

# Senioren-Park carpe diem Haan

6,25 % anfängliche  
Bruttorendite \*

\* Renditeberechnung: Anteilige jährliche Pachteinnahme x 100 geteilt durch Kaufpreis der Einheit = Bruttorendite (anfänglich 6,25 % p.a.)

solide | modern | rentabel  
... eine gute Anlage



# Vorwort

Sehr geehrte Interessentin,  
sehr geehrter Interessent,

führenden Wirtschaftsinstituten zufolge werden im Jahr 2050 in Deutschland doppelt so viele 60-Jährige leben, wie Kinder zur Welt kommen. Ein kontinuierlicher Rückgang der Sterblichkeit und Anstieg der Lebenserwartung werden hierzulande zu einer deutlichen Verschiebung in der Altersstruktur der Bevölkerung führen.

Mit zunehmender Lebenserwartung steigt auch die Pflegebedürftigkeit, denn eine private Versorgung kann heute immer seltener realisiert werden. Dies spricht für eine wachsende Nachfrage nach modernen Pflegeimmobilien.

Die Senioren-Parks der carpe diem Gesellschaft für den Betrieb von Senioreneinrichtungen mbH, Wermelskirchen, haben deutschlandweit in bislang mehr als zehn Einrichtungen nachfragegerechte Wohnangebote für den so genannten „dritten Lebensabschnitt“ geschaffen. Wer hier wohnt, fühlt sich geborgen und wird von kompetentem Pflegefachpersonal respektvoll, individuell und flexibel betreut. Aus diesem Grund sind die Angebote der carpe diem bis heute nachhaltig erfolgreich.

Am neuen carpe diem-Standort in Haan haben Sie nun die Möglichkeit, in den Wachstumsmarkt der Pflegeimmobilien zu investieren. Hier profitieren Sie von der demografisch gestützten Nachfragesituation und den klassischen Vorteilen einer langfristigen Kapitalanlage in einen konjunkturunabhängigen Markt.



*Franz Krewel*  
*Geschäftsführer*

Die carpe diem hat als Betreiber der Pflegeapartements und Servicewohnungen bereits einen Pachtvertrag über 20 Jahre abgeschlossen. Sie als im Grundbuch eingetragener Eigentümer profitieren unmittelbar von dieser Pacht. Die carpe diem refinanziert sich unter anderem über die Mieterträge der Bewohner. Bereits heute sind nahezu alle Einheiten vermietet und es bestehen bereits Anmeldungen für die stationäre Pflege sowie Tagespflege. Ihr größter Vorteil: Eine attraktive Bruttorendite von anfänglich 6,25 Prozent pro Jahr. Das Übernahmekonzept des Betreibers schützt Sie darüber hinaus vor Mietausfällen, so dass Ihre Investition auch dann Erträge generiert, wenn Ihr Wohneigentum einmal keinen Mieter haben sollte.

Profitieren Sie mit Ihrer Beteiligung am Senioren-Park in Haan von soliden Erträgen – die Mitarbeiter der CORPUS SIREO Makler GmbH zeigen Ihnen in einem unverbindlichen Gespräch sehr gerne die Vorzüge dieser Immobilie auf.

Wir freuen uns auf das Gespräch mit Ihnen.

Ihr

Franz Krewel  
Geschäftsführer CORPUS SIREO Makler GmbH

# Inhalt

## **4 - 7    Der Pflegemarkt in Deutschland – eine solide Anlage**

## **8 - 19    Der carpe diem Senioren-Park Haan – eine moderne Anlage**

- 10    Kurzbaubeschreibung
- 12    Die Lage
- 13    Das Betreiberkonzept
- 14    10 gute Gründe für Ihre Investition
- 16    Die carpe diem
- 18    Standorte der carpe diem

## **20 - 21    Der Carpe diem Senioren-Park Haan – eine rentable Anlage**

- 21    Renditeberechnung
- 22    Prognostizierte Rentabilitätsberechnung
  
- 24    Firmenportraits
- 26    Notizen
- 27    Impressum



**Eine solide Anlage**

# Der Pflegemarkt in Deutschland

## Bestandsaufnahme und Aussichten

Deutschland wird grau: Nach Informationen des Statistischen Bundesamtes sind im Jahr 2050 über 30 % der Menschen älter als 65 Jahre und 11 % werden zu dem Zeitpunkt bereits das achtzigste Lebensjahr erreicht haben. Das entspricht einer Zunahme von über 60 %.

Diese Effekte des demografischen Wandels haben weitreichende Folgen für die Immobilienwirtschaft und die Investitionstätigkeiten von privaten Anlegern. Parallel hierzu deuten der zunehmende Wettbewerb, Privatisierungstendenzen und neue, Effizienz versprechende Versorgungsformen darauf hin, dass sich im Gesundheitsmarkt neue Perspektiven für die Immobilienwirtschaft und private Investoren eröffnen. Gerade der Bereich von Pflegeheimen und seniorengerechtem Wohnen bietet gute **Wertsteigerungspotenziale** mit zukunftssträchtigen Aussichten.

Daher wird der Pflegemarkt in den kommenden Jahren auch weiterhin stark wachsen, der über 60 % Anteil am Gesundheitsmarkt in Deutschland hält. Zurzeit sind in ca. 11.000 Pflegeeinrichtungen etwa 790.000 Bewohner untergebracht und eine Bedarfsdeckung ist noch lange nicht zu erkennen. Der zusätzliche Betten-Bedarf liegt nach vorsichtigen Schätzungen bei weiteren 120.000 bis 220.000 Pflegeplätzen.



Etwa ein Drittel des Marktes stellt sich mit veralteten Bausubstanzen, Mehrbettzimmern und unwirtschaftlichen Betriebsgrößen dar und ist in der Prognose noch nicht berücksichtigt.

