Gesundheits- und Lebenszentrum Heiligenhaus

4,2 % Rendite

KfW 70

Verkaufsunterlagen für das Pflegezentrum in Heiligenhaus

WirtschaftsHaus
Rendite zum Anfassen

WirtschaftsHaus Service • Steinriede 14 • 30827 Garbsen
Tel.: 05131 4611-0 • Fax: 05131 4611-100 • info@wirtschaftshaus.de

Anmerkung zur Verkaufsunterlage

Für die bei den folgenden Unterlagen zugrunde liegenden Annahmen und Berechnungen wurde größte Sorgfalt angewandt. Sämtliche Daten und Angaben dieser Verkaufsunterlage stellen keine rechtliche Grundlage dar, sondern entsprechen dem heutigen Stand der Planung bzw. dem aktuellen Bautenstand. Sie bestehen, unter Vorbehalt, grundsätzlich unveränderter Planungs- und Berechnungsgrundlagen und gleichbleibender rechtlicher Verhältnisse und einschließlich der Spruchpraxis der Gerichte, Verwaltungs- und Finanzbehörden. Eine Haftung für die Richtigkeit der Zahlenangaben und das Erreichen der steuerlichen Vorteile kann nicht übernommen werden. Diese Broschüre wird dem Käufer, 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 sind Kaufvertrag, Teilungserklärung, Baubeschreibung und Pachtvertrag. Da ein komplexer Sachverhalt beschrieben wird, ist nicht auszuschließen, dass gleichwohl für einzelne Käufer zu einzelnen Sachverhalten ergänzende Fragen bestehen. Für Aussagen und Angaben des Vermittlers, abweichend vom Kaufvertrag, haftet weder der Verkäufer noch die WirtschaftsHaus Service GmbH. Die Vervielfältigung dieser Verkaufsunterlage – auch auszugsweise – bedarf der ausdrücklichen Zustimmung der WirtschaftsHaus Service GmbH.

Inhaltsverzeichnis

Editorial	04
Immobilie im Überblick	05
Seniorenresidenz Heiligenhaus	06 - 07
Schweben und genießen – die Region Bergischen Land	08 - 09
Heiligenhaus – Schöner Name, schöne Gegend, schöne Stadt	10 - 11
Standortanalyse Heiligenhaus	12 - 18
Betreiber der Immobilie	20 - 21
Gut verwaltet, optimal betreut	22 - 23
Etagengrundrisse der Immobilie	24 - 28
Kaufpreisliste	29 - 31
Beispielkalkulation	32 - 33
Vergleich	34 - 35
Energieausweis	36
WirtschaftsHaus Gruppe	37 - 39
Vermögensaufbau mit Immobilien	40
Beeinflussende Faktoren	41
Der Pflege-Markt	42
Pflegeapartment – Eigentumswohnung im Vergleich	43
Gründe für die Investition	44 - 45
Notizen	46 - 47

Pflegeimmobilien garantieren hohe Renditen

Investieren Sie jetzt

Das Szenario wird täglich klarer: Mit der steigenden Zahl der pflegebedürftigen Menschen zeigt sich deutlich, dass in unserem Land zehntausende Pflegeplätze fehlen. Bezahlbare und zugleich hochwertige, schöne Wohneinheiten in der vollstationären Pflege werden genauso dringend benötigt wie flexible Übergangslösungen, also etwa Lösungen mit betreutem Wohnen, die unkomplizierte Unterstützung mit größtmöglicher Autonomie verbinden.

Hier gibt es großen Bedarf und zugleich auch große Chancen. Denn Sie können in einen der letzten Wachstumsmärkte investieren – mit einem Investitionsbedarf in zweistelliger Milliardenhöhe. Dynamisch wachsende Märkte sind normalerweise voller Risiken. Der Pflegemarkt nicht. Denn der demografische Trend garantiert, dass die Nachfrage nach Pflegeplätzen ständig steigt und dass gut geführte Pflegeheime für Jahrzehnte ausgelastet sein werden. Damit ist eine nachhaltige Rendite für die Investoren gesichert.

Das alles gilt in besonderem Maße für den Seniorenpark Heiligenhaus. Denn der Betreiber, die Bergische Diakonie Aprath, hat nicht nur jahrzehntelange Erfahrung und unterhält zehn weitere große Einrichtungen äußerst erfolgreich. Sie hat vor allem mit dem 2012 erbauten Haus alle Möglichkeiten der Flexibilisierung geschaffen, die so dringend gebraucht werden: Vollstationäre Pflege wird hier in Verbindung mit betreutem Wohnen und Tagespflege angeboten. Und gerade die Übergänge zwischen diesen Bereichen wurden äußerst flexibel gestaltet.

Sie können Miteigentümer an diesem Objekt werden. Es ist eine solide Investition. Ihr Geld ist sicher – und der Ertrag ebenso. Starke 4,2 % Rendite mit jährlicher Steigerung anhand der Verbraucherpreise bieten wir Ihnen. Sie können also gar nichts falsch machen, wenn Sie sich für ein Apartment im Seniorenpark Heiligenhaus entscheiden. Denn Sie entscheiden sich definitiv für Rendite mit sozialer Verantwortung.

Seniorenpark Heiligenhaus

Die Immobilie im Überblick

Der Seniorenpark Heiligenhaus, erbaut im Jahre 2012, überzeugt schon von außen durch seine moderne Architektur und eine akzentuierte Farbgestaltung. Aber auch das inhaltliche Konzept des Hauses zeigt deutlich, dass es sich lohnt, hier zu leben: Ein umfassendes Pflege- und Betreuungsangebot ermöglicht es perfekte Lösungen für unterschiedlichste Lebensumstände im Alter anzubieten. So bietet das Haus neben vollstationären Pflegeplätzen auch die Möglichkeit der Tagespflege und des Service-Wohnens an. Je nach Lebenssituation ist ein Wechsel der Betreuungsform möglich, so dass die Bewohner des Hauses in ihrer bekannten Umgebung bleiben können. Diese Durchlässigkeit ist das Besondere am Seniorenpark Heiligenhaus und drückt sich auch in der architektonischen Konzeption des Hauses aus.

Als Investor finden Sie hier eine äußerst solide Geldanlage bei zuverlässiger Rendite. 16 Jahre garantieren wir Ihnen monatliche Einnahmen, dazu haben Sie eine beidseitige Verlängerungsoption auf weitere sechs Jahre. Der Betreiber, die Bergische Diakonie Aprath, verfügt über 130 Jahre Erfahrung und eine Expertise, die sie in ihren insgesamt zehn Alten- und Pflegeheimen lebt. Geprägt von einem christlichen Menschenbild steht bei den Mitarbeitern die Liebe zum Menschen mit seinen individuellen Bedürfnissen im Vordergrund. Aber auch fachlich setzt der Betreiber auf höchste Qualität. Unabhängige Prüfer bewerteten das Haus zuletzt mit der Gesamtnote sehr gut. Wer also ein Apartment im Diakoniezentrum Heiligenhaus erwirbt, geht praktisch kein Risiko ein. Und hilft dennoch kräftig dabei mit den demografischen Wandel in Deutschland zu meistern.

Objekt

Lage:	Schulstraße 2 • 42579 Heiligenhaus
Baujahr:	2012
Objektbeschreibung:	12 WE betreutes Wohnen 14 Tagespflegeplätze Haus-/Wohngemeinschaft für 8 Bewohner 80 Einzelzimmer mit 80 vollstationären Pflegeplätzen
Anzahl der Wohneinheiten:	100
Wohnungsgrößen:	50,61 m² - 114,65 m² (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
Pre-Opening:	kein
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 kummulierten 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

Gesundheits- und Lebenszentrum Heiligenhaus

Eindrücke vom Seniorenpark in Text und Bild

Der Seniorenpark Heiligenhaus, erbaut im Jahre 2012, überzeugt schon von außen durch seine moderne Architektur und eine akzentuierte Farbgestaltung. Aber auch das inhaltliche Konzept des Hauses zeigt deutlich, dass es sich lohnt, hier zu leben: ein umfassendes Pflege- und Betreuungsangebot ermöglicht es perfekte Lösungen für unterschiedlichste Lebensumstände im Alter anzubieten. So bietet das Haus neben vollstationären Pflegeplätzen auch die Möglichkeit der Tagespflege und des Service- Wohnens an. Je nach Lebenssituation ist ein Wechsel der Betreuungsform möglich, so dass die Bewohner des Hauses in ihrer bekannten Umgebung bleiben können. Diese Durchlässigkeit ist das Besondere am Seniorenpark Heiligenhaus und drückt sich auch in der architektonischen Konzeption des Hauses aus.

