



Mit Sicherheit sorglos leben



Hochwertige Pflegeappartements im Senioren-Zentrum „Zur Pulvermühle“



KfW-70

Effizienzhaus



INHALTSVERZEICHNIS

Vorteile und Chancen von Pflegeimmobilien	3
Krisensicher – Pflegeimmobilien gehört die Zukunft	4
Pflegeimmobilien	5
Was kostet ein Pflegeplatz	5
Das Konzept	6
Konzeptbeschreibung und Vertragswerke	7
Ein Unternehmen wird von Menschen geprägt	8
Pflegekompetenz aus Hamburg – die KerVita-Gruppe	9
Die KerVita-Erfolgsfaktoren in der Pflege	10
KerVita-Standorte	10
Der Standort Seevetal-Meckelfeld	11
Ambiente zum Wohlfühlen – das neue Senioren-Zentrum „Zur Pulvermühle“	14–18
Pachtvertrag	19
Baubeschreibung	20
Berechnungsbeispiel Pflegeappartements	21
Risiken des Immobilienerwerbs	22
Haftungsausschluss	23

VORTEILE UND CHANCEN VON PFLEGEIMMOBILIEN

1. Einnahmesicherheit durch 20-Jahres-Mietvertrag

Für die Dauer von 20 Jahren besteht ein Generalpachtvertrag. Unabhängig davon, ob der jeweilige Pflegeplatz belegt ist oder nicht, steht die KerVita Betriebs-GmbH (Holdinggesellschaft mit 1,1 Mio. Euro Stammkapital) mit einem Patronat für die monatliche Pachtzahlung ein.

2. Inflationsschutz

Der Mietvertrag beinhaltet zwecks Inflationsausgleich eine Indexierung und folgt zu 65 % der Steigerung des Verbraucherpreisindexes.

3. Wachsender Bedarf an Pflegeimmobilien

Aufgrund der demographischen Entwicklung und des gesellschaftlichen Wandels wächst der Bedarf an Pflegeimmobilien. Bis 2030 wird es einen Bedarf von 3.000 zusätzlichen Pflegeimmobilien geben (Schätzungen DIW).

4. Günstige Finanzierung durch Nachhaltigkeit

KerVita stellt hohe Anforderungen an Energieeffizienz und Nachhaltigkeit. Die Immobilie ist besonders förderungswürdig, da sie den strengen Vorschriften der „Energiesparverordnung 2009“ unterliegt und zusätzlich die Bedingungen des Kreditprogramms „Energieeffizient Bauen 70“ der KfW erfüllt.

5. Steuerliche Vorteile

Als Käufer können Sie Ihre Investition mit 2 % von der Steuer abschreiben und so Ihre Steuerlast senken. Das Gebäude wird mit 2 %, die Außenanlagen und das Inventar jeweils mit 10 % abgeschrieben.

6. Keine vermietertypischen Aufgaben

KerVita verpflichtet sich als Betreiber sämtliche vermietertypischen Aufgaben sowie sämtliche Kosten für Wartungs- und Instandhaltungsarbeiten zu übernehmen. Die Instandhaltung der Gewerke Dach und Fach obliegen dem Eigentümer.

7. Flexibilität durch eigenes Grundbuch

Pflegeappartements können freihändig verkauft, verschenkt, vererbt oder beliehen werden.

8. KerVita verfügt über einen Bonitätsindex von 204 bei Creditreform (Stand: Febr. 2013).

9. KerVita-Pflegeheime sind TÜV-Nord-geprüft

Die Bauqualität wird während der Bauphase laufend durch den TÜV Nord überwacht.



10. Priorisiertes Belegungsrecht für Anleger

Anleger erhalten für sich und ihre Angehörigen ein bevorzugtes Belegungsrecht für alle Pflegeeinrichtungen der KerVita-Gruppe.



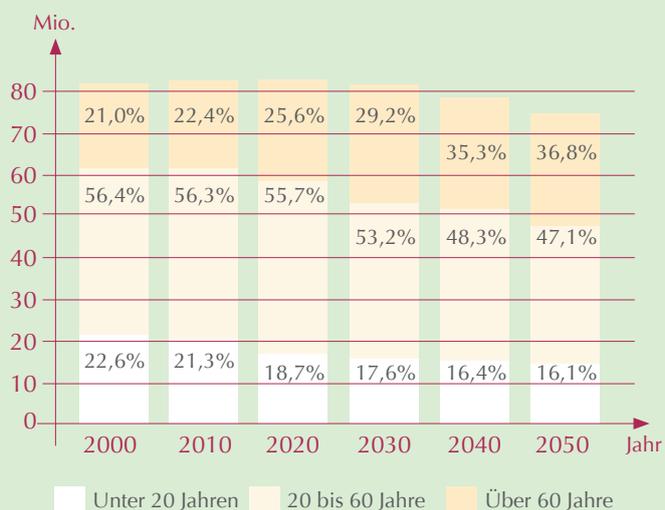
KRISENSICHER – PFLEGEIMMOBILIEN GEHÖRT DIE ZUKUNFT

Schon lange ist die demographische Entwicklung in Europa bekannt. Wir sind in Deutschland von der alternden Gesellschaft besonders stark betroffen, denn die Lebenserwartung steigt bei gleichzeitig stagnierender oder gar sinkender Geburtenrate.

Jeder fünfte Bundesbürger hat heute bereits das Pensionsalter überschritten. In den kommenden Jahren wird der Anteil der Menschen mit hohem Alter noch deutlich steigen. Der Zuwachs im Segment der hochbetagten Pflegebedürftigen (80 Jahre und älter) steigt in den kommenden 20 Jahren sogar um mehr als 100%. Jeder dritte Deutsche wird dann das 67. Lebensjahr erreicht haben und weit mehr als drei Millionen Menschen werden insgesamt pflegebedürftig sein – was einer Steigerung um ca. 28% entspricht. Die Bedeutung der stationären Pflege nahm bereits in den vergangenen Jahren überproportional zu. Stieg die Pflegebedürftigkeit insgesamt um 4%, legt die vollstationäre Pflege seit 2001 um mehr als 7% zu. Heute befinden sich ca. 743.000 Menschen in vollstationärer Dauerpflege. Bereits heute liegt die Belegungsrate im Bundesdurchschnitt bei 90%. Und der Bedarf an Gesundheits- und Pflegeangeboten, insbesondere an Pflegeheimplätzen, wird zukünftig noch stärker zunehmen. Neueste Schätzungen sprechen von 3.000 neuen Pflegeheimen, die bis 2030 gebaut werden müssen.

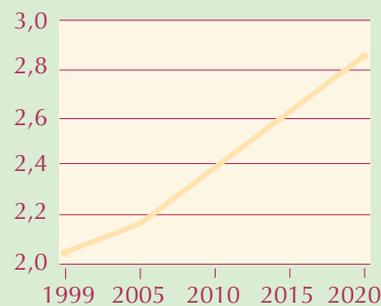
Quellen: Pflegestatistik 2009 + 2011, DIW

Bevölkerungsentwicklung und Altersstruktur



Pflegebedürftige Menschen

(in Mio. Personen)



Quelle: Statistisches Bundesamt

	1999	2001	2003	2005	2007	2009	2011
Pflegebedürftige insgesamt	2.016.091	2.039.780	2.076.935	2.128.550	2.246.826	2.338.252	2.503.000
Pflegebedürftige, zu Hause versorgt	1.442.880	1.435.415	1.439.458	1.451.968	1.537.518	1.620.762	1.760.000
Anteil	72%	70%	69%	68%	68%	69%	70%
Pflegebedürftige, vollstationär versorgt	562.762	591.901	637.477	657.516	686.082	717.490	743.000
Anteil	28%	29%	30%	31%	31%	31%	30%

Quellen: Pflegestatistik 2011, Statistisches Bundesamt

PFLEGEIMMOBILIEN

Seit Gründung der KerVita-Gruppe bieten wir auch Privatanlegern die Chance am Erfolg des Wachstumsmarktes Pflegeimmobilien zu partizipieren. KerVita-Pflegeimmobilien eignen sich hervorragend als Instrument der Altersvorsorge und können wie jede andere Immobilie veräußert, vererbt oder verschenkt werden. Unser nachhaltiger Erfolg im stationären Pflegemarkt und eine Vielzahl von Vorteilen bei der Investition in Pflegeimmobilien führt dazu, dass wir in diesem Bereich eine kontinuierlich wachsende Nachfrage verzeichnen.