**Der Markt boomt**, zumal das Investment in eine langfristig verpachtete Immobilie eines der kalkulierbarsten Wachstumspotentiale darstellt. Belegungsraten von knapp 90 % im Bundesdurchschnitt zeigen die hohe Akzeptanz und spiegeln nüchtern die echte Nachfragesituation wieder. Und gerade mehrgliedrige Verbundsysteme – Pflege in Kombination mit Betreutem Wohnen – sind die aktuell bevorzugten Anlagen. Hier werden Sicherheit und Selbstbestimmtheit in einer geeigneten Form attraktiv verknüpft. Die Marktentwicklung der letzten 10 Jahre konnte einen Zuwachs an Angeboten von 24,5 % verzeichnen.

Die Betreiberlandschaft ist recht homogen gegliedert. Etwa 40 % der Betreiber sind privat organisiert, der Rest teilt sich auf frei-gemeinnützige, karitative oder kirchlich geprägte Strukturen auf.

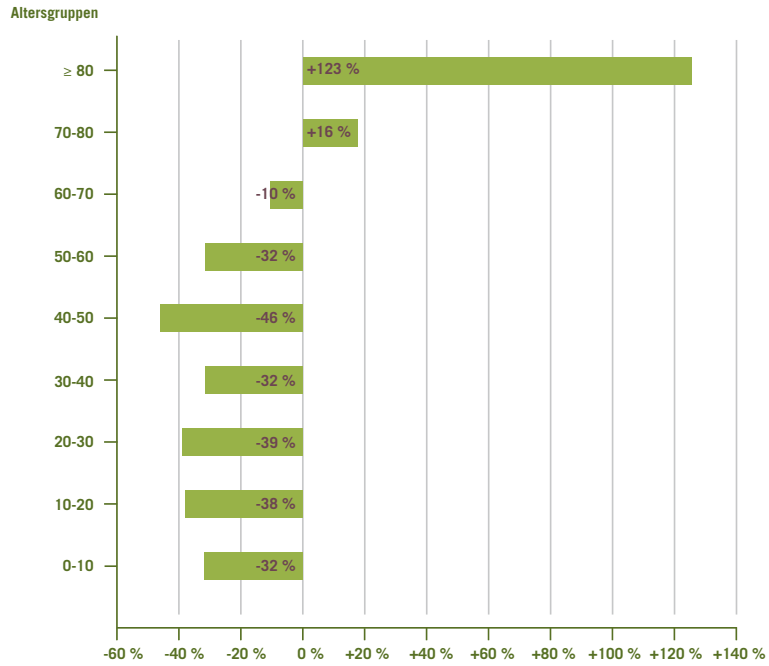
Die nicht aufzuhaltende demografische Entwicklung in Deutschland begründet eine Nachfragesituation nach geeigneten und vor allem modern orientierten Wohn- und Betreuungsformen. In Kombination mit einem langfristigen Pachtverhältnis sind sie eine wert- und nachhaltige Investition, die eine wirtschaftliche Komponente mit gewissem Sozialengagement zusammenführt.

*Quellen: Statistisches Bundesamt, HSH RE Pflegeheimstudie 2009, Branchenmonitor Terranus, Bertelsmann Stiftung*



## Die Bevölkerung in Deutschland altert

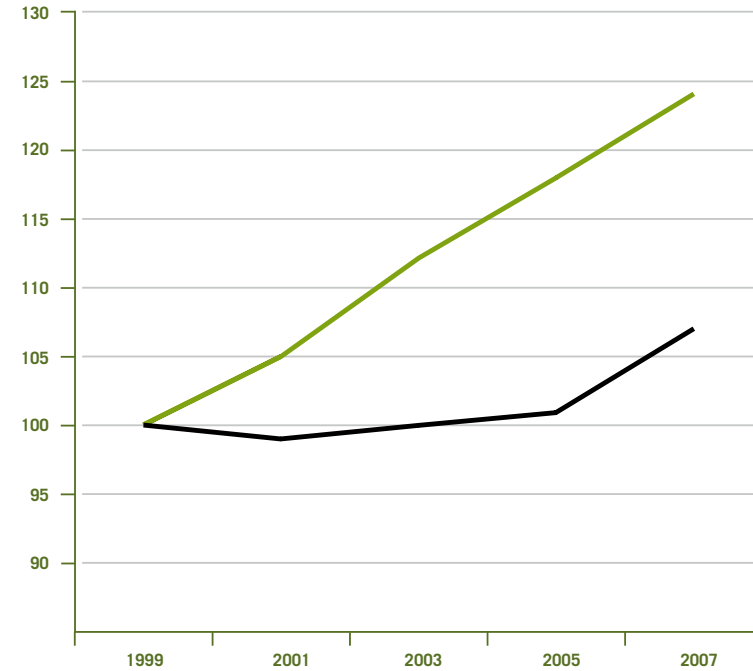
Veränderung in % von 2008 gegenüber 2060



Quelle: Statistisches Bundesamt

## Zahl der Pflegebedürftigen in Heimen steigt stark

1999 = 100 (Index)



— in Heimen  
— zu Hause

Quelle: Statistisches Bundesamt



*Bei dem Bild handelt es sich um eine Visualisierung.  
Das Gebäude befindet sich seit Frühjahr 2010 im Bau.  
Rohbaufertigstellung September/Oktober 2010*

**Eine moderne Anlage**



# Der carpe diem Senioren-Park Haan

## Carpe diem - nutze den Tag!

Das ist die Philosophie des carpe diem Senioren-Parks in Haan bei Düsseldorf. Diesem Grundsatz verpflichtet ist auch das Wohn- und Pflegekonzept der Einrichtung, die ihren Bewohnern **so viel Selbständigkeit wie möglich und so viel Betreuung und Pflege wie nötig** bietet. Und gerade weil das Senioren-Domizil speziell für die Bedürfnisse pflegebedürftiger Menschen konzipiert ist, haben die Planer auch viel Wert auf hohen Wohnkomfort und eine gute Ausstattung gelegt.

