheitsreparaturen innerhalb des Gebäudes und die Unterhaltung sowie Erneuerung der Einrichtungsgegenstände.

+ Alle Wartungs- und Instandsetzungskosten einschließlich der Instandhaltung der Haustechnik werden vom Betreiber bis zu Höhe einer Monatsmiete pro Jahr übernommen.

+ Der Standort wurde sowohl durch den Betreiber als auch von Banken geprüft und liegt absolut zentral und wettbewerbsfähig.

- Keine unmittelbare Eigennutzung möglich, jedoch Vorbelegungsrecht für Käufer und Angehörige.

Investieren Sie in eine SORGLOS- IMMOBILIE in einem STETIG WACHSENDEN ZUKUNFTSMARKT!

Rendite-Berechnung eines Senioren-Appartements

25 Jahre stabile und indexierte Mieteinkünfte - weitestgehend steuerfrei*

Vereinfachte Beispielrechnungen mit unterschiedlichen Finanzierungsansätzen**

Unverbindliche Beispiel-Berechnungen für:

Max und Eva Mustermann

Eigenkapital			30%	40%	50%
Kaufpreis (Beispiel-Appartement Nr.)			126.582 €	126.582 €	126.582 €
Nebenkosten (Notar, Grunderwerbst., Grundbuch)			8.228 €	8.228 €	8.228 €
Gesamtkosten			134.810 €	134.810 €	134.810 €
Eigenkapital			40.443 €	53.924 €	67.405 €
Finanzierung/Fremdmittel			94.367 €	80.886 €	67.405 €
Renditeberechnung - Mieteinnahmen					
EINNAHMEN					
	Jährliche Mieteinnahmen		6.459 €	6.459 €	6.459 €
AUSGABEN					
	Zinsen Finanzierung	3,10%	-2.925 €	-2.507 €	-2.090 €
	Verwaltungskosten p.a. in % der Miete	1,50%	-100 €	-100 €	-100 €
	Rücklage für Instandhaltung p.a. in % der Miete	1,75%	-113 €	-113 €	-113 €
Netto - Mietertrag			3.321 €	3.739 €	4.156 €
Mietrendite auf das eingesetzte Eigenkapital			8,21%	6,93%	6,17%
Abschreibung - Gebäude AfA u.a.					
	Durchschnitt Jahre 1-12 der Investition		3.287 €	3.287 €	3.287 €
Steuerersparnis bei einer Steuer- Progression von		40%	1.315 €	1.315 €	1.315 €
Dies entspricht einer Gesamtrendite p.A. von			4.636 €	5.053 €	5.471 €
Anfängliche Rendite auf das eingesetzte Eigenkapital :			11,5%	9,4%	8,1%

= **Top - Investition durch Kombination von**

- + **25-jährigem Mietvertrag mit erstklassigem Betreiber**
- + **historisch niedrigem Zinsniveau**
- + **Sorglos-Immobilie, ohne eigenen Aufwand**
- + **inflationsgeschützter Sachwert-Investition**

*Mietvertrag: Laufzeit 25 Jahre plus 5 Jahre Option = 30 Jahre, weitestgehend steuerfreie Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung durch Verrechnung der Einkünfte mit Gebäude-AfA (siehe langfristige Berechnung)

**unverbindliche Beispielberechnung, maßgeblich sind die individuellen Berechnungen für das jeweilige Apartment unter Berücksichtigung der individuellen steuerlichen Verhältnisse

Rendite-Berechnung Bensberg

Berechnung der Pachterlöse - Kosten - Abschreibungen und Renditen Unverbindliche Berechnung für: Max und Eva Mustermann

Anteil für Grund und Boden

Grund/Boden anteilig 10.886 €

Baukosten-Einrichtung-Nebenkosten

abschreibungsfähige Kosten Neubau 103.864 €
 Inventar/Einrichtung + Aussenanlage 9.300 €
 Zwischenfinanzierung/Pre Opening 2.532 €
Gesamtkosten 126.582 €

		1.Jahr	2.Jahr	3. Jahr	4.Jahr	5.Jahr
A) Abschreibung NEUBAU						
		2%	2%	2%	2%	2%
	Summe Abschreibung in % kummuliert:	2%	4%	6%	8%	10%
	Abschreibung p.A. in €	2.077 €	2.077 €	2.077 €	2.077 €	2.077 €
B) Abschreibung Inventar/Aussenanlage						
		10%	10%	10%	10%	10%
	Summe Abschreibung in % kummuliert:	10%	20%	30%	40%	50%
	Abschreibung p.A. in €	930 €	930 €	930 €	930 €	930 €
C) Werbungskosten im Jahr der Fertigstellung						
		100%	0%	0%	0%	0%
	GwG/Zwischenfinanzierung/Pre Opening 2.532 €	100%	0%	0%	0%	0%
	Abschreibung p.A. in €	2.532 €	0 €	0 €	0 €	0 €
D) Summe jährliche Abschreibung						
		4.005 €	2.929 €	2.929 €	2.929 €	2.929 €
	Summe Abschreibung:	4.005 €	6.934 €	9.863 €	12.792 €	15.721 €
	angenommene Progression:	40%	40%	40%	40%	40%
	Summe Steuerersparnis Abschreibung/Werbungskosten	1.602 €	1.172 €	1.172 €	1.172 €	1.172 €
	Summe Steuerersparnis Jahr 1-12 kummuliert	1.602 €	2.774 €	3.945 €	5.117 €	6.289 €
	Abschreibung in % der Gesamt-Invest-Summe	3,2%	5,5%	7,8%	10,1%	12,4%
E) jährliche Pachterlöse						
		6.361 €	6.361 €	6.361 €	6.361 €	6.361 €
	abzüglich Zinsen- Finanzierung 3,10%	-2.747 €	-2.747 €	-2.747 €	-2.747 €	-2.747 €
	abzügl. Verwalterkosten	-100 €	-100 €	-100 €	-100 €	-100 €
	abzügl. Verwalterk./Instandhaltungsrücklage	-111 €	-111 €	-111 €	-111 €	-111 €
	Pacht Netto	3.503 €	3.503 €	3.503 €	3.503 €	3.503 €
F) Steuerliches Ergebnis nach ABSCHREIBUNG/Werbungskosten						
	Ergebnis VOR Steuern	3.503 €	3.503 €	3.503 €	3.503 €	3.503 €
	JÄHRLICHES Abschreibungsvolumen/Werbungskosten(D)	-4.005 €	-2.929 €	-2.929 €	-2.929 €	-2.929 €
	Steuerliches Ergebnis nach ABSCHREIBUNG	-502 €	573 €	573 €	573 €	573 €
	Steuern auf Mieteinkünfte 40%	201 €	-229 €	-229 €	-229 €	-229 €
	Liquiditätsüberschuss Netto nach Steuern	3.704 €	3.273 €	3.273 €	3.273 €	3.273 €
	Liquiditätsüberschuss in % auf Eigenkapital	9,8%	8,6%	8,6%	8,6%	8,6%