Investitionen in Pflegeimmobilien sind nicht zuletzt auch ein gesellschaftliches Engagement. Sie ermöglichen mit Ihrem Kauf einer Pflegeimmobilie Mitmenschen ein gesichertes Leben auch im Pflegefall.

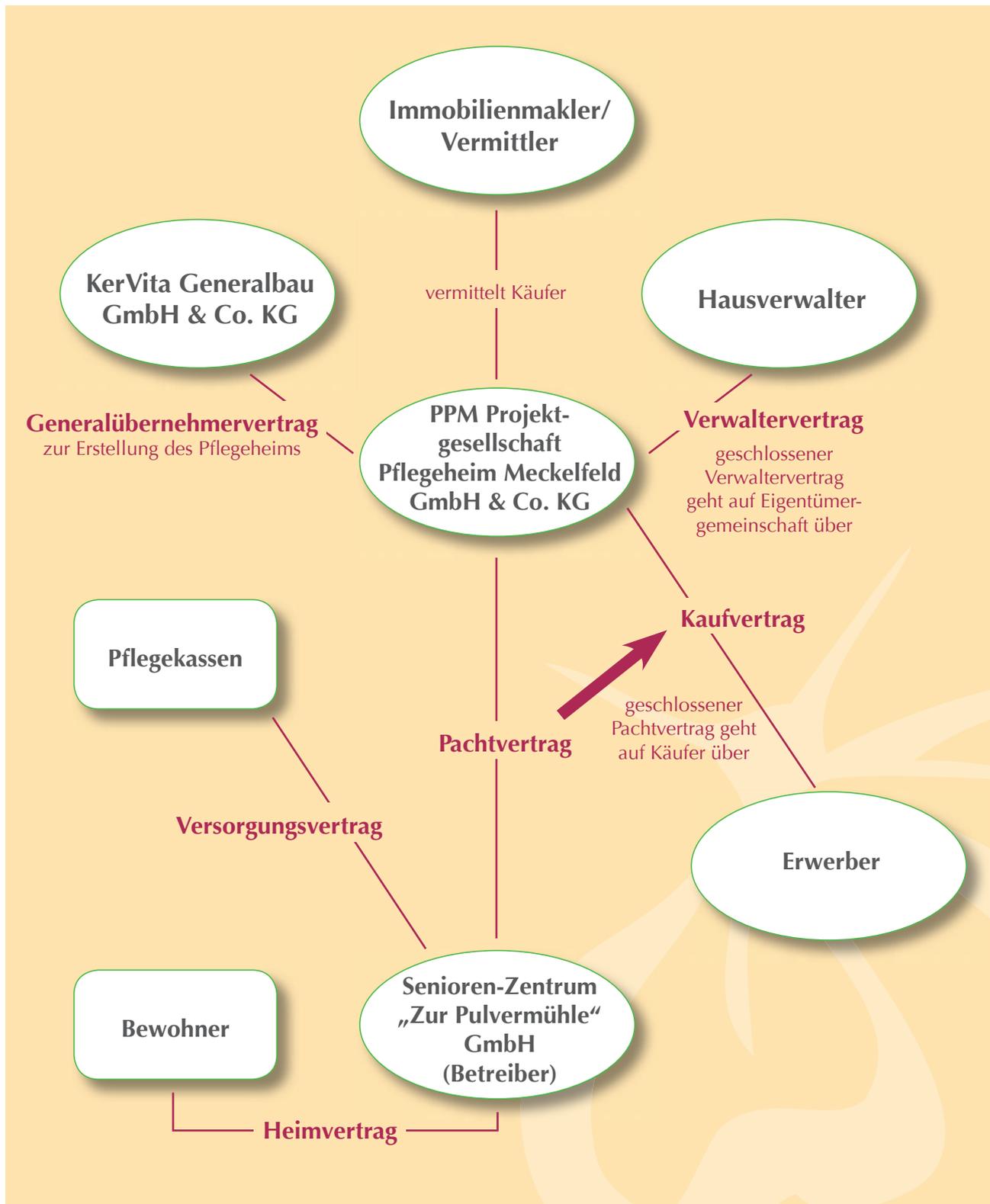
Sie erhalten als Käufer eines Pflegeappartements die monatlichen Mietzahlungen. Die Mietzahlung ist unabhängig von einem Bewohnerwechsel. Im Falle einer Bedürftigkeit übernimmt das Sozialamt die Kosten für Unterkunft und Verpflegung. Die Pflegekassen leisten bei Vorliegen einer Pflegestufe einen Beitrag an den Pflegekosten. Trotz zu erwartender Defizite in der Pflegeversicherung ist die langfristige Finanzierung über die im Grundgesetz geregelte Verpflichtung des Sozialstaatsprinzips durch staatliche Zuschüsse gesichert (dreigliedrige Finanzierung: Pflegeversicherung + Eigenanteile der Bewohner + staatliche Zuschüsse der Sozialkassen).

WAS KOSTET EIN PFLEGEPLATZ?

Beispielhaft sind hier die Kosten des Senioren-Zentrums „Reppenstedt“ in Reppenstedt (Landkreis Lüneburg) angeführt. Die monatlichen Kosten für einen Pflegeplatz hängen im Wesentlichen von der Pflegestufe ab und gliedern sich wie folgt auf:

	Pflegestufe I	Pflegestufe II	Pflegestufe III
Pflegekosten	1.189	1.568	1.944
Unterkunft/Verpflegung	506	506	506
Investitionskostensatz	727	727	727
Heimkostenentgelt	2.422	2.801	3.177
Anteil der Pflegekassen	1.023	1.279	1.550
vom Bewohner zu zahlen (sog. Eigenanteil)	1.399	1.522	1.627

DAS KONZEPT



KONZEPTBESCHREIBUNG UND VERTRAGSWERKE

Pachtvertrag Zwischen dem Verkäufer (PPM Projektgesellschaft Pflegeheim Meckelfeld GmbH & Co. KG) und dem späteren Betreiber (Senioren-Zentrum „Zur Pulvermühle“ GmbH) ist ein Pachtvertrag geschlossen worden. Der Pachtvertrag regelt Punkte wie z.B. Pachthöhe, Pachtlaufzeit, Instandhaltungsregelung, Änderung der Pachthöhe und pachtfreie Zeit. Der Pachtvertrag geht vom Verkäufer auf die Eigentümergemeinschaft bzw. den Erwerber über.

Kaufvertrag Der Erwerber und der Verkäufer schließen einen notariellen Kaufvertrag. Der Kaufvertrag regelt wesentliche Punkte zwischen dem Erwerber und dem Verkäufer wie z.B. Kaufpreishöhe, Zahlungszeitpunkt, Fertigstellungstermin. Neben den Inhalten im Kaufvertrag spielt die **Bezugsurkunde** als Informationsquelle eine besondere Bedeutung. In ihr sind beispielweise der komplette Pachtvertrag, die Flächenberechnung, die Baubeschreibung, die Baugenehmigung und viele weitere Informationen zum Bauvorhaben zu finden.

Heimvertrag Der Heimvertrag regelt das Verhältnis zwischen dem Betreiber und den Bewohnern. Der Vertrag beinhaltet u.a. die monatlichen Vergütungssätze, die der Bewohner an den Betreiber zahlt. Ebenso sind in dem Vertrag die Leistungen geregelt, die der Betreiber gegenüber dem Bewohner erbringt. Wesentliche Leistungsbestandteile sind: Pflege, Betreuung, Verpflegung, Regelung zur Unterkunft/Nutzung des Pflegezimmers und therapeutische Betreuung. Der Heimvertrag ist also weit mehr als nur ein reiner Mietvertrag.

Verwaltervertrag Der Verkäufer schließt mit der Hausverwaltung einen Verwaltervertrag. Der Verwalter hat u.a. die Aufgaben, die Pacht des Betreibers entgegen zu nehmen und diese an die einzelnen Erwerber weiter zu leiten. Zudem organisiert der Verwalter die Eigentümerversammlung. Der Verwaltervertrag geht von dem Verkäufer auf die zukünftige Eigentümergemeinschaft über.

Käufervermittlung Der Immobilienmakler bzw. Vermittler informiert den Erwerber und begleitet ihn bis zum Abschluss des notariellen Kaufvertrags. Der Immobilienmakler bzw. Vermittler erhält von dem Verkäufer eine Vermittlungsgebühr.

Versorgungsvertrag Der Versorgungsvertrag wird zwischen dem Betreiber und den Pflegekassen geschlossen. Der Versorgungsvertrag ist die Basis für den Heimvertrag und wesentlicher Bestandteil der Wirtschaftlichkeit des Pflegeheimbetreibers.

