



KAPITALANLAGE IN PFLEGEIMMOBILIEN

Seniorenresidenz Saarbrücken



Abb. aus einer VitaliS Einrichtung

INHALT

Grußwort des Bürgermeisters	3
Vermögensaufbau leicht gemacht	4
12 gute Gründe	5
Pflegeappartement vs. Eigentumswohnung	6
Wachstumsmarkt Pflege	8
Die Inflation – Feind des Sparerers	9
Die Eckdaten zum Immobilienangebot	10
Wirtschaftlichkeitsbetrachtung	12
Impressionen einer VitaliS Einrichtung	13
Der Standort Saarbrücken	14
Seniorenresidenz Saarbrücken	16
Bauprojekt, Vertriebskoordinator und Betreiber	22
Pressespiegel	24



Dr. Claus Theres
Bezirksbürgermeister

GRUSSWORT DES BÜRGERMEISTERS

Sehr geehrte Leserinnen und Leser,

der Stadtteil Saarbrücken-Burbach hat sich in den letzten Jahren weiter sehr positiv entwickelt. Im Bereich Schulen, Kindergärten, Kindertagesstätten, Firmensiedlungen, Einkaufsmöglichkeiten, Gestaltung und Erscheinungsbild vieler Häuser, Marktplatz, Bahnhof ist das zu sehen.

Für eine mögliche neue Wohnbebauung wird ein neuer Bebauungsplan „Im Füllengarten“ auf den Weg gebracht. Ergänzt hierzu freuen wir uns besonders über die neue „Seniorenpflege Saarbrücken Haus Eligius“, die im August 2012 ihren Betrieb aufnimmt.

Mit herrlichem Blick, zentral gelegen über dem Stadtteil, steht den Bewohnern der Seniorenresidenz am Krenzelsberg nun eine neue Pflegeeinrichtung zur Verfügung, die allen Wohn- und Pflegeansprüchen gerecht wird. Ein neues zu Hause mit der Option, am gesellschaftlichen Leben weiterhin teilzunehmen. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Ärzte und Apotheken sind fußläufig in wenigen Minuten erreichbar.

Wir danken den Initiatoren für das überzeugende Engagement und die gemeinsame Realisierung dieses zukunftsweisenden Pflegeprojektes.

Der Stadtteil Burbach mit seinen fast 15.000 Einwohnern hat damit einen weiteren Schritt in eine erfolgreiche Zukunft getan, zumal hierdurch rund 60 neue Arbeitsplätze geschaffen wurden. Ich freue mich, wenn Sie das Angebot nutzen und als Investor die Entwicklung unseres Stadtteils weiter voranbringen.

Ihr
Dr. Claus Theres
Bezirksbürgermeister



VERMÖGENSAUFBAU LEICHT GEMACHT

Kapitalanlage in Immobilien

Immobilien sind der Deutschen liebstes Kind – auch als Kapitalanlage: Über die Hälfte des Vermögens unserer Privathaushalte steckt im sprichwörtlichen „Betongold“. Und Statistiken weisen immer wieder nach, wie viele Reiche es mit Hilfe von Immobilien zu Wohlstand und Ansehen gebracht haben. Die grundlegenden Vorteile der Anlageklasse liegen auf der Hand:

Schutz vor Krisen

In vielen Jahrzehnten und Krisen hat sich die Immobilie immer wieder als die wertstabilste Anlagegattung überhaupt erwiesen. Während zum Beispiel durch Währungsreformen das Geldvermögen der Deutschen in den letzten 150 Jahren 3 mal komplett entwertet wurde, ließen Haus und Grund ihre Besitzer nicht im Stich. Auch in der Gegenwart sind staatliche Zahlungsprobleme und daraus resultierende Umschuldungen nach wie vor eine ernstzunehmende Bedrohung für private Anleger. Allein zwischen 1998 und 2008 gingen 13 Staaten bankrott mit Zahlungsausfällen von durchschnittlich 50%. Die prominentesten Beispiele waren 1998 Russland (82% Verlust) und 2001 Argentinien (73% Verlust).

Schutz vor Inflation

Der größte Feind des privaten Vermögensaufbaus allerdings ist der schleichende Verlust an Kaufkraft, die Inflation. Von ihr sind viele Produkte betroffen, mit denen

der konservative Anleger sein Vermögen eigentlich schützen möchte: Tages- und Festgeld, Anleihen / Rentenfonds, Bausparverträge, Lebensversicherungen. Immobilien als Sachwerte profitieren demgegenüber von der Inflation und gewinnen kontinuierlich an Wert. Nähere Informationen hierzu auf Seite 9.

Schutz vor Steuern

Ein weiterer zäher Widersacher des privaten Vermögensaufbaus sind bekanntermaßen Steuern. Erfreulicherweise genießen Immobilien in steuerlicher Hinsicht eine bevorzugte Behandlung. Die steuerliche Abzugsfähigkeit der Kreditzinsen und die Abschreibung für Abnutzung unterstützen den Vermögensaufbau im Zeitablauf, der steuerfreie Verkauf nach 10 Jahren Haltefrist ist ein einzigartiges Privileg, das keine andere Geldanlage aufweisen kann.

FAZIT

- Immobilien sind die beliebteste Anlageklasse in Deutschland und sollten in keinem Vermögen fehlen
- sie trotzen Krisen und Währungsreformen
- sie überzeugen mit kontinuierlicher Wertentwicklung
- sie schützen vor Geldentwertung
- sie bieten attraktive Steuervorteile

12 GUTE GRÜNDE

1. Attraktiver Mietzins von 5 Prozent

- monatlich fließende Miete, auch wenn das Appartement nicht belegt ist

2. Automatische Mietsteigerung durch Inflationsausgleich von 60 Prozent

- gleichzeitige Wertsteigerung der Immobilie
- kein schleichender Mietverfall / Wertverlust wie bei vielen Wohnimmobilien

3. Maximale Mietsicherheit durch lange Vertragslaufzeit und staatliche Refinanzierung

- Mietvertrag mit 20 Jahren Laufzeit plus Verlängerungsoption
- kein Mietausfall, Mietkürzung oder Zwangsauszug durch insolvente Mieter
- Bedarfsorientierte Kostenübernahme durch die Sozialkasse

4. Zukunftssicherheit durch gehobene Bauqualität und Gestaltung

- großzügiges Raumangebot in allen Bereichen – hochwertige freiwillige Leistungsmerkmale
- Sonnen-Balkone und Außenterrassen – Restaurantküche für frische Mahlzeiten

5. Niedrigenergie - Bauweise als KfW 70 Effizienzhaus

- niedrige Energiekosten bringen Vorteile für Eigentümer und Betreiber des Seniorenzentrums