Der Senioren-Park carpe diem bietet „Betreutes Wohnen“ in **30 Eigentumswohnungen** und einen stationären Bereich mit **90 Pflegeappartements**. Beide Wohntypen werden als Eigentum an Kapitalanleger veräußert. Zum erworbenen Eigentum gehören auch anteilig die Gemeinschaftsflächen, die den Bewohnern und ihren Gästen zur Verfügung stehen. Dazu zählen etwa die Therapie-, Freizeit- und Gymnastikräume, die Schwesternzimmer, der Empfang und Friseursalon sowie die eigene Wäscherei – aber auch das öffentliche Café-Restaurant mit Sonnenterrasse.

Sowohl die Pflegeappartements als auch die betreuten Wohnungen sind natürlich barrierefrei und seniorengerecht konzipiert.

Alle Pflegeappartements und betreuten Wohnungen sind bereits mit einem **20-jährigen Pachtvertrag** an die carpe diem GmbH verpachtet. Der Pachtvertrag ist Bestandteil des Kaufvertrages. Die carpe diem GmbH refinanziert sich unter anderem über die Vermietung der Einheiten an Senioren. Ein großer Teil der betreuten Wohnungen konnten bereits vermietet werden und es liegen schon jetzt die ersten Anmeldungen für die stationäre Pflege sowie die Tagespflege vor.

### Pflegeappartements

Der Pflegebereich bietet umfangreiche Versorgungs- und Betreuungsleistungen rund um die Uhr wie pflegerische Dienste von Einfach- bis Schwerstpflege, Verpflegung im eigenen Hausrestaurant, Reinigung des Appartements, Wäscheversorgung und den ständigen Notruf. Die Pflegeappartements sind als Einzelzimmer konzipiert, vollständig möbliert und mit eigenem Duschbad ausgestattet.

Jeweils 10 bis 12 Appartements bilden eine Hausgemeinschaft. Zu jeder Gemeinschaft gehören ein großzügiger, kommunikativer Aufenthaltsraum und eine eigene Küche.

### Betreute Wohnungen

Die betreuten Eigentumswohnungen bieten älteren Menschen, die sich ihre Eigenständigkeit bewahren möchten, ein selbstbestimmtes Leben mit gesellschaftlichem Anschluss. Sollte der Bedarfsfall eintreten, kann hier so viel Hilfe und Pflege wie nötig in Anspruch genommen werden.

Das betreute Angebot reicht von der 55 Quadratmeter großen 2-Zimmer-Wohnung bis hin zur 120 Quadratmeter großen 3-Zimmer-Wohnung. Die Ausstattung der Service-Wohnungen ist modern und komfortabel.

# Kurzbaubeschreibung

Mit der folgenden Kurzbaubeschreibung geben wir Ihnen einen Überblick über die Bauleistungen und den Qualitätsstandard des Senioren-Parks carpe diem Haan in der Düsseldorfer Straße 50, 42781 Haan. Gerne stellen wir Ihnen auch unsere ausführliche Baubeschreibung zur Verfügung.



Die Ausführung der Bauleistungen erfolgt in konventioneller Bauweise auf den Grundlagen der behördlichen Bestimmungen und Auflagen (z. B. DIN 18025 und Heimmindestbauverordnung) sowie der zum Zeitpunkt des Bauantrags gültigen Energieeinsparverordnung - EnEV.

**ROHBAU:** Teilunterkellerung mit horizontaler Feuchtigkeitsisolierung, Bodenplatte und Decken in Beton, tragende Wände aus Mauerwerk oder Beton, nicht tragende Innenwände aus Trockenbauwänden bzw. Mauerwerk.

**FASSADE:** Die Gestaltung der Fassade wird nach Architektenplan als Putzfassade z. T. mit Bossen auf Wärmedämmung hergestellt.

**DACH:** Zimmermannsmäßiger Dachstuhl, Dimensionierung der tragenden Bauteile gemäß Statik. Ausführung harte Bedachung mit Ziegel.

**FENSTER + HAUSTÜRE:** Alle Fenster, Türen und Fenstertüren ohne brandschutztechnische Anforderungen, nach dem Wärmenachweis mit luftdichtem Anschluss, Flügel mit DK-Beschlag, D-Beschlag. Haustüren und Türen zu den Fluchttreppen sind mit verglasten Elementen als Aluminium-Rahmentüren auszubilden sowie Oberschließer mit Gleitschiene zu versehen.

**FENSTERBÄNKE:** Außen: Aluminiumausführung und seitliche Aufkantung. Trittsichere Ausbildung im Bereich der Loggien und der Balkone mit barrierefreien Schwellen.

**ROLLLÄDEN:** Kunststoffrollläden mit elektrischer Bedienung an allen Wohnraumfenstern, in geräuscharmer, form- und lichtbeständiger Ausführung.

**TREPPEN:** Stahlbetontreppe und Podeste schalldämmend ausgeführt.

**AUFZÜGE:** Personenaufzüge rollstuhlgerecht ohne Maschinenraum als Seil-Hydraulikaufzug mit Förderhöhe zu jedem Vollgeschoss. Zusätzlich ein Bettenaufzug.

**INNENTÜREN:** Innentürblätter gefalzt mit Anschlag, Oberfläche kunststoffbeschichtet. Wohnungseingangstüren erhalten 2 Türspione (stehend und für Rollstuhlfahrer).

**BÖDEN:** Schwimmender Estrich mit ausreichender Tritt- und Wärmedämmung. Laminat, Nassbereiche mit Fliesen, Eingang/Empfang: Naturstein; Restaurant, Wintergarten, MZR: Industrieparkett Eiche massiv

**BÄDER:** Wandhängendes Tiefspül-WC, unterfahrbarer Waschtisch, Kristallglasspiegel, Handtuchhalter und bodengleiche, bodenebene geflieste Dusche (ca. 1,20 x 1,20 m). Handtuchheizkörper in den Bädern.