Generalübernehmervertrag Der Verkäufer beauftragt den Generalübernehmer (KerVita Generalbau GmbH & Co. KG) mit der löffelfertigen Erstellung des Pflegeheims. Dies beinhaltet u.a. die Planungsleistung, die Bauwerkverschaffung und die Inventarbeschaffung. Der Generalübernehmer agiert von der Planungsreife bis zur löffelfertigen Übergabe. Darüber hinaus betreut er das Objekt in der Gewährleistungszeit.

EIN UNTERNEHMEN WIRD VON MENSCHEN GEPRÄGT



Jürgen Kerling

- Als geprüfter Steuerinspekteur in der Finanzbehörde bis 1968 tätig
- Bis 1975 für das Finanzwesen in der Stauerei Tiedemann im Hamburger Hafen verantwortlich
- Vorbereitung zur Steuerberaterprüfung 1975/1976
- Seit 1976 als selbstständiger Steuerberater tätig
- 2005 Gründung KerVita
- Generalbevollmächtigter



**Christian Kerling
(Controller/IHK)**

- Bis 2004 als gelernter Steuerfachangestellter tätig
- Selbstständig im Bereich Buchhaltung und Controlling
- 2005 Gründung KerVita
- Geschäftsführer der KerVita Betriebs GmbH



**Torsten Rieckmann
(Dipl. Bankbetriebswirt, Immobilienökonom/IREBS)**

- Bis 2006 als gelernter Bankkaufmann und Certified Financial Planner beschäftigt im Private Banking einer Sparkasse in Hamburg
- Seit 2006 tätig für die KerVita-Gruppe
- Geschäftsführer der KerVita Immobiliensparte

PFLEGEKOMPETENZ AUS HAMBURG – DIE KERVITA-GRUPPE

KerVita wurde 2005 von der Familie Kerling gegründet. Jürgen Kerling und sein Sohn Christian wollten klassische Werte und Tugenden Hamburger Kaufleute mit in das Pflegeunternehmen einbringen: Verantwortungsgefühl, Verlässlichkeit und die Schaffung von nachhaltigen Werten. Ihnen war bewusst, dass die Vision eines ganzheitlichen Pflegekonzepts mit einer starken persönlichen Note nur mit Einrichtungen umzusetzen sein würde, die sich auch in der räumlichen Nähe befänden. Die Einrichtungen werden regelmäßig vom sogenannten Pflege-TÜV geprüft und die Ergebnisse werden im Transparenzbericht veröffentlicht. Aktuell gab es für alle Kervita-Häuser Noten im 1er-Bereich - entsprechend dem Schulnotensystem. Für die Einrichtung „Am Tempelberg“ in Bad Doberan gab es sogar die Bestnote von 1,0.

KerVita – ein inhabergeführtes Familienunternehmen: Erfahrung und Kompetenz aus einer Hand

KerVita plant, baut und betreibt seine stationären Pflegeheime in Eigenregie. Der Ausspruch „Alles aus einer Hand“ trifft hier wirklich zu. Elf Einrichtungen sind in Norddeutschland bereits erfolgreich entwickelt, geplant, gebaut und in Betrieb genommen worden. Vier weitere kommen bis Ende 2014 dazu. Dabei setzt die Firma eigenes Kapital ein und arbeitet mit privaten und institutionellen Investoren zusammen. KerVita verfügt über einen guten Bonitätsindex von 204 bei Creditreform.

Das Wohlergehen der Bewohner liegt den Betreibern und ihren Mitarbeitern besonders am Herzen. KerVita ermöglicht den Bewohnern ein Umfeld, das Anregungen gibt, Beteiligungen ermöglicht, den Austausch zwischen Menschen in der gleichen Lebenssituation und zwischen den Generationen fördert. Besondere Service-Leistungen und die regionale Anbindung einer jeden Einrichtung an die örtlichen Strukturen sind KerVita ein wichtiges Anliegen. In unseren Pflegeeinrichtungen wird das Essen in der eigenen Vollküche frisch zubereitet. Einige Komponenten des Essens werden von Block Menü hinzugefügt. Block Menü ist ein Unternehmen der Block-Gruppe, die in der Öffentlichkeit hauptsächlich durch die Block-House-Restaurants und das Hamburger Hotel Ellysée bekannt ist.

Persönliche Danksagungen, Weiterempfehlungen und vor allem gute Belegungszahlen bestätigen, dass die Bewohner, deren Angehörige und auch Einweiser mit dem Angebot der KerVita-Senioren-Zentren sehr zufrieden sind.



Das KerVita-Leitbild: „Mit Sicherheit sorglos leben“

- Wir orientieren uns an den Bedürfnissen und Wünschen unserer Bewohner
- Wir stellen den Menschen stets in den Mittelpunkt unseres Handelns
- Unsere Vorstellung von gegenseitigem Respekt, einem herzlichen Umgang und einer optimalen Pflege wird von allen KerVita-Mitarbeitern mitgetragen und gelebt
- Wir wollen die Lebensqualität unserer Senioren dauerhaft verbessern



Mit Sicherheit sorglos leben



DIE KERVITA-ERFOLGSFAKTOREN IN DER PFLEGE

- Langjährige Erfahrung
- Effiziente und zukunftsorientierte Pflegeheimkonzepte
- Hohe Standortqualität – Auswahl nach genau definierten Markt- und Bedarfsanalysen
- Nachhaltige und hohe Bauqualität, nicht zuletzt weil wir für den eigenen Betrieb planen und bauen
- Konsequente Umsetzung der Pflegephilosophie
- Qualitätsorientierte Leistung in der Pflege – regelmäßige Schulung der Mitarbeiter
- Räumliche Nähe – unsere Firmenzentrale befindet sich in Hamburg
- Optimale Ausnutzung von Synergien im Betrieb
- Erfolgreiches Netzwerk mit den ortsansässigen Ärzten, Krankenhäusern, Apotheken, Krankenkassen, Ortsverbänden und anderen Institutionen
- Mediale Präsenz durch ausgereiftes Kommunikationskonzept

KERVITA-STANDORTE



Schwerin: „Haus Seeblick“,
eröffnet 2006



Bad Doberan: „Am Tempel-
berg“, eröffnet 2008



Bremen: „Schöne Flora“,
eröffnet 2009



Reppenstedt/Lüneburg:
„Reppenstedt“, eröffnet 2010



Hamburg-Wilhelmsburg:
„Am Inseipark“,
wird 2013 eröffnet



Rostock II: „An der
Warnow“, eröffnet 2010



Hamburg-Barmbek:
„Am Osterbekkanal“,
eröffnet 2011



Stralsund: „Am Tierpark“,
eröffnet 2011



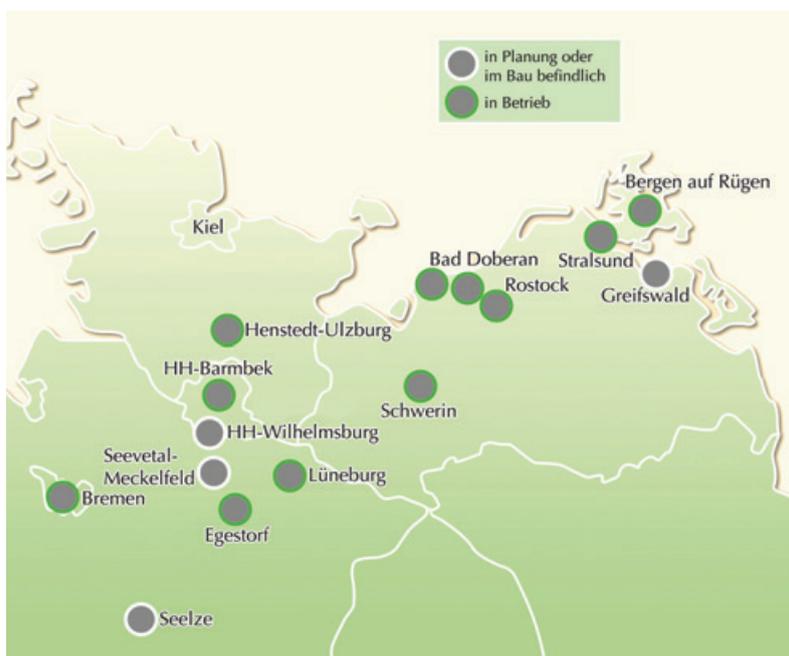
Seevetal-Meckelfeld:
„Zur Pulvermühle“,
wird 2014 eröffnet



Seelze/Hannover:
„An den Grachten“,
wird 2014 eröffnet



Greifswald,
wird 2014 eröffnet



Egestorf: „Haus Eichenhof“,
übernommen 2007



Bergen/Rügen: „Am Park“,
eröffnet 2008



Rostock I: „Am Botanischen
Garten“, eröffnet 2009



Henstedt-Ulzburg: „Lühmann-
Park“, eröffnet 2012

DER STANDORT SEEVETAL-MECKELFELD

Die Makrolage

Meckelfeld ist ein Teil der niedersächsischen Gemeinde Seevetal, liegt im Landkreis Harburg und schließt direkt an das Landesgebiet Hamburg an. Wegen der zentralen Lage ist Seevetal eine bevorzugte Wohngemeinde, aber auch interessant für das mittelständische Gewerbe durch den unmittelbaren Raum zu Hamburg.

