



SENIORENWOHNEN IN LINNICH

24 BETREUTE WOHNUNGEN

SCHWARZER WEG, LINNICH



ZUKUNFTSINVESTITION MIT WEITBLICK –
RENDITESTARK, SICHER, NACHHALTIG!

VORWORT

Sehr geehrte Interessentin, sehr geehrter Interessent,

aufgrund der starken Nachfrage konnten die Senioren-Parks in Würselen und Jüchen in kurzer Zeit verkauft werden. Grund genug, Ihnen eine weitere interessante, inflationsgesicherte und solide Kapitalanlage mit attraktiver Rendite vorzustellen.

In Linnich erstellen wir eine moderne, service-orientierte Wohnanlage. Geplant und ausgestattet nach neuesten Standards sind die Seniorenwohnungen speziell auf die Bedürfnisse älterer Menschen ausgerichtet. Auf drei Etagen entstehen 24 moderne, hochwertig ausgestattete Seniorenwohnungen mit zwei bzw. drei Zimmern, Küche, Bad, Flur, Abstellraum und schönen Terrassen bzw. Balkonen.

Attraktive Kaufpreise, ein langfristiger Mietvertrag, hohe Mieten, ein derzeit günstiges Zinsniveau, eine hohe Rendite und die Wertsteigerung durch die wachsende Nachfrage sind nur einige Vorteile für die Investition in diesen Zukunftsmarkt.

Wir freuen uns über Ihr Vertrauen in unser Anlageprojekt und nehmen es als Herausforderung, Ihre persönlichen Erwartungen voll und ganz zu erfüllen. Investieren Sie in unsere Seniorenwohnungen und damit in einen der stärksten Wachstumsmärkte Deutschlands – ein Investment für langfristige Geldanlagen – ohne Experimente.

Auf den folgenden Seiten stellen wir Ihnen gerne Ihre „Zukunftsinvestition mit Weitblick“ vor. Sprechen Sie uns an.

Ihre
Hotel + Pflege GmbH

INHALTSVERZEICHNIS

Der Pflegemarkt in Deutschland	4
Starke Gründe für eine Investition in Seniorenwohnen in Linnich	6
Inflationsschutz	8
Investition in Pflegeimmobilie oder Eigentumswohnung?	9
Linnich – Stadt an der Rur	10
Die Gebäude und ihre Lage	13
Grundrisse und Geschossübersichten	14
Auszug aus der Baubeschreibung	17
Der Betreiber	20
Chancen und Risiken	22
Projektbeteiligte	25
Notizen	26
Impressum/Disclaimer	27

DER PFLEGEMARKT IN DEUTSCHLAND

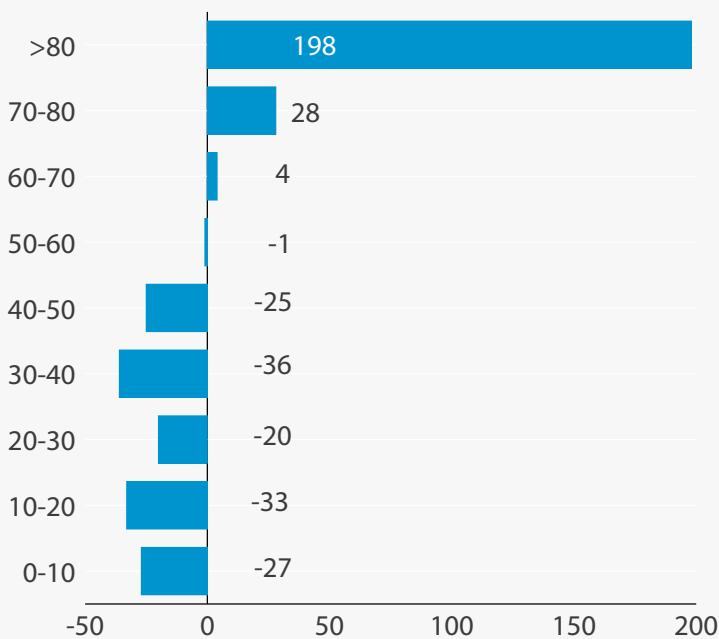
RAHMENBEDINGUNGEN DER INVESTITION

Demografischer Wandel und Pflegebedarf

Der demografische Wandel ist in den vergangenen Jahren nicht nur in das Bewusstsein der Bevölkerung sondern auch in die Lebenswirklichkeit der Menschen eingezogen. Bereits heute ist in Deutschland jeder vierte Bürger über 60 Jahre alt. Dieser Anteil wird in den nächsten Jahren noch erheblich zunehmen, so dass im Jahr 2040 ca. 5,6 Millionen Menschen älter als 80 Jahre sein werden.

Für diese Altersgruppe ist ein umfangreiches Angebot von verschiedenen Pflegeformen notwendig, welches deutlich über das heutige Angebot hinausgeht. In den vergangenen Jahren wurde eine Vielzahl neuer Pflegeeinrichtungen gebaut, doch der Bedarf an Senioreneinrichtungen steigt mit der Alterung der Gesellschaft stetig an.

Ein weiterer entscheidender Punkt für das Wachstum des Marktes ist der gesellschaftliche Wandel generell. Aufgrund der zunehmenden Mobilität, der Flexibilisierung des Arbeitsmarktes und der voranschreitenden Globalisierung sind die Angehörigen der Pflegebedürftigen entweder nicht mehr in der Region oder aber sie sind mit ihrer eigenen beruflichen Tätigkeit sehr eingespannt. Hinzu kommt der zunehmende Anteil berufstätiger Frauen, die immer weniger als Pflegeleistende zur Verfügung stehen.