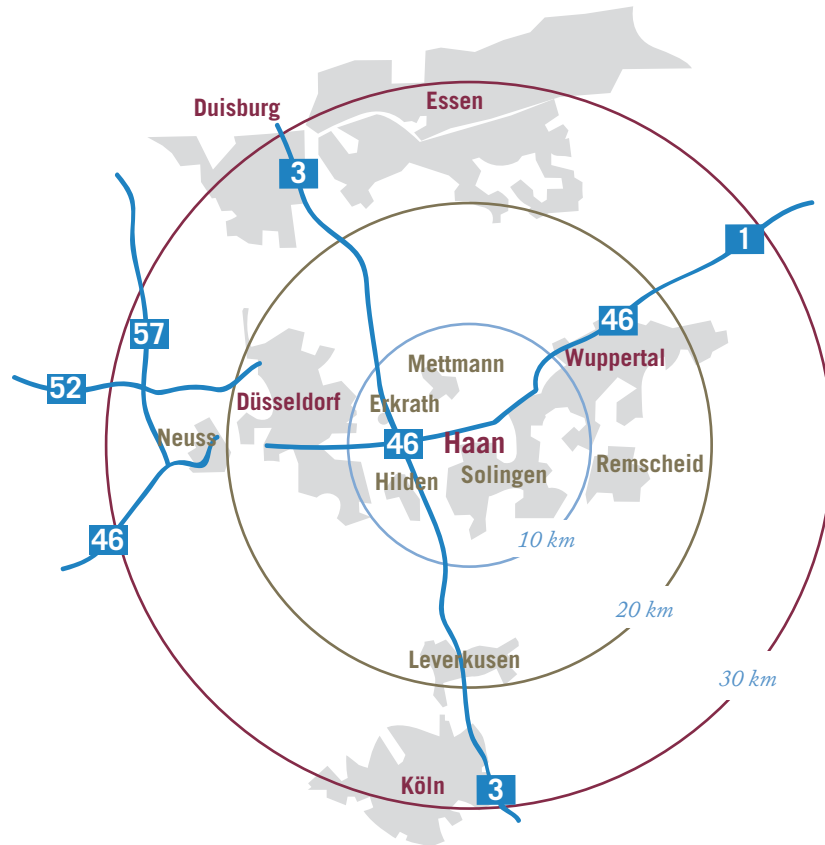
**HEIZUNG:** Zur Wärmeversorgung des Pflegeheimes und des betreuten Wohnens sind zentrale Wärmeerzeuger mit Brennwertnutzung einzubauen. Die Heizungsanlage ist sicherheitstechnisch als geschlossenes System gemäß DIN 4751, Teil 2 zu erstellen.

**ELEKTRO:** Unter-Putz-Installation nach VDE-Vorschrift mit bedarfsgerechter Anzahl an Brennstellen, Schaltern und Steckdosen. Elektrischer Türöffner und Gegensprechanlage für Empfang und jeder Betreuten Wohnung. Notrufsystem: In jeder Wohnung ist ein Anschluss für das Notrufsystem vorgesehen.

**AUSSENANLAGE:** Alle befestigten Flächen sind gemäß dem Gestaltungsplan des Architekten herzustellen und mit gegebenenfalls notwendigen behindertengerechten Höhenabsenkungen und Gehwegbreiten auszuführen, inkl. seniorengerechte Bänke und Wasserspiel. Die Bepflanzung der begrünten Flächen / Gartengestaltung / Demenzgarten erfolgt nach dem Gestaltungsplan des Architekten. In einigen Pflanzbereichen sind Bäume, bodendeckende Pflanzen, Sträucher und Hochstämme, sowie Pflanzen die über das ganze Jahr verteilt blühen vorgesehen. Die verbleibenden Grünflächen erhalten eine Raseneinsaat.

# Die Lage

## Makrokarte



Im Dreieck der Städte Düsseldorf, Wuppertal und Solingen befindet sich die Gartenstadt Haan im Kreis Mettmann. Über die direkten Autobahnanschlüsse der A46 und der A3 gelangt man in kürzester Zeit zu den umliegenden Städten. Auch Essen und Köln sind lediglich ca. 40 km entfernt. Ein Großteil der Bevölkerung verdient sein Geld im Umland, doch leben wollen sie in ihrem gemütlichen Städtchen, welches beinahe umzingelt ist von Wäldern und Naturschutzgebieten. Haan ist eine lebendige und lebenswerte Stadt des „Bergischen Landes“ mit allen Einkaufsmöglichkeiten und umfangreichen Freizeit- und Kulturangeboten.

# Das Betreiberkonzept –

## Schlüssel für den Erfolg der carpe diem Senioren-Parks

Das Betreiberkonzept ist der Schlüssel für den Erfolg einer Seniorenimmobilie. Als Pächter und Betreiber der gleichnamigen Senioren-Parks steht das Unternehmen carpe diem für die Qualität und Reputation seiner Häuser und Pflegeangebote. Das carpe diem-Konzept hat sich in den elf deutschen Senioreneinrichtungen des Unternehmens als so **marktfähig** bewiesen, dass in Kürze vier neue Häuser eröffnen werden. Darunter auch der Senioren-Park in Haan bei Düsseldorf. **Kapitalanleger**, die über Teileigentum nach dem Wohnungs-Eigentums-Gesetz (WEG) in die Pflegeeinrichtung investieren, **können an ihrem Erfolg teilhaben**.