Rund 9.800 Einwohner leben in Meckelfeld. Die Gemeinde Seevetal umfasst ca. 42.000 Einwohner, was Seevetal zu einer der größten Gemeinden einwohnermäßig in der Bundesrepublik Deutschlands macht. Der Anteil der über 65-jährigen liegt in Seevetal bei ca. 22%.

Über die Anschlussstelle Seevetal auf der Autobahn A1 wird das Projektgebiet direkt erreicht. Darüber hinaus besteht ein direkter Anschluss mit dem ÖPNV des HVV (Hamburger Verkehrsverbund) nach Hamburg. In ca. 30 Min. wird der Hamburger Hauptbahnhof erreicht, in nur 3 Min. Fahrzeit mit der Regionalbahn (R 40) erreichen die Fahrgäste den Bahnhof Hamburg-Harburg.

Die Mikrolage – Mattenmoorstr. 5 in 21217 Seevetal-Meckelfeld

Das Projektgebiet liegt im Herzen von Meckelfeld, mit direktem Zugang zur Fußgängerzone. In unmittelbarer Nähe befinden sich Geschäfte für die tägliche Nahversorgung, wie Apotheken, Supermärkte, Sparkassen, die Post und Ärzte. Die Infrastruktur in Meckelfeld ist sehr gut entwickelt. Der Bahnhof ist fußläufig zu erreichen.

In der Nähe des Projektgebietes gibt es Ausflugziele, die die Bewohner finden und genießen können. Zum Beispiel die „Hörster Mühle“, der „Pulvermühlenteich“ und der „See im großen Moor“.

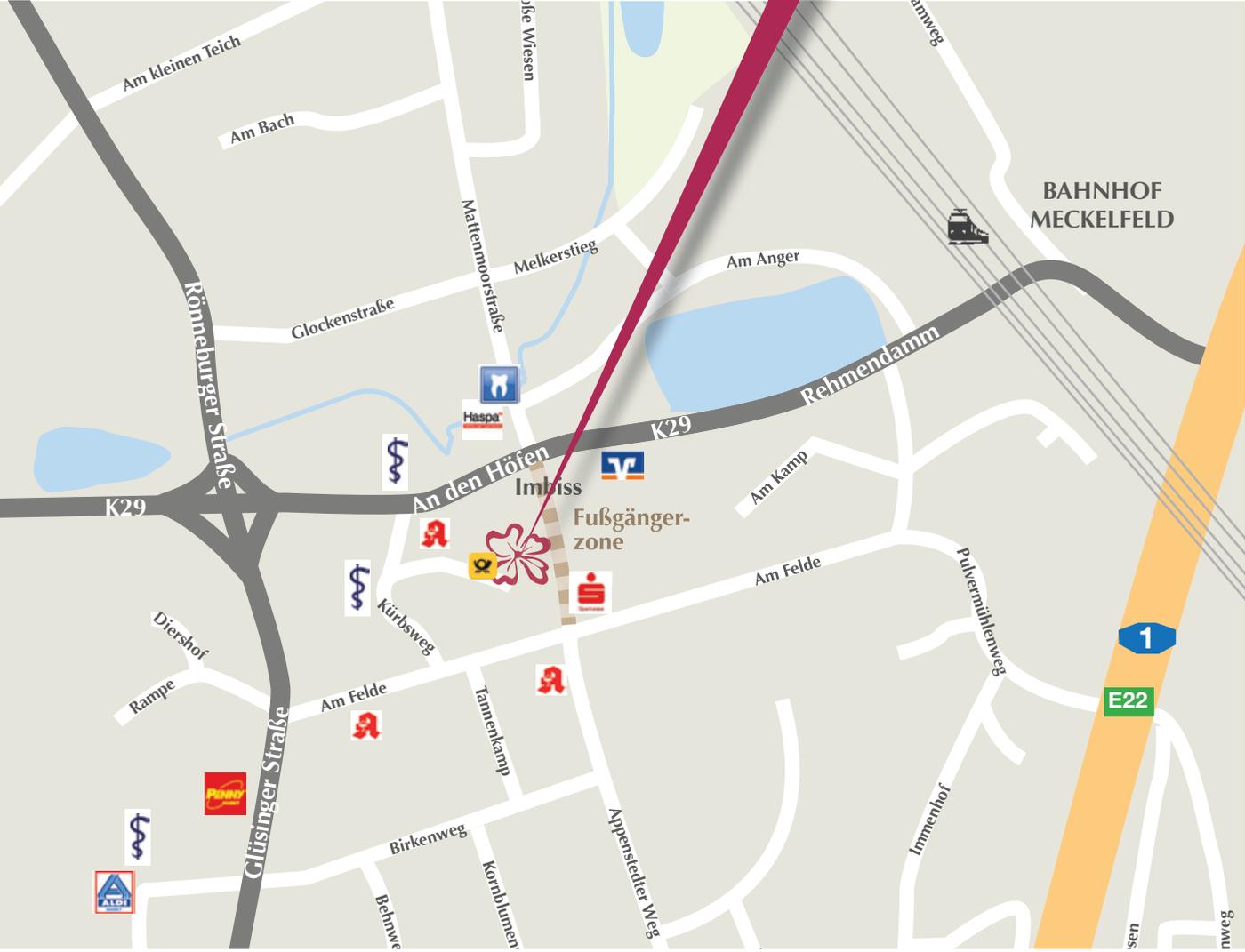
Das Gebäude selbst passt ideal in den Stadtkern von Meckelfeld und bildet mit den angrenzenden Gebäuden auf der Rückseite eine neue Platzgestaltung.