6. „Sorglos“ - Paket

- Vermietung und Renovierung ist Sache des Betreibers (siehe Seite 11)
- der Verwalter kümmert sich um die Belange der Eigentümer
- Immobilienbesitz leicht gemacht – für alle, die sich nicht kümmern möchten oder können

7. Pflegetrend – die Zukunft beginnt heute

- Eine Investition in einen konjunkturunabhängigen, über Jahrzehnte wachsenden Zukunftsmarkt
- Die Überalterung der deutschen Bevölkerung ist nicht aufzuhalten und kommt zwingend auf uns zu

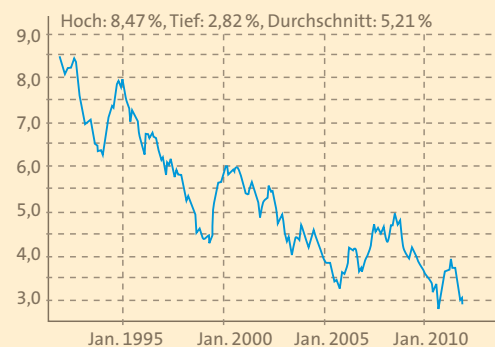
8. Bevorzugtes Belegungsrecht bei Eigenbedarf – auch für Angehörige

- Sicherheit für Sie und Ihre Familie durch ein bevorzugtes Belegungsrecht in allen Häusern des Betreibers

9. Günstigste Finanzierungsbedingungen als Fundament für Ihre Investition

- zusätzlicher Rückenwind für Ihre Kapitalanlage durch das historisch niedrige Zinsniveau
- schnelle Entschuldung der Immobilie bzw. hohe Renditen als Konsequenz

Die Zinsentwicklung in der Baufinanzierung (10 Jahre Zinsbindung)



10. Renommierter Betreiber

- bonitätsstark und langjährige Erfahrung seit 1996
- über 1.900 Betten in bald 20 Heimen
- hohe Pflegequalität und konsequente Instandhaltungspolitik

11. Ständige Kontrolle und Überwachung des Pflegezentrums

- Kontrolle durch den Verwalter
- Überwachung durch die Heimaufsichtsbehörde, den medizinischen Dienst der Krankenkassen, das Gewerbeaufsichtsamt sowie Angehörige und Besucher

12. Grundbucheintragung

- Ihr Eigentum (Appartement) wird durch Teilung nach dem Wohnungseigentumsgesetz auf einem eigenen Grundbuchblatt eingetragen

FAZIT

- ideal als „Basis“-Immobilie oder als Beimischung
- ewige Rente zur Altersvorsorge oder Kapitalanlage zum Weiterverkauf
- absolute Flexibilität, die Immobilie jederzeit zu beleihen, zu verkaufen, zu verschenken oder zu vererben

PFLEGEAPPARTEMENT VS. EIGENTUMSWOHNUNG

Pflegeappartements sind heute noch ein wenig bekanntes Marktsegment im Immobiliensektor. Im Unterschied dazu sind vermietete Wohnungen als Kapitalanlage weitaus bekannter, allerdings weisen sie verschiedene Nachteile auf, die viele Anleger nach Alternativen suchen lassen. Die meisten möchten keine Arbeit und erst recht keinen Ärger mehr mit ihrem Mieter haben. Und manch einer hat mit spitzem Stift einmal genauer nachgerechnet und festgestellt, dass seine Eigentumswohnung doch kein so gutes Geschäft war, wie er anfangs glaubte. An dieser Stelle ist anzumerken, dass die prin-

zipiellen Vor- und Nachteile einer Wohnimmobilie natürlich auch für Angebote aus den Bereichen seniorenrechtliches oder betreutes Wohnen gelten.

Wer ein langfristiges Immobilienengagement sucht, ist daher in jedem Fall gut beraten, eine Investition in den Pflegemarkt zu prüfen. Sind Pflegeappartements in der Summe ihrer Eigenschaften die bessere Alternative? Hier ein Vergleich ohne Anspruch auf Vollständigkeit, den Sie mit Ihren Erfahrungen und Einschätzungen abgleichen können.

ANSCHAFFUNG		
	Pflegeappartement	Eigentumswohnung
Standortentscheidung	Professionell per Standortanalyse abgesicherte Entscheidung inklusive Bedarfsprüfung.	Für private Kapitalanleger schwierig zu treffen, oftmals nur aufgrund subjektiver Einschätzungen und Hörensagen.
Appartementauswahl	Jedes Pflegeappartement bietet dieselben Eigenschaften, die Investitionsentscheidung ist unproblematisch zu treffen.	Aufwendige Suche nach der „perfekten“ Wohnung mit vielen Unwägbarkeiten, wie z.B.: Welcher Grundriss? Stimmt die Ausrichtung? Welche Miete ist erzielbar?
Quadratmeterpreis	Quadratmeterpreis beginnt bei hochwertiger Massivbauweise ca. 2.756 €. Die Pflegeresidenz ist vollständig eingerichtet inkl. spezieller Haus- / Sicherheitstechnik, Besonderheiten wie Pflegebäder, Möbel/ Accessoires bis hin zu Handtüchern, Geschirr usw.	Der Quadratmeterpreis für Neubauwohnungen in der Region beträgt ca. 2.500 € bis 3.500 €, jeweils „nackt“ ohne eine Ausstattung / Einrichtung.
Mietersuche	Der Käufer tritt in einen Mietvertrag mit 20 Jahren Laufzeit plus Verlängerungsoption mit einem bonitätsstarken, bankgeprüften Betreiber ein.	Such- und Abstimmungsaufwand für den Käufer, Prüfung von Selbstauskünften usw. Kurze Vertragslaufzeiten. Mietausfall bei Leerstand.
Vertragsgestaltung	Professionelle Vertragsgestaltung durch den Bauträger inkl. geprüfter Regelungen etwa zur Instandhaltung des Objektes und zur Mietindexierung zwecks Inflationsausgleich.	Meist Musterverträge, keine Prüfung durch einen Fachanwalt, Rechtsunsicherheit wegen mieterfreundlichem Mietrecht, Mieterhöhungen schwer durchsetzbar.

