

## Seniorenresidenz Völklingen am Alten Rathaus



### Standort

Mit knapp 40.000 Einwohnern ist Völklingen die viertgrößte Stadt des Saarlandes und liegt unmittelbar an der Saar, ca. zehn Kilometer von Saarbrücken entfernt. Das Weltkulturerbe „Völklinger Hütte“ ist eine von derzeit 36 Welterbestätten der UNESCO in Deutschland. Die Seniorenresidenz entsteht in der Stadtmitte am alten Rathaus, wenige Meter vom Hauptbahnhof entfernt. In einem Kilometer Entfernung liegen die SHG-Kliniken Völklingen, die mehr als 1.100 Mitarbeiter beschäftigen und insbesondere für Ihr Herz- und Lungenzentrum bekannt sind.

### Immobilie

Die Seniorenresidenz Völklingen verfügt über eine Geschossfläche von 5.500 m<sup>2</sup> und ist mit 81 Einzel- und 15 Doppelzimmern ausgestattet. Die Immobilie entspricht den Kriterien des „KfW-Effizienzhauses 70“ und erlaubt dem Käufer die Inanspruchnahme eines Förderkredites von 50.000 € mit einem Zins ab aktuell 1,0 %. Die Immobilie wird voraussichtlich im September 2015 fertiggestellt.

### Betreiber

Betreiber der Seniorenresidenz wird die Alloheim Senioren-Residenzen GmbH aus Düsseldorf sein. Alloheim wurde 1973 gegründet und beschäftigt aktuell mehr als 4.500 Mitarbeiter. Die private Gruppe betreibt aktuell 53 Pflege-Residenzen mit mehr als 6.000 stationären Betten, 18 Häuser für das Betreute Wohnen mit knapp 1.000 Apartments sowie fünf ambulante Dienste.

### Verwaltung

Die WI-IMMOGROUP hat in den letzten 30 Monaten Objekte für ca. 150 Mio. Euro aufgelegt und ist ein führender Spezialist für Seniorenimmobilien. Zu Ihren Aufgaben gehören insbesondere die Aufbereitung aller für den Vertrieb notwendigen Unterlagen (Exposé, Teilungserklärung, Kaufvertragsentwürfe etc.) sowie die Vertriebskoordination. Nach dem Verkauf übernimmt die WI-Hausverwaltung die Verwaltung des Objektes und ist damit weiterhin Ansprechpartner für die Investoren und den Betreiber.

### Generalunternehmer

Die Ten Brinke Gruppe ist ein internationales Bauunternehmen mit einer Erfahrung von mehr als 110 Jahren. Die Seniorenresidenz Völklingen ist das vierte Projekt, das Ten Brinke gemeinsam mit der WI-IMMOGROUP realisiert.

### Architekt

Der Architekt Helmut Peter hat bundesweit bereits über 80 Pflegeimmobilien geplant und umgesetzt.



## Seniorenresidenz Völklingen



Objektbeschreibung: Auf einer Bruttogeschossfläche von ca. 5.500 Quadratmetern entsteht in Völklingen, am Ufer der Saar und nur wenige Kilometer von Saarbrücken, der Landeshauptstadt des Saarlands entfernt, die „Seniorenresidenz am Alten Rathaus“. In Völklingen, mit seinen insgesamt neun Stadtteilen,

leben ca. 40.000 Einwohner. In der Seniorenresidenz werden insgesamt 96 Pflegeapartements realisiert. Diese werden in 81 Einzelzimmer und 15 Partnerzimmer aufgeteilt sein. Die zentrale Lage des Seniorenzentrums verspricht eine Fülle an Einkaufsmöglichkeiten und eine hervorragende Verkehrsanbindung.

<b>Betreiber</b>	Alloheim, Düsseldorf   <a href="http://www.alloheim.de">www.alloheim.de</a>
<b>Pachtvertrag</b>	20 Jahre mit 2 x 5 Jahren Verlängerungsoption
<b>Anzahl der WE</b>	81 Einzelzimmer und 15 Doppelzimmer
<b>Kaufpreise</b>	125.500 € bis 201.850 €
<b>Fertigstellung</b>	Voraussichtlich September 2015, spätestens April 2016
<b>Erwerbsnebenkosten</b>	5,5 % Grunderwerbsteuer / circa 2 % Notar- und Grundbuchkosten
<b>Mietrendite</b>	5,00 %*
<b>Abschreibung</b>	2 % auf das Gebäude
<b>Verwaltung</b>	18 € monatlich zzgl. MwSt.
<b>Instandhaltungsrücklage</b>	voraussichtlich 0,25 € im Monat pro qm der Sondereigentumsfläche sowie anteilig der Gemeinschaftsfläche
<b>Besonderheiten</b>	KfW-70 Effizienzhaus, Energieeffizienzklasse
<b>Kaufpreiszahlung</b>	25 % (30 % - 5 % Sicherheitseinbehalt) nach Beginn der Erdarbeiten; 28 % nach Rohbaufertigstellung; 7 % nach Fenstereinbau; 5,6 % für die Herstellung der Dachflächen und Dachrinnen; 6,3 % für die Rohinstallation Heizungsanlage, der Sanitäranlagen und der Elektroanlagen; 11,2 % für den Innenputz ausgenommen Beiputzarbeiten, für den Estrich, für die Fliesenarbeiten im Sanitärbereich und für die Fassadenarbeiten; 16,9 % nach Bezugsfertigkeit und nach vollständiger Fertigstellung (inkl. 5 % Sicherheitseinbehalt)

Haftungs- und Angabenvorbehalt: Die oben genannten Angaben erheben keinerlei Anspruch auf Vollständigkeit und sind nicht bindend. Es gelten ausschließlich die Angaben in den Kaufverträgen. Sollten vorab weitere Informationen gewünscht werden, fordern Sie bitte den Prospekt für das beschriebene Seniorenpflegeheim an.

\* Bei der Berechnung der ausgewiesenen „Nominalverzinsung“ wurde aus Vereinfachungsgründen darauf verzichtet, die Zins- und Zinseszinsvorteile der unterjährigen Mieteinnahmen mit aufzunehmen. Ebenso sind die Kosten der Mietverwaltung, WEG-Verwaltung und Instandhaltungsrücklage nicht berücksichtigt. Die Berechnung bezieht sich auf den Zeitraum ab Erhalt der Pacht/Mieteinnahmen.

Stand: 04.09.2014