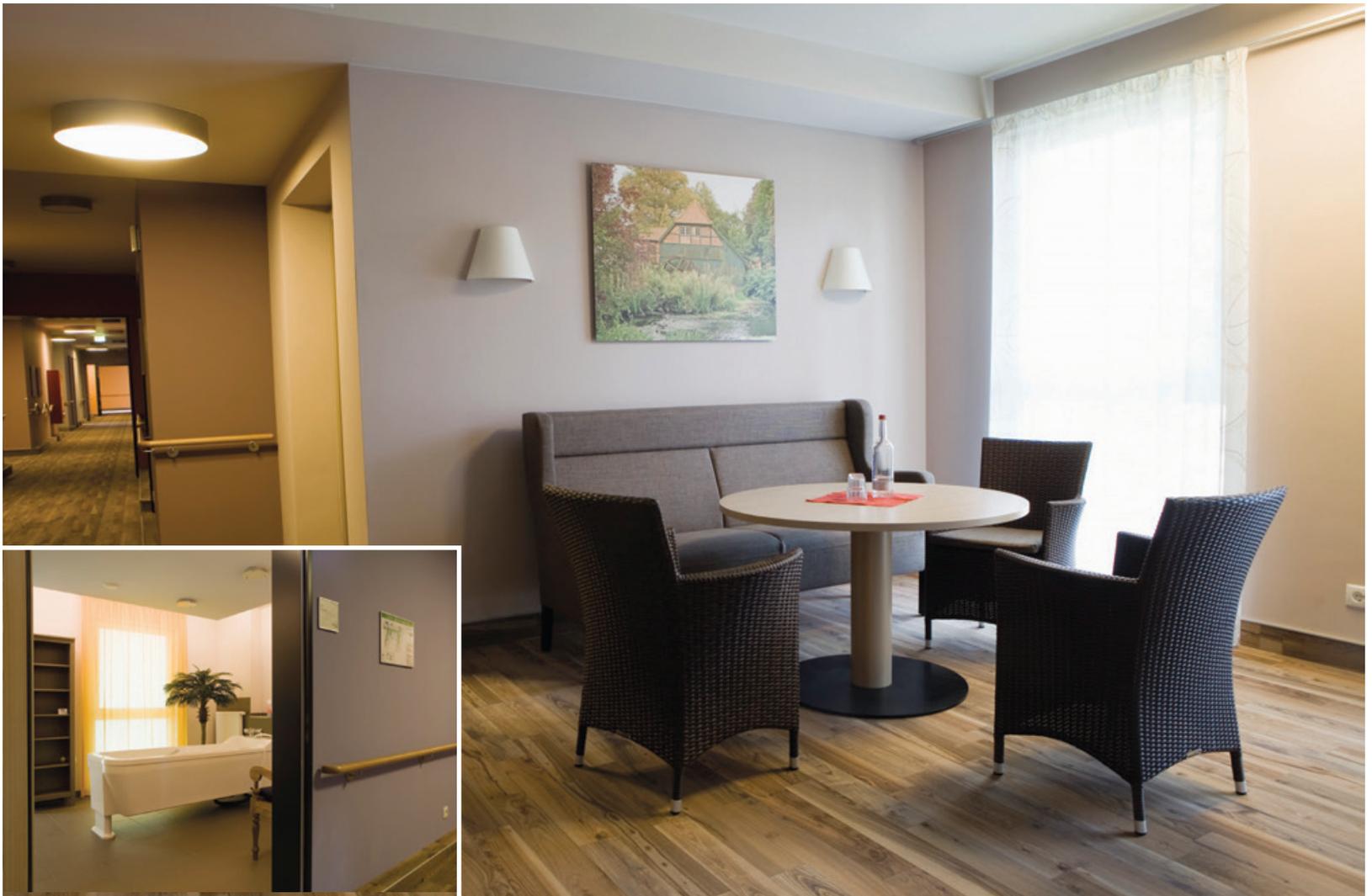
DIE MAKROLAGE



DIE MIKROLAGE



AMBIENTE ZUM WOHLFÜHLEN: DAS NEUE SENIOREN-ZENTRUM „ZUR PULVERMÜHLE“



Das KerVita-Pflegeheim liegt direkt in der Fußgängerzone, im Zentrum von Seevetal-Meckelfeld, in der Mattenmoorstr. 5.

Wohnkomfort wird im neuen KerVita-Senioren-Zentrum großgeschrieben. Das Konzept der Innenarchitektin sieht eine warme und gemütliche Atmosphäre vor, die einladend und behaglich auf den Besucher wirkt und die Erfüllung höchster Ansprüche verspricht. Das Senioren-Zentrum bietet seinen Bewohnern eine technisch hochwertige Ausstattung, die altersgerechte Funktionalität und geschmackvolle Optik miteinander vereint. Die großzügigen und gemütlichen Räume versprühen durch ihre farbtherapeutische Gestaltung Wärme und Freundlichkeit.

Als Zentrum des Hauses lädt die große Cafeteria zum geselligen Beisammensein, anregenden Gesprächen und vielfältigen Freizeitaktivitäten ein. Des Weiteren gibt es auch für jede Wohngruppe einen eigenen Aufenthaltsraum mit Wohnküche sowie große Außenflächen und Balkone, die den Bewohnern vielfältige Möglichkeiten bieten. Auf dem ca. 3.000 qm großen Grundstück ist auch ein Demenzgarten vorgesehen.

Je Etage sind ein Dienstzimmer und diverse Lager- und Abstellräume vorgesehen sowie ein Pflegebad, ausgestattet mit Waschtisch, WC und Pflegewanne.

AUFTEILUNG DES GEBÄUDES

Kellergeschoss

Personlräume, Wäscherei, Frisör, Küche, Hausmeister, Lager- und Abstellräume.

Erdgeschoss

Empfang, Veranstaltungssaal mit einem Kamin, Heimleitung, Pflegedienstleitung, Ausgabeküche, separater Gartenzugang, Verwaltung, Aufzüge, Pflege-Wohnbereich mit 24 Pflegeplätzen in 20 Einzelzimmern und 2 Doppelzimmern.

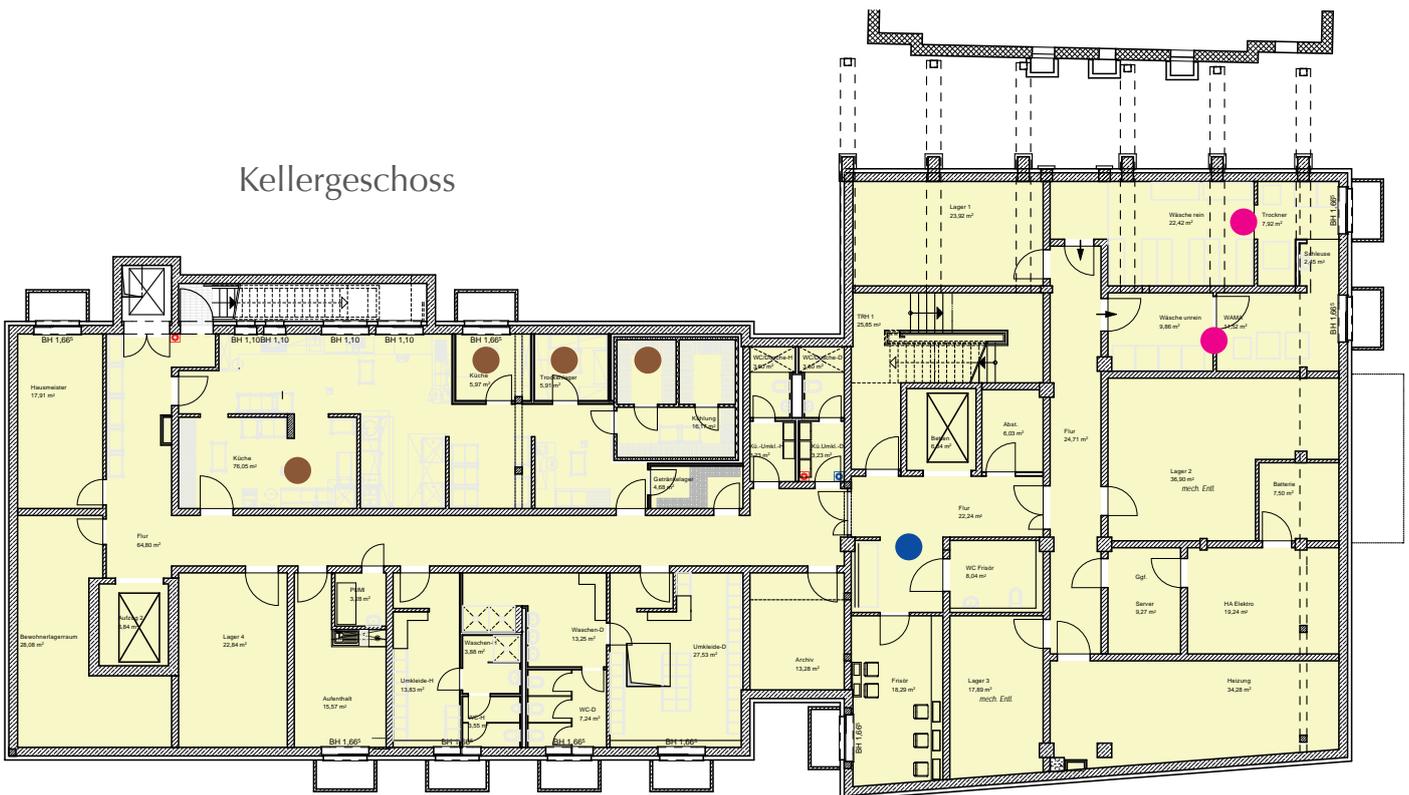
1. und 2. Obergeschoss

Jeweils Gemeinschaftsräume bzw. Wohnküchen und eine Stube, Schwesterndienstzimmer, Pflegebad, sowie Pflege-Wohnbereich bestehend aus 32 Pflegeplätze in 30 Einzelzimmern und einem Doppelzimmer, die in zwei Wohngruppen unterteilt sind, einen Balkon mit Ausblick auf den Garten.

Dachgeschoss

Gemeinschaftsräume bzw. Wohnküchen und eine Stube, sowie Pflege-Wohnbereich bestehend aus 21 Pflegeplätzen in 19 Einzelzimmer und einem Doppelzimmer, die in zwei Wohngruppen unterteilt sind, einen Balkon und eine Dachterrasse.