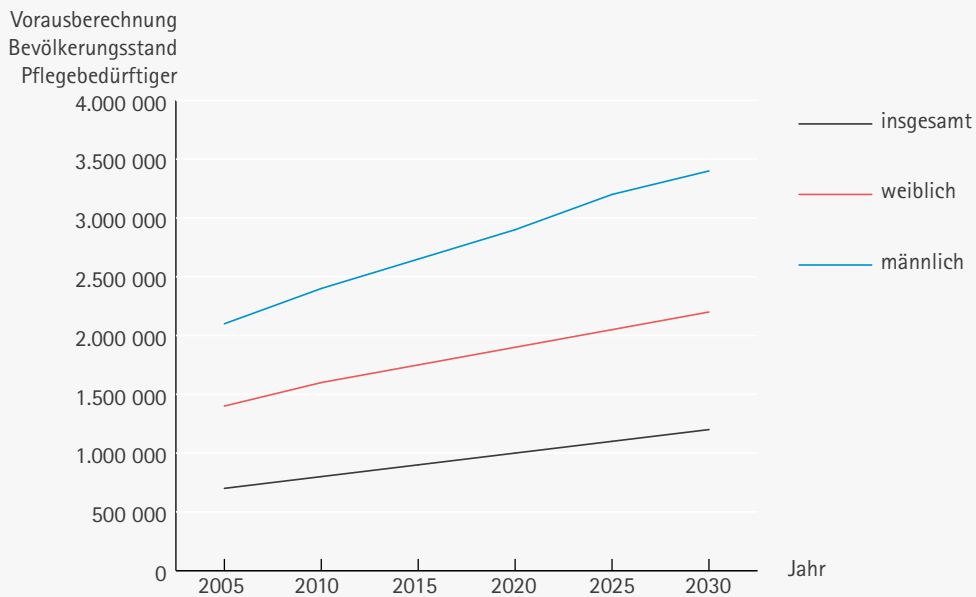


Starke Verschiebung der Altersstruktur in % Jahr 2000 gegenüber Jahr 2050

Quelle: Statistisches Bundesamt

RESUMÉE

- Stetig wachsende Zielgruppe aufgrund des demografischen Wandels
- Kontinuierlich wachsender Bedarf an seniorengerechten Wohnungen
- Dringende Notwendigkeit, moderne und serviceorientierte Lebensräume für Senioren zu schaffen



Pflegebedürftige in Deutschland

Vorausberechneter Bevölkerungsstand: Deutschland, Stichtag Varianten der Bevölkerungsvorausberechnung, Geschlecht, Altersjahre

Bevölkerungsvorausberechnungen Deutschland Vorausberechneter Bevölkerungsstand (1000)

(C)opyright Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 2011, Stand: 10.03.2011

STARKE GRÜNDE FÜR EINE INVESTITION IN SENIORENWOHNEN IN LINNICH

renditestark investieren

- Wesentlich höhere Erträge als bei vermieteten Eigentumswohnungen
- Gewinne nach 10 Jahren steuerfrei
- Abgeltungssteuerfrei, da keine Kapitalerträge
- Ertragsstark bereits vor Abschreibungen und Steuerersparnissen

sicher investieren

- Einnahmesicherheit durch 25-jährigen Pachtvertrag mit 5-jähriger Verlängerungsoption
- Inflationsschutz durch Sachanlage in Immobilien
- Effektiver Schutz vor Geldentwertung, Währungskrisen und Staatsverschuldung
- Hohe Sicherheit durch bonitätsstarken Generalmieter
- Hohe und stabile Miete mit eingebauter Inflationssicherung durch Indexierung
- Kein Leerstandsrisiko – Anmietung der Gesamtfläche durch Generalmieter

nachhaltig investieren

- Investition in einen der stärksten Wachstumsmärkte Deutschlands
- Investition in eine hochwertige, moderne Immobilie in guter Lage
- Ökologische Investition nach der aktuellen Energieeinsparverordnung (EnEV)

günstig investieren

- Niedrige Finanzierungskosten durch historisch niedriges Zinsniveau
- Finanzierung bis zu 85 % des Kaufpreises möglich (Bonität vorausgesetzt)



direkt investieren

- Teileigentum mit Grundbucheintrag
- Wiederverkauf jederzeit möglich
- Vererbbarer Substanzwert

komfortabel investieren

- Übernahme sämtlicher Unterhalts- und Wartungskosten durch Mieter
- Bevorzugtes Belegungsrecht im Falle der Pflegebedürftigkeit für den Investor und seine Angehörigen bis zum dritten Grad

qualitativ hochwertig investieren

- Hohe Bau- und Ausstattungsqualität
- Gutachterliche Qualitätskontrolle während der gesamten Bauzeit bis zur Abnahme
- Festpreis und Fertigstellungsgarantie durch erfahrenes und bonitätsstarkes Bauunternehmen
- Langjährige Projekterfahrung des Bauunternehmens

RESUMÉE

- Die einmalige Kombination aus der Investition in Teileigentum und der Investition in einen starken Wachstumsmarkt ist der besondere Anreiz für Kapitalanleger
- Nutzen Sie die Seniorenwohnungen auch für Ihre Altersvorsorge oder zum Vermögensaufbau. Als Alternative zu Rentenversicherung, Fonds oder anderen Niedrigzins-Anlagen, bietet Ihnen die Pflegeimmobilie hohe Erträge bei gleichzeitiger Sicherheit und Flexibilität

INFLATIONSSCHUTZ

Gründe für eine Investition in Immobilien

Schlagworte wie Finanzkrise, Schuldenkrise, Inflation, Eurokrise, Anstieg der Rohstoffpreise gehen täglich durch die Medien. Die vergangenen Jahre haben gezeigt, welche Risiken in Anlagen wie Aktien und Fonds liegen. Die Sicherheit der Währungen rund um den Globus ist fraglich. Die Renditen vermeintlich sicherer Anlageformen wie Lebensversicherungen oder Staatsanleihen bonitätsstarker Länder sinken.

Folglich rücken Themen wie Vermögenssicherung und Inflationsschutz in den Fokus. Die Investition in die krisenfeste und inflationsgeschützte Immobilie ist einer der Grundpfeiler einer sinnvollen Kapitalanlage.

Ein Investment in Immobilien ist eine Anlage in Sachwerte. Hierdurch wird in einen realen Wert investiert, der für jeden greifbar ist. Dieser ist nicht so stark wie andere Anlageformen den Inflations- und Währungsrisiken ausgesetzt.

Die Kaufpreise für Immobilien sind derzeit vergleichsweise günstig. Eine Immobilie stellt eine sichere Kapitalanlage dar, weil Wohnen ein menschliches Grundbedürfnis ist. In der Vergangenheit haben Immobilien immer eine Wertsteigerung und eine gute Rendite erzielt. Im Langzeitvergleich sind Immobilien sogar gegenüber der Investition in Aktien die bessere Anlageform.

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 und unterliegt nicht den starken Schwankungen wie in anderen Ländern.