VERMIETUNG

	Pflegeappartement	Eigentumswohnung
Miete / Mietrendite	Die Miete beginnt bei 11,48 € pro Quadratmeter. Mietrendite von 5 % (Verhältnis von Mieteinnahme zu Kaufpreis jeweils ohne Nebenkosten).	Neubau-Eigentumswohnung in der Region mit einem Anschaffungspreis von 2.600 € pro Quadratmeter: Miete ca. 5 bis 8 € / m ² . Mietrendite ca. 3,5 % bis 4,5 %
Mietminderung	Hohe und stabile Nettomiete durch geringe Nebenkosten (Instandhaltung, Verwaltung) und weitgehenden Inflationsausgleich, Mieteinnahmen unabhängig von der Belegung des Apartments.	In der Regel niedrigere und sinkende Nettomiete durch höhere Nebenkosten, mögliche Mietausfälle etwa bei Mieterwechseln und durch oftmals nicht vermietetfreundlichen geregelten Inflationsausgleich.
Arbeitsaufwand	Kein Arbeitsaufwand durch Abgabe aller Aufgaben an den Betreiber und den Verwalter.	Hoher Betreuungsaufwand für Mietersuche und –kontakt, Instandhaltung / Reparaturen, Nebenkostenabrechnung usw.
Risiken	Austausch des Betreibers bei wirtschaftlichen Schwierigkeiten durch den Verwalter und die Heimaufsicht.	Rechtsstreitigkeiten mit dem Mieter, bei säumigen Mietern / Mietnomaden können teure Zwangsräumungen o. ä. notwendig werden.
Steuerliche Vorteile	Inanspruchnahme der AfA von ca. 12,5 % des Kaufpreises für Inventar und Außenanlagen. Abschreibung des Gebäudes mit 2 % auf 50 Jahre. Grundstücksanteil von ca. 3,4 % der nicht abgeschrieben werden kann.	Abschreibung des Gebäudes im Normalfall mit 2% auf 50 Jahre. Nicht abschreibungsfähiger Grundstücksanteil meist sehr hoch zwischen 20% und 30%.
VERKAUF		
	Pflegeappartement	Eigentumswohnung
Wo & Wie	Aufgrund der stark steigenden Nachfrage und dem bevorzugten Belegungsrecht wird sich voraussichtlich ein reger Zweitmarkt für Apartments entwickeln.	Problemloser Wiederverkauf per Inserat in Zeitung oder Internet sowie mit Hilfe eines Immobilienmaklers.
Wertsteigerung	Aufgrund automatischer Mietsteigerungen besteht zusätzlicher Verhandlungsspielraum beim Wiederverkauf.	Abhängig von der Nachfrageentwicklung in der Region und unmittelbar am Standort.

FAZIT

Entscheiden Sie selbst, welche Immobilie Ihnen mehr Vorteile bietet!

WACHSTUMSMARKT PFLEGE

Die deutsche Gesellschaft altert: Jedes Jahr steigt die durchschnittliche Lebenserwartung um knapp 3 Monate. Ein verblüffender Wert, der aber durch die vergangenen 150 Jahre für die europäischen Industrienationen statistisch belegt ist und auch in Zukunft Bestand haben dürfte. Da die Deutschen zudem nur sehr wenige Kinder bekommen, steht unserem Land eine dramatische demografische Veränderung bevor, die mittlerweile unabwendbar ist: Immer mehr ältere Menschen stehen immer weniger jungen gegenüber (vgl. Grafik).

Aufgrund dieser fundamentalen Rahmenbedingungen bezeichnen Experten den Pflegesektor einstimmig als einen der letzten großen Wachstumsmärkte. Für Investoren besonders interessant und attraktiv: Das Wachstum ist konjunkturunabhängig, hat also mit dem Auf und Ab der Wirtschaft nichts zu tun!

Der demografische Wandel, aber auch veränderte Familienstrukturen tragen dazu bei, dass die Nachfrage nach professioneller, vor allem stationärer Pflege überdurchschnittlich steigt. Dies war schon in den letzten Jahren zu beobachten. Ungeachtet vorübergehender lokaler Überangebote übersteigt der Bedarf an Pflegeplätzen das Angebot insgesamt deutlich. Eine Vollbelegung aller gut geführten Pflegeheime darf damit auf

Jahrzehnte hinaus als nachhaltig gesichert gelten. Zu der steigenden Nachfrage nach Pflegeplätzen führen, neben den bereits genannten, auch folgende Faktoren:

- räumliche Trennung der Eltern von den Kindern
- wachsende Zahl berufstätiger Frauen, die nicht mehr ausreichend Zeit für eine intensive Pflege der Angehörigen haben
- Zunahme von Krankheitsbildern, die nicht häuslich/ambulant betreut werden können, wie etwa Demenz
- längere Lebenserwartung der Pflegepatienten durch den medizinischen Fortschritt
- Ersatzbedarf für nicht mehr zeitgemäße, überalterte Pflegeheime

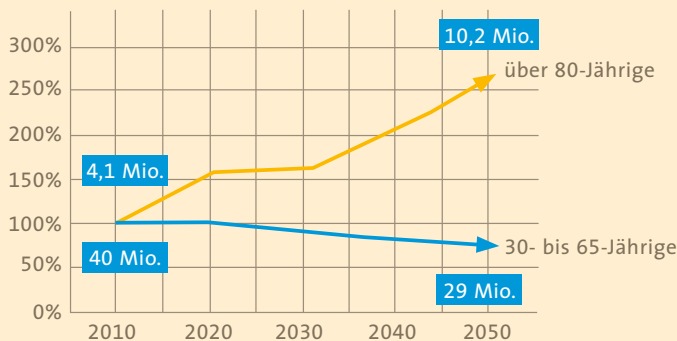
FAZIT

- die Deutschen werden bis 2030 zu einem der ältesten Völker der Welt
- sicheres Wachstum des Pflegemarktes auf Jahrzehnte hinaus
- deutliche Unterdeckung an Pflegeplätzen durch Neubedarf und Ersatzbedarf
- hervorragende Investitionschancen für Kapitalanleger

RÜCKENWIND FÜR IHREN VERMÖGENSAUFBAU DURCH DAS WACHSTUM DES PFLEGEMARKTES

Die Bevölkerung altert

Veränderungen von 2010 bis 2050

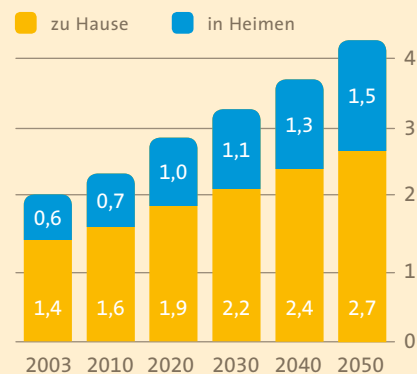


Quelle: Stat. BA

Der deutschen Gesellschaft steht eine dramatische Veränderung der Altersstruktur bevor.

Der Pflegebedarf steigt kräftig

betreute Personen in Mio.