Kellergeschoss



- Frisör
- Küche
- Wäscherei
- Gemeinschaftseigentum

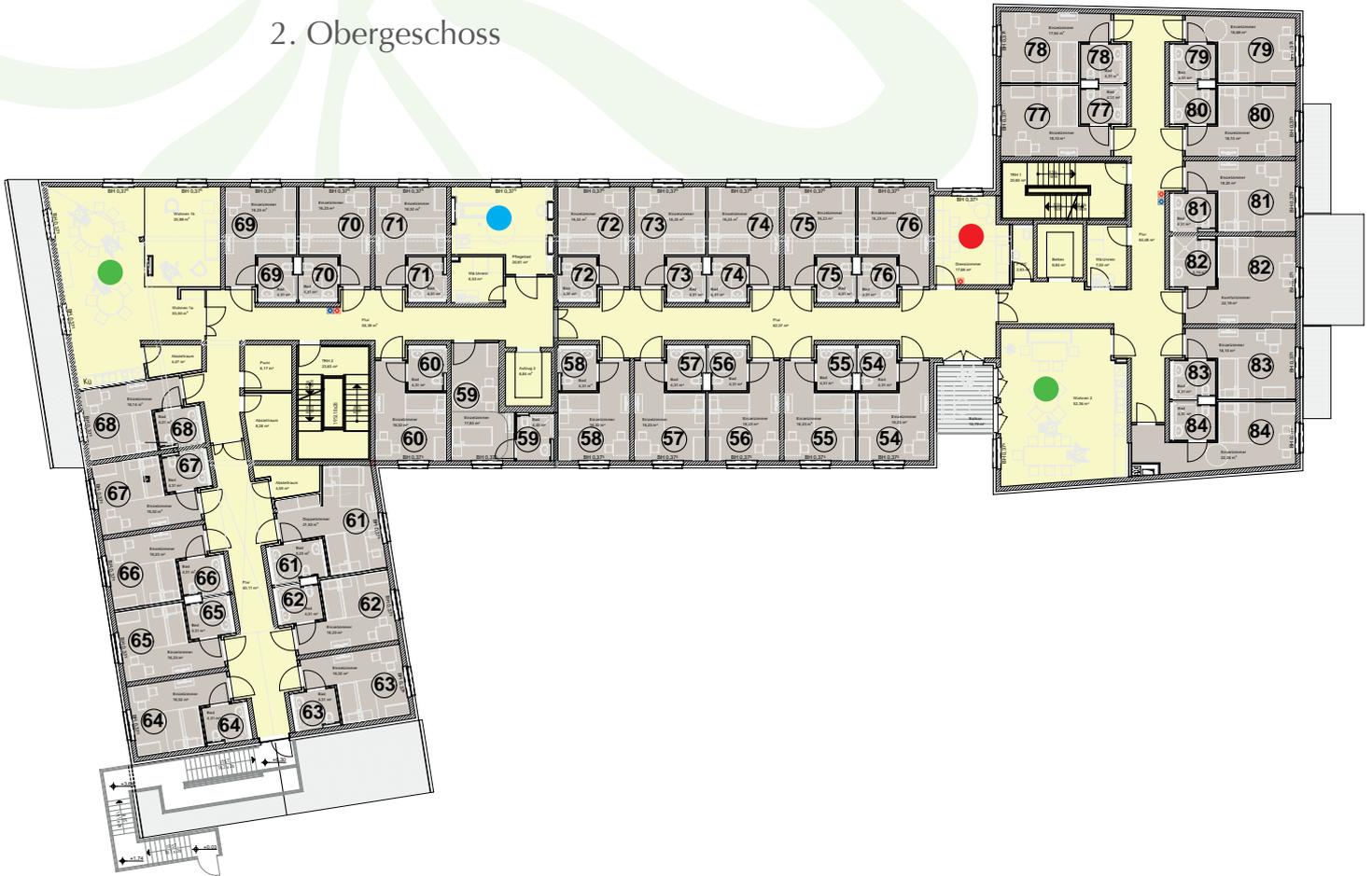
Erdgeschoss



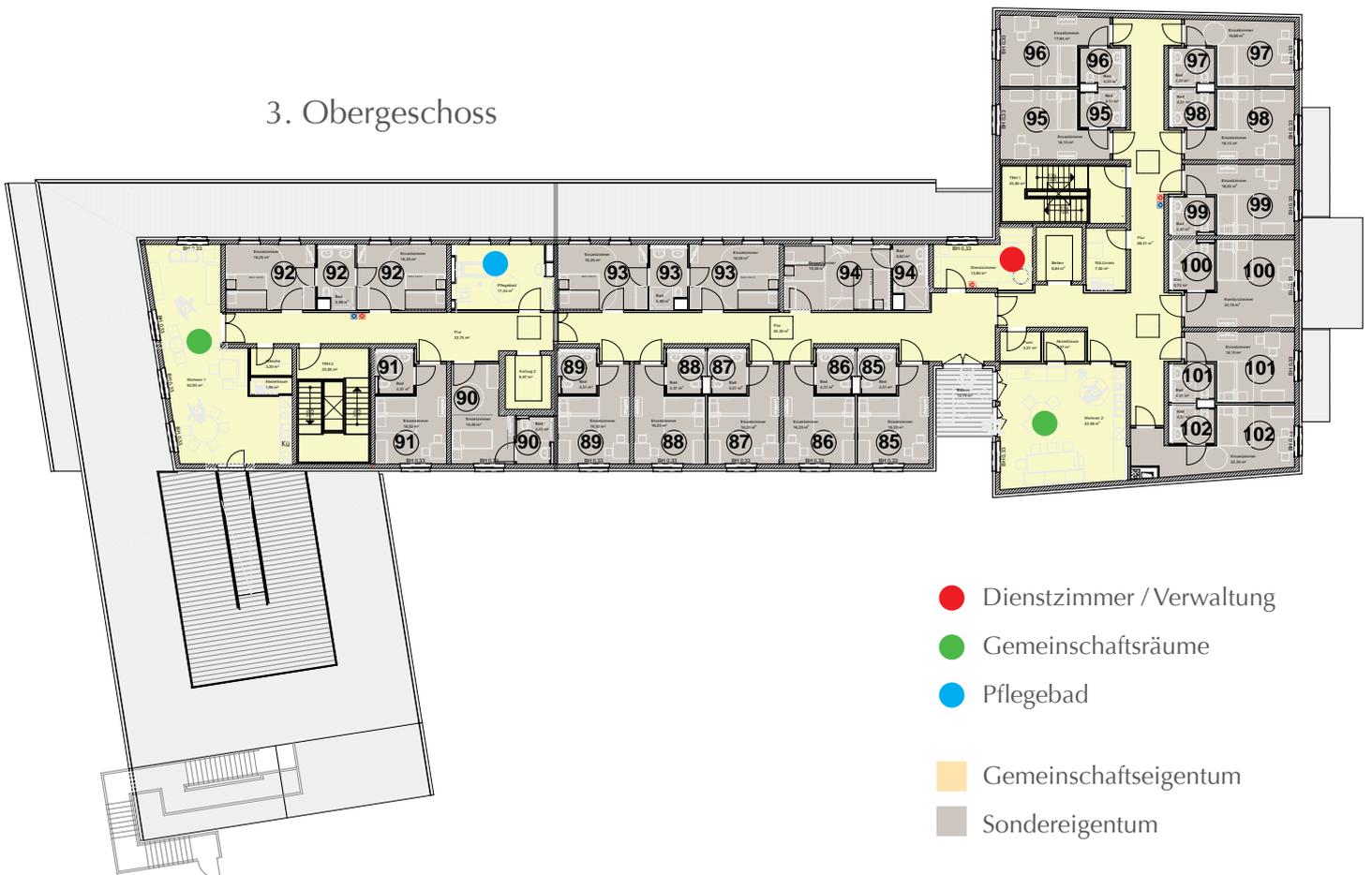
1. Obergeschoss



2. Obergeschoss



3. Obergeschoss



- Dienstzimmer / Verwaltung
- Gemeinschaftsräume
- Pflegebad
- Gemeinschaftseigentum
- Sondereigentum

AMBIENTE ZUM WOHLFÜHLEN: DAS NEUE SENIOREN-ZENTRUM „ZUR PULVERMÜHLE“

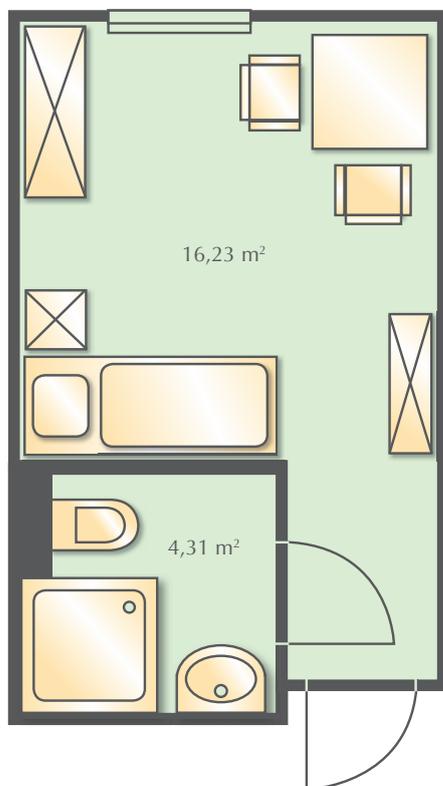
Insgesamt verfügt der ansprechende Neubau über 109 Pflegeplätze in 102 Zimmern/ Pflegeapartments, die sich auf komfortable und barrierefreie Ein- und Zweibettzimmer verteilen.