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 Caféteria 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.

Schweben und genießen

Eine Gegend, die für große Menschheitsgeschichte und stolze Regionalgeschichte steht

Selbst wer noch nie etwas vom Bergischen Land gehört hat, kennt einen kleinen Abschnitt: Das Neandertal, den Fundort des gleichnamigen Eiszeitmenschen. Bis er gefunden wurde, war das Neandertal nur ein Talabschnitt des Flusses Düssel, aber jetzt ist es eben historisch.

Das Bergische Land selbst trägt seinen Namen nicht deshalb, weil es besonders bergig ist, auch wenn es zum rechtsrheinischen Schiefergebirge gehört. Es heißt so, weil es aus dem Herzogtum Berg hervorgegangen ist. Die Herzogszeit endete 1815, sieben Jahre später gehörte die Region zu Preußen, nach dem Zweiten Weltkrieg kam sie zu Nordrhein-Westfalen. Das „Bergische" ist heute vor allem eine Tourismusregion. Sanft geschwungene Hügel, Wiesen, Wälder und abgelegene Täler mit rauschenden Bächen, Talsperren und kleine Dörfer mit idyllischen Gassen und Fachwerkhäusern locken Wanderer an. Zahlreiche heimat- und industriegeschichtliche Museen, Schlösser, Burgen und Kirchen warten auf die Kulturreisenden.

Stolze Geschichte ist in der Region allgegenwärtig. In der „Klingenstadt" Solingen erhebt sich mächtig das Schloss Burg. Anfang des 12. Jahrhunderts erbaut, war die Burganlage rund 300 Jahre lang das Machtzentrum der namensgebenden Grafen von Berg. Von den Terrassen der ehemaligen Festung hat man einen eindrucksvollen Blick über Hügel und Täler hinweg in die Weite des „Bergischen". Über 4.000 Quadratkilometer erstreckt es sich in Nordrhein-Westfalen,

von der Grenze zum Sauerland im Osten bis nach Düsseldorf und Leverkusen im Westen, von Velbert im Norden bis zur Sieg im Süden.

Hier begann früher als anderswo auf dem europäischen Kontinent die Geschichte der Industrialisierung. Sie konzentrierte sich auf das so genannte „Bergische Stadtdreieck", dessen Spitzen durch die Großstädte Wuppertal, Solingen und Remscheid gebildet werden. Motor der industriellen Entwicklung war das Wasser und davon gab es immer schon reichlich in den Tälern, wo die Wupper und ihre Nebenbäche fließen. Die Menschen lernten früh, die Kraft des Wassers zu nutzen. Um 1400 trieben Wasserräder die Schleifsteine und Schmiedehämmer in den Kotten an – so hießen damals die kleinen Handwerksbetriebe, die entlang der Ufer wie Pilze aus dem Boden schossen. Auch zahlreiche Spinnereien, Webereien und Färbereien nutzten das Wupperwasser, um Garne und Stoffe zu waschen und zu bleichen.

Jede Stadt der „Bergischen Drei" entwickelte im Mittelalter ihren eigenen industriellen Schwerpunkt: Remscheid spezialisierte sich auf die Herstellung von Werkzeugen und Maschinen. Solingen wurde bekannt für scharfe Messer und Scheren. In Wuppertal bildete sich die Textil- und Chemieindustrie als Hauptwirtschaftszweig heraus.

Die Geschichte der Region ist heute allgegenwärtig und für den Tourismus aufbereitet. Wer gut zu Fuß ist, kann die Spuren der Vergangenheit auf den drei Erlebniswanderwegen entlang der Wasserläufe Wupper, Morsbach und Eschbach entdecken. Oder einfach nur die Landschaft mit ihren Wäldern und Bachtälern genießen. Auf dem Fahrrad kann man das „Bergische" wohl am Besten mit Elektro-Bike erkunden. Immerhin: Es gibt genügend Routen mit maßvollen Steigungen und nahezu steigungsfreie Radwege auf stillgelegten Bahntrassen. Sie gehören zu einem rund 300 Kilometer langem Netz von Panorama-Radwegen, das die ehemaligen Bahntrassen im Bergischen Land, im südlichen Ruhrgebiet und im Sauerland miteinander verbindet.

Übrigens: Wer weder wandern noch radeln will, kann im Bergischen Land auch schweben. 76.000 Fahrgäste täglich transportiert das weithin bekannte Wahrzeichen Wuppertals, die Schwebebahn.

Standortinformationen

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Landkreis:	Düsseldorf
Kreis:	Mettmann
Fläche:	27,52 km²
Einwohner:	26.999
Bevölkerungsdichte:	924 Einwohner je km²
Postleitzahl:	42579
Vorwahl:	02051, 02056, 02102
Bürgermeister:	Jan Heinisch (CDU)

Original erhaltenen Schleifkotten an der Wupper in der bergischen Großstadt Solingen.

Heiligenhaus – Schöner Name, schöne Gegend, schöne Stadt

In Heiligenhaus gab es tatsächlich einmal ein heiliges Haus. Der Ursprung des Ortsnamens lässt sich nämlich zurückführen auf eine Kapelle, die Mitte des 15. Jahrhunderts dort errichtet wurde, wo heute der Kern der kleinen Stadt im Niederbergischen liegt. Der Herzog von Berg, damals der Herrscher über die ganze Region, ließ die Kapelle bauen und setzte so den Startpunkt für die Stadtentwicklung. Nach 1816 hatte Heiligenhaus überschaubare 552 Einwohner, doch mit dem wirtschaftlichen Aufschwung kamen auch die Menschen in die Kleinstadt. Schon 1945 verzeichnete der Ort 10.495 Bewohner, heute sind es knapp 27.000.

Die industrielle Entwicklung in dem überaus naturbelassenen Umfeld hat vor allem mit dem Thema Sicherheit zu tun. Denn die Spezialität von Heiligenhaus sind Schlösser und Beschläge, zunächst für Türen und Fenster, später vor allem für die Automobilindustrie. Mehrere Welt- und Europamarktführer sind hier ansässig. Zudem hatte der Technologiekonzern AEG in der Stadt lange ein großes Werk für Mess- und Regeltechnik, mehr als 2.000 Menschen fanden hier Arbeit.

Heiligenhaus liegt in einer extrem urbanen Region, umgeben von großen Städten und deren großen Bevölkerung samt Umland: Düsseldorf, Essen, Wuppertal. Selbst Köln ist nur 50 Kilometer entfernt. In einem Radius von ebenjenen 50 Kilometern von Heiligenhaus leben unglaubliche zehn Millionen Menschen. In den 1970er Jahren wurde während der regionalen Neuplanung erwogen, Heiligenhaus mit anderen Städten aus dem Umland zusammenzulegen. Aber die eigenständige Identität der Heiligenhäuser war stärker als der Wunsch der Politik. Und das aus gutem Grund. Denn die Stadt bietet ihren Einwohnern und Gästen, ob Wander- oder Radfahrfreunde, Sport- oder Kulturinteressierte, täglich ein umfangreiches Programm. Weder Freizeit noch Kultur kommen hier zu kurz.