*Wichtiger Hinweis: Dies ist eine unverbindliche Beispielberechnung, unter folgenden Annahmen:

Eigenmittel : 30% Finanzierungsanteil: 70% Zinsen p.A. 3,10% Zinsfestschreibung 10 Jahre:
 ausgegangen, dass die erste indexierte Pachtpreisanpassung nach 8 Pachtjahren, und die zweite Pachtpreisanpassung nach 11 Pachtjahren
 erfolgen wird. Bei der Berechnung der Steuerersparnis wurde Grenzsteuersatz von 40% zu grunde gelegt.

Langfristige und stabile Renditen weitestgehend steuerfrei

51429 Bergisch Gladbach

Unverbindliche Berechnungen/Abweichungen vorbehalten !

Annahme: Appartement Nr. 24

1 Pflegeappartement mit anteiligen Gemeinschaftsflächen

Mietabrechnungsfläche je Apartment ca.

47,0 qm

126.582 €

Finanzierung 70% -88.607 €

Eigenmittel 30% 37.975 €

6. Jahr	7. Jahr	8. Jahr	9. Jahr	10. Jahr	11. Jahr	12. Jahr	Insgesamt
2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	
12%	14%	16%	18%	20%	22%	24%	
2.077 €	2.077 €	2.077 €	2.077 €	2.077 €	2.077 €	2.077 €	24.927 €
10%	10%	10%	10%	10%			
60%	70%	80%	90%	100%	100%	100%	
930 €	930 €	930 €	930 €	930 €	0 €	0 €	9.300 €
0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	2.532 €
2.929 €	2.929 €	2.929 €	2.929 €	2.929 €	2.233 €	2.233 €	38.627 €
18.651 €	21.580 €	24.509 €	27.438 €	30.367 €	32.600 €	34.833 €	
40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	
1.172 €	1.172 €	1.172 €	1.172 €	1.172 €	893 €	893 €	
7.460 €	8.632 €	9.804 €	10.975 €	12.147 €	13.040 €	13.933 €	
14,7%	17,0%	19,4%	21,7%	24,0%	25,8%	27,5%	
6.361 €	6.361 €	6.806 €	6.806 €	6.806 €	7.282 €	7.282 €	79.508 €
-2.747 €	-2.747 €	-2.747 €	-2.747 €	-2.747 €	-2.747 €	-2.747 €	-32.962 €
-100 €	-100 €	-100 €	-100 €	-100 €	-100 €	-100 €	-1.200 €
-111 €	-111 €	-119 €	-119 €	-119 €	-127 €	-127 €	-1.391 €
3.503 €	3.503 €	3.940 €	3.940 €	3.940 €	4.408 €	4.408 €	45.155 €
3.503 €	3.503 €	3.940 €	3.940 €	3.940 €	4.408 €	4.408 €	45.155 €
-2.929 €	-2.929 €	-2.929 €	-2.929 €	-2.929 €	-2.233 €	-2.233 €	-34.833 €
573 €	573 €	1.011 €	1.011 €	1.011 €	2.175 €	2.175 €	10.322 €
-229 €	-229 €	-404 €	-404 €	-404 €	-870 €	-870 €	-4.129 €
3.273 €	3.273 €	3.536 €	3.536 €	3.536 €	3.538 €	3.538 €	41.026 €
8,6%	8,6%	9,3%	9,3%	9,3%	9,3%	9,3%	108%

Das kalkulierte Abschreibungsvolumen kann sich noch erhöhen, oder auch verringern.

Für die Wohnungsverwaltung fallen p.a. Kosten in Höhe von 100€ an, sowie 1,75% der jährlichen Miete als Instandhaltungsrücklage.

Grundriss - Gartengeschoss



Grundriss 1. Obergeschoss

Appartement Nr. 38



Appartement	19,22 m ²
Bad	4,62 m ²
Summe Appartement	23,48 m ²
+ anteilige Gemeinschaftsfläche	29,77 m ²
= Mietabrechnungsfläche	53,25 m²

Kaufpreis	143.383,30 €
Jahresmiete	7.312,55 €
Entspricht einer Miete je qm von	11,44 €

Jährliche Steuervorteile beim Kauf eines Pflegeappartements

Von den Baukosten 2 %	2.487,13 €
Von Inventar und Außenanlagen 10 %	795,78 €
Steuerliche AfA insgesamt p. A.	3.282,90 €

Im Kaufpreis enthalten ist die vollständige Zimmermöblierung und die anteilige komplette Einrichtung der gemeinschaftlichen Flächen (Wohnbereiche, Restaurant, Großküche, etc.).



Grundriss - Erdgeschoss



Grundriss 2. Obergeschoss
Appartement Nr. 75 (Seite 23)



Appartement	16,35 m ²
Bad	4,62 m ²
Summe Appartement	20,61 m ²
+ anteilige Gemeinschaftsfläche	26,14 m ²
= Mietabrechnungsfläche	46,75 m²

Kaufpreis	125.879,51 €
Jahresmiete	6.419,85 €
Entspricht einer Miete je qm von	11,44 €

Jährliche Steuervorteile beim Kauf eines Pflegeappartements	
Von den Baukosten 2 %	2.183,51 €
Von Inventar und Außenanlagen 10 %	698,63 €
Steuerliche AfA insgesamt p. A.	2.882,14 €

Im Kaufpreis enthalten ist die vollständige Zimmermöblierung und die anteilige komplette Einrichtung der gemeinschaftlichen Flächen (Wohnbereiche, Restaurant, Großküche, etc.).