Die Kreditzinsen sind historisch günstig, der Mietertrag und die steuerliche Förderung einer vermieteten Immobilie führen außerdem dazu, dass der zu zahlende Eigenaufwand des Investors gering ausfällt.



INVESTITION IN PFLEGEIMMOBILIE ODER EIGENTUMSWOHNUNG?

Klassische Eigentumswohnung

Betreute Wohnungen in Seniorenwohnen in Linnich

Beim Kauf einer Eigentumswohnung in der Region erhält man eine Wohnung ohne besondere Vorteile.

Kauf-
gegenstand

Beim Kauf einer Betreuten Wohnung in Seniorenwohnen Linnich erhält man eine hochwertige Wohnung mit Einbauküche sowie die Serviceleistungen aus dem daneben bereits bestehenden Seniorenheim.

Die Mieteinnahmen liegen zwischen 5,60 und 8,00 EUR/m² und sind in der Regel nicht indexiert.

Erträge

Die Miete liegt bei 11,00 EUR/m² und steigert sich automatisch mit dem Inflationsanstieg.

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

Rendite

Die Bruttorendite liegt schon anfänglich deutlich über 5% und damit höher als bei vergleichbaren Eigentumswohnungen. Hinzu kommen geringe Instandhaltungsrücklagen und sehr geringe Verwaltungskosten.

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

Während
der
Vermietung

Ein 25-jähriger Mietvertrag und eine 5-jährige Option mit einem solventen und bankengeprüften Betreiber ist vorhanden und wird mit erworben.

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

Kein aufwendiger Mieterkontakt = Die Vermietung Ihrer Wohnung ist Betreibersache.

Bei Wohnungsleerstand entstehen erhebliche Mietausfälle.

Sie erhalten Monat für Monat sichere Mieteinnahmen ohne Mietausfälle, 100% Mietzahlung auch bei Leerstand.

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

Die Nebenkosten sind vom Betreiber zu zahlen. Aufwendige Abrechnungen entfallen.

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

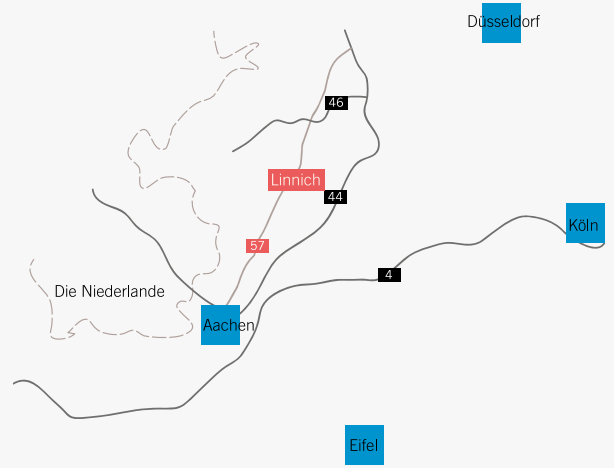
Der Betreiber trägt alle Schönheitsreparaturen innerhalb des Gebäudes und die Unterhaltung sowie Erneuerung der Einrichtungsgegenstände.

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

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

Durch negative Standortentwicklungen sinken Mietpreise oder die Vermietung wird schwieriger.

Der Standort wurde sowohl durch den Betreiber als auch von Banken geprüft.



LINNICH – STADT AN DER RUR

DIE STANDORTBESCHREIBUNG

Im Norden der Jülicher Börde liegt Linnich, die drittgrößte und nördlichste Stadt im Kreis Düren. Die Stadt liegt verkehrsgünstig im Viereck der Ballungszentren Köln, Düsseldorf, Aachen und Mönchengladbach. Die Flughäfen Mönchengladbach, Düsseldorf und Köln-Bonn sowie die regionalen und überregionalen Wirtschaftszentren sind über die angrenzenden Autobahnen schnell zu erreichen.

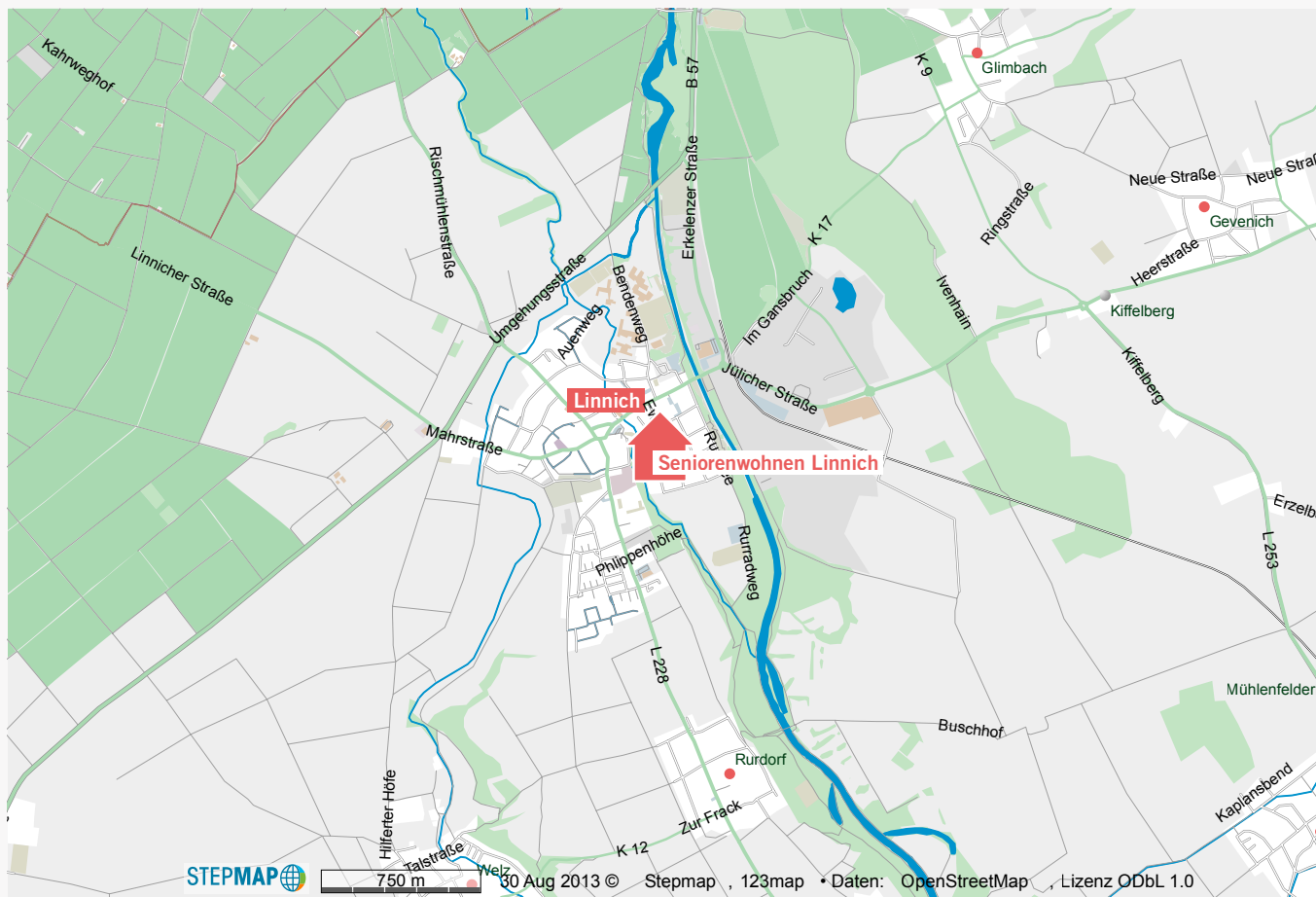
Die rund 14.000 Einwohner leben in der 65 Quadratkilometer großen Stadt auf 13 Ortsteile bzw. Stadtbezirke verteilt. Der Stadtkern liegt landschaftlich reizvoll im Rurtal direkt auf der linken Rurseite. Der RurUferRadweg lädt zu Ausflügen in die landschaftlich reizvolle Umgebung ein.