Zudem hat die Stadt eine grüne, landschaftlich reizvolle Seite, die entdeckt werden will: Sanfte Hügel, Landschaftsschutzgebiete und idyllische Bachtäler von Anger und Vogelsangbach. Durch seine Lage bietet Heiligenhaus an unterschiedlichen, markanten Punkten einzigartige Weitblicke in Richtung Rhein- und Ruhrschiene und auch ins Bergische Land. Wer hier gewandert und geradelt ist, kann nach den Touren die Restaurants und Cafés von Heiligenhaus erobern.

Bewegen kann man sich hier nicht nur in der Natur und am Wochenende: Auch im wöchentlichen Alltag nehmen mehr als 5.100 Mitglieder in 21 eingetragenen und anerkannten Sportvereinen ein vielfältiges und auf jede Altersgruppe abgestimmtes Sportangebot wahr. Auch eine hochwertige Schwimmsportstätte ist vorhanden: Das Heljensbad mit Frei- und Hallenbad lockt ganzjährig mit Wellness und Sauna. Vergnügen der anderen Art bietet darüber hinaus der Golfclub mit seinen beiden Meisterschaftsplätzen, die fantastisch in die vorbergische Landschaft eingebettet sind.

Die Aussichten sind glänzend in Heiligenhaus, und das nicht nur, was die Natur betrifft. Am lokalen Campus der Hochschule Bochum können zukunftsweisende Ingenieurstudiengänge studiert werden. 15 weitere Fachhochschulen und Universitäten sind innerhalb einer Stunde von hier erreichbar.

Zwei Drittel der arbeitenden Bevölkerung sind bei prosperierenden mittelständischen Metall- und Elektrounternehmen beschäftigt, die Arbeitslosenquote liegt deutlich unter dem Bundesschnitt, die Kaufkraft dagegen deutlich darüber. Die Anbindung an die Metropolen in der näheren Umgebung ist glänzend, die neu erstellte Autobahn 44 etwa ermöglicht es Unternehmen und Privatpersonen, schnell zum Internationalen Flughafen Düsseldorf zu gelangen. Aber wer will schon schnell weg aus einem solch schönen Ort?

Zahlen zum Standort

1.057 € – 1.646 €/m² kosten Immobilien im Wohngeschossbau bzw. Einfamilienhäuser am Standort (ermittelt anhand von 108 vergleichbaren Immobilien aus der Region).

245 €/m² Bodenrichtwert am Standort.

29,9 % sind 60 Jahre oder älter
der insgesamt 476.633 Bewohner im Landkreis Mettmann.

6,9 % Arbeitslosenquote im Landkreis Mettmann – Stand 2015.

27 % Haushalte verdienen zwischen 3.200 € und 4.500 €, 17 % verdienen sogar mehr als 4.500 €. Angaben in netto monatlich, am Standort Heiligenhaus.

Nordrhein-Westfalen

(Quelle: Detailanalyse der Vergleichspreis-Datenbank on-geo.de für das WirtschaftsHaus)

Standortanalyse

Heiligenhaus

Makrolage

Bewertet den Standort einer bestehenden oder zukünftigen Immobilie. Bevor ein Grundstück bebaut wird, wird in der Regel eine Standortanalyse durchgeführt, um zu überprüfen, welche Immobilienart für den jeweiligen Standort geeignet ist. Befasst sich mit den Standortaspekten eines größeren Umfeldes, z.B. einer Stadt oder Region.

Regionale Geographie

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Kreis:	Mettmann
Gemeindetyp:	Agglomerationsräume – hochverdichtete Kreise, Ober –/Mittelzentren
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum):	Düsseldorf (14,2 km)
Nächste Stadt (Luftlinie):	Heiligenhaus, Stadt (0,4 km)

Bevölkerung & Ökonomie

Einwohner (Gemeinde):	25.502
Haushalte (Gemeinde):	12.417
Kaufkraft pro Einwohner in Euro (Gemeinde):	24.323
Kaufkraft pro Einwohner in Euro (Quartier):	20.060

Mikrolage

Berücksichtigt im Gegensatz zur Makroanalyse nur das direkte Standortumfeld. Die wesentlichen Untersuchungsbereiche sind: Lage, unmittelbare Verkehrsanbindung, Nachbarbebauung und Grundstücksbeschaffenheit.

Mikrolage

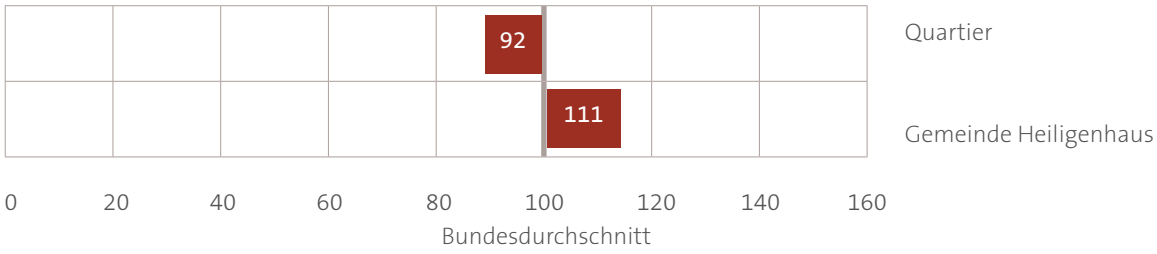
Wohnumfeldtypologie (Quartier):	Rentner in einfachen Nachkriegsbauten; Einfache Leute in Mietwohnungen
Typische Bebauung (Quartier):	3-5 Familienhäuser

Infrastruktur (Luftlinie)

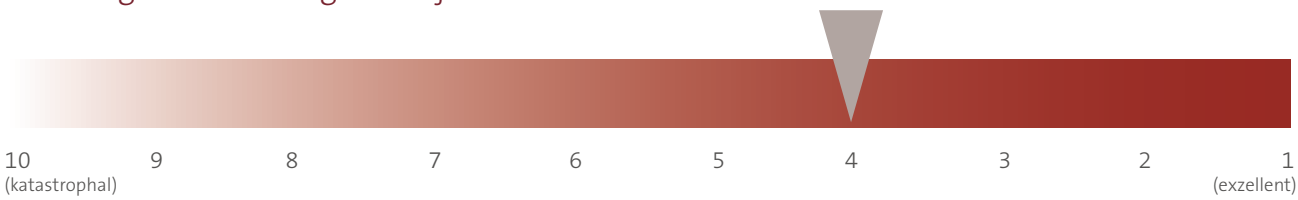
Nächster Bahnhof:	Bahnhof Kettwig Stausee (4,1 km)
Nächster ICE-Bahnhof:	Bahnhof Düsseldorf Airport (12,9 km)
Nächster Flughafen:	Cargo-Düsseldorf Airport (13,9 km)
Nächster ÖPNV:	Bus (0,1 km)

Quelle Makro– und Mikrodaten: microm Mikromarketing–Systeme und Consult GmbH Stand:1. Quartal 2015
Quelle Bevölkerungsentwicklung: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0. Düsseldorf, 2015
Quelle Makro– und Mikrolageeinschätzung: on–geo Vergleichspreisdatenbank Stand 2016

Kaufkraft-Index



Makrolageeinschätzung der Objektadresse



Versorgung/Dienstleistung (Luftlinie)

Einkaufszentrum	0,5 km
Discounter oder LEH	0,4 km
Krankenhaus	7,7 km
Arzt (Allgemein)	0,5 km
Apotheke	0,2 km
Kindergarten	0,0 km
Grundschule	0,1 km
Hauptschule	4,4 km
Gesamtschule	0,3 km
Realschule	0,9 km
Gymnasium	0,3 km
Universität	15,5 km
Hochschule	16,1 km

