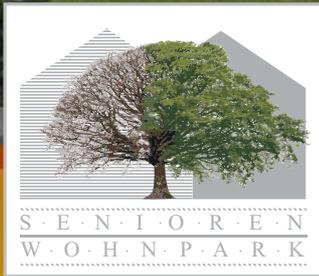


Top-Investition
Hohe Denkmalschutz-
Abschreibung
25-jähriger Mietvertrag



Senioren-Park *carpe diem* Euskirchen



In der Innenstadt von Euskirchen, nur 500 m vom Stadtzentrum entfernt, steht auf einem parkähnlichen Grundstück das markante Gebäude-Ensemble, das bis in die 90er Jahre als rheinische Gehörlosenschule genutzt wurde.

Das Gebäude wird komplett nach den Anforderungen einer modernen Pflegeeinrichtung teilweise entkernt, durch einen einhüftigen Neubau trakt ergänzt und komplett revitalisiert.

Das gesamte Pflegezentrum wird mit einem hohen Komfort speziell auf die Bedürfnisse pflegebedürftiger Menschen ausgerichtet. So verfügen die großzügig zugeschnittenen Apartments jeweils über ein eigenes Duschbad mit reichhaltiger Ausstattung und einer eleganten seniorengerechten Möblierung und Telefon, Schwesternruf, Fernsehanschluss sowie Brandmeldeanlage.

Ideal für Investoren, die in eine langfristige Geldanlage - ohne Experimente - investieren wollen.



Investoren können eines oder mehrere der 81 Pflege-Apartments käuflich erwerben. Mit dem Ankauf werden auch anteilig Gemeinschaftsflächen wie Cafeteria, Zentralküche etc. erworben.

carpe diem

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



Auf dem etwa 5500 qm großen, parkähnlichen Grundstück entsteht in Kürze der neue Senioren-Park *carpe diem* Euskirchen mit insgesamt 81 Pflege-Apartments.

Alle Wohn- und Gemeinschaftsflächen ergeben zusammen die Mietabrechnungsfläche. Zum gemeinschaftlichen Eigentum gehören auch Garten, Wege, Zaun- und Terrassenanlagen sowie die Stellplätze für Pkw.

Die Projekta Sozialimmobilien Gruppe, die sich seit über 15 Jahren auf die Errichtung von Pflegezentren spezialisiert hat, wird das Objekt schlüsselfertig errichten.



Viele Gründe für eine erstklassige Investition



1. 25-Jahres-Mietvertrag mit einem leistungsstarken Generalmieter

- Sicherheit durch staatliche Refinanzierung der Mieten
- Mieter übernimmt sämtliche Unterhalts- und Wartungskosten
- Hohe, stabile Miete mit eingebautem Inflationsschutz durch Indexierung
- Sorglos-Immobilie: Mieter übernimmt Verwaltung, Unterhalt und Pflege
- Kein Leerstandsrisiko – Anmietung der Gesamtfäche durch Generalmieter

2. Denkmalschutz – Abschreibung - Die letzte Steueroase in Deutschland

- Bis zu 80% des Kaufpreises steuerlich absetzbar
- Beteiligung des Finanzamts von bis zu 35% der Investitionssumme
- Gewinne nach 10 Jahren steuerfrei
- Abgeltungsteuerfrei
- Gesamtrendite inklusive Steuervorteilen von über 10% p.a. möglich

3. Erstklassige Kapitalanlage

- Investition in eine städtebauliche Premium-Immobilie in guter Lage
- Wertsteigerungspotential durch limitiertes Angebot erstklassiger Denkmalschutz-Immobilien
- Günstige Kaufpreise von rund 2.300 €/qm
- Investition in stabilen Wachstumsmarkt

4. Senioren-Immobilien-Investition in den Mega-Markt der Zukunft

- Unabhängigkeit von konjunkturellen Schwankungen
- Enormes Wachstumspotential durch demografische Entwicklung
- Langfristig stabiles Ertragspotential

5. Immobilienanlage = Sachwert = Inflationsschutz

- Effektiver Schutz vor Staatsverschuldung und Inflation
- Sicherheit durch Sachanlage in Immobilien

6. Günstige Finanzierungskosten durch historisch niedriges Zinsniveau

- Finanzierung bis 80% des Kaufpreises möglich

Der besondere Anreiz für Investoren besteht in der einmaligen Kombination von langfristig stabiler Mietrendite und den besonderen Vergünstigungen der steuerlichen Denkmalschutzabschreibung.



7. Baubegleitende TÜV-Qualitätskontrolle und Abnahme-Gutachten

- Qualitätskontrolle während der gesamten Bauzeit
- Schlussabnahme durch TÜV im Auftrag des Bauherrn

8. Festpreis- und Fertigstellungsgarantie durch erfahrenen und bonitätsstarken Bauträger

- Über 30 Jahre Projekterfahrung
- Auf Wunsch: Zahlung erst bei Fertigstellung
- Hohe Bau- und Ausstattungsqualität

9. Wiederverkauf / Fungibilität

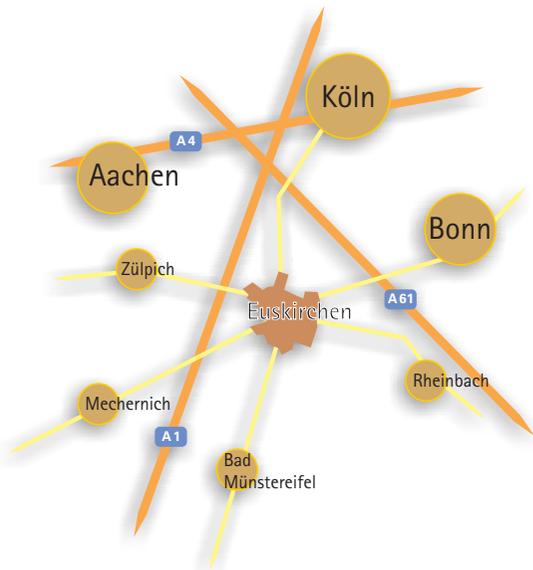
- Jederzeitiger Wiederverkauf möglich – durch Teileigentum mit Grundbucheintrag

10. Bevorzugtes Belegungsrecht

- Im Falle der Pflegebedürftigkeit auch für Angehörige



Euskirchen



Euskirchen liegt am Rande der Nordeifel, zwischen Bonn und Aachen und ist daher Eingangsstadt und Schnittstelle zwischen Rheinland und Eifel.

Euskirchen liegt verkehrsgünstig im Schnittpunkt der überregionalen Autobahnen A1 und A61, mit mehreren unmittelbaren Abfahrten. Über den Verkehrsverbund Rhein-Sieg besteht eine direkte Anbindung an das S-Bahn Netz.

Stadtplan Euskirchen



Senioren-Park **carpe diem** Euskirchen
Eifelring / Augenbroicher Straße
53879 Euskirchen

Euskirchen ist die Kreisstadt des gleichnamigen Kreises im Rheinland, in Nordrhein-Westfalen. Die Stadt liegt am südwestlichen Rand der Metropolregion Köln/Bonn. Die frühere Bundeshauptstadt ist 27 km, die Millionenmetropole Köln rund 40 km entfernt.

Euskirchen erhielt die Stadtrechte im Jahre 1302 und wurde im Jahre 1827 Kreisstadt des gleichnamigen Kreises. Damit ist sie Zentrum einer eigenen Region. Mit ihren über 55.000 Einwohnern ist sie Sitz zahlreicher zentraler Institutionen für einen Versorgungsbereich von weit über 180.000 Menschen.

Die Mischung aus noch erhaltener Historie und ihrem Einkaufsstadt-Charakter macht Euskirchen zu einer „Stadt mit Gesicht“. Teile der alten Stadtmauer sowie drei der Türme, die früher zur Stadtbefestigung gehörten, stehen Seite an Seite mit moderner Architektur. Innerhalb des mittelalterlichen Stadtmauerings erstreckt sich die Fußgängerzone.



Die Lage des Grundstücks ist geradezu ideal, umgeben von altem Baumbestand in einer zentralen Ortslage. Die Stadtbushaltestelle mit Verbindung zur Stadtmitte und S-Bahnhof Euskirchen liegt unmittelbar am Objekt.