Gemeinschaftseigentum
 Sondereigentum

Grundriss - 1. Obergeschoss



Grundriss

Appartement Nr. 17

Appartement	21,60 m ²
Bad	4,62 m ²
Summe Appartement	26,22 m ²
+ anteilige Gemeinschaftsfläche	33,26 m ²
= Mietabrechnungsfläche	59,48 m²

Kaufpreis 160.135,89 €

Jahresmiete 8.166,93 €

Entspricht einer Miete je qm von 11,44 €

Jährliche Steuervorteile

Von den Baukosten 2 % 2.777,72 €

Von Inventar und Außenanlagen 10 % 888,75 €

Steuerliche AfA insgesamt p. A. 3.666,47 €

Im Kaufpreis enthalten ist die vollständige Zimmermöblierung und die anteilige komplette Einrichtung der gemeinschaftlichen Flächen (Wohnbereiche, Restaurant, Großküche, etc.).



Grundriss - 2. Obergeschoss



Grundriss

Appartement Nr. 57



Appartement	20,46 m ²
Bad	4,26 m ²
Summe Appartement	24,72 m ²
+ anteilige Gemeinschaftsfläche	31,35 m ²
= Mietabrechnungsfläche	56,07 m²

Kaufpreis 150.993,12 €

Jahresmiete 7.700,65 €

Entspricht einer Miete je qm von 11,44 €

Jährliche Steuervorteile beim Kauf eines Pflegeappartements

Von den Baukosten 2 % 2.619,13 €

Von Inventar und Außenanlagen 10 % 838,01 €

Steuerliche AfA insgesamt p. A. 3.457,14 €

Im Kaufpreis enthalten ist die vollständige Zimmermöblierung und die anteilige komplette Einrichtung der gemeinschaftlichen Flächen (Wohnbereiche, Restaurant, Großküche, etc.).



Grundriss - Dachgeschoss



Grundriss

Appartement Nr. 89



Appartement	19,81 m ²
Bad	4,60 m ²
Summe Appartement	24,41 m²
+ anteilige Gemeinschaftsfläche	30,96 m ²
= Mietabrechnungsfläche	55,37 m²

Kaufpreis 149.099,82 €

Jahresmiete 7.604,09 €

Entspricht einer Miete je qm von 11,44 €

Jährliche Steuervorteile

Von den Baukosten 2 % 2.586,29 €

Von Inventar und Außenanlagen 10 % 827,50 €

Steuerliche AfA insgesamt p. A. 3.413,79 €

Im Kaufpreis enthalten ist die vollständige Zimmermöblierung und die anteilige komplette Einrichtung des gemeinschaftlichen Flächen (Wohnbereiche, Restaurant, Großküche, etc.).



Für Ihre Notizen

A large, light gray rounded rectangle containing 15 horizontal white lines, intended for taking notes.



Unser Immobilienangebot im Überblick

Projekt

In einer architektonisch ansprechenden Gestaltung entsteht in der Stadt Bergisch Gladbach im Stadtteil Bensberg eine stationäre Pflegeeinrichtung mit Platz für 85 ältere Menschen. Der Betreiber carpe diem bietet seinen zukünftigen Bewohnern in diesem Hause Kurz- und Langzeitpflege im Rahmen des Wohngruppenprinzips und schafft so ein perfektes Umfeld für die Senioren von heute.

Das Haus ist pro Etage in drei Wohngruppen aufgeteilt. Die Seniorinnen und Senioren wohnen ausschließlich in großzügigen Einzelzimmern und in Wohnungen im Bereich des betreuten Wohnens. In einem geräumigen Aufenthaltsraum mit Küche hat jede Wohngruppe genügend Platz, sich zu entfalten.

Kaufangebot

Im "Senioren-Park carpe diem Bensberg" können Investoren verschieden große Pflegeapartements und Betreute Wohnungen nach dem WEG-Modell erwerben. Sie erhalten vom Betreiber einen 25-Jahres-Mietvertrag mit Indexierung und 5-jähriger Mietverlängerungsoption.

Der Betreiber zahlt dem Investor eine anfängliche Miete, aus der sich für den Anleger eine anfängliche Mietrendite von 5,1 % p.a. für die Pflegeapartements, bezogen auf den Kaufpreis, ergibt.

Das Haus wird nach Fertigstellung an den Investor übergeben. Der rechtliche Rahmen dieser Alterspflege bezieht sich auf die novellierte Fassung des Heimgesetzes (HeimG), des Sozialgesetzbuches (SGB XI – Soziale Pflegeversicherung), sowie die daraus abgeleiteten Durchführungsbestimmungen der Pflegekassen.

Lage und Grundstücksgröße

Das Objekt wird auf einem 4.000 qm großen Grundstück unmittelbar angrenzend an das Stadtzentrum von Bensberg errichtet. Das Grundstück liegt unmittelbar gegenüber dem markanten Kardinal-Schulte-Haus und in einer leichten Südhang-Lage mit Blick in die Kölner Bucht und den Kölner Dom. Unmittelbar am Objekt ist eine Bushaltestelle, die den Standort mit dem Stadtzentrum von Bensberg verbindet. Von Bensberg bis in die Kölner Innensadt besteht eine unmittelbare S-Bahn-Verbindung.

Bauvorhaben

Der attraktive Neubau fügt sich nahtlos in die örtliche Umgebung ein. Das Objekt wird gemäß gültiger Energiesparverordnung (EnEV 2009) und in enger Abstimmung mit dem Betreiber, errichtet. Bei der Planung wurden die speziellen Belange nach den Wünschen des Betreibers ausgerichtet. In dem Neubau ist durch die Gestaltung eine optimale Betriebsführung unter allen Gesichtspunkten möglich. Der Kaufpreis ist ein Festpreis und beinhaltet, neben der schlüsselfertigen Erstellung die kompletten Erschließungskosten sowie die Gestaltung der Außenanlagen sowie die vollständige Möblierung der Bewohnerzimmer bzw. der Allgemeinflächen wie Cafeteria, der Vollküche und der Schwesternstützpunkte bzw. der sonstigen Allgemeinflächen. Die Betreuten Wohnungen erhalten jeweils eine Küchenzeile. Die sonstige Möblierung der Betreuten Wohnungen erfolgt mieterseitig.