Maßstab 1:15.000
Kartengundlage: MairDumont GmbH und Co. KG
Stand: 2015

Standortanalyse

Heiligenhaus

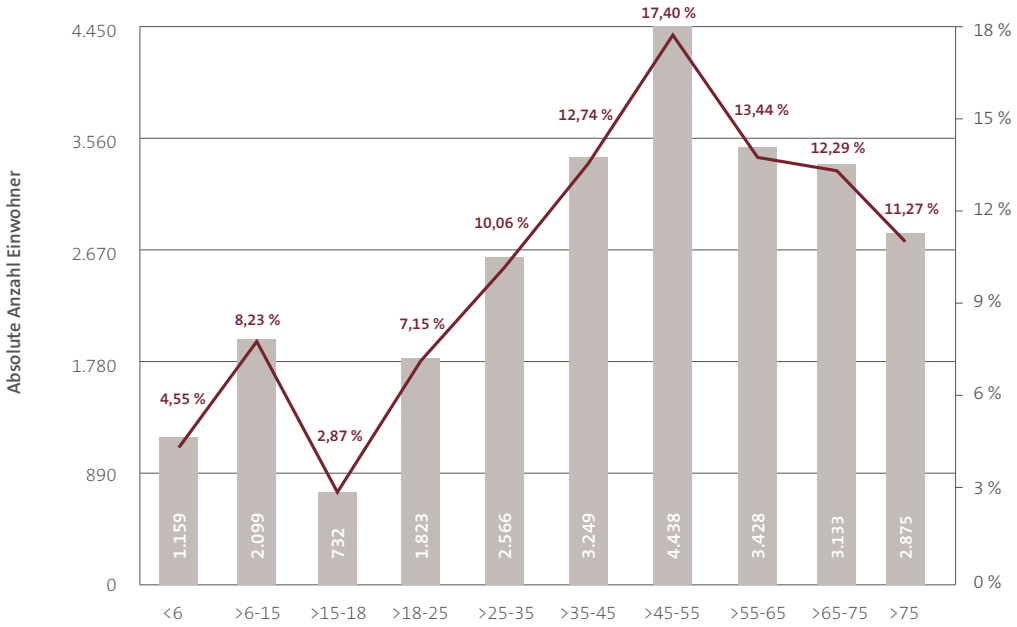
Statistik Bevölkerung

Bevölkerungskennzahlen		
	Gemeinde	Kreis
Bevölkerung insgesamt (Veränderung zum Vorjahr)	25.419 - 0,33 %	477.015 - 0,13 %
davon männlich	12.377 + 0,15 %	229.152 - 0,11 %
davon weiblich	13.042 - 0,78 %	247.864 - 0,16 %

Bevölkerungsbewegung		
	Gemeinde	Kreis
Lebendgeborene	209 + 1,95 %	3.686 - 0,78 %
Gestorbene	256 - 9,22 %	5.831 + 2,86 %
Zuzüge	1.387 + 1,17 %	23.969 + 2,92 %
Fortzüge	1.357 + 6,68 %	22.676 + 3,28 %

Bevölkerung nach Altersgruppen (Stichtagsergebnis)		
	Gemeinde	Kreis
Alter 0 - 6 insgesamt	–	22.775 - 1,98 %
Alter 6 - 18 insgesamt	–	54.535 + 0,89 %
Alter 18 - 30 insgesamt	–	55.183 + 1,07 %
Alter 30 - 60 insgesamt	**–**	**201.964** **+ 3,24 %**
Alter 60 und mehr insgesamt	**–**	**142.176** **+ 4,63 %**

Bevölkerung nach Altersklassen 2016



Die Zahl der Senioren – und damit letztlich auch die der Pflegebedürftigen – steigt rapide in Heiligenhaus.

Prognose Pflegebedürftige in den hohen Altersklassen – Gesamt

Pflegebedürftige (alle Arten der Betreuung)	2010	2015	2020	2025	2030	2035
Gesamt	15.146	16.857	18.577	20.028	20.808	21.004
Entwicklung relativ zu 2010 in %	–	11.3	22.7	32.2	37.4	38.7
Von 0 bis unter 65 Jahren	2.381	2.372	2.367	2.303	2.145	1.968
Entwicklung relativ zu 2010 in %	–	- 0,4	- 0,6	- 3,3	- 9,9	- 17,3
Von 65 und mehr Jahren	12.765	14.485	16.210	17.725	18.663	19.036
Entwicklung relativ zu 2010 in %	–	13,5	27,0	38,9	46,2	49,1
Von 75 und mehr Jahren	10.291	12.369	14.130	15.483	16.184	16.487
Entwicklung relativ zu 2010 in %	–	20,2	37,3	50,5	57,3	60,2
Von 80 und mehr Jahren	8.127	9.476	11.754	13.204	13.759	13.782
Entwicklung relativ zu 2010 in %	–	16,6	44,6	62,5	69,3	69,6
Von 85 und mehr Jahren	5.206	6.184	7.290	9.497	10.130	9.922
Entwicklung relativ zu 2010 in %	–	18,8	40,0	82,4	94,6	90,6

Quelle: Detailanalyse der Vergleichspreis-Datenbank www.on-geo.de für das WirtschaftsHaus

Standortanalyse

Heiligenhaus

Regionale Pflegebedarfskennziffern mit Entwicklung

	Kreis Mettmann		
Einwohner in Altersklassen	Stand 2007	Stand 2009	Stand 2011
Einwohner – Insgesamt	502.045	496.445	494.457
- 55 Jahre und älter	171.642	174.449	178.672
- 60 Jahre und älter	138.540	141.652	145.049
- 65 Jahre und älter	109.108	113.086	114.170
- 70 Jahre und älter	72.255	79.168	86.217
- 75 Jahre und älter	43.286	46.395	51.680
- 80 Jahre und älter	23.663	25.797	27.964
- 85 Jahre und älter	10.370	11.271	12.599

Kennzahlen	Stand 2007	Stand 2009	Stand 2011
Anteil Pflegebedürftige an der Gesamtbevölkerung in %	2,3275	2,4637	2,8041
Quotient von vollstationär Pflegebedürftigen insgesamt und Gesamtbevölkerung in %	0,8045	0,8607	0,9483
Quotient von vollstationär Pflegebedürftigen insgesamt und der Anzahl der über 65jährigen in %	3,7018	3,7785	4,1070
Quotient von vollstationär Pflegebedürftigen insgesamt und der Anzahl der über 70jährigen in %	5,5899	5,3974	5,4386
Quotient von vollstationär Pflegebedürftigen insgesamt und der Anzahl der über 75jährigen in %	9,3310	9,2100	9,0731
Quotient von vollstationär Pflegebedürftigen insgesamt und der Anzahl der über 80jährigen in %	17,0688	16,5639	16,7680

Pflegestatistik mit Entwicklung

	Kreis Mettmann		
Pflegebedürtige	Stand 2007	Stand 2009	Stand 2011
Pflegebedürftige - Gesamt	11.685	12.231	13.865
Pflegegeldempfänger (Anteil an Pflegebedüftigen in %)	5.261 (45,0)	5.362 (43,8)	6.416 (46,3)
Ambulante Pflege (Anteil an Pflegebedüftigen in %)	2.232 (19,1)	2.468 (20,2)	2.640 (19,0)
Stationäre Pflege (Anteil an Pflegebedüftigen in %)	4.192 (35,9)	4.401 (36,0)	4.809 (34,7)
- davon vollstationäre Dauerpflege (Anteil an stationärer Pflege in %)	4.039 (96,4)	4.273 (97,1)	4.689 (97,5)
- davon Kurzzeitpflege (Anteil an stationärer Pflege in %)	80 (1,9)	128 (2,9)	120 (2,5)
- davon teilstationäre Pflege (Anteil an stationärer Pflege in %)	73 (1,7)	130 (3,0)	186 (3,9)