Quelle: Stat. BA, DB Research

Bedarf an mindestens 300.000 zusätzlichen Pflegeplätzen in den nächsten 10 Jahren

DIE INFLATION – FEIND DES SPARERS

Geldwertstabilität ist ein hohes Gut in unserer Volkswirtschaft. Das können insbesondere ältere Generationen bezeugen, die noch Banknoten über 100 Milliarden deutsche Reichsmark in den Händen hielten. Aber auch wer sich zurückerinnert, was eine Kugel Eis, eine Autowäsche o.ä. vor 10, 15 Jahren gekostet haben, weiß die Wirkung der Inflation einzuschätzen.



Vor dem Hintergrund solcher Erfahrungen bereiten die Vorkommnisse der letzten Zeit vielen Menschen Sorgen. Die Rettung des Bankensektors, die anschließend aufgelegten Staatsprogramme zur Wiederbelebung der Konjunktur und die Versuche, Griechenland vor einer Staatspleite zu bewahren und den europäischen Rettungsschirm immer weiter zu vergrößern – all diese Maßnahmen gehen einher mit einer nie da gewesenen Verschuldung zahlreicher Staaten und einer noch nie da gewesenen Geldschwemme.

Aufgrund dieser Gesamtkonstellation befürchten mittlerweile selbst die Optimisten unter den Wirtschaftsexperten einen nachhaltigen Wertverlust des Euro und die Rückkehr hoher Inflationsraten. Der Spiegel kommentierte bereits am 10. Mai 2010: „Und so opferten sie die Unabhängigkeit der Europäischen Zentralbank (EZB) – und ebneten den Weg in die Europäische Inflationsge-

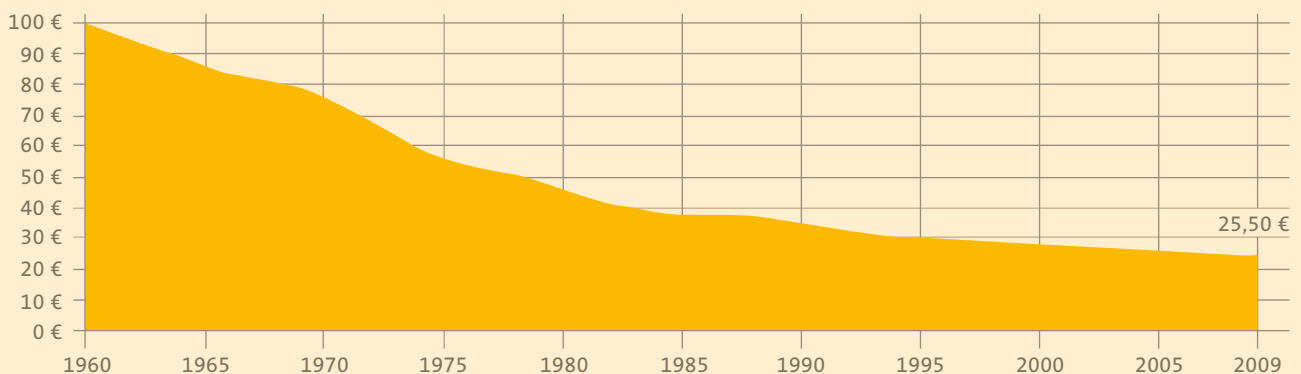
meinschaft. Künftig soll die EZB im Notfall europäische Staatsanleihen aufkaufen. Das ist bislang nicht nur verboten, es widerspricht auch dem obersten Ziel der Zentralbank: den Geldwert stabil zu halten.“

Leider hat sich die Situation ins Jahr 2012 hinein weiter verschärft. Es lohnt daher die Frage, wer die Gewinner und wer die Verlierer einer solchen Geldentwertung sein werden. Als Verlierer sind an erster Stelle alle Besitzer von Geldwerten zu nennen. Zu diesen zählen beispielsweise Bar-, Tages- und Festgeld sowie Rentenpapiere / Anleihen aller Emittenten. Und natürlich alle Sparverträge, die direkt oder indirekt in solche Anlageklassen investieren, also Banksparpläne, Bausparverträge und klassische Renten- / Lebensversicherungen. Auf der Gewinnerseite stehen die Eigentümer von Sachwerten wie Immobilien und auch Kreditnehmer, deren Schulden durch die Inflation ohne eigenes Zutun reduziert werden.

FAZIT

Die Ereignisse der Jahre 2009 bis 2012 machen die Rückkehr hoher Inflationsraten wahrscheinlich. In diesem Fall schwindet das Vermögen der Besitzer von Geldwerten. Die beste Alternative ist die Verschuldung in Sachwerten: Hier senkt die Inflation den Realwert des Darlehens, gleichzeitig steigt der Wert der Immobilie.

WAS IN 50 JAHREN AUS 100 € WURDE



Inflationsraten vor 1994 nur Westdeutschland

Quelle: Stat. BA



DIE ECKDATEN ZUM IMMOBILIENANGEBOT

Objekt

Seniorenresidenz Saarbrücken, Am Krenzelsberg 19, 66115 Saarbrücken-Burbach.

Es handelt sich um ein ansprechendes Projekt, das sich in die örtliche Umgebung nahtlos einfügt.

Standort

Burbach gehört zu dem westlich gelegenen Stadtteil der Landeshauptstadt Saarbrücken. Der dort ansässige „IT Park Saarland“ gehört mit mehr als 60 High-Tech-Unternehmen und rund 1.300 Beschäftigten zu den führenden IT-Standorten des Saarlandes. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Ärzte und Apotheken sind fußläufig in wenigen Minuten zu erreichen.

Somit ist gewährleistet, dass auch betagte, nicht mehr so mobile Senioren problemlos am öffentlichen Leben teilhaben können.

Bedarfssituation

Laut Bedarfsanalyse ergibt sich im Regionalverband Saarbrücken ein Bedarf von ca. 450 Pflegeplätzen. 200 Pflegeplätze davon entfallen alleine auf den westlichen Stadtteil von Saarbrücken.

Es ist bereits eine Pflegeeinrichtung vorhanden, welche über 145 Pflegeplätze verfügt und bereits seit 18 Jahren in Betrieb ist.

Die neue Pflegeeinrichtung „Am Krenzelsberg“ ist konservativ ausgelegt. Sie verfügt über 108 Pflegeplätze die in 64 Einzelzimmer und 22 Doppelzimmer aufgliedert sind.

Mit Möglichkeiten für eine Kurzzeitpflege besteht zudem ein flexibles Zusatzangebot für die Bewohner des Ortes.

Rechtlicher Rahmen

Das Pflegeheim in Saarbrücken ist als stationäre Einrichtung mit regionalem Einzugsgebiet konzipiert. Der rechtliche Rahmen dieser Alterspflege bezieht sich auf die novellierte Fassung des Heimgesetzes (HeimG) gemäß Sozialgesetzbuch (SGB XI – Soziale Pflegeversicherung) sowie die daraus abgeleiteten Durchführungsbestimmungen der Pflegekassen. Für die Leistung der Pflegekräfte ist die Heimpersonalverordnung (HeimPersV) und für die Therapeuten insbesondere das Beschäftigungs- und Arbeitstherapeutengesetz (BeArbthG) maßgeblich.