Bauausführung

Der Begleiturkunde zum Kaufvertrag sind ausführliche Bau- und Ausstattungsbeschreibungen beigelegt, aus denen sich der Leistungsumfang ergibt.

Außenanlagen

Die Außenanlage wird nach den Plänen eines Landschaftsarchitekten optimal geplant und in die vorhandene Umgebung integriert.

Bevorzugtes Belegungsrecht

Der Investor erhält für sein erworbenes Eigentum, sofern dieses frei ist, ein bevorzugtes Belegungsrecht, andernfalls eine bevorzugte Belegung in einem der nächsten frei werdenden Apartments in der Einrichtung. Dies gilt für den Käufer und seine nächsten Angehörigen.

Investor / Bauherr

Imoterra X. Grundbesitz- & Projektgesellschaft mbH, Reginostr. 42 54595 Prüm

Generalübernehmer:

Projekta Sozialimmobilien GmbH, 54595 Prüm

Baubeginn

Im April 2013



Fertigstellung

Die Fertigstellung erfolgt voraussichtlich im Mai 2014. Das Haus wird „löffelfertig“ übergeben, also vollständig eingerichtet sein. Der Betreiber / Pächter hält die Einrichtung und das Gebäude instand.

Die vollständige Möblierung und Innenrichtung der Pflegeeinrichtung ist bereits im Kaufpreis enthalten und kann mittels Sonder-AfA über 10 Jahre steuerlich abgeschrieben werden.

Betreiber der Einrichtung

carpe diem Gesellschaft für den Betrieb von Sozialeinrichtungen mbH
Adolf-Flöring-Str. 22
42929 Wermelskirchen

Mietvertrag

Das Objekt wird mit einem 25-Jahres-Mietvertrag mit Indexierung (70 % Steigerung des Verbraucherpreisindex) und anschließender Mietverlängerungsoption fest an den Betreiber vermietet. Der Betreiber trägt sämtliche Kosten, die durch den Betrieb der Einrichtung und durch die Unterhaltung des Gebäudes zur Mietbewirtschaftung und Verwaltung des Grundstückes entstehen, wie z. B. alle laufenden öffentlichen Abgaben. Er trägt ebenso alle Kosten für Wasser, Abwasser, Müllabfuhr, Heizung, Strom, Gas und weitere Energieversorgung, Versicherung usw. (siehe auch Mietvertrag). Die Investoren haben somit keinen Verwaltungsaufwand. Sie müssen sich nicht um Vermietung / Mieter kümmern, ebenso wenig um die laufende Instandhaltung des Gebäudes, Schönheitsreparaturen etc. Lediglich die Gewerke Dach und Fach obliegen den Erwerbem.

Bei Pflegeeinrichtungen sind üblicherweise die ersten 6 Monate mietfrei gestellt, und zwar als sogenannte "Pre-Opening-Zeit". Der Investor erhält nach dem 6. Monat nach Inbezugnahme durch den Betreiber die volle Miete. Die Pre-Opening Zeit dient zur Reduzierung der Anlaufkosten eines neuen Hauses.

Jahrespacht

Die Jahrespacht beträgt € 856.821,50.

Sie teilt sich auf in € 604.987,50 für die Pflegeapartements, € 220.524,00 für das Betreute Wohnen und € 31.010,00 für die Tagespflegeeinrichtung.

Steuerliche Aspekte

Investoren können das gewerblich genutzte Gebäude hinsichtlich der Baukosten mit 2,0 % auf 50 Jahre abschreiben. Interessant ist die Abschreibung für die Außenanlagen und das Inventar. Diese können im Rahmen einer Sonderabschreibung auf 10 Jahre mit jährlich 10 % abgeschrieben werden. Für etwa 6% des Gesamtvolumens kann diese Sonder-AfA in Anspruch genommen werden.

Erwerbsnebenkosten

5 % Grunderwerbsteuer; ca. 1,5 % Notar- und Gerichtskosten.

Kaufpreis

Die Details entnehmen Sie bitte der aktuellen Preisliste.

Achtung: der Kaufpreis in Relation zur Miete bringt schon eine interessante Rendite. Diese verbessert sich in Zukunft weiter durch den indexierten Mietvertrag. Durch ein für jedes Teileigentum bzw. Wohnungseigentum angelegtes Grundbuch und die steigende Miete wird es auch möglich sein. Pflegeapartements können jederzeit an andere Investoren weiterveräußert werden. Jedoch sollte aus steuerlichen Gründen ein mindestens 10-jähriger Halt der Immobilie kalkuliert werden.

Angabenvorbehalt

Für die bei den folgenden Unterlagen zugrunde liegenden Annahmen und Berechnungen wurde größte Sorgfalt angewandt. Sämtliche Daten und Angaben entsprechend dem Stand der Planung bzw. dem aktuellen Bautenstand. Sie bestehen unter dem Vorbehalt grundsätzlich unveränderter Planungs- und Berechnungsgrundlagen und gleichbleibender rechtlicher Verhältnisse einschließlich der Sprachpraxis der Gerichte, Verwaltungs- und Finanzbehörden. Eine Haftung für die Richtigkeit der Zahlenangaben und das Erreichen der steuerlichen Vorteile kann nicht übernommen werden. Diese Verkaufsunterlage wird dem Käufer nur nach Maßgabe des vorstehenden Angabenvorbehalts sowie der aufgeführten Haftungsvorbehalte zur Verfügung gestellt.

Vom Inhalt abweichende Angaben haben nur Gültigkeit, wenn diese vor notarieller Beurkundung des Kaufvertrags durch die Verkäufer schriftlich bestätigt worden sind. Ansonsten gilt der Inhalt des zu schließenden Kaufvertrags.