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

So werden in Wohngruppen mit eigenen Küchen jeweils zehn bis zwölf Bewohner kompetent und liebevoll betreut. Ziel ist es, die Eigenständigkeit und sozialen Kontakte der Pflegebedürftigen so lange wie möglich zu erhalten. Zwei dieser Wohngruppen, sowie ein Sinnesgarten, sind speziell für demenziell erkrankte Personen ausgelegt. Außerdem bietet dieser Seniorenpark – für Haan bislang einzigartig – 13 Tagespflegeplätze an.

Ob beim Betreuten Wohnen in Verbindung mit dem Pflegeheim, dem ambulanten Pflegedienst oder den Angeboten des eigenen Mahlzeiten- und Wäscheservices: Das carpe diem-Haus in Haan wird den Bewohnern alle Dienstleistungen selbst vorhalten. Aber auch interessierte Bürger in Haan und Umgebung können das carpe diem-Angebot nutzen. Nicht nur das Café-Restaurant „Vier Jahreszeiten“ ist für jeden zugänglich – auch der Pflegedienst und der Mahlzeiten-Service werden in mobiler Form angeboten.

# 10 gute Gründe für Ihre Investition

## 6,25 % anfängliche Bruttorendite

1 Jeden Monat bekommen Sie die fest vereinbarte Pacht, auch bei eventuellem Leerstand Ihres Pflegeappartements/Ihrer betreuten Wohnung.

## 2 Pachtvertrag über 20 Jahre + 2 x 5 Jahre Verlängerungsoption

Mit dem Kauf des Pflegeappartements/der Servicewohnung treten Sie in den bereits über 20 Jahre geschlossenen Pachtvertrag mit einem starken und kompetenten Betreiber, der carpe diem GmbH in Wermelskirchen, ein.

## 3 Inflationsschutz durch indexierte Pachtvereinbarung

Sollte sich der Verbraucher-Index des Statistischen Bundesamtes ab dem sechsten Pachtjahr um mehr als 10 Basispunkte verändern, so kann die Anpassung der Pacht verlangt werden.

## 4 Steuervorteile

Abschreibung auf das Gebäude mit 2 % auf 50 Jahre; Abschreibung auf das Mobiliar mit 10 % auf 10 Jahre (Stand Juli 2010).

## 5 Konjunkturunabhängiger Wachstumsmarkt

Aufgrund der steigenden Lebenserwartung wird in Zukunft die Nachfrage nach qualifizierten Pflegeplätzen überproportional anwachsen\*. Bereits heute kann der Bedarf an Pflegeplätzen vielerorts nicht mehr gedeckt werden und es bestehen lange Wartelisten.

*\*Quelle: Statistisches Bundesamt*





6

### **Bevorzugtes Belegungsrecht**

Im Fall der Pflege besteht laut jeweils gültigem Heimvertrag für den Erwerber und seine Angehörigen ein bevorzugtes Belegungsrecht, auch in weiteren Einrichtungen des Betreibers.

7

### **Sorglos-Immobilie**

Um die Vermietung der Immobilie, die Nebenkostenabrechnung, die Renovierung und die Instandhaltung kümmert sich der Betreiber. Lediglich die Instandhaltung und Instandsetzung von Dach und Fach obliegt dem Eigentümer.

8

### **Geringe monatliche Nebenkosten**

Als Eigentümer zahlen Sie monatlich lediglich eine Verwaltungsgebühr in Höhe von EUR 6,55 inkl. MwSt. pro Einheit und eine geringe Reparaturrücklage bezogen auf Ihre Miteigentumsanteile.

9

### **Grundbuchliche Eintragung**

Ihre Eigentumswohnung wird durch Teilung nach dem Wohnungseigentumsgesetz im Grundbuch gesichert.

10

### **Gute Bau- und Ausstattungsqualität**

Die Pflegeapartements und Servicewohnungen werden auf hohem Qualitätsstandard und nach den Erkenntnissen der Altenpflege errichtet.

## Die carpe diem

Die carpe diem Gesellschaft für den Betrieb von Sozialeinrichtungen mbH ist ein im Jahre 1998 gegründetes Familienunternehmen, das heute seinen Sitz im bergischen Wermelskirchen hat und mittlerweile elf Senioren-Parks nach der Maxime „soviel Selbständigkeit wie möglich, bei soviel Betreuung und Pflege wie nötig“ betreibt.

Die stationären Bereiche werden bereits seit Gründung konsequent nach dem **Wohngruppen-/Hausgemeinschaftsprinzip** mit max. 10-12 Bewohnern konzipiert. Insgesamt verfügt carpe diem heute an den **elf Standorten** über **1.017 stationäre Pflegeplätze**, **285 Betreute Wohnungen**, ambulante Hausgemeinschaften, Tagespflegeeinrichtungen, ambulante Pflegedienste sowie öffentliche Café-Restaurants und ein Hotel.

Die Wirtschaftsbereiche wie Wäscherei, Küche und Hausreinigung werden vollständig in eigener Regie geführt, deren Leistungen auch externen Kunden (Einzelpersonen, Schulen, Kindergärten) zur Verfügung stehen.

So bietet carpe diem mit seinen ca. **1.120 Mitarbeitern und 60 Auszubildenden** (Pflege, Hauswirtschaft, Küche, Verwaltung) die gesamte Leistungspalette von niedrig schwelligen ambulanten Leistungen bis zur stationären Schwerstpflege inkl. spezieller Konzepte für demenziell erkrankte Bewohner an.

Die Senioren-Parks verstehen sich als Einrichtungen, die integrierter Bestandteil des jeweiligen kommunalen Lebens sind und so den Bewohnern ein lebendiges Wohnumfeld bieten. Die individuellen Wünsche und Vorlieben der Bewohner stehen im Vordergrund. Dies wird durch die Konzeption der Senioren-Parks ideal unterstützt. Ein internes Qualitätsmanagementsystem sichert die Versorgung der Bewohner und Kunden. Qualitätsberichte für jeden Senioren-Park werden im Internet veröffentlicht.

