



**4,2 %
Rendite**
KfW 70

Pflegezentrum Heiligenhaus

Gesundheits- und Lebenszentrum

Objekt

Lage:	Schulstraße 2 • 42579 Heiligenhaus
Fertigstellung:	2012
Objektbeschreibung:	12 WE betreutes Wohnen 14 Tagespflegeplätze Haus-/Wohngemeinschaft für 8 Bewohner 80 Einzelzimmer mit 80 vollstationären Pflegeplätzen
Anzahl der WE:	100
Wohnungsgrößen:	50,61 m ² - 114,65 m ² (inkl. Gemeinschaftsfläche)

Kaufangebot

Kaufangebot:	Pflegeapartments nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG)
Kaufpreis:	151.147 € - 342.402 € pro Wohneinheit Der Kaufpreis teilt sich wie folgt auf: Gebäudewert, Außenanlage, Grundstück und Inventar
Erwerbsnebenkosten:	6,5 % Grunderwerbsteuer ca. 2,5 % Notar- und Gerichtskosten

Betrieb

Betreiber:	Bergische Diakonie Aprath Otto-Ohl-Weg 10 • 42489 Wülfrath
Mietvertrag:	20-Jahre Pachtvertrag (16 Jahre Restpachtvertrag) mit beidseitiger Verlängerung um 6 Jahre

Rendite

Mietrendite:	anfängliche Mietrendite von ca. 4,2 % p.a. bezogen a. d. KP
Wertänderungsklausel:	70 % bei kumulierten Erreichen von 6 % Inflation des Lebenshaltungsindex
Steuerliche Aspekte:	Abschreibung 2 % der Gebäudeherstellungskosten über 50 Jahre und 6,7 % auf die Außenanlage und Inventar über 15 Jahre

Beispielkalkulation – Einzelzimmer

Barzahler	Gesamtfläche 51,01 m ²
Kaufpreis	152.341,00 €
Grunderwerbsteuer	+ 9.902,00 €
Notar, Gericht	+ 3.809,00 €

Kaufpreis gesamt 166.052,00 €

Mieteinnahme	6.399,00 €
Verwaltung, Instandhaltung (2,00 EUR/m ²)	- 462,00 €

Mietüberschuss im Jahr vor Steuern 5.937,00 €
Mietüberschuss im Monat vor Steuern 495,00 €

Finanzierer
20.000 € Eigenkapital; 1. volles Wirtschaftsjahr

Kaufpreis	152.341,00 €
Grunderwerbsteuer	+ 9.902,00 €
Notar, Gericht	+ 3.809,00 €

Gesamtaufwand 166.052,00 €
Eigenkapital - 20.000,00 €

Darlehen 146.052,00 €

Mieteinnahmen	6.399,00 €
Zinsaufwand (2,5 %) + Tilgung (2,5%)	- 7.303,00 €
Verwaltung (inkl. Monitoring)	- 360,00 €
Instandhaltung (2,00 €/qm/Jahr)	- 102,00 €

Eigenaufwand im Jahr vor Steuern - 1.366,00 €
Eigenaufwand im Monat vor Steuern - 114,00 €





Gesundheits- und Lebenszentrum Heiligenhaus

Das nach KfW-70-Standard erbaute Effizienzhaus hat vier Geschosse, wobei das oberste Geschoss ein Staffelgeschoss ist: Dieses sorgt für eine optische Aufwertung und trägt durch seinen roten Anstrich und das Vorhandensein einer großzügigen Dachterrasse wesentlich zum positiven Gesamteindruck des Hauses bei. Die weiße Putzfassade mit dem in grau abgesetzten Erdgeschoss und den vielen Glasflächen spiegelt die moderne Architektur des Gebäudes wieder. Jedes Apartment hat bodentiefe Fenster, die viel Licht ins Innere lassen und für Wohlfühl-Atmosphäre sorgen.

Der U-förmig angelegte Grundriss des Gebäudes ermöglicht eine ideale Aufteilung der einzelnen Wohnformen, die im Inneren zwar durchlässig, aber durch separate Haupteingänge äußerlich klar voneinander getrennt sind. Im Erdgeschoss erreicht man durch den Osteingang den Bereich der Hausgemeinschaft, der für acht Bewohner ausgelegt ist. Hier befinden sich acht Einzelwohnapartments, die jeweils über ein großzügiges Zimmer mit eigenem Bad verfügen. Zusätzlich zu den Privaträumen weist die Wohneinheit einen großen Wohnbereich mit offener Küche aus, in dem alle Bewohner zusammenkommen können, um Gemeinschaft zu genießen.

Der Zugang zur Tagespflege erfolgt von der Westseite des Gebäudes. Dort gibt es einen großen Wohn- und Aufenthaltsraum mit angeschlossener Küche und Essplatz sowie einen Therapie- und Gruppenraum. Aber auch der Eingang zur vollstationären Pflege mit insgesamt 80 Einzelapartments ist im Erdgeschoss zu finden. Alle Gemeinschaftsräume wie der große Speisesaal, die großzügige Bibliothek mit Ausgang zur Terrasse, der Veranstaltungsraum und der Friseursalon befinden sich hier. In den ersten drei Geschossen befinden sich die Einzelapartments der vollstationären Pflege, die aus

jeweils einem großzügigen Zimmer mit eigenem Bad bestehen, welches über Toilette, Dusche und Waschtisch verfügt.

Die oberste Etage des Diakoniezentrums Heiligenhaus bietet zwölf exklusive Apartments. Das Service-Wohnen erlaubt Paaren oder Singles auch im Alter ein selbständiges Leben mit flexiblem Service, der speziell auf ihre Wünsche abgestimmt ist. Falls benötigt, steht das hochqualifizierte Pflegepersonal rund um die Uhr bereit. Das Servicekonzept gibt Mietern jederzeit die Sicherheit und Unterstützung, die sie wirklich brauchen. Neben einem Schlafraum verfügen die Apartments über einen großen Wohn- und Essbereich sowie ein Badezimmer mit Dusche. Vier Apartments haben außerdem einen Zugang zur eigenen Dachterrasse und erfüllen somit alle Wünsche an ein exklusives Leben im Alter: Die Möglichkeit in der Cafeteria zu speisen, ein Stellplatz für das Auto in der Tiefgarage des Seniorenparks, Hausmeisterdienste, Apartmentreinigung, komplett ausgestattete Küchen und der Anschluss an das hausinterne Service- und Notrufsystem komplettieren die perfekte Wohnform für selbständiges und sicheres Leben im Alter.

Standortanalyse

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Landkreis:	Düsseldorf
Kreis:	Mettmann
Fläche:	27,52 km ²
Einwohner:	26.999
Bevölkerungsdichte:	924 Einwohner je km ²
Postleitzahl:	42579
Vorwahl:	02051, 02056, 02102
Bürgermeister:	Jan Heinisch (CDU)