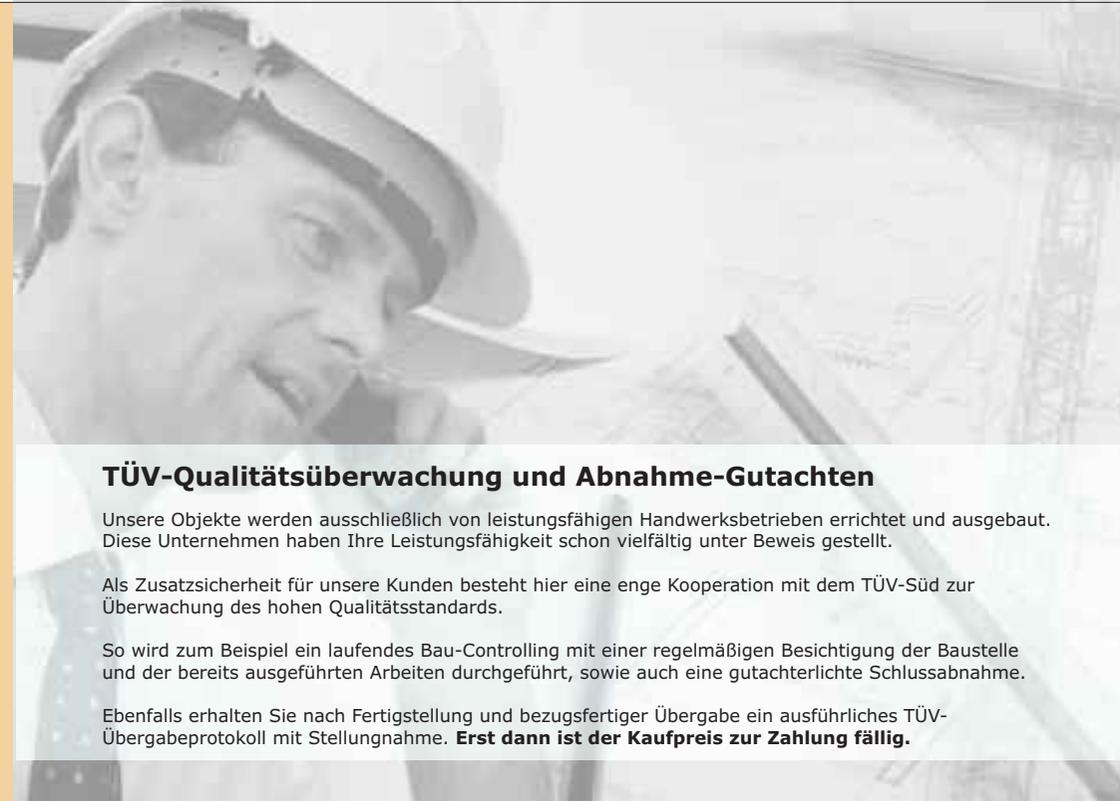
Das Stadtzentrum mit Versorgung für den täglichen Bedarf, mit Ärzten und Apotheke ist fußläufig zu erreichen. Der ruhige Schillerpark befindet sich in nur 200 Meter Entfernung.

Das Sorglos-Paket in Projekt- und Bauabwicklung

Über 30 Jahre Projekterfahrung

Die Projekta-SWP Firmengruppe wurde im Jahre 1976 gegründet, ist bonitätsstark und ist seit diesem Zeitpunkt inhabergeführt. In den über 30 Jahren ihres Bestehens wurden mehrere tausend Wohn- und Pflegeeinheiten für zufriedene Investoren gebaut. In den vergangenen 15 Jahren ist die Tätigkeit ausschließlich auf Senioren- und Sozialimmobilien fokussiert.

- **Garantierter Festpreis**
- **Fertigstellungsgarantie**
- **Maximale Zahlungssicherheit**
- **TÜV – testierte Bauqualität**



TÜV-Qualitätsüberwachung und Abnahme-Gutachten

Unsere Objekte werden ausschließlich von leistungsfähigen Handwerksbetrieben errichtet und ausgebaut. Diese Unternehmen haben Ihre Leistungsfähigkeit schon vielfältig unter Beweis gestellt.

Als Zusatzsicherheit für unsere Kunden besteht hier eine enge Kooperation mit dem TÜV-Süd zur Überwachung des hohen Qualitätsstandards.

So wird zum Beispiel ein laufendes Bau-Controlling mit einer regelmäßigen Besichtigung der Baustelle und der bereits ausgeführten Arbeiten durchgeführt, sowie auch eine gutachterliche Schlussabnahme.

Ebenfalls erhalten Sie nach Fertigstellung und bezugsfertiger Übergabe ein ausführliches TÜV-Übergabeprotokoll mit Stellungnahme. **Erst dann ist der Kaufpreis zur Zahlung fällig.**

Absolute Sicherheit in der Bauphase

PROJEKTA

Gesellschaft für Sozialimmobilien & Heimbau

Erfahrung aus 2.000 Pflegeeinheiten



Sicherheit, die sich für Sie als Investor bezahlt macht.

Beteiligte Unternehmen:

Generalübernehmer

Bauherr

Betreiber

PROJEKTA

Gesellschaft für Sozialimmobilien & Heimbau



Senioren-Park *carpe diem* Euskirchen

Seniorenimmobilien - ein Wachstumsmarkt

Der Markt – Ihre Sicherheit

Investitionsbedarf steigt

Alein die Erstellung dringend notwendiger stationärer Pflegeeinrichtungen 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 der stationären Pflege ist ein Bereich, der einerseits konjunkturunabhängig ist, andererseits über Jahrzehnte hinaus ein echtes Wachstum generieren kann.

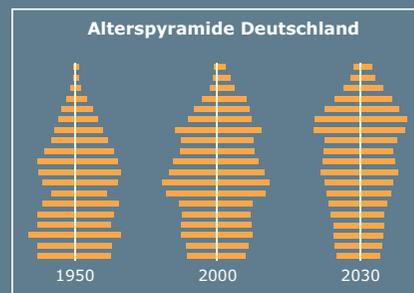
Sie investieren in einen konjunkturunabhängigen Wachstumsmarkt!

Die Bevölkerung in Deutschland wird immer älter

Bereits heute leben in Deutschland gut 15 Millionen Senioren, die älter als 65 Jahre sind. Im Jahre 2013 werden es nach Schätzungen des Statistischen Bundesamts bereits 16,8 Millionen sein. Noch dramatischer wird diese Entwicklung, wenn man die Senioren betrachtet, die 80 Jahre und älter sind, also potentiell pflegebedürftig werden. Im Jahre 2012 werden es gut 4 Millionen, also rund ¼ der über 65-Jährigen sein. Laut Statistik sind über 21 % dieser Altersgruppe als stationär pflegebedürftig einzustufen.

Weitere Gründe für die Zunahme der Pflegebedürftigkeit sind

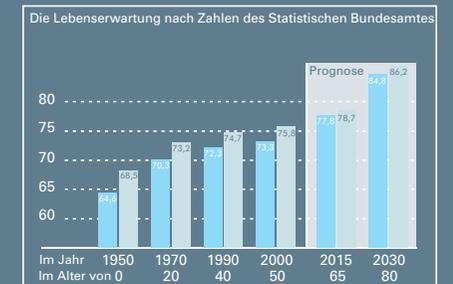
- Demenzielle Störungen, die die selbständige Lebensführung unmöglich machen
- Veränderungen in den Haushalts- und Familienstrukturen und einer zunehmenden Erwerbstätigkeit der Frauen, die zu einer Verringerung der häuslichen Pflege führen
- Einführung des Fallpauschalensystems führt dazu, dass weitere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



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.
- Anlagesicherheit durch langfristige Pachten eines einzigen Generalmieters, die über öffentlich geregelte Pflegesätze refinanziert werden.
- stabilen Werterhalt aus einer professionell gemanagten Immobilie.





In der heutigen Zeit der Finanzkrise, in der die Vermögenssicherung und die Investition in Sachwerte in den Fokus rücken, ist die inflationsgeschützte und krisenfeste Immobilie einer der wesentlichen Grundpfeiler einer sinnvollen Kapitalanlage.