Resumée

- Pflegeimmobilie der 4. Generation (Wohngruppenprinzip) nach neuesten Erkenntnissen der stationären Altenpflege
- Mietvertrag über 25 Jahre + 1 x 5 Jahre Verlängerungsoption
- Inflationsschutz durch indexierte Mietvereinbarung
- Steuervorteile
- 5,1 % anfängliche Mietrendite

Chancen und Risiken im Überblick

Allgemeine Hinweise

Eine Kapitalanlage in Immobilien bedeutet Investition in Realvermögen. Derartige Sachwertinvestitionen sind im Allgemeinen inflationsgeschützt. Die fortlaufenden Preissteigerungen führen aufgrund des abgeschlossenen Pachtvertrages tendenziell zu höheren Mieterträgen. Demgegenüber werden die zur Finanzierung aufgenommenen Schulden durch die Inflation aufgrund ihrer nominal unveränderten Basis, gemessen an der Kaufkraft, real unabhängig von der Tilgung sinken.

Die Tendenz zu steigenden Mieten ist bei dem Pachtvertrag mit der carpe diem GmbH durch eine entsprechende Indizierungsregelung gegeben. Für die ersten fünf Pachtjahre ist die Höhe der Pacht fest vereinbart. Danach verändert sich der Pachtzins in Höhe von 70 % des Verhältnisses, in dem sich der vom Statistischen Bundesamt für das Bundesgebiet festgestellte Verbraucherindex erstmals um mehr als 10 Prozentpunkte zur Bezugsgröße verändert. Als Bezugsgröße gilt der Indexstand zum Zeitpunkt des Ablaufs des fünften Jahres nach Pachtbeginn. Aufgrund eines künftigen Inflations-szenarios besteht die Möglichkeit einer mittelfristig höheren Veränderung des Verbraucherindex als kalkuliert, was zu höheren Mieteinnahmen führen wird. Durch den abgeschlossenen langfristigen Mietvertrag kann grundsätzlich mit gesicherten Erträgen während der Mietlaufzeit gerechnet werden.

Investitionen in Renditeimmobilien bieten dem Anleger höhere wirtschaftliche Chancen als normale Immobilienanlagen. Die Rendite steht mittelbar in Zusammenhang mit der langfristigen wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit des mietenden Unternehmens.

Selbst sorgfältigste Planungen und vorsichtige Kalkulationen können langfristige zukünftige Entwicklungen in rechtlicher, steuerlicher oder wirtschaftlicher Hinsicht nicht völlig erfassen oder ausschließen.

Aber es bestehen auch Chancen, die prognostizierten Werte durch noch günstigere Ertrags- und Kostenentwicklungen in der Zukunft zu übertreffen.

Ungünstigere Änderungen können Abweichungen der tatsächlichen von der prognostizierten Entwicklung der Investition nach sich ziehen und das Renditeergebnis teilweise oder wesentlich beeinflussen.

Da jeder Anleger mit seiner Investition unterschiedliche Ziele verfolgen kann, sollten die Angaben und Annahmen im Prospekt unter Berücksichtigung der jeweiligen persönlichen Situation geprüft werden. Ggf. sollte sich der Anleger vor einem Beitritt von einem fachkundigen Dritten seines Vertrauens beraten lassen.

Vermietungssituation / Anschlussvermietung

Der abgeschlossene Pachtvertrag mit der carpe diem GmbH, Wermelskirchen hat eine Laufzeit von zunächst 25 Jahren mit 1-maliger 5-jähriger Option. Der Mieter trägt das Belegungs- und Vermietungsrisiko einzelner Apartments. Auch beim etwaigen vorübergehenden Leerstand der erworbenen Einheit fließen die Mieterlöse weiter.

Der Mieter carpe diem genießt eine hervorragende Reputation und ist positiv bankgeprüft. Das Unternehmen ist seit über 14 Jahren erfolgreich am Markt und expandiert weiter.

Es ist jedoch theoretisch nicht auszuschließen, dass sich die Bonität eines Mieters im Zeitablauf späterer Jahre verschlechtert, und sich die Mietzahlungsfähigkeit reduzieren könnte.

Es besteht derzeit jedoch kein Anlass zu der Annahme, dass der Pächter seinen Verpflichtungen nicht ordnungsgemäß nachkommen wird, zumal die gesamte Pachtzahlung durch entsprechend verhandelte Pflegesätze mit den Kostenträgern und durch die Belegung der Einrichtung mit Bewohnern gesichert ist.

Es könnte theoretisch zu einem vorübergehenden Ausfall oder Teilausfall von Pachtzahlungen kommen, sofern ein anderer Pächter die Einrichtung übernehmen würde und die Belegung zu diesem Zeitpunkt nicht vollständig gesichert wäre. Ebenfalls kann nicht über die gesamte Laufzeit des Pachtvertrages eingeschätzt werden, wie sich gesetzliche Rahmenbedingungen und die Wettbewerbssituation entwickeln.

Wiederverkaufbarkeit der Investition

Jedes Appartement erhält ein eigenes Grundbuchblatt. Sondereigentum an Immobilien ist jederzeit veräußerbar. Die besonderen Renditechancen dieser Investition liegen in der Langfristigkeit des Pachtvertrages, der stabile und sichere Mieten bietet. Unter Renditegesichtspunkten ist ein Anlagehorizont von mindestens 10 Jahren zu empfehlen.

Gemäß den steuerlichen Prämissen unterliegt die Veräußerung von Immobilien der 10-jährigen Spekulationsfrist für Grundstücke. Nach der Frist von 10 Jahren sind die Veräußerungserlöse gemäß heutiger Gesetzgebung vollkommen steuerfrei.

Das bedeutet, dass bei einer Veräußerung während der Spekulationsfrist dem Anleger durch die Besteuerung eines Veräußerungsgewinns steuerliche Nachteile entstehen können.

Entwicklung der Nachfrage nach Senioren-Pflegeplätzen

Die Nachfrage nach Plätzen in der stationären Seniorenpflege ist weitestgehend unbeeinträchtigt von konjunkturellen Schwankungen. Aufgrund der demografischen Entwicklung wird der Bedarf an Pflegeplätzen und stationären Pflegeeinrichtungen in den kommenden Jahren und Jahrzehnten überproportional ansteigen, was auf eine dauerhaft hohe Auslastung der Einrichtung schließen lässt.