Linnich hat nicht nur für Naturliebhaber viel zu bieten. Seit 1997 hat die Glasmalerei mit der ältesten Glasmalereiwerkstatt und dem Deutschen Glasmalereimuseum ein einzigartiges Zentrum. Interessierte können sich hier über die historische Entwicklung der Glasmalerei vom 16. Jahrhundert bis in die Gegenwart informieren.

Ein kultureller Ausflug ins örtliche Heimatmuseum lohnt sich. Neben der dauerhaften Ausstellung von bäuerlichem Kulturgut, Arbeitsgeräten und verschiedenen Werkstätteneinrichtungen erfreut sich das Heimatmuseum auch wegen der wechselnden Ausstellungen großer Beliebtheit.

Weit über die Stadtgrenzen hinaus bekannt ist der einmal jährlich stattfindende Andreasmarkt. Während früher hauptsächlich Kaltblutpferde, Rindvieh und landwirtschaftliche Produkte gehandelt wurden, werden heute neben landwirtschaftlichen Bedarfsartikeln Waren aller Art angeboten.

Am Schwarzen Weg entsteht eine moderne serviceorientierte Wohnanlage mit 24 hochwertig ausgestatteten Wohnungen. Das Ortszentrum mit allen Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs ist fußläufig erreichbar.