Weitere Senioren-Parks und Erweiterungen sind in Vorbereitung und Planung. Die nächsten Eröffnungen sind für 2011 vorgesehen.

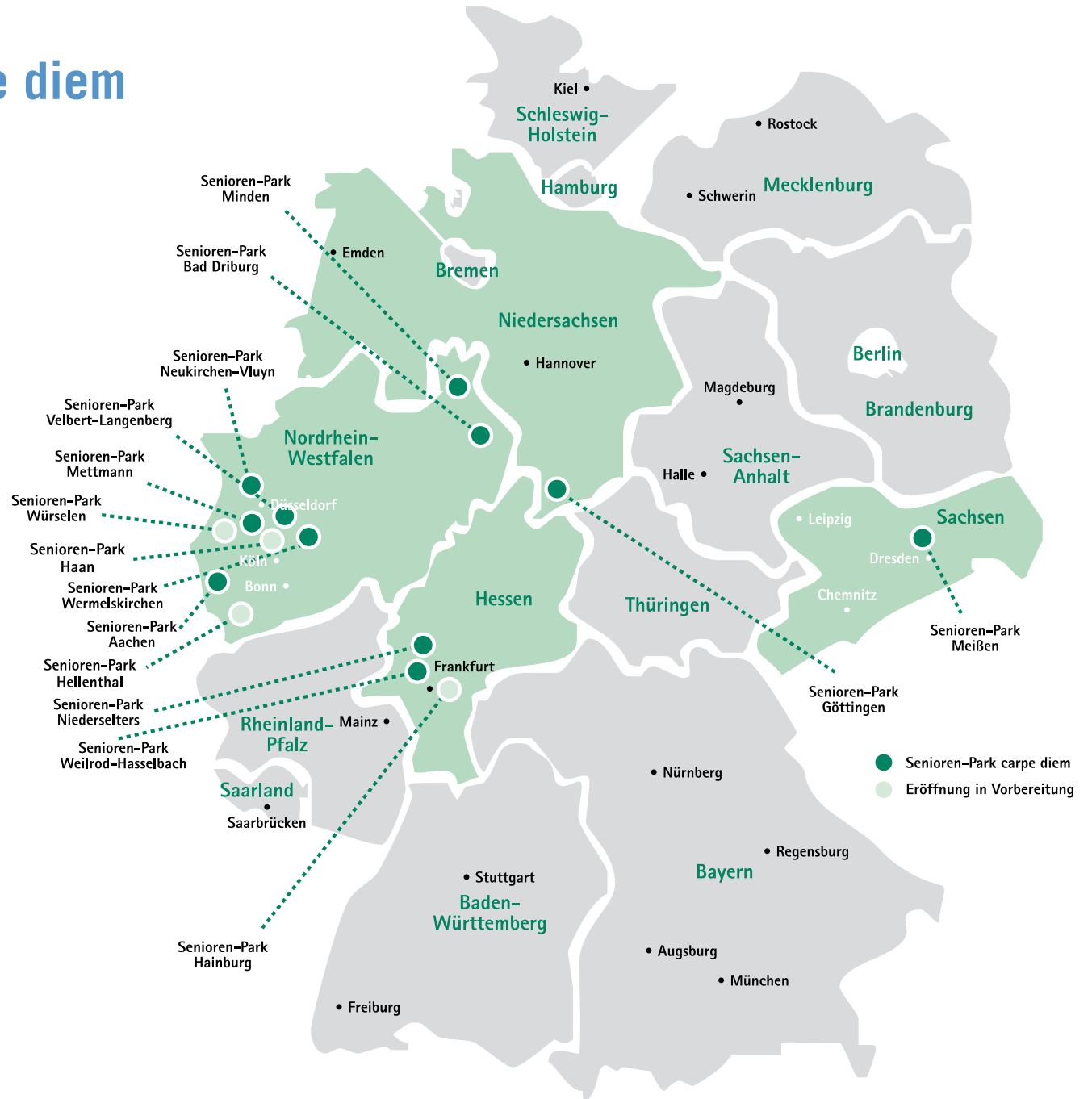
*Stand 2010*





carpe diem Gesellschaft für den  
Betrieb von Sozialeinrichtungen mbH  
Adolf-Flöring-Straße 22  
42929 Wermelskirchen  
[www.senioren-park.de](http://www.senioren-park.de)

# Standorte der carpe diem



Wohnungen, Tagespflegeeinrichtungen, ambulant versorgte Hausgemeinschaften, mobile Mahlzeiten- und Wäschedienste sowie eigene gastronomische Einrichtungen als Café-Restaurants mit den dazugehörigen Großküchen-, Wäscherei- und Reinigungsbetrieben beschäftigen ca. 1.120 Mitarbeiter. Auch in der Ausbildung junger Menschen in allen Leistungsbereichen sieht der Betreiber seine unternehmerische Verpflichtung. Weitere Senioren-Parks, die ebenfalls die in dieser Konzeption dargestellten Anforderungen erfüllen, sind in Vorbereitung.

*Senioren-Park Neukirchen, Gartenstr. 11, 47506 Neukirchen-Vluyn*

*Senioren-Park Niederselters, Am Winterholz 19, 65618 Niederselters*





**Eine rentable Anlage**

# Der carpe diem Senioren-Park Haan

## Renditeberechnung am Beispiel eines Pflegeappartements

$$\frac{\text{Jahresnettopacht (7.375 EUR)}}{\text{Kaufpreis (118.000 EUR)}} \times 100 = \text{anfängliche Bruttorendite (6,25 \%)}^*$$

\* Die Bruttorendite wird aus dem Kaufpreis und den prognostizierten Pachteinnaahmen ermittelt. Die Nettorendite kann variieren, da diese, neben dem Kaufpreis und den prognostizierten Pachteinnaahmen, die zusätzlich anfallenden Erwerbsnebenkosten sowie die monatlich zu entrichtende Verwaltungsgebühr und etwaige Instandhaltungsrücklagen berücksichtigt.