Die Immobilie ist für die meisten Deutschen nach wie vor eine begehrte Form der Altersvorsorge. Aber Eigentum zur Vermietung zu erwerben, daran denken leider nur wenige. Vielleicht auch aus Unkenntnis. Dabei kann der Einstiegszeitpunkt zum Immobilienkauf nicht besser sein:

Gründe für eine Investition in eine Immobilie

- Noch sind die Kaufpreise für Denkmalschutzobjekte und hochwertig modernisierte 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 Wertsteigerung und eine gute Rendite erzielt. Im Langzeitvergleich sind Immobilien sogar die bessere Anlageform als Aktien gewesen.
- Die Immobilie als Investition erfährt gerade durch die Finanzkrise einen wahren Boom. Viele Anleger legen aktuell mehr Wert auf die Sicherheit der Anlage, spekulative Anlageformen werden aktuell kaum nachgefragt. Hinzu kommt der zu erwartende Anstieg der Inflationsrate, gegen die Anlagen in Sachwerten immun sind. Diese erhöhte Nachfrage kann und wird dazu führen, dass das Angebot am Markt knapp und damit teurer wird.
- Der deutsche Immobilienmarkt ist im internationalen Vergleich 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.

Sachwerte Inflationsschutz Wertzuwachs

- Eine Denkmalschutz-Immobilie ist immer ein Unikat mit besonderem Flair – durch ihre historischen Elemente, ihre Lage und Individualität – Gründerzeithäuser sind nicht duplizierbar. Aufgrund des begrenzten Angebots ist eine Wertsteigerung zu erwarten.
- Die ab 2009 geltende Abgeltungsteuer greift hier nicht und Gewinne aus Wiederverkauf sind nach 10 Jahren nach jetziger Gesetzgebung steuerfrei!
- Noch genießt der Denkmalschutz höchste steuerliche Förderung.

Was unterscheidet ein **Pflegeappartement** von einer klassischen Eigentumswohnung im Mehrfamilienhaus

In der Investitionsphase

Eine Eigentumswohnung in guter Bauqualität kostet zurzeit in der Region Euskirchen zwischen € 2.200 – 2.700 pro qm.

Ein **Pflegeappartement im Seniorenzentrum Euskirchen (MIT Einrichtung!)** kostet in guter Bauqualität ca. € 2.200,- pro qm.

In den Kosten für ein Pflegeappartement sind viele Zusatz- und Gemeinschaftsräume mit kompletter Möblierung zusätzlich bereits im Preis enthalten wie z.B.

- großzügige Empfangshalle,
- 2 Aufzüge – auch für Liegendtransport geeignet,
- Pflegebäder mit Pflegewannen, Teeküche auf jeder Station,
- großzügiger Aufenthaltsraum, sowie zusätzliches Behinderten-WC auf jeder Station,
- großzügige Cafeteria,
- Großraumküche mit 3 Kühlräumen und vielen Nebenräumen,
- eine Vielzahl von deckenhoch gefliesten Umkleide-, Aufenthalts-, Dusch- und Toilettenräumen,
- 3 Büro- und Verwaltungsräume, Hausmeisterraum, Andachtsraum, Lagerräume,
- Komplette Feuerlöschanlage mit Wandhydranten,
- Schwesternrufanlage in allen Appartements und öffentlichen Räumen,
- Rauchmeldeanlage in allen Appartements,
- Feuermeldeanlage mit Aufschaltung zur Feuerwehrzentrale,
- besondere Sicherheitstechnik im gesamten Haus.

Weitere Details entnehmen Sie bitte der Baubeschreibung.

Die Erträge:

Bei einer klassischen Neubau-Eigentumswohnung in der Region mit einem Anschaffungspreis i. M. von € 2.200,- wird eine durchschnittliche Mietrendite von ca. € 6,- pro qm erzielt.

Der Mietertrag bei unseren Pflege-Appartements liegt bei € 10,- pro qm, Mieterhöhungen erfolgen gem. Pachtvertrag mit dem Anstieg der Lebenshaltungskosten.

In der Vermietungsphase

Bei einer klassischen Eigentumswohnung

- Muss man sich selbst um die Vermietung der ETW kümmern,
- Ist der Vermieter bei Störungen innerhalb der Wohnung der Ansprechpartner,
- Entstehen bei Wohnungsleerstand unter Umständen erhebliche Mietausfälle,
- Können bei säumigen Mietern Zwangsräumungen notwendig werden, die enorme Kosten verursachen (ca. € 15.000,- pro Fall),
- Ist der Vermieter für die Nebenkostenabrechnung selbst verantwortlich und nicht alle Kosten sind auf den Mieter umlegbar.

Bei einem Pflege-Appartement

- Ist ein 20-jähriger Mietvertrag + 5-jährige Option mit einem solventen und bankengeprüften Betreiber Kaufvertragsbestandteil,
- Erhält man Monat für Monat sichere Mieteinnahmen ohne Mietausfälle, selbst wenn das Appartement einmal kurzzeitig leer stehen sollte,
- Fallen keine zusätzlichen Nebenkosten außer den Instandhaltungsrücklagen und Kosten der Hausverwaltung an, da diese vom Betreiber übernommen und bezahlt werden,
- Trägt der Betreiber alle Schönheitsreparaturen innerhalb des Gebäudes,
- Werden die Kosten für alle Wartungs- und Instandsetzungsarbeiten einschließlich der Instandhaltung der Haustechnik vom Betreiber voll und für die Instandhaltung und Instandsetzung bis zu € 15.000,- im Jahr übernommen,
- Werden Einrichtungsgegenstände vom Betreiber laufend unterhalten bzw. von ihm ersetzt oder erneuert,
- Investiert man in einen ständig wachsenden Zukunftsmarkt,

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

Die Denkmalschutz-Abschreibung - „die letzte Steueroase in Deutschland“

Bei unseren Pflege-Appartements können Sie fast 80% der gesamten Bau-Investition in 12 Jahren

komplett von der Steuer absetzen.

Das Finanzamt erstattet je nach Steuerlast bis zu 35% der gesamten Baukosten.

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

carpe diem zählt zu den kompetenten Pflegeheim-Betreibern in Deutschland. Das Unternehmen wurde 1998 gegründet. Zur Zeit werden in Deutschland – überwiegend im westdeutschen Raum - über 1.200 Pflegebetten betrieben. carpe diem expandiert durch gesundes organisches Wachstum, mittelfristig will die Gesellschaft bis zu 2.000 Betten in Betrieb haben.

Rendite und Sicherheit

Sicherheit durch refinanzierte Mieten im Pflegemarkt

Alle Mieten, die der Betreiber zu zahlen hat, werden über die Pflegekosten staatlich refinanziert.

Der Betreiber zahlt grundsätzlich weniger Miete als er durch seinen Investitionskostenanteil selbst erhält.

Die Mietkosten des Betreibers werden vollständig über die Investitionskostenanteile in den Pflegesätzen vom Kostenträger oder dem Bewohner finanziert.

Hierdurch kann er die laufenden Unterhaltskosten, zu denen er vertraglich verpflichtet ist, jederzeit nachkommen und festigt seine Wettbewerbsposition am Markt.



Geplanter Erfolg von Beginn an:

- Basis der Investitionsentscheidung war eine sorgfältige Standort- und Marktanalyse
- Der Standort Euskirchen hat ein Defizit von fast 200 stationären Pflegebetten
- Der Bedarf nach Pflegeplätzen wird in den kommenden Jahren drastisch ansteigen
- Die Wettbewerbs- und Standortsituation vor Ort ist optimal
- Die Pacht zuzüglich Sicherheitsabschlag wird durch die staatlichen Investitionskostenanteile refinanziert
- Die Betreibergesellschaft ist auf Bonität und Pflegequalität geprüft
- Die Lage und die Substanz des Gebäudes lassen nachhaltige Wertsteigerung erwarten



Erfolgreiche carpe diem Häuser in Deutschland

„Ein Objekt mit historischem Werdegang und besonderer Bedeutung für die Stadtentwicklung“

Begründung des Amtes für Denkmalschutz für die Anerkennung als Denkmal

Warum ist eine Investition in denkmalgeschützte Immobilien so sinnvoll?



Historie der früheren rheinischen Landesgehörlosenschule

Die Stadt vermittelte 1910 den Aufkauf eines ca. 26 Morgen großen Komplexes an der Billiger Straße - Eifelring - Augenbroicher Straße. **Im Jahre 1912** wurde mit dem Bau der Anstalt nach dem Korridor-System für 120 Zöglinge begonnen.