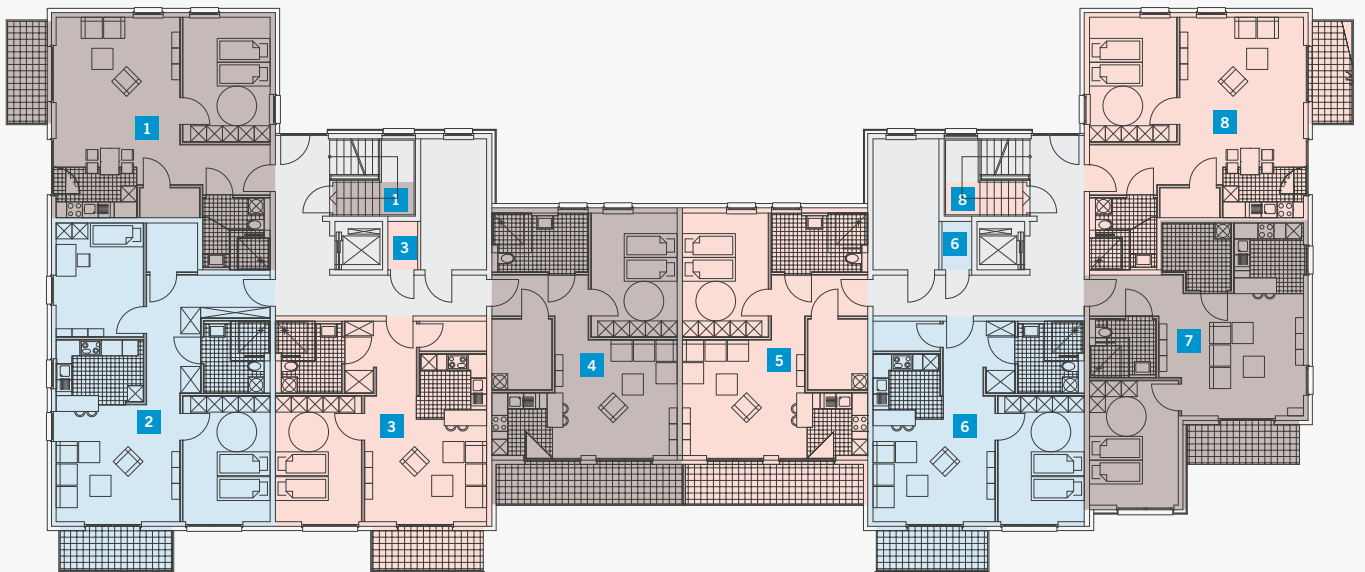




DIE GEBÄUDE UND IHRE LAGE



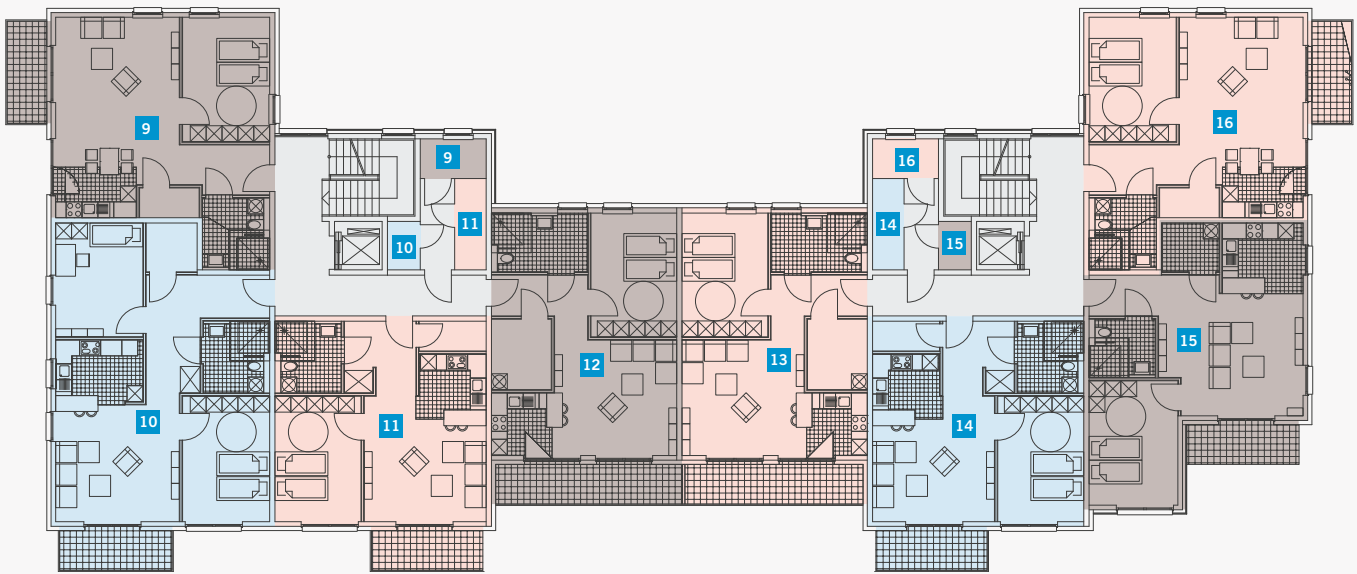
GRUNDRISSSE UND GESCHOSSÜBERSICHTEN



Erdgeschoss

Wohnung 1	2 Zimmer	70,78 m ²
Wohnung 2	3 Zimmer	85,32 m ²
Wohnung 3	2 Zimmer	63,04 m ²
Wohnung 4	2 Zimmer	66,53 m ²
Wohnung 5	2 Zimmer	66,53 m ²
Wohnung 6	2 Zimmer	63,04 m ²
Wohnung 7	2 Zimmer	65,78 m ²
Wohnung 8	2 Zimmer	70,78 m ²

Gesamt 551,80 m²

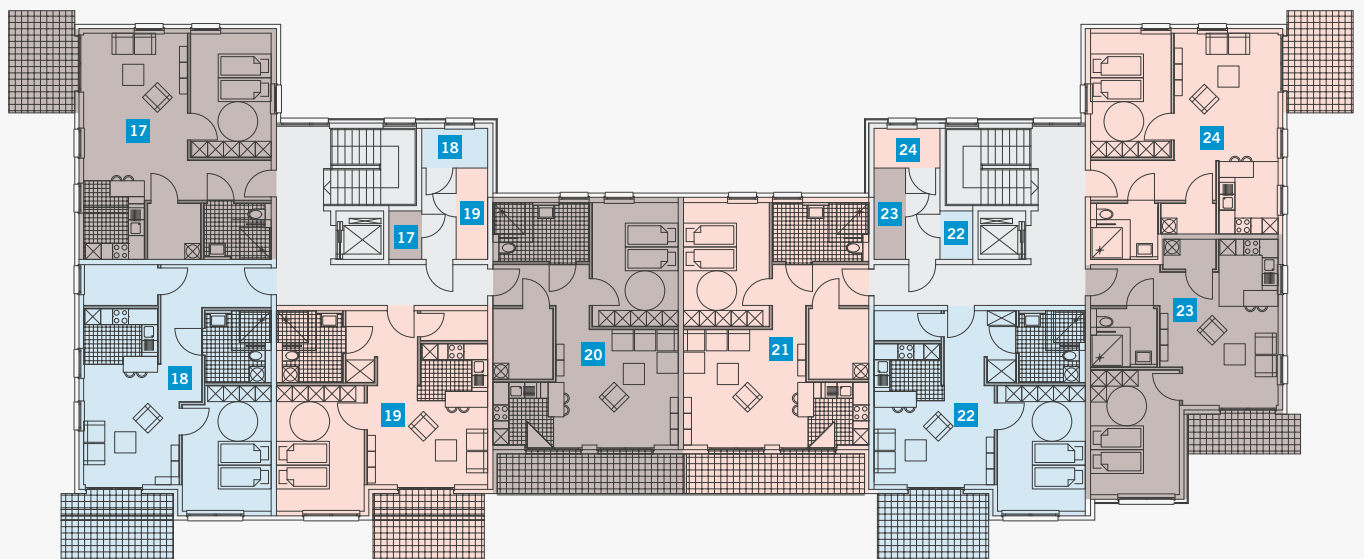


1. Obergeschoss

Wohnung 9	2 Zimmer	70,51 m ²
Wohnung 10	3 Zimmer	87,50 m ²
Wohnung 11	2 Zimmer	65,09 m ²
Wohnung 12	2 Zimmer	66,53 m ²
Wohnung 13	2 Zimmer	66,53 m ²
Wohnung 14	2 Zimmer	65,09 m ²
Wohnung 15	2 Zimmer	68,15 m ²
Wohnung 16	2 Zimmer	70,51 m ²

.....

Gesamt **559,91 m²**



2. Obergeschoss

Wohnung 17	2 Zimmer	65,23 m ²
Wohnung 18	2 Zimmer	68,47 m ²
Wohnung 19	2 Zimmer	62,75 m ²
Wohnung 20	2 Zimmer	66,53 m ²
Wohnung 21	2 Zimmer	66,53 m ²
Wohnung 22	2 Zimmer	60,91 m ²
Wohnung 23	2 Zimmer	58,45 m ²
Wohnung 24	2 Zimmer	62,38 m ²

Gesamt 511,25 m²

AUSZUG AUS DER BAUBESCHREIBUNG

Der Ausführung liegen folgende Gesetze, Normen und Verordnungen zugrunde:

- Landesbauordnung
- Auflagen der Baugenehmigung
- VOB, Teil B und C
- geltenden DIN-Vorschriften
- Auflagen des Gesundheits- und Veterinäramtes
- Auflagen Brandschutzbehörde
- VDE-Vorschriften
- aktuell geltenden Regeln der Bautechnik
- geltenden Bestimmungen für Schall- und Wärmeschutz
- geltenden Bestimmungen der Energieeinsparverordnung EnEV 2009

Gründung

Gründung erfolgt gemäß Statik mit Fundamenten und Bodenplatte.