# Prognostizierte Rentabilitätsberechnung für den Erwerb von Pflegeappartements

## Vereinfachte Beispielrechnung

22

\* Annahmen: Mieteinnahmen gemäß Betreibervertrag,  
3,75 % Nominalzins (bei 0 % Eigenkapitaleinsatz des Kaufpreises)  
3,55 % Nominalzins (bei 20 % Eigenkapitaleinsatz des Kaufpreises)  
3 % Tilgung bei 10 Jahren Zinsfestschreibung, Single, 50.000 € zu  
versteuerndes Einkommen

Disclaimer: Keine Übernahme einer Garantie für zukünftige Erträge. Die  
Prognoserechnung basiert auf Annahmen, die in der Zukunft wegfallen  
oder sich ändern können.

Eigenkapitaleinsatz	0 % des Kaufpreises nur Kaufnebenkosten bei entsprechender Bonität	20 % des Kaufpreises zzgl. Kaufnebenkosten
Erwerbspreis Pflegeapartment	118.000 €	118.000 €
davon Preis Einrichtung	7.000 €	7.000 €
Kaufnebenkosten: Grunderwerbssteuer (3,5 %), Notar und Gerichtsnebenkosten (ca. 1,75 %)	6.195 €	6.195 €
<b>Gesamtaufwand</b>	<b>124.195 €</b>	<b>124.195 €</b>
Eigenkapital	6.195 €	29.795 €
<b>Finanzierungsbedarf</b>	<b>118.000 €</b>	<b>94.400 €</b>
jährliche Pachteinnahmen = 6,25 % aus Erwerbspreis	7.375 €* <sup>*</sup>	7.375 €* <sup>*</sup>
Zinsaufwand p. a.	-4.425 €	-3.351 €
AfA 2 % (5b) des Verkaufspreises abzügl. Grundstücks- wert (10.570 EUR pro Pflegeapartment) abzügl. Preis Einrichtung	-2.009 €	-2.009 €
AfA 10 % Einrichtungskosten	-700 €	-700 €
Verwaltungshonorar p. a.	-79 €	-79 €
<b>zu versteuernder Gewinn/Verlust aus Verpachtung</b>	<b>162 €</b>	<b>1.236 €</b>

### Liquiditätsberechnung

jährliche Pachteinnahmen = 6,25 % aus Erwerbspreis	7.375 €	7.375 €
Zins + Tilgung p. a.	-7.965 €	-6.183 €
Steuerersparnis netto	-76 €	-579 €
Verwaltungshonorar p. a.	-79 €	-79 €
Instandsetzungsrücklage p. a.	-95 €	-95 €
<b>anfängliche jährliche Liquidität</b>	<b>-840 €</b>	<b>439 €</b>
<b>pro Monat</b>	<b>-70 €</b>	<b>37 €</b>
+ anfängliche jährliche Vermögensbildung (Tilgung)	3.540 €	2.832 €
<b>pro Monat</b>	<b>295 €</b>	<b>236 €</b>
(Die Gesamt-Finanzierungslaufzeit beträgt ca. 22 Jahre)		

<b>= Anfängliches jährliches Ergebnis aus dem Investment nach Steuern (Liquidität + Vermögensbildung)</b>	<b>2.700 €</b>	<b>3.271 €</b>
<b>pro Monat</b>	<b>225 €</b>	<b>273 €</b>

<b>= Anfängliche Eigenkapitalrendite (Anfängliches Ergebnis/Eigenkapital x 100)</b>	<b>44 %</b>	<b>11 %</b>
---	-------------	-------------

Diese Berechnungen stellen eine unverbindliche Auskunft dar und sollen vereinfachend und exemplarisch die Auswirkungen unterschiedlicher Investitionsvarianten darstellen. Sie ersetzen keine vollumfängliche individuelle Investitionsrechnung. Sie berücksichtigen die vom Verkäufer übermittelten Angaben (z. B. Pachteinnahme, Instandsetzungsrücklage und Hausverwaltung), die sich jederzeit ändern können. Darüber hinaus beruhen die Berechnungen auf Annahmen, die bei jedem Erwerber individuell anzupassen sind (z. B. individueller Steuersatz, Eigenkapitaleinsatz).

Die Berechnungen ersetzen kein Finanzierungsgespräch mit einem Finanzierungsinstitut, da die entsprechenden Konditionen (Zins, Auszahlung, Tilgung) von den angesetzten Annahmen abweichen können.

Die CORPUS SIREO Makler GmbH ist im Zusammenhang mit der Vermarktung der in dieser Broschüre beschriebenen Immobilien lediglich als Makler tätig. Interessierten Käufern wird empfohlen, sich vor dem Kauf einer Immobilie über die damit verbundenen Risiken beraten zu lassen.

Der Ansatz der degressiven Gebäudeabschreibung geht von dem derzeit bei Neubauimmobilien möglichen Abschreibungssatz, bezogen auf die Herstellungs- und Anschaffungskosten abzüglich Grund und Boden, aus, mithin 50 Jahre lang 2 %. Die Berechnungen ersetzen keine Steuerberatung. Wenden Sie sich bei steuerrechtlichen Fragen daher bitte an Ihren Steuerberater.

CORPUS SIREO Makler übernimmt keine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der in den Beispielrechnungen berücksichtigten Angaben und Annahmen. Änderungen dieser Werte führen zwangsläufig zu abweichenden Ergebnissen. Weder CORPUS SIREO Makler noch deren Geschäftsleitung oder Mitarbeiter übernehmen eine Haftung für Schäden jedweder Art, die aus der Verwendung dieser Berechnungen entstehen, es sei denn diese Schäden wurden grob fahrlässig oder vorsätzlich verursacht.