Alle Bewohnerzimmer verfügen über ein eigenes Badezimmer mit Dusche, WC und einem Waschtisch.

Möblierungsbeispiel Einzelzimmer

z.B. Nr. 45, 1. OG, 20,54 qm

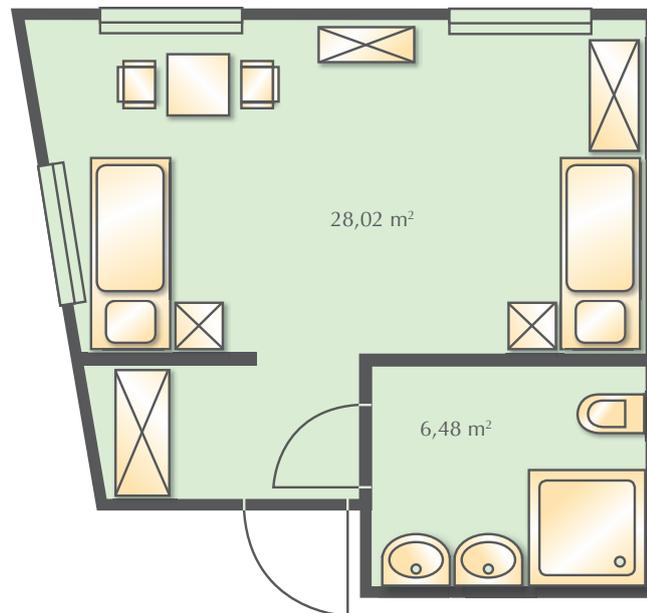
Kaufpreis inkl. Inventar 133.749 €



Möblierungsbeispiel Doppelzimmer

z.B. Nr. 14, EG, 34,50 qm

Kaufpreis inkl. Inventar 224.652 €



Bewohnerzimmer



PACHTVERTRAG

Wesentliche Merkmale des Pachtvertrags

- Laufzeit** Mit dem Kauf des Pflegeappartements tritt jeder Erwerber in den bereits geschlossenen Generalpachtvertrag über 20 Jahre mit zweimaliger Option der Verlängerung um jeweils fünf Jahre seitens des Pächters mit der Heimbetriebsgesellschaft „Senioren-Zentrum „Zur Pulvermühle“ GmbH ein. Diese Gesellschaft ist der Betreiber des Pflegeheims mit 109 Pflegeplätzen.
- Miethöhe** Der Pachtzins der einzelnen Pflegeappartements ist der Preisliste zu entnehmen.
- Sicherheit** Der Pächter tritt zur Sicherung des Erwerbers des Pflegeappartements alle Ansprüche aus der Vermietung an die Bewohner in Höhe des Pachtanteils ab. Zudem wird die Pacht durch eine Patronatserklärung der Muttergesellschaft abgesichert.
- Indexierung** Ändert sich der vom Statistischen Bundesamt für die Bundesrepublik Deutschland amtlich festgestellte und veröffentlichte Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland für das Preisbasisjahr 2010 = 100 um mehr als zehn Punkte gegenüber dem Stand im ersten auf die ordnungsgemäße Übergabe folgenden Kalendermonat, so ist der Verpächter berechtigt den Pachtzins in Höhe von 65 % der entsprechenden prozentualen Veränderung ab dem Beginn des 4. Kalenderjahres nach Übergabe zu erhöhen.
- Instandhaltung** Sämtliche Kosten für Wartungs- und Instandhaltungsarbeiten bis auf die Gewerke Dach und Fach (Beton und Mauerwerk) obliegen dem Pächter/Betreiber.
- Nebenkosten** Die Verträge mit den Ver- und Entsorgern werden direkt vom Heimbetreiber (Pächter) abgeschlossen. Eine Nebenkostenabrechnung entfällt somit.
- Preopening** Zur Überbrückung der Anlaufphase des Pflegeheimbetriebs werden in den ersten drei Monaten nach Übergabe des Heims lediglich die Betriebs- und Nebenkosten gezahlt.
- Einrichtungsgegenstände** In dem Kaufpreis für das Pflegeappartement ist ein Anteil für Einrichtungsgegenstände enthalten. Die Einrichtungsgegenstände werden Eigentum des Erwerbers und werden im Rahmen des Pachtvertrags vom Betreiber gepachtet. Die Instandhaltung und Ersatzbeschaffung des Inventars wird vollumfänglich vom Pächter/Betreiber übernommen.

Details entnehmen Sie bitte dem Pachtvertrag, der Bestandteil der Bezugskunde ist.

BAUBESCHREIBUNG

Das teilunterkellerte Gebäude wird überwiegend als massiver Mauerwerksbau aus Kalksandstein mit Wärmedämmverbundsystem und Stahlbetondecken geplant und errichtet. Die Fassaden sind überwiegend klassische Lochfassaden. Der Saal und die Gemeinschaftsräume erhalten bodentiefe Fenster. Weiterhin wird der Saal zur Mattenmoorstrasse durch einen großzügigen Wintergarten erweitert.

Die Außenwände sind aus 17,5 cm bzw. 24 cm Kalksandstein mit Wärmedämmverbundsystem und mineralischem Putz, in Teilbereichen werden die Wände aus statischen Gründen in Stahlbeton ausgeführt. Auf Teilflächen der Fassaden wird eine Verkleidung mit Klinkerriemschen ausgeführt. Tragende Innenwände bestehen aus 17,5 cm bzw. 24 cm Kalksandstein oder Stahlbeton. Die Zimmertrennwände werden zum Teil als Gipskartonkonstruktionen hergestellt.

Die Balkone werden als Betonfertigteile mit einer Absturzsicherung als zum Teil feste Brüstung bzw. Stahlgeländer thermisch von der Konstruktion getrennt vorgesehen. Teile des Daches im Staffelgeschoss werden als Dachterrasse ausgeführt. Die Decke über dem Dachgeschoss ist eine Stahlbetondecke mit oben liegender Dämmung. Die Regenentwässerung wird nach außen geführt. In der Aussenanlage wird ein extra Bereich als Demenzgarten ausgestaltet.

Das Gebäude wird insgesamt barrierearm geplant.

Finanzierung durch KfW-Bankengruppe möglich:

Über die KfW, Programm 153 „Energieeffizient Bauen“, kann eine zinsgünstige Kreditfinanzierung beantragt werden. Das Gebäude erreicht hierbei das Niveau KfW-Effizienzhaus-70.

Die KfW gewährt Kredite aus diesem Programm ausschließlich über Banken und Sparkassen. Der maximale Kreditbetrag beträgt 50.000 € pro Wohneinheit.

Informationen und eine Konditionsübersicht erhalten Sie bei Ihrer Hausbank oder jeder anderen Bank / Sparkasse oder im Internet unter www.kfw.de/Konditionen.

Bitte informieren Sie sich rechtzeitig vor Ihrem Erwerb über eine mögliche Modifikation oder Wegfall des Programms seitens der KfW.



KfW-70

Effizienzhaus

BERECHNUNGSBEISPIEL PFLEGEAPPARTEMENTS

Wie berechnet sich die tatsächliche Fläche?

**Anteilige gemeinschaftliche Nutz-,
Funktion- und Verkehrsfläche**
(z.B. Cafeteria, Therapieräume,
Aufenthaltsräume, Pflegebad,
Grünanlagen, Parkplätze)

+

Fläche des Pflegeappartements
(Sondereigentumseinheit)

= GESAMTFLÄCHE

Wie berechnet sich der Kaufpreis?