Geschosswände

Die tragenden Wände werden gemäß der Statik in Beton oder Kalksandstein ausgeführt.

Geschosdecken

Die Geschosdecken werden als massive Stahlbetondecken ausgeführt.

Treppen

Die Treppen werden in Stahlbetonweise gemäß Statik und den Anforderungen des Schall- und Brandschutzes hergestellt. Sie erhalten einen ansprechenden Feinsteinzeugbelag, Metallgeländer und beidseitige Handläufe.

Dachkonstruktion

Die Dachkonstruktion erfolgt gemäß der Bauzeichnungen als Flachdach mit Wärmedämmung und hochwertiger Folien- oder Bitumenbahnabdichtung.

Dachklempnerarbeiten

Alle Dachrinnen, Regenfallrohre sowie die Attika sind in Zinkblech ausgeführt. Alternativ erfolgt die Regenwasserableitung durch eine innenliegende Entwässerung. Das Regenwasser wird ins örtliche Kanalnetz abgeleitet.

Außenfassade

Die Außenfassade erhält ein Wärmedämmverbundsystem in der gemäß Wärmeschutz-nachweis vorgegebenen Stärke. Teilbereiche werden optisch abgesetzt, zum Beispiel durch Trespa-Verkleidung.

Innenputz

Die Innenwandflächen erhalten einen entsprechenden Innenputz (sofern aus Kalksandstein) bzw. eine Spachtelung der Fugen der schalungsglatten Betonelemente.

Estrich

Sämtliche Böden erhalten einen schwimmenden Estrich entsprechend den DIN-Normen für Schall- und Wärmeschutz.

Bodenbeläge

Die Wohnungen erhalten im Wohnbereich einen hochwertigen PU-Belag in Holzoptik, PUR-beschichtet. Die zugehörigen Bäder werden mit einem Fliesenbelag versehen. Alle Nass-, Küchen- und

Sanitärräume erhalten einen Fliesenbelag. Treppenhäuser und Allgemeinflure erhalten hochwertiges Feinsteinzeug.

Wandfliesen

Die Wände der Duschbäder und der WCs werden ca. 1,25 m hoch (im Duschbereich raumhoch) mit keramischen Wandfliesen belegt. Die darüber liegenden Flächen werden tapeziert und farblich gestaltet.

Fenster

Die hochwertigen und beständigen Marken-Kunststofffenster haben Wärmeschutzverglasung, U-Wert 1.1, Farbe anthrazit, außen gem. Planunterlagen. Fensterbänke innen in Marmor/Werkstein oder von Werzalit, außen in Aluminium.

Innentüren

Zimmertüren als Holzdekortüren mit Stahlzargen, Oberfläche in Kunststoff mit Holzoptik (CPL-Dekorbeschichtung), umlaufender Gummidichtung und formschönen Drückergarnituren. Brandschutztüren gemäß behördlichen Vorschriften in Holzoptik, zum Teil mit Glasfüllung.

Schließanlage

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

Metallbauarbeiten

Die Eingangstüren im Bereich Windfang bestehen aus Aluminium mit VSG-Verglasung als automatische Türen. Die Geländer der Innentreppe aus Metall gefertigt und farblich endbehandelt, inkl. aufgesetzten Handläufen.

Maler- und Tapezierarbeiten

Innenwände und Decken der Wohnungen, der Treppenhäuser und des Foyers werden mit Rau- faser- oder Glasfaser tapeziert und wischfest gestrichen in weiß oder pastellfarben. Wände und Decken sämtlicher Nebenträume werden weiß tapeziert und/oder deckend gestrichen. Stahlteile innen lackiert.

Sanitärinstallation

Die Kalt-, Warmwasser- und Zirkulationsleitungen werden nach Maßgabe des Sanitär-Fachingenieurs verlegt. Abwasserleitungen in schallgedämmten Zweischicht-Kunststoffrohren oder gleichwertig verarbeitet.

Sanitäreinrichtungen

Duschbad: Bodengleich geflieste Duschanlage mit Brausestange und Duschhandlauf, Thermostat-Aufputz-Mischbatterie GROHE, formschöner Porzellanwaschtisch, mit Einhebelmischbatterie GROHE mit Verbrühungsschutz, Handtuchhalter und großem Spiegel, wandhängendes Tiefspülklosett mit Sitz und Deckel, Papierrollenhalter.

Separate Ablage über dem Waschtisch oder alternativ geflieste Brüstungsablage. Sanitärfarbe ist weiß. Notwendige Stützgriffe sind Teil der Leistung.

Heizungsinstallation

Gasheizung mit Brennwerttechnik und zentraler Warmwasserbereitung. Normgerechte Heizlastberechnung. Die Steuerung erfolgt über eine außentemperaturabhängige Regelung mit Nachtabsenkungen und Thermostat-Ventilen an den Heizkörpern. Kompakt-Heizkörper in weiß.

Elektroinstallation

Alle Schalter und Steckdosen in den Wohngeschossen in weiß. Die Flure und Gemeinschaftsräume werden mit ausreichenden Brennstellen, Steckdosen und Beleuchtungskörpern nach Erfordernis und Auflagen der Behörden ausgestattet.

Entlüftung

Alle innenliegenden Bäder und WCs werden mechanisch entlüftet.

Rufanlage

Installation der Anlage in allen Apartments.

Aufzüge

Hochwertige Aufzüge mit behindertengerechter Ausstattung mit niedrigem Bedientableau, Spiegel und Notruftaste.



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. Dem Betreiber steht es frei, innerhalb seines Einrichtungsbudgets in Teilbereichen einzelne Komponenten nicht auszuführen, wenn dafür ein Ausgleich in anderen Bereichen erfolgt.

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 Kaufvertrag.