# Firmenportraits

## Bauträger

### Projektentwicklung Breitner & Lotz GbR

Seit 1996 sind wir im Kreis Mettmann und überregional als Projektentwickler tätig. Wir planen und bauen schlüsselfertig mit erstklassigen Partnern, z. B. der AGL Architektengemeinschaft Lotz.

Neben Wohn- und Geschäftshäusern, wie beispielweise das Thomas-Carree und die Rathausarkaden, sowie das DRK Seniorenzentrum „Rheinischer Hof“ und das Ladenlokal für C&A in Velbert, gehört der „Senioren-Park carpe diem Mettmann“ zu unseren erfolgreich umgesetzten Projekten.

Mit dem „Senioren-Park carpe diem Haan“ und dem bereits in Planung stehenden „Senioren-Park carpe diem Dabringhausen“ setzen wir unser Konzept fort.



## Vertriebskoordination

### KB Servicewohnen

### Projektentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG

### Norbert Dreyer

Die KB Servicewohnen ist die Nachfolgegesellschaft der 1993 gegründeten Projekt Management Gruppe der LBS-Immobilien GmbH Hannover. Unser Hauptaugenmerk liegt auf der Entwicklung, Konzeption und dem Vertrieb von innovativen Servicewohnanlagen, die wir in Zusammenarbeit mit der Kolffhaus + Beele Gruppe seit dem Jahr 2000 vorrangig in Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen und Schleswig-Holstein realisiert haben.





## Beratung und Verkauf

### CORPUS SIREO Makler GmbH

Die CORPUS SIREO Makler GmbH vermarktet im Auftrag privater oder gewerblicher Auftraggeber Eigenheime und Mehrfamilienhäuser zur Eigennutzung oder als Kapitalanlage. Daneben unterstützen die Niederlassungen des Unternehmens in Köln/Bonn, Düsseldorf und Frankfurt am Main auch den Vertrieb des konzerneigenen Immobilienbestands. Im nationalen Vergleich rangieren die CORPUS SIREO Makler unter den Top Ten der deutschen Immobilienvermittler.

Bei der Vermarktung neuer oder gebrauchter Wohnimmobilien profitieren die CORPUS SIREO Makler von der Partnerschaft mit den Sparkassen in Köln/Bonn, Düsseldorf und Frankfurt/M., die auch zu den Gesellschaftern der CORPUS SIREO Gruppe gehören.

Stephan Bay  
CORPUS SIREO Makler GmbH  
Niederlassung Düsseldorf  
Berliner Allee 27-29  
D-40212 Düsseldorf  
Tel. 0211 15 97 8 - 410  
Fax 0211 15 97 8 - 123  
Mobil 0172 2411881  
stephan.bay@corpussireo.com  
www.corpussireo-makler.com

Markus P. Heck  
CORPUS SIREO Makler GmbH  
Niederlassung Köln  
Schaafenstraße 7  
D-50676 Köln  
Tel. 0221 47 37 - 784  
Fax 0221 47 37 - 80784  
Mobil 0173 7101587  
markus.heck@corpussireo.com  
www.corpussireo-makler.com



Nähere Informationen finden Sie unter: [www.carpediemhaan.de](http://www.carpediemhaan.de)

# Notizen

---



## Bildquellen

©Uli Nusko/Fotolia.com  
©ArtmannWitte/Fotolia.com  
©Claudia Paulussen/Fotolia.com  
©Franz Pfluegl/Fotolia.com  
©Papirazzi/Fotolia.com  
©Gina Sanders/Fotolia.com  
©Anthony Leopold/Fotolia.com  
©pressmaster/Fotolia.com  
©Jens Schmidt/Fotolia.com  
©Yuri Acurs/Fotolia.com

## Haftungsausschluss

*Sämtliche Angaben in dieser Broschüre dienen lediglich einer Vorabinformation und stellen den vorläufigen Planungsstand 8/2010 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 Architektenvorschläge und gehören nicht zum Ausstattungsumfang. Abbildungen enthalten Sonderausstattungen.*

# Impressum

## Herausgeber / Verantwortlicher

CORPUS SIREO Makler Niederlassung Düsseldorf  
Berliner Allee 27-29  
40212 Düsseldorf  
duesseldorf@corpussireo.com  
www.corpussireo-makler.com

CORPUS SIREO Makler Niederlassung Köln  
Aachener Straße 186  
50931 Köln  
koeln@corpussireo.com  
www.corpussireo-makler.com

## Bauträger

Projektentwicklung Breitner & Lotz GbR  
Friedrichstr. 134  
42551 Velbert  
info@architekten-agl.de

## Vertriebskoordination

KB Servicewohnen Projektentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG  
Ansprechpartner: Norbert Dreyer  
Mühlenstr. 24  
49324 Melle  
info@kb-servicewohnen.de  
www.kb-servicewohnen.de

# Eine gute Anlage –

Ihre Vorteile auf einen Blick

- 1 **6,25 % anfängliche Bruttorendite**
- 2 **Pachtvertrag über 20 Jahre + 2 x 5 Jahre Verlängerungsoption**
- 3 **Inflationsschutz durch indexierte Pachtvereinbarung**
- 4 **Steuervorteile**
- 5 **Konjunkturunabhängiger Wachstumsmarkt**
- 6 **Bevorzugtes Belegungsrecht**
- 7 **Sorglos-Immobilie**
- 8 **Geringe monatliche Nebenkosten**
- 9 **Grundbuchliche Eintragung**
- 10 **Gute Bau- und Ausstattungsqualität**

Nähere Informationen finden Sie unter: [www.carpediemhaan.de](http://www.carpediemhaan.de)

Infotelefon: Köln: Markus P. Heck 0221 47 37 - 784, Düsseldorf: Stephan Bay 0211 15 97 8 - 410