Auf dieser Basis soll mit allen Partnern eine faire und dauerhafte Zusammenarbeit geführt werden.

Projektplanung

Bei der Planung wurden insbesondere die Wünsche des Betreibers berücksichtigt, so dass eine optimale Betriebsführung möglich ist. Der Kaufpreis beinhaltet auch die komplette Einrichtung des Pflegeheimes sowie die anspruchsvolle Gestaltung der Außenanlagen. Das Objekt

ist als KfW-Effizienzhaus 70 mit verbessertem Wärmeschutz gebaut. Nähere Informationen zur Bauausführung finden sich in der Baubeschreibung.

Inbetriebnahme

Die Inbetriebnahme erfolgt voraussichtlich im August 2012.

Betreiber

Betreiber ist die VitaliS Gesellschaft für soziale Einrichtungen mbH, Heikenbergstr. 3, 37431 Bad Lauterberg im Harz. Nähere Informationen ab Seite 22 und unter www.vitalis-senioren.de.

Mietvertrag

Die Laufzeit des Mietvertrages beträgt 20 Jahre mit anschließender Mietverlängerungsoption.

Schönheitsreparaturen, Instandhaltung und Instandsetzung

Die Mieterin (der Betreiber) ist verpflichtet, bezüglich des Gebäudes auf eigene Kosten die Schönheitsreparaturen im Sinne des § 28 Abs. 4 S. 5 II. BV zu übernehmen und diese in angemessenen Zeitabständen fachgerecht ausführen zu lassen. Die Mieterin beteiligt sich an der Instandhaltung und Instandsetzung mit einem Betrag in Höhe von 2.600,- € pro Schadensfall, maximal jedoch mit 7.800,- € pro Jahr. Von der Beteiligungspflicht ausgenommen sind die Instandhaltung und Instandsetzung des Mietgegenstands an Dach und Fach sowie der Aufzugs-, Heizungs- und Lüftungsanlage, sofern diese von der Mieterin ordnungsgemäß gewartet werden. Die Mieterin übernimmt sämtliche Wartungs-, Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten des Mietobjektes auch soweit sie die Haustechnik betreffen. Die Mieterin verpflichtet sich entsprechende Wartungsverträge abzuschließen und auf Verlangen nachzuweisen.

Die Käufer erhalten voraussichtlich ab Februar 2013 Miete.

Teileigentum nach WEG

Es handelt sich bei den Pflege-Appartements um Teileigentum nach Wohnungseigentumsgesetz (WEG). Jede Wohneinheit verfügt über ein eigenes Grundbuchblatt. Der Eigentümer kann sein Eigentum verkaufen, beleihen, vererben oder verschenken.

Kaufpreis und Kaufpreiszahlung

Der Kaufpreis ist ein Festpreis, der die Kosten für die schlüsselfertige Herstellung gemäß der Bau- und Ausstattungsbeschreibung, alle Baunebenkosten, die Ersterschließungskosten sowie die Kosten für Ver- und Entsorgungsleitungen enthält.

Im Kaufpreis nicht enthalten sind die Kosten für Notar, Grundbuchamt, Grunderwerbssteuer und Finanzierung.

Die Kaufpreise beginnen bei 135.014 € für ein Einzelzimmer-Appartement und 160.531 € für ein Doppelzimmer-Appartement.

Steuerliche Aspekte

Das Gebäude kann von Investoren 50 Jahre lang zu je 2 % abgeschrieben werden, das Inventar in der Regel 8 Jahre lang zu je 12,5 %.

Der Kaufpreis eines Pflegeappartements teilt sich etwa wie folgt auf:

Gebäude: 85,9 % / Inventar: 9,2 % / Außenanlage: 1,5 % / Grundstück 3,4 %

Belegungsrecht

Investoren erhalten für sich und ihre nächsten Angehörigen ein bevorzugtes Belegungsrecht für ein Pflegeappartement in der Seniorenresidenz Saarbrücken und in allen anderen Pflegeeinrichtungen der VitaliS. Dieses Recht gilt bei der Erstvermietung und bei einem späteren Bedarf. Im letzteren Fall wird eine schnellstmögliche Aufnahme in den Bereich zugesichert.

Ein Eigenbezug speziell des erworbenen Appartements kann nicht zugesagt werden.



WIRTSCHAFTLICHKEITSBETRACHTUNG

Ist ein Pflegeappartement als Altersvorsorge geeignet?

Meistens sehr gut.

In den meisten Fällen ist ein Pflegeappartement sogar sehr gut als Altersvorsorge geeignet – und klassischen Altersvorsorgelösungen deutlich überlegen. Die Kombination aus hoher Wertstabilität, ausgezeichneter Rendite und wirksamem Inflationsschutz darf als einzigartig bezeichnet werden. Lediglich in punkto Flexibilität sind Abstriche hinzunehmen, da bei einer teilweise fremdfinanzierten Immobilie Zins und Tilgung nicht einfach wie eine Sparrate ausgesetzt werden können. Auch lässt sich eine Immobilie generell nicht auf Knopfdruck von einem Tag auf den anderen veräußern, dieses bedarf immer eines gewissen Vorlaufs.

Insofern hängt es von der persönlichen Situation ab, ob ein Pflegeappartement für seinen Besitzer in der gewünschten Weise „funktionieren“ kann.

Wie rechnet sich ein Weiterverkauf?

Sicherlich sehr gut, ...

... wobei man sinnvollerweise erst nach 10 bis 15 Jahren verkaufen sollte. Bei einer sehr frühen Veräußerung mindern die Erwerbsnebenkosten die Projektrendite naturgemäß unverhältnismäßig stark, außerdem sind die Verkaufserlöse der Immobilie erst nach 10 Jahren Haltedauer steuerfrei.

Davon abgesehen rechnet sich ein Verkauf nach beispielsweise 15 bis 25 Jahren außerordentlich gut, was Sie anhand einer Investitionsrechnung sehr leicht nachvollziehen können. Allerdings sind die Erwerber von Pflegeappartements in den meisten Fällen vor allem an einer dauerhaften Rente aus Immobilienvermögen interessiert. Die Optimierung der Projektrendite durch einen frühzeitigen Verkauf steht aufgrund der hohen Zufriedenheit mit der Kapitalanlage nur in seltenen Fällen zur Debatte.