DER BETREIBER

WOHNANLAGE FÜR SENIOREN UND BEHINDERTE

AM MÜHLENTEICH



Am Mühlenteich
Wohnanlage für Senioren & Behinderte

„Sich wirklich wohlfühlen“

Raoul Pöhler gründete im Jahr 2000 seine erste Pflegeeinrichtung im idyllischen, denkmalgeschützten Hofgut „Gut Kötténich“ in Aldenhoven. Langjährige Erfahrungen als Unternehmensberater und Projektentwickler im Medizinsektor und eigene Erlebnisse mit dem damaligen Standard von Pflegeeinrichtungen motivierten ihn, neuartige Konzepte auszuprobieren und eine andere Form von Pflege zu realisieren. Eine ganzheitliche Pflege, ein Ambiente, das eher an ein Hotel erinnert als an ein Pflegeheim, kleine, familiäre Wohngruppen, viel Offenheit gegenüber der Nachbarschaft, der Gemeinde und Kooperationspartner. Ein Ort, an dem zuallererst „gelebt“ wird und positive Kräfte und Ressourcen mobilisiert werden, anstatt Krankheit oder Defizite in den Mittelpunkt zu stellen. „Sich wirklich wohlfühlen“ ist der Leitgedanke dieser Arbeit.

Mittlerweile betreibt die von Raoul Pöhler geführte Unternehmensgruppe fünf stationäre Pflegeeinrichtungen in den Kreisen Düren und Euskirchen, alle zentral bzw. innerstädtisch gelegen:

- Gut Kötténich, Aldenhoven (2000)
- „An der Zitadelle“, Jülich (2006)
- „Am Alten Stadttor“, Bad Münstereifel (2011)
- „Am Holzbendenpark“, Düren (2011)

Das bislang jüngste „Kind“ ist „Am Mühlenteich“ in Linnich, das im Jahr 2012 eröffnet wurde. Momentan wird ein Projekt in Alsdorf „An der Stadthalle“ errichtet und ist im Herbst 2014 bezugsfertig. Insgesamt bietet die Gruppe jetzt 370 Stationäre Pflegeplätze. Sie ist damit der größte private Anbieter von Pflegeeinrichtungen im Kreis Düren.

Mit Ausnahme der Einrichtung in Aldenhoven gibt es in allen Einrichtungen nur noch Einzelzimmer mit eigenem Duschbad, die für die Bewohner Rückzugsmöglichkeit und Privatsphäre bieten. Gemeinsam ist allen Einrichtungen, dass die Zimmer kleinen Wohngruppen mit einem Gemeinschaftsraum mit eigener Küchenzeile zugeordnet sind. So kann ein lebendiger Austausch und Gemeinschaftsleben organisiert werden.

Wichtiges Merkmal aller Einrichtungen ist das für jedermann offene Café/Restaurant. Hier finden Familien-, Firmen- und Vereinsfeiern statt; hier gibt es öffentliche Veranstaltungen und Konzerte, hier trifft sich die Nachbarschaft zum Mittagessen und Kaffeetrinken, kurz, hier begegnen sich „Dinnen“ und „Draußen“.

Ergänzt wird das Angebot durch Seniorenwohnungen in Linnich und durch Betreutes Wohnen in Bad Münstereifel. Die Nachfrage nach seniorengerechtem Wohnen ist so groß, dass am Standort in Linnich weitere betreute Wohneinheiten realisiert werden sollen.



CHANCEN UND RISIKEN

Allgemeine Hinweise

Eine Kapitalanlage in Immobilien bedeutet eine 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 Darlehen durch die Inflation aufgrund ihrer nominal unveränderten Basis, gemessen an der Kaufkraft, unabhängig von der Tilgung real sinken.

Die Tendenz zu steigenden Mieten ist bei dem Pachtvertrag mit der Wohnanlage für Senioren Am Mühlenteich durch eine entsprechende Indexierungsregelung gegeben.

Aufgrund des künftigen Inflationsszenarios besteht die Möglichkeit einer mittelfristigen Erhöhung des Verbrauchpreisindexes, was zu steigenden Mietereinnahmen führt. 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 konservative Kalkulationen können langfristige zukünftige Entwicklungen in rechtlicher, steuerlicher oder wirtschaftlicher Hinsicht nicht völlig erfassen.

Es bestehen Chancen, die prognostizierten Werte durch noch günstigere Ertrags- und Kostentwicklungen in der Zukunft zu übertreffen.

Genauso können ungünstige Entwicklungen von der Prognose des Investitionsverlaufes abweichen 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 individuell geprüft werden. Gegebenenfalls sollte sich der Anleger vor einem Ankauf von einem fachkundigen Dritten seines Vertrauens beraten lassen.

Vermietungssituation

Der abgeschlossene Pachtvertrag mit der Wohnanlage für Senioren Am Mühlenteich, hat eine Laufzeit von zunächst 25 Jahren mit einmaliger 5-jähriger Option. Der Pächter trägt das Belegungs- und Vermietungsrisiko einzelner Wohnungen. Auch beim etwaigen vorübergehenden Leerstand einzelner Wohnungen fließen die Mieterlöse weiter.

Der Pächter Wohnanlage für Senioren Am Mühlenteich genießt eine hervorragende Reputation und ist bankgeprüft. Das Unternehmen ist seit vielen Jahren erfolgreich am Markt und expandiert weiter. Es ist jedoch theoretisch nicht auszuschließen, dass sich die Bonität eines Mieters im Zeitablauf verschlechtert.

Nach Ablauf der Gesamtmietzeit kann es zu Mietpreisanpassungen im Rahmen eines neu abzuschließenden Mietvertrages, gegebenenfalls auch mit einem anderen Betreiber, kommen. 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 zu kurzzeitigen Schwankungen in der Belegung der Pflegeeinrichtung kommen,

die möglicherweise die Ertragsituation des Betreibers beeinflussen könnte. Bisherige Erfahrungen haben jedoch gezeigt, dass bonitätsstarke Betreiber in der Lage waren, temporäre Belegungsschwankungen zu kompensieren, so dass die Mietzahlungen davon nicht beeinflusst werden.

Wiederverkaufbarkeit der Investition

.....

Teil- und Sondereigentum an Immobilien sind jederzeit veräußerbar. Die besonderen Renditechancen dieser Investition liegen im Abschreibungsvolumen, der langfristig sicheren Mietsituation und der zu erwartenden Wertsteigerung

aus der Anpassung der Miethöhe an die Inflationsrate. Unter Renditegesichtspunkten ist ein Anlagehorizont von mindestens 10 Jahren zu empfehlen.