Nachdem das Objekt die Einstufung als Denkmal erhalten hat, werden alle Kosten, die in Zusammenhang mit der Wiederherstellung des Objektes stehen, und die vom Amt für Denkmalschutz genehmigt worden sind, als sonderabschreibungsfähige Investitionskosten anerkannt.

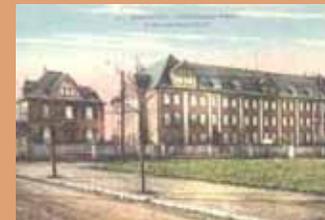
Diese sogenannten Sanierungskosten sind innerhalb von 12 Jahren zu 100 % steuerlich absetzbar (siehe auch Abschreibungsarten). Je höher also der Sanierungskostenanteil eines Gebäudes ist, desto höher sind damit auch die vom Kapitalanleger anzusetzenden Werbungskosten.

Durch diese hohen Abschreibungsmöglichkeiten ist die denkmalgeschützte Immobilie das Optimum in Bezug auf die Rendite nach Steuern bei Immobilien als Kapitalanlage.

Die Sanierungskostenanteile bei derartigen Objekten belaufen sich in der Regel auf ca. 80 % des Kaufpreises.

Zu beachten ist hierbei jedoch, dass alle Maßnahmen, die der beauftragte Bauträger vornehmen will, zuerst einer Genehmigung bedürfen. Baumaßnahmen an denkmalgeschützten Bauten sind in der Regel durch die Vielzahl von Einflussfaktoren aufwendiger als an Neubauten

Während der gesamten Sanierungsdauer, die in der Regel 1 Jahr andauert, werden sämtliche Arbeiten unter Aufsicht des Amtes für Denkmalschutz überwacht. In allen anderen Bereichen, die keiner Kontrolle des Amtes unterliegen, können entsprechende Neubaumaßnahmen durchgeführt werden, wie z. B. der Neueinbau von Heizung-, Sanitär- und Elektroinstallation und die komplette Erneuerung der Wände und Beläge im Inneren.



„Am 12.06.1914 wurde das repräsentative Schulgebäude unter lebhaftem Anteil der Bevölkerung feierlich seiner Bestimmung übergeben

Das Hauptgebäude diente im Erdgeschoss mit Klassenräumen dem Schulbetrieb, die Obergeschosse als Wohn- und Schlafräume der Zöglinge, die Anbauten nach Süden und Westen als Lazarett bzw. Speiseräume und Kapelle. Die Bauplanung und -ausführung lag in den Händen der Provinzialbehörden in Düsseldorf. Von dort wurden am 29.03.1912, nachdem die Arbeiten schon begonnen hatten, die Pläne des **Landesbaurats Ostrop** beim Euskirchener Bürgermeister eingereicht und genehmigt. Der gesamte Komplex mit Gebäuden und Gartenanlagen beanspruchte ein Gelände von ca. 110 Meter Frontlänge am Eifelring und von ca. 220 Meter Länge an den Seiten zur Billiger- und Augenbroicher Straße.“



Wann gilt eine Immobilie als Denkmal?

Die Klassifizierung als Denkmal erfolgt durch das Amt für Denkmalschutz.

Das Objekt muss die Voraussetzungen eines sogenannten Baudenkmals erfüllen und erhält ab diesem Zeitpunkt die wichtige Zuordnung als erhaltungswürdiges Denkmal.

Ziel ist es, durch die Sanierung das äußerliche Erscheinungsbild des Objektes nicht zu verändern, jedoch technisch das Objekt in einen Neubauzustand zu versetzen.

Aufgrund der sehr guten Bausubstanz des Objektes erhält der Kapitalanleger nach erfolgter Sanierung eine Immobilie, die ein immenses Wertsteigerungspotential beinhaltet, da Immobilien dieser Art nicht mit einer Neubau- oder Bestandsimmobilie verglichen werden können.

Mieteinnahmen und auch Wertsteigerungen liegen hier deutlich über dem Marktdurchschnitt, was den Premium-Charakter dieser Investition unterstreicht.



Illustration des Gebäudes nach der denkmalgerechten Revitalisierung



Illustration des Gebäudes nach der denkmalgerechten Revitalisierung

„ Ein Baudenkmal von stadtbildprägender Bedeutung“

Denkmalgeschützte Immobilien haben ein besonderes Wertsteigerungspotential, sie gleichen denen seltener Kunstwerke. Baudenkmäler sind unwiederbringliche Zeitzeugen deutscher Baukunst. Sie bescheren den stolzen Eigentümern sichere und hohe Mieteinnahmen, verbunden **mit den höchsten Steuervorteilen, die es in Deutschland noch gibt.**

Diese Immobilien sind Gebäude der Premium-Klasse, prachtvolle Werke vergangener Baukunst. Durch professionelle Revitalisierung ergibt sich eine einmalige Kombination von wertvollem Baustil mit zeitgemäßem Wohnwert.

Denkmalimmobilien verleihen einer Stadt erst ein Gesicht. Mit ihrer meist 100-jährigen Geschichte können sie etwas vorweisen, was man bei einer Neubauimmobilie vergeblich sucht: **Ausstrahlung und Charakter.**

In unserer heutigen, krisengeschüttelten Zeit gewinnen Investitionen in wertvolle inflationsgeschützte Immobilienwerte wieder einen gänzlich anderen Stellenwert als noch vor wenigen Jahren.

Nach der aktuellen Steuergesetzgebung bieten denkmalgeschützte Immobilien die letzte attraktive Möglichkeit über Jahre Steuern zu sparen.

Fast 35% des Kaufpreises – **oder über 100% des eingesetzten Eigenkapitals** - erhält der Investor beim Kauf einer denkmalgeschützten Immobilie im Laufe der Jahre zurückerstattet.



Die steuerliche Denkmalschutz- abschreibung stellt die letzte Steueroase in Deutschland dar!

Einmalig ist bei diesem Angebot die Kombination aus hoher stabiler Rendite durch einen 25-Jahres-Mietvertrag mit den hohen Vergünstigungen der Denkmalschutz-abschreibung.



Denkmalschutz - Abschreibung - Steuervorteile, die es sonst in Deutschland nicht mehr gibt !

Berechnung der Steuerersparnis - Objekt Pflegeheim Euskirchen- Verlauf 12 Jahre

Unverbindliche Berechnungen/Abweichungen vorbehalten !

Bestandsgebäude

Ansaffungskosten Gebäude	7.647 €
Grund/Boden	32.941 €
Anteilige Kosten NEUBAU/Umbau Normal - AFA	

Modernisierungskosten: Pflegeheim

Sanierungskosten - Denkmalschutz gefördert	96.296 €
Inventar/Einrichtung Betreiber	8.025 €
Anteil Einrichtung geringwertig	864 €
Pre-Opening Kosten	1.235 €
Kosten Zwischenfinanzierung	1.852 €
Gesamtkosten	143.765 €

Annahme:

1 Pflege-Appartment mit anteiligem gewerblichem Miteigentumsanteil:
Mietabrechnungsfäche je Appartment ca. **61,3 qm**

Kaufpreis

Finanzierung 70% **143.765 €**
-100.635 €

Eigenmittel

30% **43.129 €**

Steuererstattungen* in 12 Jahren aus Abschreibung 47.371 €

Überschuss allein aus Steuerersparnis*: **4.242 €**

kalkuliertes Abschreibungsvolumen in 12 Jahren = **82%**

	1.Jahr	2.Jahr	3. Jahr	4.Jahr	5.Jahr	6. Jahr	7.Jahr	8.Jahr	9. Jahr	10. Jahr	11.Jahr	12. Jahr	Insgesamt
A) Abschreibung Denkmalschutz	9%	9%	9%	9%	9%	9%	9%	9%	7%	7%	7%	7%	
Summe Abschreibung in % kummuliert:	9%	18%	27%	36%	45%	54%	63%	72%	79%	86%	93%	100%	
Abschreibung p.A. in €	8.667 €	8.667 €	8.667 €	8.667 €	8.667 €	8.667 €	8.667 €	8.667 €	6.741 €	6.741 €	6.741 €	6.741 €	96.296 €
B) Abschreibung Bestandsgebäude	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	
Summe Abschreibung in % kummuliert:	3%	5%	8%	10%	13%	15%	18%	20%	23%	25%	28%	30%	
Abschreibung p.A. in €	188 €	188 €	188 €	188 €	188 €	188 €	188 €	188 €	188 €	188 €	188 €	188 €	2.250 €
C) Abschreibung NEUBAU-Anteil	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	
Summe Abschreibung in % kummuliert:	2%	4%	6%	8%	10%	12%	14%	16%	18%	20%	22%	24%	
Abschreibung p.A. in €	659 €	659 €	659 €	659 €	659 €	659 €	659 €	659 €	659 €	659 €	659 €	659 €	7.906 €
D) Abschreibung Inventar	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%			
Summe Abschreibung in % kummuliert:	10%	20%	30%	40%	50%	60%	70%	80%	90%	100%	100%	100%	
Abschreibung p.A. in €	802 €	802 €	802 €	802 €	802 €	802 €	802 €	802 €	802 €	802 €	0 €	0 €	8.025 €
E) Werbungskosten im Jahr der Fertigstellung	100%	0%	0%		0%								
GwG/Zwischenfinanzierung/Pre Opening	3.951 €	100%											
Abschreibung p.A. in €	3.951 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	3.951 €
Summe jährliche Abschreibung	14.266 €	10.315 €	10.315 €	10.315 €	10.315 €	10.315 €	10.315 €	10.315 €	8.390 €	8.390 €	7.587 €	7.587 €	
Summe Abschreibung:	14.266 €	24.582 €	34.897 €	45.212 €	55.528 €	65.843 €	76.159 €	86.474 €	94.864 €	103.253 €	110.840 €	118.427 €	118.427 €
angenommene Progression:	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	
Summe Steuerersparnis Abschreibung/Werbungskosten	5.706 €	4.126 €	4.126 €	4.126 €	4.126 €	4.126 €	4.126 €	4.126 €	3.356 €	3.356 €	3.035 €	3.035 €	
Summe Steuerersparnis Jahr 1-12 kummuliert	5.706 €	9.833 €	13.959 €	18.085 €	22.211 €	26.337 €	30.464 €	34.590 €	37.946 €	41.301 €	44.336 €	47.371 €	
Abschreibung in % der Gesamt-Invest-Summe	9,9%	17,1%	24,3%	31,4%	38,6%	45,8%	53,0%	60,1%	66,0%	71,8%	77,1%	82,4%	
jährliche Pachterlöse	7.224 €	7.224 €	7.224 €	7.224 €	7.224 €	7.224 €	7.224 €	7.730 €	7.730 €	7.730 €	8.271 €	8.271 €	90.301 €
abzüglich Zinsen/Verwaltung etc. (70% Finanzierung)	-4.730 €	-4.730 €	-4.730 €	-4.730 €	-4.730 €	-4.730 €	-4.730 €	-4.730 €	-4.730 €	-4.730 €	-4.730 €	-4.730 €	-4.730 €
Pacht Netto	2.494 €	2.494 €	2.494 €	2.494 €	2.494 €	2.494 €	2.494 €	3.000 €	3.000 €	3.000 €	3.541 €	3.541 €	33.542 €
JÄHRLICHES Abschreibungsvolumen/Werbungskosten	-14.266 €	-10.315 €	-10.315 €	-10.315 €	-10.315 €	-10.315 €	-10.315 €	-10.315 €	-8.390 €	-8.390 €	-7.587 €	-7.587 €	-118.427 €
Steuer-Gutschrift aus Abschreibung 40%	5.706 €	4.126 €	4.126 €	4.126 €	4.126 €	4.126 €	4.126 €	4.126 €	3.356 €	3.356 €	3.035 €	3.035 €	47.371 €
Liquiditätsüberschuss	8.201 €	6.621 €	6.621 €	6.621 €	6.621 €	6.621 €	6.621 €	7.126 €	6.356 €	6.356 €	6.576 €	6.576 €	80.913 €
Liquiditätsüberschuss in % auf Eigenkapital	19%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	17%	15%	15%	15%	15%	188%

Bis zu 188% Liquiditätsüberschuss in 12 Jahren auf das eingesetzte Eigenkapital

*Wichtiger Hinweis: Dies ist eine unverbindliche Beispielberechnung, unter folgenden Annahmen: 30% Eigenmittel, 70% Finanzierung Zins satz 4,35% p.A. Zinsfestschreibung 10 Jahre. Bei den Pachteinahmen wurde davon ausgegangen, dass die erste indizierte 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. Das kalkulierte Abschreibungsvolumen kann sich noch erhöhen, oder auch verringern.

Eine Investition, die sich rechnet !

Vereinfachte Beispielrechnungen*

Eigenkapital	50%	30%	20%
Kaufpreis	143.765 €	143.765 €	143.765 €
Nebenkosten (Notar, Grunderwerbst., Grundbuch)	7.188 €	7.188 €	7.188 €
Gesamtkosten	150.953 €	150.953 €	150.953 €
Eigenkapital	75.477 €	45.286 €	30.191 €
Finanzierung / Fremdmittel	100%	75.477 €	105.667 €
		105.667 €	120.763 €
Renditeberechnung - Mieteinnahmen			
EINNAHMEN			
Jährliche Mieteinnahmen	7.224 €	7.224 €	7.224 €
AUSGABEN			
Zinsen Finanzierung	4,35%	-3.283 €	-4.597 €
Verwaltungskosten p.a. in % der Miete	1,75%	-126 €	-126 €
Rücklage für Instandhaltung p.a. in % der Miete	2,80%	-202 €	-202 €
Netto - Mietertrag	3.612 €	2.299 €	1.642 €
Mietrendite auf das eingesetzte Eigenkapital	4,79%	5,08%	5,44%
+ die Vorteile der Denkmalschutzabschreibung			
Abschreibung Denkmalschutz / Gebäude AfA / Werbungskosten			
Durchschnitt Jahre 1-12 der Investition	9.869 €	9.869 €	9.869 €
Steuerersparnis bei einer Steuer- Progression von	40%	3.948 €	3.948 €
Dies entspricht einer Gesamtrendite p.A. von	7.560 €	6.247 €	5.590 €
Anfängliche Rendite auf das eingesetzte Eigenkapital	10,0%	13,8%	18,5%

= Top - Investition durch Kombination von

- + **25-jährigem Mietvertrag mit erstklassigem Betreiber**
- + **bis zu 80 % Denkmalschutz - Abschreibung**
- + **historisch niedrigem Zinsniveau**
- + **Anlage in eine Premium-Immobilie**

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

Hinweise zur Denkmalschutzabschreibung

Steuern und Denkmalschutzabschreibung

Da es sich bei dem Senioren-Park "carpe diem" in Euskirchen um ein Baudenkmal handelt, gelten für die Investitionen in dieses Objekt besondere Abschreibungs-vorschriften. Das geltende Einkommensteuerrecht sieht in § 7 i EStG bei einem im Inland gelegenen Gebäude, das nach den jeweiligen landesrechtlichen Vorschriften ein Baudenkmal ist, erhöhte Sonderabschreibungen vor. Unter den in § 7 i genannten Voraussetzungen können beim Erwerb von Teileigentum an denkmalgeschützten Immobilien für bestimmte Baumaßnahmen anstelle der normalen Gebäudeabschreibung im Jahr der Fertigstellung und den folgenden 7 Jahren jeweils 9 %, sowie in den darauffolgenden 4 Jahren jeweils 7 % der begünstigungsfähigen Erwerbskosten abgeschrieben werden. Somit können innerhalb von 12 Jahren die begünstigungsfähigen Erwerbskosten zu 100 % als Werbungskosten bei den Einkünften aus der Vermietung des Objektes angesetzt werden.

Begünstigungsfähig sind diejenigen Erwerbskosten, die auf Herstellungskosten für Baumaßnahmen entfallen, die nach Art und Umfang zur Erhaltung des Gebäudes als Baudenkmal oder zu seiner sinnvollen Nutzung erforderlich sind, soweit diese nach dem rechtswirksamen Abschluss eines obligatorischen Erwerbsvertrages oder eines gleichstehenden Rechtsaktes durchgeführt worden sind.