FAZIT

- Pflegeappartements rechnen sich ausgezeichnet – in jedem Szenario
- vergleichen Sie gerne auch mit Lebens-/ Rentenversicherungen

IMPRESSIONEN EINER VITALIS EINRICHTUNG



Vereinbaren Sie ganz unverbindlich einen Termin zur Besichtigung!



DER STANDORT SAARBRÜCKEN

Saarbrücken bietet alles, was man von einer Landeshauptstadt erwarten kann. Sie ist modernes Wirtschaftszentrum, Kongress-, Messe- und Universitätsstadt, bedeutender Kulturplatz und attraktiver Wohnort. Und: Frankreich liegt vor der Haustür.

Mit rund 180.000 Einwohnern gehört Saarbrücken zu den „kleinen“ unter den Großstädten, das macht die Stadt auf angenehme Weise überschaubar. In seiner mehr als 1000-jährigen Geschichte hat Saarbrücken eine wechselvolle Vergangenheit erlebt. 999 schenkte Kaiser Otto III. die Königsburg „sarabrucca“ den Bischöfen von

Metz. Damit wurde die heutige Stadt Saarbrücken zum ersten Mal urkundlich erwähnt. Die Barockbauten des Baumeisters Friedrich Joachim Stengel entstanden in der Blütezeit des 18. Jahrhunderts und prägten das Stadtbild. Mehrfach wurde das Saarland in den letzten 200 Jahren zwischen Deutschland und Frankreich hin- und hergerissen. Seit 1957 ist die Region wieder in die Bundesrepublik Deutschland eingegliedert.

Ein dichtes Autobahnnetz sowie die internationalen Flughäfen Saarbrücken, Luxemburg und Metz sorgen für eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung.



Zu den beliebtesten Sehenswürdigkeiten gehören:

① Das Saarbrücker Schloss

Aus der Burg entwickelte sich im 17. Jh. ein Renaissance-schloss, von dem heute noch unterirdische Anlagen vorhanden sind. Heute ist das Schloss Verwaltungssitz, Kulturplatz und Veranstaltungsstätte. Unter dem Schlossplatz in 14 m Tiefe kann man die freigelegte unterirdische Bastion und die Kasematten besichtigen.

② Das Rathaus „St. Johann“

Das Saarbrücker Rathaus wurde 1897 - 1900 im neugotischen Stil von Georg J. von Hauberisser gebaut, dem gleichen Architekt der auch die Rathäuser in München und Wiesbaden entworfen hat.

③ Die Ludwigskirche

Die Ludwigskirche gilt als eine der stilreinsten und schönsten evangelischen Barockkirchen in Deutschland, vergleichbar mit dem Michel in Hamburg oder der Frauenkirche in Dresden. Zusammen mit dem Ludwigsplatz, dem Palais und den umliegenden Beamtenhäusern bildet sie ein einzigartiges Barockensemble, das 1775 fertig gestellt wurde. Nach völliger Zerstörung im 2. Weltkrieg wurden Kirche und Palais originalgetreu wieder aufgebaut.

④ Der Saarkran

Der Saarkran ist Zeugnis der blühenden Handelsgeschichte der Stadt Saarbrücken.

Im Jahre 1761 von der Krahen-Gesellschaft erreicht, wurde er nach mehrfacher Zerstörung 1991 durch Spenden wieder aufgebaut.

FAZIT

- **begehrter Standort in attraktiver Lage und bester Anbindung an die europäischen Staaten Luxemburg und Frankreich**
- **sehr große Nachfrage an Pflegeplätzen**
- **Seniorenresidenz in zentraler Lage mit guter Infrastruktur**

⑤ Die Basilika „St. Johann“

Die Basilika in St. Johann (1754 bis 1758 errichtet), zeigt heute nach umfassender Restaurierung die barocke Schönheit des 18. Jahrhunderts. Sie erhielt vom Papst die Auszeichnung „Basilika Minor“.



Quelle Text und Bild: KonTour Saarbrücken



SENIORENRESIDENZ SAARBRÜCKEN

Das viergeschossige Gebäude der Seniorenresidenz Saarbrücken befindet sich auf einem Grundstück von 4.776 m² Größe. Es hat eine T-förmige Grundrissanordnung mit drei Vollgeschossen und einem zurückgesetzten Staffelgeschoss. Auf den angrenzenden Freiflächen werden Grünflächen mit zahlreichen Sitzgelegenheiten entstehen, die allen Bewohnern als Begegnungsstätte und geselliger Treffpunkt dienen.

„Maßgeschneidertes“ Zuhause für Senioren

Die Seniorenresidenz Saarbrücken ist speziell auf die Bedürfnisse von Senioren konzipiert. Die praktisch geschnittenen Appartements mit sehr wohnlichem Ambiente sind elegant und seniorengerecht ausgestattet. Telefon- und Fernsehanschluss sowie ein Schwesternruf gehören zur Standardausstattung. Jedes Appartement verfügt über ein eigenes barrierefreies Duschbad. Zur Sicherheit der Bewohner sind die einzelnen Appartements auf die Notrufanlage des Pflegeheimes angeschaltet. Die Gestaltung aller Innenbereiche mit hellen und freundlichen Farben, angenehmen Beleuchtungslösungen und hochwertigen Möbeln sorgt für Wohlbefinden und Komfort.

Zukunftsorientierte Energieeffizienz

Besonderer Wert wurde auf eine umweltverträgliche Energienutzung gelegt. Somit wurde die Seniorenresi-

denz als KfW-Effizienzhaus 70 realisiert. Hieraus resultieren für die Käufer und Betreiber handfeste wirtschaftliche Vorteile. Der Betreiber profitiert von niedrigen Energiekosten, die Käufer der Appartements besitzen durch das zukunftsorientierte Energiekonzept die Sicherheit einer nachhaltigen Wertanlage.

Individualität und Gemeinschaft im Einklang

Die Bewohner der Pflege-Appartements und profitieren von den großzügigen Platzverhältnissen der Einrichtung. In den Ein-Bett- und Zwei-Bett Appartements werden die Anforderungen der Heimverordnung deutlich übertroffen. Gleichzeitig bietet eine Vielzahl von Gemeinschaftsflächen den in modernen Pflegeeinrichtungen unverzichtbaren Raum für das Miteinander der Bewohner.