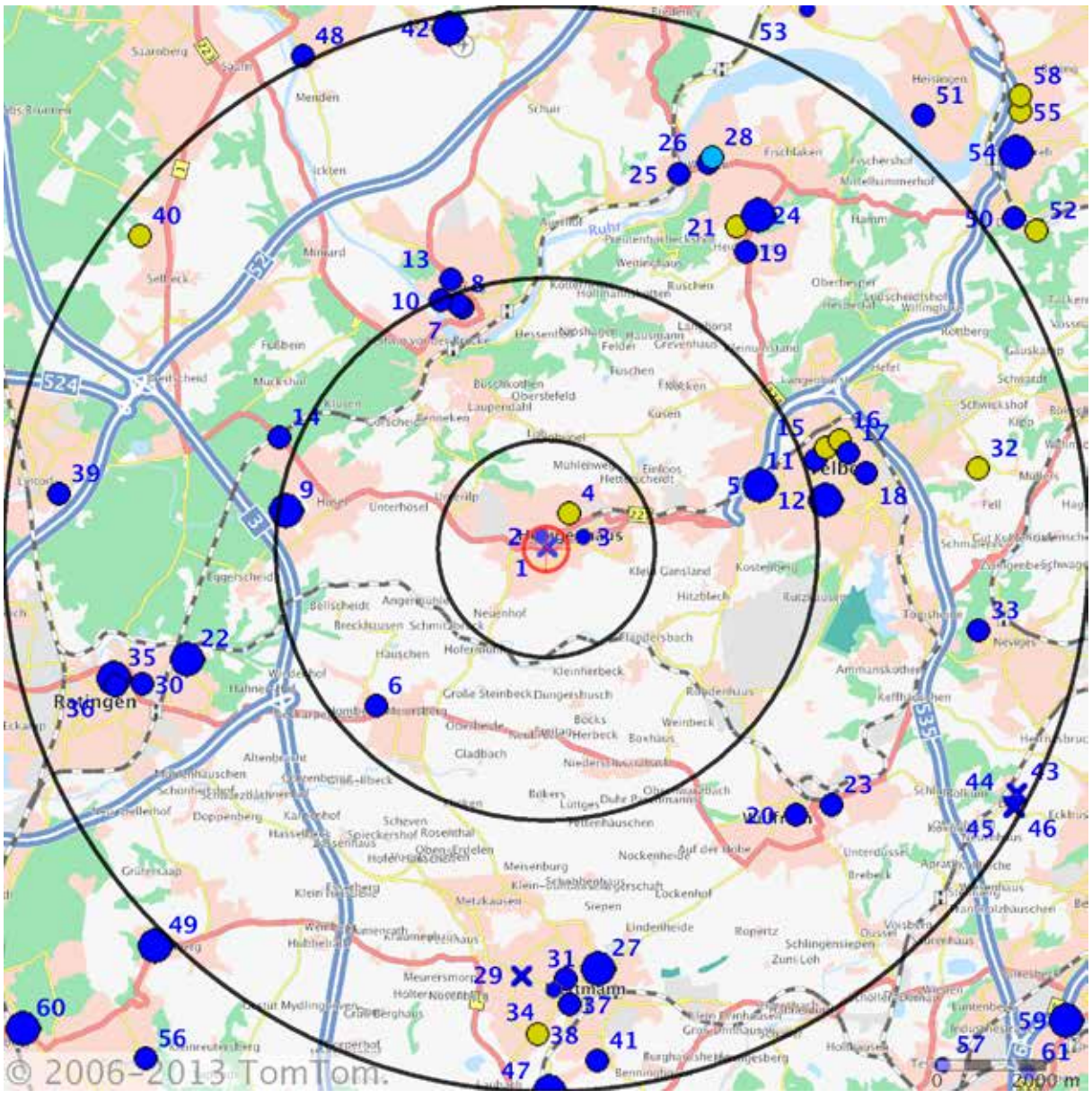
Pflegeeinrichtungen	Stand 2007	Stand 2009	Stand 2011
Pflegeheime - Gesamt	54	59	60
Pflegeplätze - Stationär	4.691	5.076	5.397
- davon vollstationäre Dauerpflege (Anteil in %)	4.587 (97,8)	4.954 (97,6)	5.231 (96,9)
Mittelwert pro Heim - stationäre Plätze	86,9	86,0	90,0
- stationär Pflegebedürftige	77,6	74,6	80,2
- vollstationäre Dauerpflegeplätze	84,9	84,0	87,2
- vollstationär Pflegebedürftige	74,8	72,4	78,2
Rechnerische Belegung - vollstationäre Pflegebedürftige pro vollstationärem Dauerpflegeplatz in %	88,1	86,3	89,6
Personal in Pflegeheimen	3.950	4.174	4.363
Rechnerische Betreuung - Pflegeplätze pro Personal in Pflegeheimen	1,19	1,22	1,24

Pflegedienste	Stand 2007	Stand 2009	Stand 2011
Pflegedienste - Gesamt	53	53	57
Personal in Pflegediensten	1.077	1.141	1.173

Quelle: Detailanalyse der Vergleichspreis-Datenbank www.on-geo.de für das WirtschaftsHaus

Übersicht Pflegeeinrichtungen

Einrichtungen im erweiterten Umfeld



Symbol	Bedeutung	Symbol	Bedeutung
●	Einrichtung mit Pflegeangebot, 1 – 69 Gesamtplätze	✕	Einrichtung mit Pflegeangebot, ohne Platzangabe
●	Einrichtung mit Pflegeangebot, 70 – 140 Gesamtplätze	○	Altenheim, betreutes Wohnen, ggfs. Residenz ohne explizite Ausweisung vollstationärer Pflege
●	Einrichtung mit Pflegeangebot, größer 140 Gesamtplätze	○	Sonstige Einrichtung

Mit Kompetenz und Herz

Die Bergische Diakonie Aprath

Der Betreiber von Heiligenhaus ist die Bergische Diakonie Aprath. Als evangelisch-diakonischer Träger erbringt sie seit mehr als 130 Jahren qualifizierte soziale Dienstleistungen.

Als gemeinnütziger Unternehmensverbund ist die Bergische Diakonie Aprath ein großer Arbeitgeber im Bergischen Land. Ihre rund 1800 Mitarbeiter kümmern sich um all diejenigen, die Hilfe und Beistand brauchen und decken somit verschiedenste soziale Arbeitsfelder ab: Verhaltensauffällige Kinder und Jugendliche, Menschen mit psychischen Krankheiten und Suchterkrankungen, alte und pflegebedürftige Menschen.

Vor dem Hintergrund eines christlichen Menschenbildes stehen Verantwortung und Nächstenliebe im Zentrum allen Handelns. Für die Mitarbeiter der Bergischen Diakonie Aprath ist jeder Mensch einmalig und hat eine unveräußerliche Würde und ein Recht auf Lebensqualität. Bei der Betreuung wird der Fokus auf die vorhandenen individuellen Stärken gelegt, mit Offenheit und Respekt werden die Wünsche und Bedürfnisse jedes Einzelnen gesehen. Jeder Bewohner soll sich in seiner besonderen Lage wohlfühlen, dies ist für den Betreiber oberstes Gebot. In den zehn Alten- und Pflegeheimen, die die Bergische Diakonie Aprath betreibt, wird nach dem Modell der „fördernden Prozesspflege“ gearbeitet. Dabei geht es um die Förderung der Persönlichkeit, der Gemeinschaft und des körperlichen wie geistigen Wohlergehens. Das ganzheitliche Pflegekonzept zielt darauf ab, unter den alten Menschen Hoffnung zu verbreiten, ihr Wohlbefinden zu fördern und Lebensfreude zu stiften. Gemeinsam mit Bewohnern, Tagesgästen, Mitarbeiterinnen, Ärzten, Seelsorgern, Ehrenamtlichen und Angehörigen entsteht eine Atmosphäre der Menschlichkeit. Neben vollstationären Pflegeheimplätzen bietet die Bergische Diakonie Aprath auch weitere Pflegeangebote an, etwa einen mobilen Pflegedienst, Tagespflege und Betreutes Wohnen. So greifen die Angebote optimal ineinander und passen sich den Bedürfnisse älterer Menschen an.