Alle Baumaßnahmen müssen in Abstimmung mit der nach Landesrecht zuständigen Behörde erfolgen.

Diejenigen Erwerbskosten, die auf die Altsubstanz des Gebäudes, sowie nicht förderfähige Modernisierungsmaßnahmen entfallen, werden nach § 7 EStG linear mit 2,0 % bzw. 2,5 % abgeschrieben.

Neben den Abschreibungen können auch weitere Werbungskosten (Fremdkapitalzinsen, Fahrtkosten zu Eigentümerversammlungen etc.) bei der Ermittlung der Einkünfte aus der Vermietung des Teileigentums geltend gemacht werden. Die in diesem Projekt dargestellten steuerlichen Folgen bzw. Berechnungen gehen davon aus, dass von den Erwerbskosten ca. 80 % als förderfähige Erwerbskosten bescheinigt werden, die im Rahmen der Sonderabschreibungen nach § 7 i EStG innerhalb von 12 Jahren abgeschrieben werden können.

Obwohl die Finanzverwaltung grundsätzlich an die Bescheinigung der Denkmalschutzbehörde gebunden ist, wird die Finanzverwaltung in der Regel erst im Rahmen einer Betriebsprüfung die endgültigen Abschreibungsgrundlagen ermitteln. Deshalb ist darauf hinzuweisen, dass die Finanzverwaltung die Aufteilung der Anschaffungskosten auf die Altbausubstanz bzw. auf die begünstigten Erwerbskosten im Rahmen einer späteren Betriebsprüfung überprüft. Insoweit können sich ggf. zwischen den im Kaufvertrag genannten Sanierungsaufwendungen und den endgültig steuerlich begünstigten Aufwendungen Abweichungen ergeben. Da sowohl der Verkäufer, als auch die Vermittler die Haftung für den Eintritt der steuerlichen Folgen ausdrücklich ausschließen, sollten die Erwerber zusammen mit ihrem Steuerberater die individuellen steuerlichen Ergebnisse überprüfen lassen.

Das notwendige Verwaltungsverfahren zur Erteilung der nach § 7 i EStG erforderlichen Bescheinigungen der zuständigen Landesdenkmalbehörde erfolgt für alle Eigentümer einheitlich durch den Verkäufer.

Grundsätzlich ist bei im Privatvermögen gehaltenen Immobilien ein Anlagezeitraum von mindestens 10 Jahren zu empfehlen. Bei einer Veräußerung vor Ablauf dieser Frist kann ein einkommensteuerpflichtiges privates Veräußerungsgeschäft im Sinne des § 23 Abs. 1 Nr. 1 EStG vorliegen.

Befindet sich die Immobilie oder das Teileigentum im Betriebsvermögen, so ist eine Veräußerung unabhängig von der Haltdauer stets steuerpflichtig.

Trotz sorgfältigster Berechnungen und Berücksichtigung der aktuellen steuerlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen kann das Risiko einer evtl. nachteiligen, späteren Änderung der Steuergesetze nicht gänzlich ausgeschlossen werden.



Soviel sparen Sie an Steuern beim Kauf einer denkmalgeschützten Immobilie

Bei der Denkmalimmobilie finanziert sich, je nach Steuerlast, ein erheblicher Teil des Kaufpreises aus ersparten Steuern – **teilweise kann mehr als das eingesetzte Eigenkapital aus der Steuerersparnis finanziert werden.**



Beispiel:

Kaufpreis Pflegeapartment incl. Nebenkosten	139.400,- €
Hiervon EIGENKAPITAL 30%	41.700,- €
STEUERERSPARNIS – aus Abschreibungen 12 Jahre (bei einem kalkulierten Abschreibungsvolumen von 82% und einer angenommenen Steuerlast von 40%)	- 45.500,- €
Überschuss allein aus Steuerersparnis auf das Eigenkapital	3.800,- €

Schlussfolgerung: die Eigenkapital-Investition finanziert sich allein aus ersparten Steuern !

Der **effektive Kaufpreis** für dieses Apartment beträgt nach Steuerersparnis **nur noch 93.900€**

(Hinweis: dies ist ein unverbindliche Beispielberechnung, die eine Individualberechnung nicht ersetzt)

Senioren- und Pflegeimmobilien

Prosperierender
Wachstumsmarkt
in einer alternden
Gesellschaft



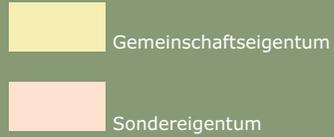
- 1: Pflegezentrum
- 2: Betreutes Wohnen und Tagespflege
- 3: Betreutes Wohnen



Senioren-Park *carpe diem* Euskirchen

Senioren-Park carpe diem Euskirchen – ein **ganzheitliches Konzept für Senioren**, bestehend aus Pflegezentrum, Tagespflege, Kurzzeitpflege und Betreutem Wohnen für Senioren.

EG Grundriss



Berechnungs-Beispiel Einbett -Apartment

Sondereigentum:

19,93 qm Wohnfläche Apartment

4,67 qm Wohnfläche Nasszelle

24,43 qm Gesamt - Wohnfläche

+ anteiliges gemeinschaftliches Miteigentum:
38,67 qm



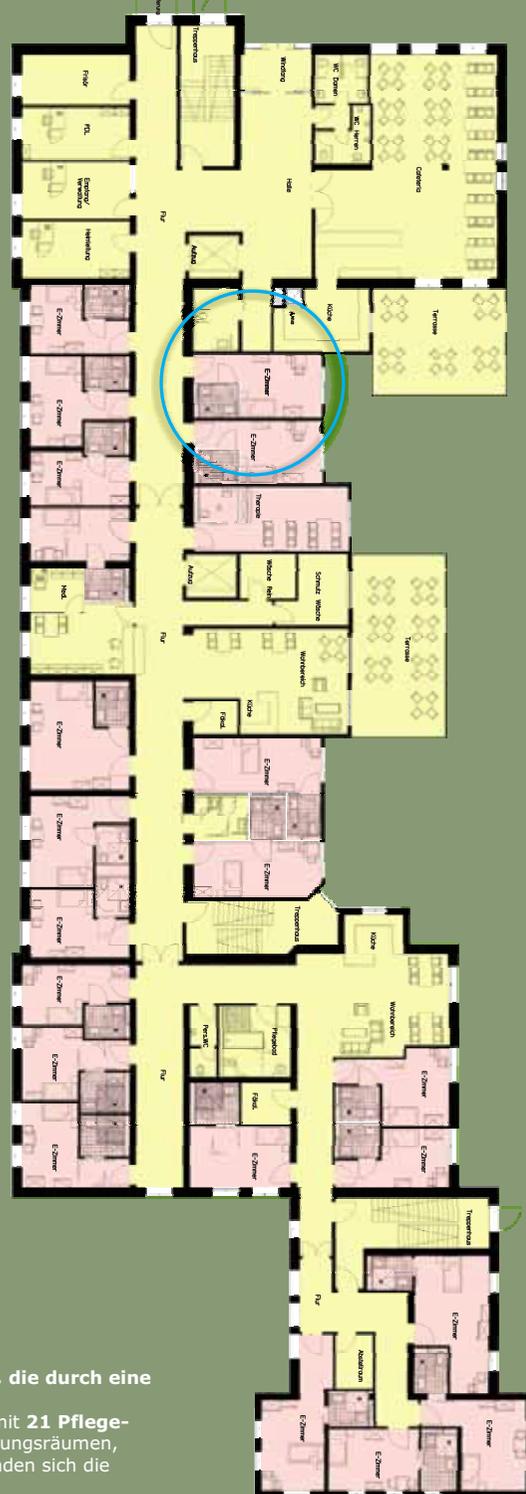
**Mietabrechnungsfläche:
ca. 63,17 qm**

Beispiel Mieterlöse jährlich 7.428,- €

Kaufpreis Beispiel 147.810,- €

**(Rechenbeispiel: maßgeblich sind die Angaben
in der Kaufpreis-Tabelle mit Flächenangaben)**

Im Erdgeschoß befindet die große **Eingangshalle**, die durch eine **großzügige Cafeteria** flankiert wird. Das Geschoss hat insgesamt 2 Wohnbereiche für mit **21 Pflege-apartments**, sowie den dazu gehörenden Versorgungsräumen, Pflegebädern und öffentlichen WCs. Ebenfalls befinden sich die Verwaltungsräume im Erdgeschoss.