FAZIT

- **Seniorenresidenz nach neuesten Erkenntnissen**
- **geschützter Demenzbereich**
- **hochwertige, zukunftsichere Bauweise**
- **großzügige Platzverhältnisse**

GRUNDRISS ERDGESCHOSS





Einzeleigentum



Gemeinschaftseigentum

GRUNDRISS 1. OBERGESCHOSS



-  Einzeleigentum
-  Gemeinschaftseigentum

GRUNDRISS 2. OBERGESCHOSS



Einzeleigentum



Gemeinschaftseigentum

GRUNDRISS DACHGESCHOSS



Einzeleigentum



Gemeinschaftseigentum

BEISPIELGRUNDRISS 1-BETT-APPARTEMENT



Beispielrechnung Pflegeappartement – WE 28

Gebäude:	117.141 €
Grundstück:	4.615 €
Inventar:	12.531 €
Außenanlage:	2.044 €
<hr/>	
Gesamtpreis:	136.330 €
Miete:	6.816 € p.a. / 568 € pro Monat
Mietrendite:	5 %

ca. 22,60 m² Einzel- / Wohnfläche zzgl.

ca. 26,85 m² anteilige Pflegefunktions- und Gemeinschaftsfläche

49,45 m² mietrelevante Gesamtfläche
(genaue Angaben entnehmen Sie bitte der Preisliste)

BEISPIELGRUNDRISS 2-BETT-APPARTEMENT



Beispielrechnung Pflegeappartement – WE 29

Gebäude:	144.294 €
Grundstück:	5.685 €
Inventar:	15.436 €
Außenanlage:	2.517 €
<hr/>	
Gesamtpreis:	167.931 €
Miete:	8.396 € p.a. / 699 € pro Monat
Mietrendite:	5 %

ca. 27,84 m² Einzel- / Wohnfläche zzgl.

ca. 33,07 m² anteilige Pflegefunktions- und Gemeinschaftsfläche

60,91 m² mietrelevante Gesamtfläche
(genaue Angaben entnehmen Sie bitte der Preisliste)



BAUPROJEKT, VERTRIEBSKOORDINATOR UND BETREIBER

Das Bauprojekt – Bausicherheit durch Kauf nach Fertigstellung und Inbetriebnahme

Dieses Objekt bietet Ihnen die größtmögliche Sicherheit, denn es wurde fertiggestellt übergeben. Somit besteht kein Risiko durch Insolvenz oder Verzögerungen seitens des Bauträgers!

Die Umsetzung der Baumaßnahme erfolgte mit, in dem Bereich der Sozialimmobilie erfahrenen Projektpartnern, um eine größtmögliche Sicherheit in Qualität und fristgerechter Fertigstellung zu gewährleisten.

Der Vertriebskoordinator – die WI-IMMOGroup GmbH

Die WI-IMMOGroup mit Sitz in Schweich bei Trier (Rheinland-Pfalz) ist ein inhabergeführtes Unternehmen, das sich ausschließlich mit dem Zukunftstrend Pflegeimmobilie beschäftigt und in diesem Projekt die komplette Vertriebskoordination übernimmt.

Weiter wird die 100%ige Tochtergesellschaft – die WI-Hausverwaltungs & Consulting GmbH die WEG Verwaltung übernehmen.

Seit mehr als 10 Jahren ist der Inhaber im Bereich Immobilien erfolgreich tätig.

Ob als Projektentwickler, Bauträger, Zwischeninvestor oder Vertriebskoordinator haben Sie im Bereich Pflegeimmobilien einen kompetenten und starken Partner an ihrer Seite.

Der Betreiber – die VitaliS Gesellschaft für soziale Einrichtungen mbH

Die VitaliS ist ein zuverlässiger und erfahrener Partner im Bereich der Altenpflege und -betreuung. Seit 1996 kontinuierlich wachsend werden sich in Kürze, inklusive neuer Projekte mehr als 1.900 Pflegeplätze in bald 20 Heimen in Betreuung befinden. Diese Erfahrung und Größe machen das Unternehmen neben seiner guten Bonität zu einer Empfehlung für anspruchsvolle Kapitalleger.

Pflegen mit Herz und Verstand

Ein weiterer Stützpfeiler für den Erfolg des Unternehmens ist die hohe Pflegequalität der VitaliS. Seele, Körper und Geist zu fördern, gilt dem Unternehmen als oberster Grundsatz. Dabei werden die bisherigen Lebensgewohnheiten der Menschen beachtet und versucht, die verloren gegangenen Fähigkeiten des Bewohners gemeinsam und gezielt durch individuelle Anleitung und Hilfestellung auszugleichen und möglichst wiederherzustellen.

Immer auf dem neuesten Stand

In einem so sensiblen Bereich wie der Altenpflege entwickeln sich ständig neue Anforderungen. Entsprechend hohen Stellenwert besitzt das interne Qualitätsmanagement bei der VitaliS. Der Qualitätsbeauftragte wird jeweils noch unterstützt von einem Hygiene- und einem Sicherheitsbeauftragten. Hinzu kommen Maßnahmen wie ein Qualitätszirkel für die Mitarbeiter und ein Kummerkasten als Feedbackmöglichkeit für die Bewohner. Um ein Höchstmaß an Qualität sicherzustellen, lässt sich die VitaliS zudem von externen Organisationen prüfen.

Das Pflegeangebot

Jeder Hausbewohner wird von dem hochqualifizierten Personal der VitaliS auf seine persönlichen Bedürfnisse zugeschnitten rund um die Uhr betreut und gefördert. Vom rüstigen, vitalen Senior bis zum Schwerst-Pflegebedürftigen. Hinzu kommen Angebote in der Kurzzeitpflege und eine eigene Demenzabteilung.

Küche und Freizeit

Besonders wichtig für die Zufriedenheit der Bewohner ist natürlich eine schmackhafte und abwechslungsreiche Küche. Daher werden die Mahlzeiten nach ernährungswissenschaftlichen Erkenntnissen unter Berücksichtigung der Bewohnerwünsche zubereitet. Nach ärztlicher Verordnung wird auch notwendige Sonderkost gereicht. Ein wichtiger Baustein zur Vitalisierung der Bewohner sind Angebote in den Bereichen Gruppengymnastik und Bewegungstherapie. Daneben bietet die VitaliS ein vielfältiges Unterhaltungs- und Beschäftigungsprogramm an: Dazu gehören Konzerte, gemein-

sames Singen und Musizieren, Gottesdienste im Haus, Kochen und Backen in Kleingruppen, Lesestunden, Ausflüge und vieles mehr.



Seniorenresidenz Saarbrücken



Bernhardinum, Speyer



Haus Abraham, Augsburg

FAZIT

- renommierter, bonitätsstarker Betreiber
- 16 Jahre Erfahrung, mehr als 1.900 Pflegeplätze
- bundesweite Einrichtungen
- Pflegestufe 1 – 3, Tages- und Kurzzeitpflege, eigene Demenzstation
- hohe Pflegequalität und umfangreiches Unterhaltungsangebot

PRESSESPIEGEL

Aufgrund der demografischen Entwicklung ist eine alternde Gesellschaft unausweichlich...

Pflegeimmobilien sind günstig, sicher und wertsteigernd.