Aufgrund von eventuell künftig entstehenden Wettbewerbssituationen kann es jedoch zu kurzzeitigen Schwankungen in der Belegung der Pflegeeinrichtung kommen, die möglicherweise die Ertragssituation des Betreibers negativ beeinflussen könnten. Bisherige Erfahrungen haben jedoch gezeigt, dass bonitätsstarke Betreiber in der Lage waren, temporäre Belegungsschwankungen zu kompensieren.

Instandhaltung / Werterhaltung

Gemäß Pachtvertrag ist der Pächter für Wartung und Instandhaltung des Pachtobjekts verantwortlich. Lediglich der Unterhalt von Dach und Fach obliegt, auch zur Erhaltung und zur Steigerung des Objektwerts den Eigentümern. Für diesen Unterhalt werden gemäß Beispielberechnung realistische fortlaufende Rücklagen gebildet.

Möglicherweise könnten jedoch die prognostizierten Instandhaltungskosten für Instandhaltungen an Dach und Fach, die während der Mietzeit in das Objekt investiert werden sollen, nicht ausreichen. Diese Instandhaltungskosten könnten sich unvorhersehbar z.B. durch Kostensteigerungen und außerordentliche Instandhaltungsmaßnahmen erhöhen, was zu einer Reduzierung der Liquiditätsrücklage, im schlechtesten Fall zu einer Reduzierung der Nettomiet-Ausschüttung führen könnte.

Eine wesentliche Steigerung des Instandhaltungsaufwandes erscheint vor dem Hintergrund des komplett neu erstellten Objektes, der Neubaugewährleistung sowie der permanenten Instandhaltung der technischen Anlagen und des Objektinneren durch den Pächter jedoch als unwahrscheinlich.



Bau- und Leistungsbeschreibung

Für die Ausführung werden im Einzelnen beachtet:

- Die Landesbauordnung
- Die Auflagen der Baugenehmigung
- Die VOB, Teil B und C
- Die Auflagen der Brandschutzbehörde bzw. des Brandschutzgutachtens/Brandschutzkonzeptes
- Die VDE-Vorschriften
- Die aktuell geltenden Regeln der Bautechnik
- Die geltenden Bestimmungen für Schall- und Wärmeschutz
- Die geltenden Bestimmungen der Energieeinsparverordnung EnEV 2009 gem. den Forderungen der Baugenehmigung

Gründung:

Neubaubereich gem. Statik, Gründung mittels Fundamenten oder tragender Bodenplatte.

Geschosswände:

Die tragenden Wände werden in Kalksandsteinmauerwerk gemäß Statik ausgeführt. Die nicht tragenden Zwischenwände werden gemäß statischen Anforderungen als Leichtbau-Ständerwände oder als Vollgipswände ausgeführt.

Geschossdecken:

Die Geschossdecken sind in Stahlbeton nach statischer Berechnung ausgeführt.

Treppen:

Die Treppen werden in Stahlbetonweise gemäß Statik und den Anforderungen des Brand- u. Schallschutzes hergestellt. Sie erhalten einen Naturstein- oder Fliesenbelag, Metallgeländer und beidseitige Handläufe.

Dachkonstruktion:

Die gesamte Dachkonstruktion ist in ortstypischer Steildachausführung als Satteldach mit Gauben vorgesehen. Die Dacheindeckung erfolgt mit einem hochwertigen mehrlagigem Systemaufbau als Harteindeckung mit Betondachsteinen. Die Wärmedämmung zwischen den Sparren erfolgt nach EnEV.

Spenglerarbeiten:

Alle Dachrinnen und Regenfallrohre sind in Zinkblech ausgeführt. Das Regenwasser wird ins örtliche Kanalnetz abgeleitet.

Fassade:

Die Außenwandflächen werden als WDVS-Fassade gem. Wärmeschutzberechnung (EnEV) ausgeführt.

Innenputz:

Die Innenwandflächen erhalten je nach Anforderung einen Gips- bzw. Kalk-Zementputz.

Estrich:

Schwimmender Estrich entsprechend den DIN-Normen für Schall- und Wärmeschutz, sowie den objektspezifischen Anforderungen.

Wandfliesen:

Die Wände der Duschbäder und der WC's werden mit keramischen Wandplatten gefliest. Die Küchen erhalten einen Fliesenspiegel über der Küchenarbeitsplatte.



Bodenbeläge:

Die Wohnräume erhalten im Wohnbereich Laminat oder alternativ einen hochstrapazierfähigen PVC-Belag in Holzdekor Fabr. DLW Armstrong Timberline PUR Holzoptik, und im Duschbad Fliesenbelag. Alle Nass-, Küchen- und Sanitarräume erhalten einen Fliesenbelag.

Fenster:

Kunststofffenster mit Wärmeschutzverglasung, an den Ausgängen behindertengerechte Bodenschwellen, U-Wert der Verglasung 1.1, Farbe gemäß Farbkonzept bzw. gem. Planunterlagen. Fensterbänke innen in Granit/Marmor, die Außenbänke werden in Aluprofil ausgeführt.

Innentüren:

Appartementsingangs- und Zimmertüren als Holzdekor-türen mit Stahlzargen, Oberfläche in Kunststoff mit Holzoptik (CPL-Dekorbeschichtung), umlaufender Gummidichtung und formschönen Drückergarnituren. Brandschutztüren gem. behördlichen Vorschriften in Holzoptik, zum Teil mit Glasfüllung, alternativ auch als Glastüren.

Schließanlage:

Sämtliche Türen außer den Appartement-Innentüren werden mit Profilzylindern einer mechanischen Schließanlage ausgestattet. Fluchttüren erhalten Blindzylinder. Das Schließsystem erfolgt in Abstimmung mit dem Betreiber.

Metallbauarbeiten:

Eingangstür Bereich Windfang in Aluminium mit VSG-Verglasung Die Geländer der Innentreppen sind aus Metall und farblich endbehandelt, incl. aufgesetzten Holzhandläufen.