Dabei gilt für die Mitarbeiter stets das Motto „Mit Kompetenz und Herz“. Denn fundiertes professionelles Handeln wird verknüpft mit Verantwortung und Nächstenliebe. Qualität und Transparenz sind für den Betreiber selbstverständlich. So werden alle Pflegeeinrichtungen regelmäßig vom Medizinischen Dienst (MDK) geprüft und die Ergebnisse auf ihren Seiten veröffentlicht. Bei der letzten Überprüfung erzielte der Seniorenpark Heiligenhaus die Gesamtnote sehr gut.

BERGISCHE DIAKONIE APRATH

Der Betreiber:
Bergische Diakonie Aprath

2a

Gut verwaltet, optimal betreut

Die WirtschaftsHaus Verwaltungsgesellschaft GmbH

Die WirtschaftsHaus Verwaltungsgesellschaft nimmt Ihnen als Investor jede Menge Arbeit ab. Und hat eine erfahrene Chefin. Manuela Frisch leitet die WirtschaftsHaus Verwaltungsgesellschaft GmbH und ist damit zuständig für 1.600 Eigentümer, die in unterschiedlichen Rechtsformen Immobilien besitzen und von Manuela Frisch und ihrem Team betreut werden. 1.500 davon sind Besitzer von Pflegeapartments. An drei bis vier Tagen pro Woche fährt sie deshalb quer durch die Republik, pendelt zwischen betreuten Immobilien, leitet Eigentümerversammlungen und nimmt Handwerkerarbeiten ab.

Ihr Team und sie nehmen die Pacht ein, die Betreiber von Pflegeimmobilien zahlen. Sie legen eine Instandhaltungsrücklage zurück, zahlen die Mieten an die WirtschaftsHaus-Investoren aus und organisieren jährliche Eigentümerversammlungen. Wie effizient das passiert, belegt eine Zahl: Seit 2001 ist im gesamten Portfolio der WirtschaftsHaus-Pflegeimmobilien nicht eine einzige Miete ausgefallen.

„Wir sind Dienstleister", beschreibt Manuela Frisch ihr Selbstverständnis. „Wir kümmern uns um jeden Einzelnen: Um Nachfragen zur Abrechnung, zu Nebenkosten. Alle gleich zu behandeln – das ist die hohe Kunst." Abgesehen von den regelmäßigen Aufgaben, der Auszahlung der Mieten, den Nebenkostenabrechnungen und den Eigentümerversammlungen, wird die Verwaltungsgesellschaft nicht selbst tätig, sondern reagiert auf technische Defekte, die mitgeteilt werden: „Dann leiten wir das Problem natürlich schnellstmöglich weiter und sorgen dafür, dass es gelöst wird." Denn der Wert der Immobilien soll so hoch wie irgend möglich bleiben.

Manuela Frisch weiß sehr genau, was sie tut: Die studierte Wirtschaftsingenieurin und gelernte Immobilienfachwirtin hat 13 Jahre als Zwangsverwalterin beim Amtsgericht Hannover gearbeitet. Was sich hinter dieser Aufgabe verbirgt, weiß kaum jemand: Es geht darum, den Wert einer Immobilie bis zur Zwangsversteigerung so hoch wie möglich zu halten. Inzwischen hat sie meist mit sehr viel hochwertigeren Immobilien zu tun, und das vor allem in einer sehr viel positiveren Gesamtsituation. Mit geringen Beträgen vermeiden, später hohe Reparaturkosten zu haben – das ist Ihre Aufgabe beim WirtschaftsHaus. Und darin steckt die ganze Kunst des Verwaltens und letztlich des Werterhalts. Von 21 Objekten, die sich insgesamt im Pool befinden, sind immerhin sieben noch in der Gewährleistungsfrist. In diesen Fällen wenden sich die WH-Verwalter an den Generalunternehmer, um Mängel von ihm beheben zu lassen. Ansonsten muss immer neu geschaut werden, wer für nötige Instandhaltungen zu zahlen hat. „Das Grundprinzip für mich als Verwalter ist es, mich zu verhalten, als wäre ich der Eigentümer", erklärt Manuela Frisch. „Deshalb tue ich alles dafür, finanziellen Schaden abzuwenden. Natürlich halten wir uns dabei an die geltenden Verträge und Gesetze. Aber oftmals sind die nicht genau genug definiert. Dann muss geklärt werden, wer zuständig ist."

Wofür ist der Betreiber zuständig? Und was müssen die Eigentümer finanzieren? Genau um diese Unterscheidung dreht sich vieles im WH-Verwaltungsalltag. Zwei Beispiele: Bei einem Routinebesuch entdeckte Manuela Frisch auf einem Flachdach altes Laub, Monate nach dem Herbst. Langfristig kann das dem Dach schaden, denn es verstopft die Dachrinnen und gestautes oder falsch abgelaufenes Wasser ruiniert Fassade und Leitungen. „Natürlich habe ich dann sofort energisch darauf hingewiesen, dass jemand regelmäßig das Laub entfernt", sagt Manuela Frisch. Und natürlich ist es Aufgabe des Betreibers, dafür zu sorgen. Umgekehrt kann sie von einem Rundgang bei einer Eigentümerversammlung berichten, bei dem eine beschädigte Außenhaut festgestellt wurde. Weil für Dach und Fach die Eigentümer zuständig sind, wurde in der Versammlung beschlossen, die Reparatur aus den Rücklagen zu finanzieren. Auch das gibt es. Wie viel jährlich zurückgelegt wird, entscheiden die Eigentümer eigenständig – da können die Verwalter nur beraten und letztlich die Beschlüsse umsetzen. Wenn das WirtschaftsHaus ein neues Objekt vermarktet, weiß Verwalterin Manuela Frisch längst genau Bescheid, was vielleicht bald an Instandhaltung nötig sein wird. „Ich lasse mir genau erklären, in welchem Zustand sich alles befindet", erklärt sie. „Die beste Quelle dafür sind Haustechniker. Nach einem solchen Gespräch bin ich umfassend informiert."

Immobilienmanagement – Erhaltung des Immobilienwertes

Sondereigentumsverwaltung (SEV)

SE-Verwaltung

Grundleistungen

- Verhandlung von Anschlussmietverträgen für die WEG
- Einzug und Weiterleitung von Mieten u. Zahlungsverkehr
- Erstellung von Betriebskostenabrechnung für die Mieter/Pächter
- Erstellung der Jahresabrechnung für den Eigentümer
- Bearbeitung von Mängelrügen des Mieters
- Durchführung von Mieterhöhungen/Mietindexierung
- Organisieren und Überwachen der Verkehrssicherung
- Führen und Verwalten der Geldkonten für das Mietsondereigentum
- Rechnungskontrolle und -anweisung aller für das Sondereigentum anfallenden Rechnungen

Zusatzleistungen

- Einzug und Weiterleitung von Hausgeldern u. Zahlungsverkehr
- Bearbeitung von evt. Mietminderungen
- Mietmahnung u. Mietinkasso
- Legitimation bei den Städten/Gemeinden und Einzug der Grundsteuer/öffentliche Abgaben beim Betreiber und Weiterleitung an die Eigentümer
- Zuarbeit bei gerichtlichen Verfahren innerhalb des Mietvertrags
- Bei Pflegeimmobilien: Kurzfristige Übernahme der Einrichtung bei Kündigung des Betreibers/Mieters durch unsere hauseigenen Betreibergesellschaft – dadurch ist ein Mietverlust reduzierbar
- Halbjährliches Monitoring des Betreibers

WirtschaftsHaus
Verwaltungsgesellschaft mbH

Manuela Frisch
Leiterin der WirtschaftsHaus
Verwaltungsgesellschaft GmbH

Etagengrundrisse

Seniorenresidenz Heiligenhaus
Erdgeschoss

Beispiel: Pflegeapartment Nr. 1

Wohnfläche Zimmer	22,14 m²
+ gemeinschaftliches Miteigentum	28,87 m²
Mietabrechnungsfläche	51,01 m²