Gemäß den steuerlichen Prämissen unterliegt die Veräußerung von Immobilien im Privateigentum der 10-jährigen Spekulationsfrist. Nach der Frist von 10 Jahren sind die Veräußerungserlöse gemäß heutiger Gesetzgebung ertragssteuerfrei. Das bedeutet, dass bei einer Veräußerung innerhalb der Spekulationsfrist dem Eigentümer durch die Besteuerung eines Veräußerungsgewinns steuerliche Aufwendungen entstehen können.



Instandhaltung und 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 Objektwertes, den Eigentümern. Für diesen Unterhalt werden 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 müssen, nicht ausreichen. Die

Instandhaltungskosten könnten sich unvorhersehbar z. B. durch Kostensteigerungen und außerordentliche Instandhaltungsmaßnahmen erhöhen, was zu einem Verbrauch der Liquiditätsrücklage, im schlechtesten Fall zu einer Reduzierung der Nettomietausschüttung führen könnte.

Eine wesentliche Steigerung des Instandhaltungsaufwandes erscheint vor dem Hintergrund der Neubauqualität des Objektes (mit gutachterlicher Betreuung), der Neubaugewährleistung sowie der permanenten Instandhaltung der technischen Anlagen und des Objektinernen durch den Pächter jedoch unwahrscheinlich.

RESUMÉE

- Rundum-Sorglos-Immobilie
- Automatische Mieterhöhung durch Indexierung



PROJEKT BETEILIGTE

PARTNER UND REFERENZOBJEKTE

Baupartner

Die Bauausführung erfolgt durch das erfahrene Unternehmen GBG Gersdorfer Bau- und Immobilien GmbH in Herten. Die GBG hat in den vergangenen Jahren bereits umfangreiche Maßnahmen im Bereich der Erstellung von Seniorenheimen abgewickelt.

Momentan wird neben dem Objekt in Linnich ein weiteres Seniorenheim mit Betreutem Wohnen in Alsdorf errichtet. Insgesamt beläuft sich das abgewickelte Bauvolumen auf ca. 600 Pflegeappartements. Darüber hinaus werden weitere Projekte (Ärztelhäuser, Einkaufszentren) in Dortmund, Düsseldorf und Lüdenscheid erstellt.

Die Erfahrung der GBG Gersdorfer Bau- und Immobilien GmbH wird sich in der Qualität und Terminalsicherheit der Bauausführung niederschlagen.



WÜRSELEN



DÜSSELDORF



LÜDENSCHIED



BAD MÜNSTEREIFEL

NOTIZEN

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

IMPRESSUM/DISCLAIMER

Kontakt und Verkauf

Hotel + Pflege Alsdorf GmbH
Lise-Meitner-Straße 11
D-45699 Herten

Telefon 02366 / 50497-23
Fax 02366 / 50497-33
Mail vertrieb@seniorenwohnen-linnich.de
Web www.seniorenwohnen-linnich.de

Visualisierungen

ARCHIVISUAL
www.archivisual.de

Bildnachweis

Wohnanlage für Senioren und Behinderte
Am Mühlenteich
Stadt Linnich

Konzept und Design

www.hey12hopp.de

Disclaimer

Alle hier gemachten Berechnungsbeispiele unterliegen den gemachten Annahmen, die sich ändern können. Alle Einrichtungen und visuelle Darstellungen von Gebäuden und Außenanlagen sind nur beispielhaft und können in der tatsächlichen Ausführung davon abweichen.

Sämtliche Angaben in dieser Broschüre dienen lediglich einer Vorabinformation und stellen den vorläufigen Planungsstand 09/2013 zum Zeitpunkt der Druckfertigstellung dieser Broschüre dar. Änderungen bleiben daher vorbehalten, insbesondere auch im Hinblick auf die Inhalte der Baubeschreibung, Grundrisse, Größen- und Preisangaben sowie die mit Grundrissplänen, Detailzeichnungen und der Projektübersicht verbundenen Angaben. Diese Broschüre stellt ausdrücklich kein Vertragsangebot dar. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben wird keine Haftung übernommen. Möblierungen sind Architekturvorschläge und gehören nicht zum Ausstattungsumfang. Abbildungen enthalten Sonderausstattungen.

Eine Gewähr für Vollständigkeit und Richtigkeit der Informationen, Angaben und Darstellungen in dieser Informationsmappe kann nicht übernommen werden – auch wenn diese mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt wurden. Alle Illustrationen und zeichnerischen Darstellungen entsprechen dem Planungsstand, weitere Änderungen bleiben daher vorbehalten. Für die Ausstattung, Art und Umfang aller Ausführungen sowie die Grundrisse sind vertraglich maßgebend allein die geschlossenen Verträge, nebst deren Anlagen wie z. B. die Baubeschreibung, die wir Ihnen gerne überreichen.

LASSEN SIE IHR GELD FÜR SICH ARBEITEN –
MIT EINER KAPITALANLAGE IM WACHSTUMSMARKT SENIOREN-IMMOBILIEN.

25-jähriger Pachtvertrag mit 5-jähriger Verlängerungsoption

Inflationsschutz und Renditesteigerung durch indexierte Pachtvereinbarung

Bonitätsstarker, erfahrener Pächter und Betreiber

Sorglos-Immobilie

Vermietung, Nebenkostenabrechnungen, Renovierung und Instandhaltung durch Betreiber

Durch Pachtvertrag garantierte Mietzahlung an Investor auch bei Nicht-Vollauslastung

Höhere Pachterträge als bei vermieteten Eigentumswohnungen

Steuervorteile – Gewinne nach 10 Jahren steuerfrei

Wertsteigerungspotenzial durch wachsende Nachfrage nach Pflegeplätzen

Bevorzugtes Belegungsrecht für Investoren und Angehörige

DIESE RECHNUNG GEHT AUF:

HOHE UND DAUERHAFTE ERTRÄGE, GERINGE NEBENKOSTEN

UND INFLATIONSSCHUTZ!

Überreicht durch:

Verkauf durch

Hotel + Pflege Alsdorf GmbH
Lise-Meitner-Straße 11
D-45699 Herten

Telefon 02366 / 50497-23
Fax 02366 / 50497-33
Mail vertrieb@seniorenwohnen-linnich.de
Web seniorenwohnen-linnich.de