OG I Grundriss



Berechnungs-Beispiel - Zweibett-Apartment

Sondereigentum:

27,44 qm Wohnfläche Apartment

5,51 qm Wohnfläche Nasszelle

32,95 qm Gesamt - Wohnfläche

+ anteiliges gemeinschaftliches Miteigentum:
52,16 qm



**Mietabrechnungsfläche:
ca. 84,83 qm**

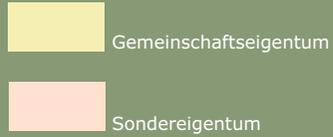
Kaufpreis Beispiel 198.490,- €

**(Rechenbeispiel: maßgeblich sind die Angaben
in der Kaufpreis-Tabelle mit Flächenangaben)**

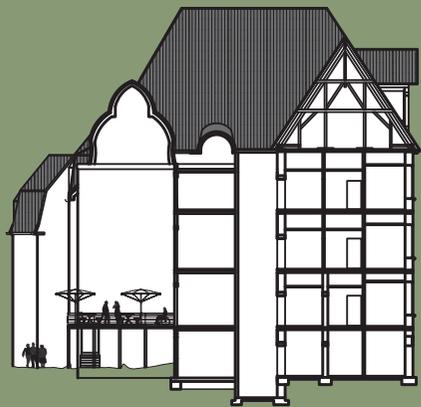
Das 1. Obergeschoss wird durch die großzügigen Pflegebereiche bestimmt. Hier können pflegebedürftige Menschen in insgesamt **30 Apartments** wohnen und gepflegt werden. Die Pflege verteilt sich über zwei Wohnbereiche und enthält alle notwendigen Infrastrukturräume.



OG II Grundriss



Die Raumaufteilung des 2. Obergeschosses ist weitgehend identisch mit der des OG 1. Auch hier können in **30 Pflegeapartments** alte Menschen gepflegt und betreut werden.



Beispiel-Schnitt durch das Gebäude

KG Grundrisse

Im Kellergeschoss, das Tageslichtzugang hat, ist die Großküche eingebaut, weiterhin befinden sich Heizungs-, Versorgungs- und Abstellflächen in diesem Geschoss.

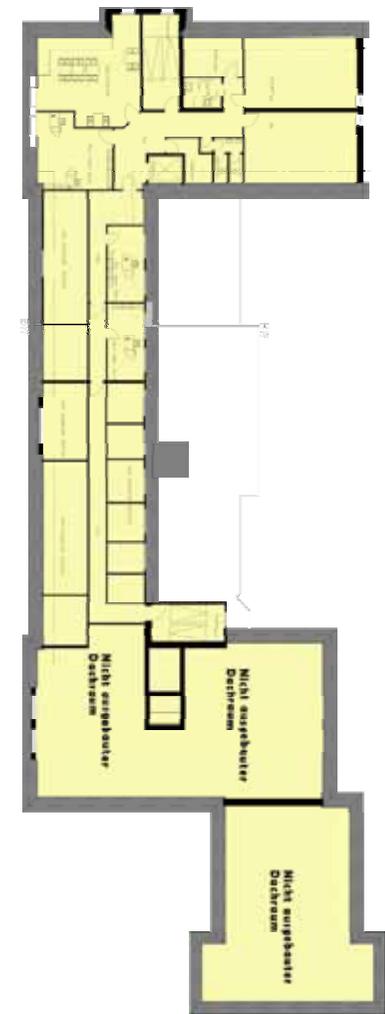
Ebenfalls sind Wasch- und Bügelraum, die Personalräume, die Umkleiden sowie großzügige Aufenthaltsräume für das Pflegepersonal in diesem zentralen Gebäudetrakt untergebracht.

Die rechte (untere) Gebäudeseite ist für den Betrieb einer selbständigen Physiotherapie ausgebaut und wird vom Betreiber untervermietet.



DG

Im obersten Geschoss wird **nur der linke Gebäudetrakt zu Nutzflächen** wie Mehrzweckraum, Ergotherapie und Abstellräumen ausgebaut. Der gesamte übrige ausbaufähige Dachraum ist lediglich für einen etwaigen späteren betreiberseitigen Ausbau vorgesehen.



Bau- und Leistungsbeschreibung

Für die Ausführung werden im Einzelnen beachtet:

- Die Landesbauordnung
- Die Auflagen der Baugenehmigung
- Die Heimmindestbauverordnung
- Die VOB, Teil B und C
- Die geltenden DIN-Vorschriften
- Die Arbeitsstättenrichtlinien
- Die Auflagen des Gewerbeaufsichtsamtes
- Die Auflagen des Gesundheits- und Veterinäramtes
- Die Auflagen der Brandschutzbehörde
- Die VDE-Vorschriften
- Die aktuell geltenden Regeln der Bautechnik
- Die geltenden Bestimmungen für Schall- und Wärmeschutz
- Die geltenden Bestimmungen der Energieeinsparverordnung EnEV 2007

Gründung:

Bestandsgebäude original gegründet. Neubaubereich gem. Statik. Gründung mittels Fundamenten oder tragender Bodenplatte.

Geschosswände:

Die tragenden Wände im Ursprungsgebäude sind größtenteils in Ziegelmauerwerk ausgeführt, sie bleiben im Wesentlichen erhalten. Die neu einzubauenden Zwischenwände werden gemäß statischen Anforderungen als Leichtbauwände ausgeführt. Das tragende Mauerwerk des Neubaus wird in KS-Mauerwerk gem. Statik ausgeführt.

Geschossdecken:

Das gesamte Ursprungsgebäude hat Stahlbetondecken gemäß ursprünglicher statischer Berechnung. Die Decken im Neubauteil werden ebenfalls in Stahlbetonkonstruktion erstellt.

Treppen:

Die bisherigen Treppen werden vollständig entfernt und komplett erneuert.

Die neuen Treppen werden in Stahlbetonweise gemäß Statik und den Anforderungen des Brandschutzes hergestellt. Sie erhalten einen Natursteinbelag, Metallgeländer und beidseitige Handläufe.

Dachkonstruktion:

Vollholzkonstruktion gemäß statischer Berechnung. Das Bestandsgebäude ist mit originalem Naturschiefer eingedeckt. Die Dachkonstruktion des Anbaues erfolgt als Flachdachausführung.

Spenglerarbeiten:

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

Putz:

Die Fassadenflächen werden unter Berücksichtigung der Auflagen des Denkmalschutzes sorgfältig wieder hergestellt und gemäß Vorlagen farbig oder weiß gestrichen. Die gesamten Innenwandflächen der Außenwände werden in aufwändiger Form mit einer diffusionsoffenen Wärmedämmung versehen.

Im Neubaubereich wird der Außenputz mittels WDVS gem. Wärmeschutzberechnung (EnEV) ausgeführt.

Estrich:

Schwimmender Estrich entsprechend den DIN-Normen für Schall- und Wärmeschutz.

Bodenbeläge:

Die Pflege-Appartements erhalten im Wohnbereich Linoleumbelag, PUR-beschichtet, und im Duschbad Fliesenbelag. Alle Nass-, Küchen- und Sanitärräume erhalten einen Fliesenbelag.

Wandfliesen:

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

Fenster:

Holzfenster mit Wärmeschutzverglasung, U-Wert 1.1, Farbe weiß gem. Planunterlagen und den Auflagen des Denkmalschutzes, im Neubauteil ggf. als Kunststofffenster.

Sämtliche Fenster in den Pflege-Appartements sowie in den für Bewohner zugängigen Wohn-/Aufenthaltsbereichen erhalten abschließbare Drehsperren. Fensterbänke innen in Granit/Werkstein, außen in Werkstein, die Außenbänke des Bestandsgebäudes werden in Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde erneuert.

Innentüren:

Appartamenteingangs- und Zimmertüren als Holzdekortüren mit Stahlzargen, Oberfläche in Kunststoff mit Holzoptik (CPL-Dekorbeschichtung), umlaufender Gummidichtung und formschönen Drückergarnituren.

Brandschutztüren gem. behördlichen Vorschriften in Holzoptik, zum Teil mit Glasfüllung sowie innerhalb den Fluren der Wohnbereiche mit elektromagnetischen Feststellanlagen.