Focus Online, 11.04.2011

„Die Auswirkungen der Finanzkrise auf die Betriebe von stationärer Pflege sind gleich null.“

Die Welt, 02.10.2009

... die Bedeutung von Pflegeimmobilien wächst.

Handelsblatt, 2010

Für eine gute Versorgung der Pflegebedürftigkeit ist die Sicherung der Qualität unerlässlich.

DAK Online, 27.03.2012

Die Idee von Pflegeimmobilien ist ganz einfach:

Der Kauf von Pflegeimmobilien in einem Pflegeheim führt zum Eintrag ins Grundbuch. Diese Pflegeimmobilie wird direkt an den Betreiber vermietet. Dadurch können feste Mieteinnahmen gesichert werden, die im Allgemeinen über den aktuellen Baugeld-Zinsen liegen. Insofern kann sich eine Pflegeimmobilie durch den Erwerb so gut wie von selbst finanzieren. Zusätzlich sorgt eine dauerhafte Mietgarantie durch die staatliche Sozialkasse und die Zusammenarbeit mit erfahrenen und erfolgreichen Betreibern dafür, dass sich Inhaber einer Pflegeimmobilien für einen sicheren Zukunftsmarkt mit wachsender Nachfrage entscheiden.

Focus Online, 11.04.2011

...Es darf nicht sein, dass die Qualität der Betreuung alter Menschen davon abhängt, dass die Angehörigen zufällig an einen fähigen Berater geraten sind, der sie durch den Dschungel der Angebote gelotst hat.

Handelsblatt, 24.04.2012

„Die Menschen werden heute immer älter, und mit zunehmendem Alter steigt die Pflegebedürftigkeit.“

Die Welt, 04.10.2008

Der deutsche Pflegeheimmarkt steht vor einem neuen Investmentboom

Capital Online, 15.05.2012

...Doch wer tatsächlich selbst vor der Aufgabe steht, einen Heimplatz oder eine ambulante Pflege für sich oder seine Angehörigen zu organisieren, fühlt sich oft überfordert.

Welt online, 16.01.2012

[...] „In der Finanzkrise ist vielen Investoren bewusst geworden, dass Pflegeheime langfristig sicherere Investitionen als viele andere Produkte sind.“

Die Welt, 02.10.2009

Noch nie haben so viele Frauen und Männer ein so hohes Alter erreicht wie heute.

Pressebericht Bundesministerium für Gesundheit, 24.01.2012

Die Europäische Kommission hat das Jahr 2012 zum „Europäischen Jahr für aktives Altern und Solidarität zwischen den Generationen“ ausgerufen.

Pressebericht Bundesministerium für Gesundheit, 24.01.2012

Pflegeimmobilien – ein konjunkturunabhängiger Wachstumsmarkt in der stationären Pflege mit attraktiver Rendite und staatlich geregelter Einnahmesicherheit!

Wirtschaft.pr-gateway Online, 14.03.2012

... Die Hälfte der Deutschen fühlt sich mit der Pflegeplatzsuche überfordert.

Presseanzeiger, 08.05.2012

...“Gesundheitsförderung und Prävention spielen in einer älter werdenden Bevölkerung eine wichtige Rolle, weil Gesundheit auch im höheren Alter die Voraussetzung für Selbstständigkeit und aktive Teilnahme am gesellschaftlichen Leben ist...“

Pressebericht Bundesministerium für Gesundheit, 24.01.2012

Zudem bietet die demografische Entwicklung langfristig positive Aussichten für den deutschen Pflegeimmobilienmarkt, was Investments interessant macht.

Die Welt, 04.10.2008

...und die Zahl der Pflegebedürftigen steigt: Bis 2050 könnte sich ihre Zahl auf rund 4,5 Millionen verdoppeln.

vpk online, Januar 2012

„Die Sorglosimmobilie für jeden Anleger: Pflegeappartements.“

Der Freie Berater, 03/2005

Mehr als zwei Millionen Deutsche sind pflegebedürftig...

Spiegel online, 06.04.2010

Anmerkungen zu diesem Exposé

Für die dem Verkaufsexposé zugrunde liegenden Annahmen und Berechnungen wurde größte Sorgfalt angewandt. Sämtliche Daten und Angaben stellen jedoch keine rechtliche Grundlage dar, sondern entsprechen dem Stand der Planung zum Zeitpunkt des Drucks. Sie bestehen unter dem Vorbehalt grundsätzlich unveränderter Planungs- und Berechnungsgrundlagen und gleichbleibender rechtlicher Verhältnisse einschließlich der Sprachpraxis der Gerichte, Verwaltungs- und Finanzbehörden. Eine Haftung für die Richtigkeit der Zahlenangaben und das Erreichen der steuerlichen Vorteile kann nicht übernommen werden.

Dieses Exposé wird dem Käufer nur nach Maßgabe des vorstehenden Angabenvorbehaltes sowie der aufgeführten Haftungsvorbehalte zur Verfügung gestellt. Vom Inhalt abweichende Angaben haben nur Gültigkeit, wenn diese vor notarieller Beurkundung des Kaufvertrages durch die Verkäufer schriftlich bestätigt worden sind. Grundlage der Immobilieninvestition ist der Kaufvertrag und die Verweiskunden!

DIE VORTEILE IM ÜBERBLICK

- ✓ Wunschimmobilie einer Stadt mit hohem Pflegebedarf
- ✓ günstige Lage mit guter Verkehrsanbindung
- ✓ wertbeständige, hohe Bauqualität bis ins Detail
- ✓ zukunftssichere, geförderte Bauweise als KfW-Effizienzhaus 70
- ✓ 20 Jahre Mietvertrag mit einem renommierten Betreiber
- ✓ Sorglos-Charakter durch Abgabe der Eigentümeraufgaben an den Betreiber
- ✓ maximale Mietsicherheit
- ✓ effektiver Schutz vor steigender Inflation – Sachwertsicherheit
- ✓ Finanzierung zu historisch niedrigen Zinssätzen
- ✓ hohe Rendite als Summe vieler Vorteile
- ✓ steuerfreie Verkaufsgewinne nach Ablauf von 10 Jahren
- ✓ absolute Bausicherheit durch Kauf nach Fertigstellung und Inbetriebnahme
- ✓ Vorbelegungsrecht im Fall der Pflegebedürftigkeit – auch für Angehörige
- ✓ von Bürgern für Bürger: eine sozial sinnvolle Kapitalanlage

Vertriebskoordination

WI-IMMOGroup GmbH
Kapellenstr. 18
54317 Osburg

Bernhard-Becker-Straße 2
54338 Schweich

Tel.: +49 (0) 6502 93095-0
Fax: +49 (0) 6502 93095-19

www.wi-immogroup.de
info@wi-immogroup.de