Maler- und Tapezierarbeiten:

Innenwände und Decken der Appartements, der Treppenhäuser, Aufenthaltsräume, mit Rauhfaser- oder Glasfaser tapeziert und wischfest gestrichen in weiß oder pastellfarben. Wände und Decken sämtlicher Nebenräume weiß deckend gestrichen. Stahlteile innen lackiert.

Sanitärinstallation:

Die Kalt- und Warmwasserleitungen werden nach Maßgabe des Sanitär-Fachplaners verlegt. Abwasserleitungen in schallgedämmten Zweischicht-Kunststoffrohren.

Sanitär-Einrichtungen in allen Appartements:

Duschbad: Bodengleich geflieste Duschanlage, Thermostat-Aufputz-Mischbatterie, formschöner Porzellanwaschtisch, mit Einhebelmischbatterie, Handtuchhalter und großem Spiegel, wandhängendes Tiefspülklosett mit Ringsitz und Deckel, Papierrollenhalter. Das Duschbad erhält zusätzlich einen seniorengerechten Stützklappgriff im Bereich des WC's und einen Haltegriff in der Dusche. Separate Ablage über dem Waschtisch, oder alternativ geflieste Brüstungsablage. Sanitärfarbe weiß oder farbig nach Wahl.

Heizungsinstallation:

Gasheizung mit Brennwerttechnik und zentraler Warmwasserbereitung. Normgerechte Heizlastberechnung. Die Steuerung erfolgt über eine Außentemperaturabhängige Regelung mit Nachtabsenkungen und Thermostat-Ventilen an den Heizkörpern. Kompakt-Heizkörper in weiß, Leitungsverlegung gem. Fachplanung. Es wird zusätzlich ein Blockheizkraftwerk mit Kraft-Wärme-Kopplung eingebaut.

Elektroinstallation:

Appartements: 2 Deckenleuchten mit einem Wechselschalter, 5 Steckdosen, 1 Telefonanschluss je Person, Anschluss für Kabel- oder Satellitenfernsehen, 1 Wandleseleuchte und Schwesternruf je Wohnung. Das Duschbad erhält 1 Deckenleuchte mit Schalter, 1 Wandleuchte über dem Spiegel, 1 Steckdose und einen Notruf-Zugschalter. Sonstiges: Alle Schalter und Steckdosen in den Wohngeschoßen in weiß. Die Gemeinschaftsräume werden mit ausreichenden Brennstellen, Steckdosen und Beleuchtungskörpern nach Erfordernis und Auflagen der Behörden ausgestattet.

Entlüftung:

Alle innenliegenden Bäder und WC's werden mechanisch entlüftet. Die Küchenabluft wird nach außen abgeleitet. Es wird eine Wärmerückgewinnungsanlage installiert.

Schwesternrufanlage:

Installation der Anlage in allen Appartements, sowie in den Nasszellen.

Küchenzeile: (in den Wohnungen)

Zur Einrichtung gehört eine fertig möblierte Küchenzeile.

Schwachstrominstallation:

Telefonanlage mit Endgeräten für alle Appartements incl. Gebührenerfassungssystem. Alle Appartements erhalten Internetanschluss.

Aufzüge:

4 Stk. Aufzugsanlagen Fabr. Kone als wartungsarme Seilaufzüge, bestehend aus 2 Stk. Bettenaufzüge, 2 Stk. Personenaufzüge für jeweils 6 Personen, behindertengerechte Ausstattung mit niedrigem Bedientableau, Spiegel, Klappsitz und Notruftaste.

Feuerlöscheinrichtung:

Feuerlöscheinrichtungen und sonstige Maßnahmen des vorbeugenden Brandschutzes nach behördlichen Auflagen, soweit erforderlich.

Außenanlage:

Die Außenanlagen werden landschaftsgärtnerisch gestaltet und erhalten eine Rasenfläche und gruppenweise Bepflanzung mit Bäumen, Büschen und Bodendeckern gemäß Planung des Gartenplaners in Abstimmung mit den Behörden. Die Gartenwege und Hauszugänge werden rollstuhlgerecht angelegt.

Bau- und Leistungsbeschreibung

Einrichtung/Ausstattung:

Zum Leistungsumfang gehört die vollständige betriebsfertige Möblierung der gesamten Pflegeeinrichtung und der Infrastrukturräume:

Hierzu gehören u.a.

Großküchenanlage:

Voll funktionsfähige Profi-Großküche mit allen erforderlichen Kochgeräten, Kombidämpfern, Konvisekalkühler, Lüftungseinrichtungen, Edelstahl-Geräten und Regale. Kühlzellenanlage mit Tiefkühlzelle und Tageskühlzellen. Spülküche mit Hauben-Geschirrspüler. Komplette Einrichtung mit erforderlichlichem Zubehör.

Wäschereianlage:

Miele-Industriemaschine mit Trockner und Bügeleinrichtungen.

Pflegewanne und Desinfektionsanlagen:

Pflegewanne mit Lifter, Steckbeckenspülen.

Telefon- und Schwesternrufanlage:

Vollständige und kombinierte Telefon- und Lichtrufanlage im gesamten Gebäude.

Brandmeldeanlage:

Flächendeckende Brandmeldeanlage mit Aufschaltung zur örtlichen Feuerwehr.

Möblierung:

Einrichtung öffentliches Restaurant:

mit vollständiger Möblierung, Thekenanlage, Bestuhlung Tische und Dekorationen.

Möblierung aller Bewohnerzimmer:

Komplette Möblierung aller Appartements der Bewohner mit elektrisch bedienbarem Pflegebett, Nachttisch, Kleiderschrank, Kommode, Garderobe und Heimtextilien.

Sonstige Möblierungen:

Einrichtung sämtlicher Büros, Wohnbereiche, Schwesternstützpunkte, Therapieräume mit Funktionsmöbeln, Sitzgarnituren, Schreibtischen u.a.

Sonstiges:

Abweichungen von der Baubeschreibung und technische Änderungen aufgrund eventuell behördlicher Auflagen bleiben vorbehalten, ebenso Änderungen der Planungs- und Ausführungsart, der vorgesehenen Baustoffe und Einrichtungen, soweit diese sich technisch oder wirtschaftlich als zweckmäßig erweisen und sich nicht wertmindernd auf das Bauvorhaben auswirken. Dies gilt insbesondere auch hinsichtlich Änderungen und Abweichungen der vorhandenen Pläne und Zeichnungen.