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 als automatische Schiebetüren mit jeweils zwei Flügeln bzw. gem. Planzeichnungen. Die Geländer der Innentreppe aus Metall und farblich endbehandelt, incl. aufgesetzten Holzhandläufen.

Maler- und Tapezierarbeiten:

Innenwände und Decken der Appartements, der Treppenhäuser, Aufenthaltsräume, Verwaltungsräume, Foyer und Cafeteria 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 schalldämmten 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.

Heizungsinstallation:

Gasheizung mit Brennwerttechnik und zentraler Warmwasserbereitung. Normgerechte Heizlastberechnung. Die Steuerung erfolgt über eine außen temperaturabhängige Regelung mit Nachtabsenkungen und Thermostat-Ventilen an den Heizkörpern. Kompakt-Heizkörper in weiß, Leitungsverlegung gem. Fachplanung.

Elektroinstallation:

Appartements: 2 Deckenleuchten mit einem Wechselschalter, 5 Steckdosen, 1 Telefonanschluss je Person, Anschluss für Kabel- oder Satellitenfernsehen, 1 Wandleuchte über Pflegebett und Schwesternnotruf je Person. 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 Großküche erhält eine Lüftungsanlage.

Schwesternrufanlage:

Installation der Anlage in allen Appartements, Schwesternzimmern, Stationsbädern und Behinderten-WC's.

EDV- und Telefonanlage:

Interne EDV-Verkabelung incl. Enddosen und Messprotokollen gem. Vorgaben der Fachplanung. Telefonanlage mit Endgeräten für die Bereiche Büros, Dienstzimmer und der Bewohnerzimmer, incl. Gebührenerfassungssystem.

Aufzüge:

2 Aufzüge für jeweils 21 Personen, geeignet für Bettentransport. Behindertengerechte Ausstattung mit niedrigem Bedientableau, Spiegel, Klappsitz und Notrufaste.

Feuerlöschanlage:

Feuerlöscheinrichtungen und sonstige Maßnahmen des vorbeugenden Brandschutzes nach behördlichen Auflagen.

Brandmeldeanlage:

Alle Appartements und Funktionsräume erhalten einen Brandmelder. Genaue Ausführung gem. behördlichen Auflagen. Aufschaltung auf Feuerwehrleitstelle.

Bau- und Leistungsbeschreibung

Einrichtung der Gemeinschaftsräume:

Zentralküche:

Vollständige Großküchenanlage nach den Vorgaben des Betreibers mit Kochblock, Kessel und Kippbratpfanne, Dampfgargerät, Anrichte für Kalte Küche, Spülzone mit Arbeitstisch und Spülmaschine, Geschirr- und Besteckschränke, Töpfe, Pfannen und Kochwerkzeug, Tiefkühl- und Kühlräume. Ausführung gem. Fachplanung.

Teeküchen:

Einbauküche mit E-Herd, Umluftabzugshaube, Kühlschrank, Spüle und Geschirrspüler.

Cafeteria:

Tische und gepolsterte Stühle, Theke mit Kühlschrank und Spüle, Gläserchränke.

Verwaltungsräume:

Schreibtische, Drehstühle, Büroschränke und ausreichende Sitzgelegenheiten.

Foyer:

Polstermöbel, Tische und Rezeptionseinrichtung.

Aufenthaltsräume:

Tische, gepolsterte Stühle, eine Anrichte und ein TV-Gerät.

Therapieräume:

Tische und gepolsterte Stühle; Anzahl gem. genehmigten Bauplänen.

Schwesternzimmer:

Ein Medikamentenschrank mit Kühleinheit und Opiatefach, ein Lagerschrank, eine Sitzgruppe mit Stühlen, ein Arbeitstisch mit Schreibcontainer und Drehstuhl und ein Handwaschbecken.

Stationsbäder:

Hubwanne mit Wannelifter, Klosettanlage mit Handwaschbecken, Duschanlage, 1 Schrank.

Unreinräume:

Spülautomat mit Ausgussbecken, Aufbewahrungspaneel, Handwaschbecken.

Sauberräume:

Grundregal, 1 m breit, fahrbarer Sortierregalwagen.

Putzräume:

Fahrbarer Etagenwagen, Ausgussbecken.

Personalräume:

Abschließbare Spinde und Sitzbänke.

Andachtsraum / Mehrzweckraum:

1 Altartisch, gepolsterte Bestuhlung.

Abschiedsraum:

Ausstattung nach Absprache und Vorgabe des Bauträgers.

Hausmeisterraum:

1 Schreibtisch, 1 Drehstuhl und 1 Regalschrank, Werkzeuggrundausstattung nach Vorgabe des Bauträgers.

Terrassen und Gartenforen:

Wetterfeste Sitzgruppen mit Sonnenschirmen, Sitzbänke gemäß genehmigten Bauplänen.

Einrichtung der Appartements:

Ein halbhoher Schrank je Appartement, 1 m breit, ein geschlossener Kleiderschrank mit verschließbarem Wertfach je Person, 1 m breit, mit Ablagefächern und Sockelschublade, ein Tisch je Appartement mit 1 Hochlehn-Stuhl je Person, 1 Pflegebett je Person, elektrisch verstellbar, Fabrikat Völker oder vergl., ein Pflegenachtisch je Person, Fenster-Gardinen, bestehend aus Stores und beidseitigen Gardinenschals, Brandmelder.

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.

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.

Auszüge 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 spät. 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 sein 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 halben 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 Verbrauchpreisindex - 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 einen Investitionskostenzuschuss in Höhe von 8.000 Euro und je betreuter Wohnung 1.500 Euro der bereits im Kaufpreis für das Apartment enthalten ist. Die Pflegeeinrichtung wird voll eingerichtet vermietet. Die betreuten Wohnungen werden 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.



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 Inflationsszenarios 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.

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 fließen die Mieterlöse weiter. Der Mieter *carpe diem* genießt eine hervorragende Reputation und ist bankgeprüft. Das Unternehmen ist seit über 12 Jahren erfolgreich am Markt und expandiert weiter.

Es ist jedoch theoretisch nicht auszuschließen, dass sich die Bonität eines Mieters im Zeitablauf späterer Jahre verschlechtern, 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.

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 Ertragsituation des Betreibers negativ beeinflussen könnte. Bisherige Erfahrungen haben jedoch gezeigt, dass bonitätsstarke Betreiber in der Lage waren, temporäre Belegungsschwankungen zu kompensieren.

Fungibilität der Investition

Sondereigentum an Immobilien ist jederzeit veräußerbar. Die besonderen Renditechancen dieser Investition liegen im hohen Abschreibungsvolumen für Denkmal-Immobilien von rund 80 % der Investitionssumme.

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.

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 revitalisierten Objektes, der Neubaugewährleistung sowie der permanenten Instandhaltung der technischen Anlagen und des Objektkinneren durch den Pächter jedoch als unwahrscheinlich.



Die Vorteile im Überblick

- ✓ Investition in eine stadtbildprägende Immobilie
- ✓ 25-jähriger Mietvertrag mit renommiertem Betreiber
- ✓ Hohe Steuervorteile durch Denkmalschutzabschreibung
- ✓ Absetzbarkeit der Sanierungskosten zu 100% in 12 Jahren
- ✓ Rückerstattung bis zu 35% des Kaufpreises durch das Finanzamt
- ✓ Finanzierung zu historisch günstigen Zinssätzen möglich
- ✓ Nachsteuerrenditen von über 10% p.a.
- ✓ Effektiver Schutz vor steigender Inflation - Sachwertsicherheit
- ✓ nach Ablauf der Spekulationsfrist von 10 Jahren – steuerfreie Veräußerungsgewinne
- ✓ Festpreis- und Fertigstellungsgarantie
- ✓ TÜV-Gutachten und baubegleitendes TÜV-Controlling
- ✓ Vorbelegungsrecht im Fall der Pflegebedürftigkeit



Überreicht durch:



Senioren-Park *carpe diem* Euskirchen

Impressum:

**SWP 18.
Seniorenzentrum
Euskirchen GmbH**

Sitz der Gesellschaft:
54595 Prüm

Entwurf, Konzeption und Realisierung:
engelhardtdesign.de