Seniorenresidenz Heiligenhaus
1. Obergeschoss

Gemeinschaftsfläche

Außenfläche

Sondereigentum

Etagengrundrisse

Seniorenresidenz Heiligenhaus
2. Obergeschoss

Seniorenresidenz Heiligenhaus
3. Obergeschoss

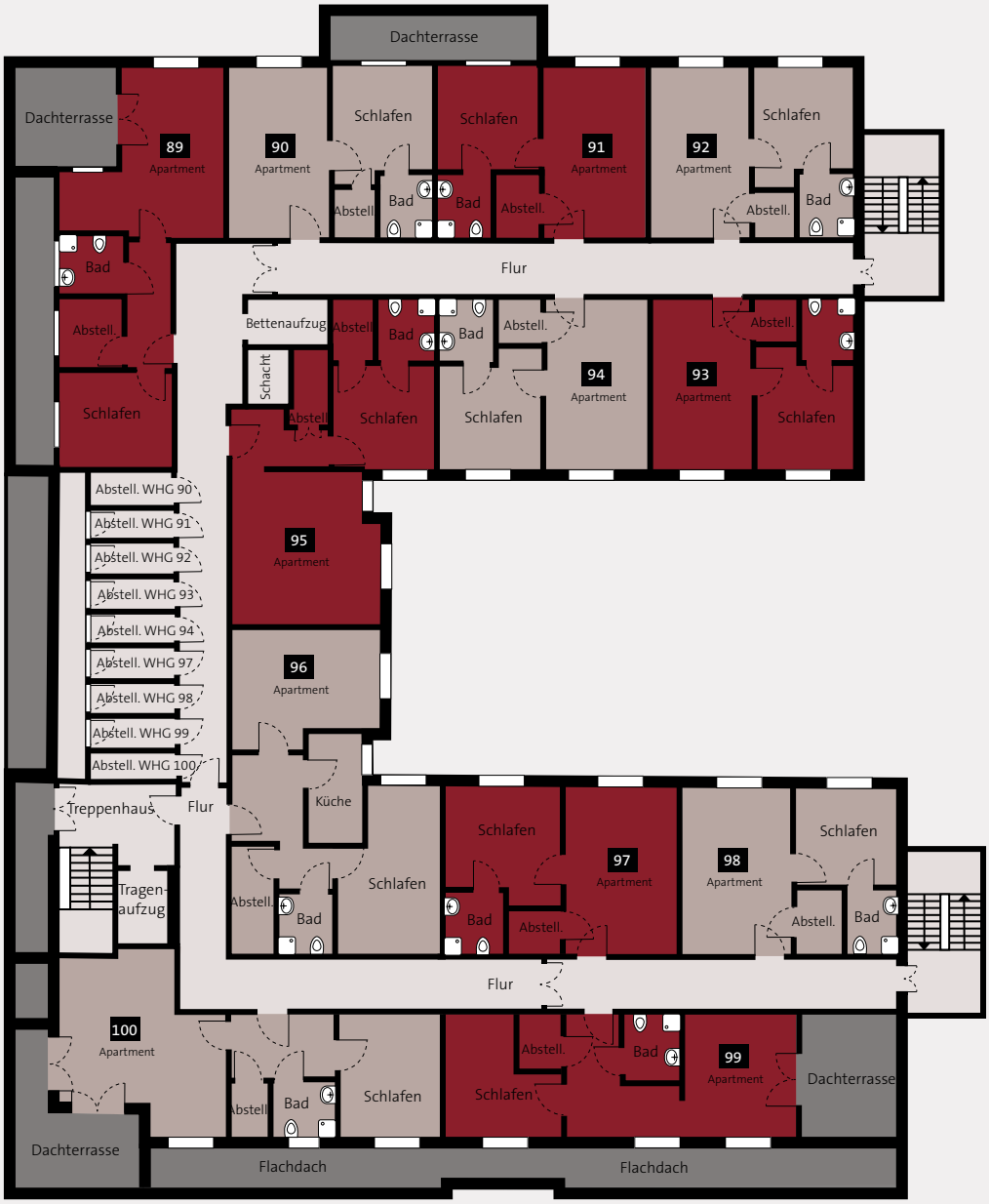
Gemeinschaftsfläche

Außenfläche

Sondereigentum

Etagengrundrisse

Seniorenresidenz Heiligenhaus
4 Obergeschoss



Gemeinschaftsfläche

Außenfläche

Sondereigentum

Kaufpreisliste

App. Nr.	Bezeichnung	Fläche Apartment	Anteil Gem.-Fläche	Gesamt-fläche	monatliche Miete	Verkaufspreis
Erdgeschoss						
1	Apartment	22,14 qm	28,87 qm	51,01 qm	533,24 €	152.341 €
2	Apartment	22,14 qm	28,87 qm	51,01 qm	533,24 €	152.341 €
3	Apartment	21,74 qm	28,87 qm	50,61 qm	529,06 €	151.147 €
4	Apartment	21,74 qm	28,87 qm	50,61 qm	529,06 €	151.147 €
5	Apartment	21,74 qm	28,87 qm	50,61 qm	529,06 €	151.147 €
6	Apartment	21,74 qm	28,87 qm	50,61 qm	529,06 €	151.147 €
7	Apartment	21,74 qm	28,87 qm	50,61 qm	529,06 €	151.147 €
8	Apartment	21,74 qm	28,87 qm	50,61 qm	529,06 €	151.147 €
1. Obergeschoss						
9	Apartment	21,74 qm	28,87 qm	50,61 qm	529,06 €	151.147 €
10	Apartment	21,74 qm	28,87 qm	50,61 qm	529,06 €	151.147 €
11	Apartment	21,74 qm	28,87 qm	50,61 qm	529,06 €	151.147 €
12	Apartment	21,74 qm	28,87 qm	50,61 qm	529,06 €	151.147 €
13	Apartment	23,28 qm	28,87 qm	52,15 qm	545,15 €	155.746 €
14	Apartment	24,29 qm	28,87 qm	53,16 qm	555,71 €	158.762 €
15	Apartment	24,29 qm	28,87 qm	53,16 qm	555,71 €	158.762 €
16	Apartment	22,14 qm	28,87 qm	51,01 qm	533,24 €	152.341 €
17	Apartment	22,14 qm	28,87 qm	51,01 qm	533,24 €	152.341 €
18	Apartment	24,29 qm	28,87 qm	53,16 qm	555,71 €	158.762 €
19	Apartment	24,29 qm	28,87 qm	53,16 qm	555,71 €	158.762 €
20	Apartment	24,29 qm	28,87 qm	53,16 qm	555,71 €	158.762 €
21	Apartment	21,74 qm	28,87 qm	50,61 qm	529,06 €	151.147 €
22	Apartment	21,74 qm	28,87 qm	50,61 qm	529,06 €	151.147 €
23	Apartment	21,74 qm	28,87 qm	50,61 qm	529,06 €	151.147 €
24	Apartment	21,74 qm	28,87 qm	50,61 qm	529,06 €	151.147 €
25	Apartment	21,74 qm	28,87 qm	50,61 qm	529,06 €	151.147 €
26	Apartment	23,48 qm	28,87 qm	52,35 qm	547,24 €	156.343 €
27	Apartment	23,48 qm	28,87 qm	52,35 qm	547,24 €	156.343 €
28	Apartment	21,74 qm	28,87 qm	50,61 qm	529,06 €	151.147 €
29	Apartment	21,74 qm	28,87 qm	50,61 qm	529,06 €	151.147 €
30	Apartment	21,74 qm	28,87 qm	50,61 qm	529,06 €	151.147 €
31	Apartment	21,74 qm	28,87 qm	50,61 qm	529,06 €	151.147 €
32	Apartment	21,74 qm	28,87 qm	50,61 qm	529,06 €	151.147 €
33	Apartment	21,74 qm	28,87 qm	50,61 qm	529,06 €	151.147 €
34	Apartment	21,74 qm	28,87 qm	50,61 qm	529,06 €	151.147 €
35	Apartment	21,74 qm	28,87 qm	50,61 qm	529,06 €	151.147 €