Bezüglich der in den Plänen eingezeichneten Einrichtungsgegenstände handelt es sich nur um Möblierungsvorschläge, soweit nicht in der Baubeschreibung die Einrichtung erwähnt wurde.

Hinweis:

Diese Baubeschreibung stellt in verkürzter Form die wesentlichen Ausstattungen und Merkmale des Gebäudes dar. Maßgeblich ist jedoch in jedem Fall nur die Bau- und Ausstattungsbeschreibung als Anlage zum Vertragswerk bzw. zum Pachtvertrag.



Auszüge aus dem Mietvertrag

Dauer

Für die Dauer von 25 Jahren, mit Option auf weitere 5 Jahre, ist das Senioren-Pflegezentrum an die carpe diem GmbH, Wermelskirchen vermietet. Mit der Erstellung der notariellen Kaufurkunde treten die Erwerber der einzelnen Appartements in den Mietvertrag mit der carpe diem GmbH ein. Die Laufzeit des Mietvertrages beginnt spätestens 15 Monate nach Baubeginn. Die maximale Mietlaufzeit beträgt 30 Jahre.

Mietzins

Der Mietzins für die einzelnen Appartements ist der Preisliste zu entnehmen, die auch Bestandteil der Kaufurkunde ist. Dieser wird monatlich nach dem 15. des betreffenden Monats im Voraus entrichtet.

Mit dem Mieter wurde vereinbart, dass die Mietzinsregelung erst ab dem 6. Monat nach der Übergabe gilt. Der Mieter zahlt die Betriebskosten jedoch ab Betriebsbeginn.

Sicherheiten

Der Mieter tritt im Rahmen einer stillen Zession alle seine Mietforderungen gegenüber Bewohnern und Sozialträgern zur Sicherheit ab.

Betriebs- und Nebenkosten

Der Mieter hat alle Neben-, Verwaltungs- und Betriebskosten, sowie die Versicherung des Senioren-Pflegezentrums übernommen. Lediglich Instandhaltungsrücklagen für die Unterhaltung von Dach und Fach und Kosten der Hausverwaltung sind vom Erwerber zu tragen.

Instandhaltung und Instandsetzung

Die Kosten für Wartungs-, Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten einschließlich der Instandhaltung der Haustechnik werden vom Mieter voll und für die Instandhaltung und Instandsetzung bis zu einer ganzen Brutto-Monatspacht im Jahr, übernommen. Die von den Vermietern gestellte Einrichtung ist vom Mieter laufend zu unterhalten und auf dessen Kosten zu ersetzen oder zu erneuern.

Wertsicherung

Jeder der Vertragspartner ist berechtigt, eine Anpassung des Mietzinses zu verlangen, wenn sich der vom Statistischen Bundesamt für die gesamte BRD ermittelte Verbrauchspreisindex – Basis 2005 = 100% - jeweils um mehr als 10 Punkte beim Stand nach dem 5. Mietjahr gegenüber dem Stand zum Zeitpunkt des Anpassungsverlangens gefallen oder gestiegen ist. Die Mietzinsanpassung erfolgt zu 70% der tatsächlich eingetretenen Indexveränderungen mit Beginn des nächstfolgenden Kalendermonats.

Versicherungspflicht

Vor der Übergabe des Mietgegenstandes werden die notwendigen Versicherungen abgeschlossen, wie verbundene Gebäudeversicherung mit Brand-, Erdbeben- und Hagelschutz, Grundstückshaftpflichtversicherung, Leitungswasserversicherung, Betriebshaftpflichtversicherung und Betriebsunterbrechungsversicherung. Die Kosten der Versicherungen werden vom Mieter übernommen.

Schönheitsreparaturen

Der Mieter ist verpflichtet, alle während der Dauer des Mietvertrages erforderlich werdenden Schönheitsreparaturen, wie Bodenreinigung, Innenanstrich, Tapezier- und Streifarbeiten, in angemessenen Zeiträumen zu übernehmen.

Einrichtungskosten

Der Mieter erhält je Pflegeplatz 8.000 Euro, für die Tagespflege Pauschal 16.000 Euro und für jedes Seniorenappartement einen Investitionskostenzuschuss in Höhe von 1.900 Euro. Insgesamt sind im Gesamtpreis 758.000 Euro für Möblierungen und Einrichtungen. Die betreuten Wohnungen werden ansonsten individuell von den jeweiligen Endnutzern möbliert.

Hinweis

An dieser Stelle können nur auszugsweise die Bestimmungen des Miet- und Pachtvertrages wieder gegeben werden. Maßgeblich ist der vollständige Text der Gesamturkunde.



Die gesamten Vorteile im Überblick

- 25-jähriger General-Mietvertrag mit renommiertem Betreiber
- Investition in eine erstklassige Neubau-Immobilie
- Effektiver Schutz vor Geldentwertung - Sachwertsicherheit
- Inflationsschutz und Renditesteigerung durch indexierte Pachtvereinbarung
- Weitgehend steuerfreie Mieteinkünfte durch Gebäude-AfA
- Sorglos-Immobilie: Betreiber übernimmt Wartung und Unterhalt
- Finanzierung zu historisch günstigen Zinssätzen möglich
- Nachsteuerrenditen von über 10% aufs Eigenkapital möglich
- Steuerfreie Veräußerungsgewinne nach 10 Jahren
- Festpreis- und Fertigstellungssicherheit
- Baubegleitendes Sachverständigen-Controlling
- Bevorzugtes Belegungsrecht für Investoren und deren Angehörige
- Wertsteigerungspotential durch wachsende Nachfrage nach Pflegeplätzen

Überreicht durch:



Senioren-Park *carpe diem* Bensberg

Impressum:

IMOTerra
x.Grundbesitz- & Projektges. mbH

Sitz der Gesellschaft:
Reginostr. 42
54595 Prüm

Layout und Realisierung: engelhardttdesign.de