Kosten für den Grundstücksanteil
+

Anteilige Gebäudeherstellungskosten

+

**Anteilige Anschaffungskosten der
Einrichtung und Ausstattung**

+

Außenfläche

= KAUFPREIS

	Einbett-App. z.B. Nr. 45, 1.OG	Zweibett-App. z.B. Nr. 14, EG
Fläche Pflegeapp. (Sondereigentum)	20,54	34,50
Anteil Gemeinschaftsfläche	25,26	42,43
Gesamtfläche	45,80	76,93
Kaufpreis (inkl. Inventar)	133.749	224.652
Erwerbsnebenkosten:		
Grunderwerbssteuer, 4,5%	6.019	10.109
Notar- und Grundbuchkosten, ca. 1,5%	2.006	3.370
Erwerbsaufwand	141.774	238.131
Einnahmen aus Pacht (Jährlich)	6.966,11	11.700,62
Haus- und Pachtverwaltung (WEG), 10,-€ pro Monat (inkl. gesetzl. MwSt.)*	120,00	120,00
Instandhaltungsrücklage**	120,00	179,00
Jährliche Einnahmen (netto) ***	6.726,11	11.401,62
Monatliche Einnahmen (netto) ***	560,51	950,14

* Angebot eines namenhaften Verwalters aus Hamburg, Abgabe kann noch variieren

** Erfahrungs- und Vorschlagswert. Die Eigentümer beschließen die Höhe der Zuführung zur Instandhaltungsrücklage jährlich in der Eigentümerversammlung.

*** ab dem 4. Monat nach Pachtbeginn

RISIKEN DES IMMOBILIENERWERBS

Ein Immobilienerwerb beinhaltet nicht nur Vorteile und Chancen, sondern auch Risiken, die wir Ihnen hier erläutern möchten:

Fertigstellung	Dem Erwerber können finanzielle Schäden entstehen, wenn der Bauträger während der Errichtungszeit insolvent wird.
Erschließungskosten	Dem Erwerber können nach der Fertigstellung Folgekosten entstehen, wenn z.B. die Kommune Umlagen aufgrund von Straßenerneuerungen erhebt.
Baumängel	Dem Erwerber können Kosten durch Baumängel entstehen, die nicht im Rahmen der Gewährleistung beseitigt werden.
Pachteinnahmen	Es besteht das Risiko, dass der Pächter seinen Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommt oder ausfällt. Bei einer Neuverpachtung könnten niedrigere Pachten erzielt werden.
Gesetzesvorgaben	Neue oder geänderte Gesetze können die Wirtschaftlichkeit des Betriebs und ggf. den Pachtzins beeinflussen.
Nutzungsänderung	Bei einer Änderung der Nutzung (z.B. Umbau zu Wohnungen) hat der Eigentümer eine Mitwirkungspflicht. Für eventuelle Umbaumaßnahmen können zusätzliche Kosten entstehen.
Instandhaltungsrücklage	Der Erwerber könnte zusätzliche finanzielle Mittel aufbringen müssen, wenn der Instandhaltungsaufwand höher ausfallen sollte, als Rücklagen angesammelt wurden.
Wiederverkauf	Unter Umständen kann der beim Kauf eingesetzte Erwerbsaufwand bei einer Veräußerung nicht erzielt werden. Ein Wertverlust der Immobilie kann nicht ausgeschlossen werden.
Steuergesetzgebung	Die Steuergesetzgebung kann sich ändern.
Sonstige Risiken	Es können Kosten durch Brand, Naturkatastrophen oder Krieg entstehen.
Belegungsrisiko	Die Wirtschaftlichkeit einer Pflegeeinrichtung hängt im starken Maße von der Auslastung der Einrichtung ab.
Internationale Finanz- und Wirtschaftskrise	Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass das nationale Wirtschaftssystem von der internationalen Finanz- und Wirtschaftskrise erfasst wird und dies Auswirkungen auf den Vertragsgegenstand hat.
Persönliche Ankaufsfinanzierung	Zahlungsverpflichtungen aus Zinsen und Tilgungen bestehen unabhängig von der Wert- und Ertragsentwicklungen des Objektes.



HAFTUNGSAUSSCHLUSS

Bitte beachten Sie, dass sämtliche in diesem Exposé vorgestellten Inhalte lediglich einer Vorabinformation dienen und den vorläufigen Planungsstand im März 2013 darstellen. Grundlage der Ausführung sind ausschließlich die in der Bezugsurkunde enthaltene Bau- und Leistungsbeschreibung sowie die Darstellung in den Plänen der Teilungserklärung. Veränderungen aufgrund behördlicher Auflagen bleiben ausdrücklich vorbehalten. Die angeführte Baubeschreibung entspricht den zur Zeit der Erstellung dieses Exposés geltenden Bauvorschriften. Die Bauvorschriften und alle Zeichnungen stehen unter dem Vorbehalt aller Genehmigungen und Auflagen der zuständigen Behörden und Versorgungsbetriebe. Abweichungen und Änderungen, die zum Erhalt von Genehmigungen, zur Erfüllung von Auflagen oder aufgrund der Planung für die Versorgung mit Wasser, Strom, Wärme, Telefon, Abwasserbeseitigung u.Ä. erforderlich oder für die Belange des gesamten Bauvorhabens zweckmäßig sind, bleiben vorbehalten, ohne dass daraus Ansprüche des Käufers gegen den Verkäufer hergeleitet werden können. Alle angegebenen Flächen beruhen auf der Flächenberechnung eines Architektenbüros und sind unverbindliche Richtmaße. Das Gleiche gilt für die dargestellten Außen- und Innenansichten des Objektes sowie deren Visualisierung. Die Möblierungen und räumlichen Darstellungen in den Grundrisszeichnungen und Visualisierungen sind Architekturvorschläge. Die Darstellung in den Plänen eignet sich nicht für das Entnehmen von Maßen. Der Austausch von Baumaterialien durch gleichwertige bleibt vorbehalten. Dieser darf sich jedoch nicht gebrauchsmindernd auf den Kaufgegenstand auswirken. Weiterhin darf er nicht zur Wertminderung des in der Baubeschreibung dargestellten Zustandes führen und muss dem Käufer zumutbar sein.

Der Immobilienmakler hat als Informationsverwender des vom Bauträger erstellten Exposés die dort vom Bauträger genannten Inhalte und Vorabinformationen ungeprüft übernommen und leistet deshalb keine Gewähr für deren Vollständig- und Richtigkeit. Haftungsansprüche, insbesondere wegen Prospekthaftung, die durch die Nutzung oder Nichtnutzung der im Exposé dargebotenen Informationen und Daten verursacht wurden, sind gegenüber der PPM Projektgesellschaft Pflegeheim Meckelfeld mbH & Co. KG sowie dem Immobilienmakler ausgeschlossen.

Eine Rechts- und Steuerberatung wird durch die Vermittlung des Immobilienmaklers nicht ersetzt.

Die Bezugsurkunde wird Ihnen rechtzeitig vor Beurkundung des Kaufvertrags durch den Immobilienmakler zur Verfügung gestellt. Sie enthält umfangreiche Informationen zu Ihrem Immobilienerwerb.

Die ausführliche Lektüre der Bezugsurkunde ist zwingende Voraussetzung zum Abschluss des notariellen Kaufvertrags.

**Haben wir Ihr Interesse geweckt?
Dann nehmen Sie doch noch heute mit uns Kontakt auf.**

PPM Projektgesellschaft Pflegeheim Meckelfeld mbH & Co. KG

Kuehnstrasse 71D, 22045 Hamburg

Tel. 0800-5378482 (kostenlos)

info@pflegeheim-invest.de

www.pflegeheim-invest.de



Impressum

Herausgeber / Verantwortlicher:

PPM Projektgesellschaft Pflegeheim Meckelfeld mbH & Co. KG

Kuehnstraße 71D, 22045 Hamburg

www.kervita.de

Die Inhalte dieser Unternehmensbroschüre wurden nach bestem Wissen und Gewissen erstellt.
Der Irrtum bleibt vorbehalten.

Verantwortlich für den Inhalt: Torsten Rieckmann, KerVita-Gruppe. Stand 02/2013.

Design: www.henkelmann-werbeagentur.de

Fotos: Helge Krückeberg. Fotos von bestehenden KerVita-Einrichtungen wurden verwendet,
um einen Eindruck zu vermitteln, wie das neue Senioren-Zentrum von innen aussehen könnte.
Die Bilder sind lediglich Beispielfotos.
fotolia



Mit Sicherheit sorglos leben