Kaufpreisliste

App. Nr.	Bezeichnung	Fläche Apartment	Anteil Gem.-Fläche	Gesamt-fläche	monatliche Miete	Verkaufspreis
2. Obergeschoss						
36	Apartment	21,74 qm	28,87 qm	50,61 qm	529,06 €	151.147 €
37	Apartment	21,74 qm	28,87 qm	50,61 qm	529,06 €	151.147 €
38	Apartment	21,74 qm	28,87 qm	50,61 qm	529,06 €	151.147 €
39	Apartment	21,74 qm	28,87 qm	50,61 qm	529,06 €	151.147 €
40	Apartment	23,28 qm	28,87 qm	52,15 qm	545,15 €	155.746 €
41	Apartment	24,29 qm	28,87 qm	53,16 qm	555,71 €	158.762 €
42	Apartment	24,29 qm	28,87 qm	53,16 qm	555,71 €	158.762 €
43	Apartment	22,14 qm	28,87 qm	51,01 qm	533,24 €	152.341 €
44	Apartment	22,14 qm	28,87 qm	51,01 qm	533,24 €	152.341 €
45	Apartment	24,29 qm	28,87 qm	53,16 qm	555,71 €	158.762 €
46	Apartment	24,29 qm	28,87 qm	53,16 qm	555,71 €	158.762 €
47	Apartment	24,29 qm	28,87 qm	53,16 qm	555,71 €	158.762 €
48	Apartment	21,74 qm	28,87 qm	50,61 qm	529,06 €	151.147 €
49	Apartment	21,74 qm	28,87 qm	50,61 qm	529,06 €	151.147 €
50	Apartment	21,74 qm	28,87 qm	50,61 qm	529,06 €	151.147 €
51	Apartment	21,74 qm	28,87 qm	50,61 qm	529,06 €	151.147 €
52	Apartment	23,48 qm	28,87 qm	52,35 qm	547,24 €	156.343 €
53	Apartment	23,48 qm	28,87 qm	52,35 qm	547,24 €	156.343 €
54	Apartment	21,74 qm	28,87 qm	50,61 qm	529,06 €	151.147 €
55	Apartment	21,74 qm	28,87 qm	50,61 qm	529,06 €	151.147 €
56	Apartment	21,74 qm	28,87 qm	50,61 qm	529,06 €	151.147 €
57	Apartment	21,74 qm	28,87 qm	50,61 qm	529,06 €	151.147 €
58	Apartment	21,74 qm	28,87 qm	50,61 qm	529,06 €	151.147 €
59	Apartment	21,74 qm	28,87 qm	50,61 qm	529,06 €	151.147 €
60	Apartment	21,74 qm	28,87 qm	50,61 qm	529,06 €	151.147 €
61	Apartment	21,74 qm	28,87 qm	50,61 qm	529,06 €	151.147 €
3. Obergeschoss						
62	Apartment	21,74 qm	28,87 qm	50,61 qm	529,06 €	151.147 €
63	Apartment	21,74 qm	28,87 qm	50,61 qm	529,06 €	151.147 €
64	Apartment	21,74 qm	28,87 qm	50,61 qm	529,06 €	151.147 €
65	Apartment	21,74 qm	28,87 qm	50,61 qm	529,06 €	151.147 €
66	Apartment	23,28 qm	28,87 qm	52,15 qm	545,15 €	155.746 €
67	Apartment	24,29 qm	28,87 qm	53,16 qm	555,71 €	158.762 €
68	Apartment	24,29 qm	28,87 qm	53,16 qm	555,71 €	158.762 €
69	Apartment	22,14 qm	28,87 qm	51,01 qm	533,24 €	152.341 €
70	Apartment	22,14 qm	28,87 qm	51,01 qm	533,24 €	152.341 €

Kaufpreisliste

App. Nr.	Bezeichnung	Fläche Apartment	Anteil Gem.-Fläche	Gesamt-fläche	monatliche Miete	Verkaufspreis
3. Obergeschoss						
71	Apartment	24,29 qm	28,87 qm	53,16 qm	555,71 €	158.762 €
72	Apartment	24,29 qm	28,87 qm	53,16 qm	555,71 €	158.762 €
73	Apartment	24,29 qm	28,87 qm	53,16 qm	555,71 €	158.762 €
74	Apartment	21,74 qm	28,87 qm	50,61 qm	529,06 €	151.147 €
75	Apartment	21,74 qm	28,87 qm	50,61 qm	529,06 €	151.147 €
76	Apartment	21,74 qm	28,87 qm	50,61 qm	529,06 €	151.147 €
77	Apartment	21,74 qm	28,87 qm	50,61 qm	529,06 €	151.147 €
78	Apartment	21,74 qm	28,87 qm	50,61 qm	529,06 €	151.147 €
79	Apartment	23,48 qm	28,87 qm	52,35 qm	547,24 €	156.343 €
80	Apartment	23,48 qm	28,87 qm	52,35 qm	547,24 €	156.343 €
81	Apartment	21,74 qm	28,87 qm	50,61 qm	529,06 €	151.147 €
82	Apartment	21,74 qm	28,87 qm	50,61 qm	529,06 €	151.147 €
83	Apartment	21,74 qm	28,87 qm	50,61 qm	529,06 €	151.147 €
84	Apartment	21,74 qm	28,87 qm	50,61 qm	529,06 €	151.147 €
85	Apartment	21,74 qm	28,87 qm	50,61 qm	529,06 €	151.147 €
86	Apartment	21,74 qm	28,87 qm	50,61 qm	529,06 €	151.147 €
87	Apartment	21,74 qm	28,87 qm	50,61 qm	529,06 €	151.147 €
88	Apartment	21,74 qm	28,87 qm	50,61 qm	529,06 €	151.147 €
4. Obergeschoss						
89	Apartment	67,01 qm	28,87 qm	95,88 qm	1.002,29 €	286.346 €
90	Apartment	46,15 qm	28,87 qm	75,02 qm	784,23 €	224.047 €
91	Apartment	46,67 qm	28,87 qm	75,54 qm	789,66 €	225.600 €
92	Apartment	47,06 qm	28,87 qm	75,93 qm	793,74 €	226.765 €
93	Apartment	47,06 qm	28,87 qm	75,93 qm	793,74 €	226.765 €
94	Apartment	46,75 qm	28,87 qm	75,62 qm	790,50 €	225.839 €
95	Apartment	52,20 qm	28,87 qm	81,07 qm	847,47 €	242.116 €
96	Apartment	74,24 qm	28,87 qm	103,11 qm	1.077,87 €	307.938 €
97	Apartment	51,89 qm	28,87 qm	80,76 qm	844,23 €	241.190 €
98	Apartment	49,23 qm	28,87 qm	78,10 qm	816,42 €	233.246 €
99	Apartment	64,49 qm	28,87 qm	93,36 qm	975,95 €	278.820 €
100	Apartment	85,78 qm	28,87 qm	114,65 qm	1.198,50 €	342.402 €

Beispiel-Kalkulation

Apartment 01 – Gesamtfläche 51,01 m²
Kaufpreis 152.341 €

Barzahler

Erwerbspreis	152.341,00 €
Grunderwerbsteuer	+ 9.902,00 €
Notar- und Gerichtskosten	+ 3.809,00 €
Kaufpreis gesamt	**166.052,00 €**
Mieteinnahmen	6.399,00 €
Verwaltung	- 360,00 €
Instandhaltung (2,00 €/qm/Jahr)	- 102,00 €
Mietüberschuss im Jahr vor Steuer	5.937,00 €
Mietüberschuss im Monat vor Steuer	**495,00 €**

Finanzierer, 20.000 € Eigenkapital, 1. volles Wirtschaftsjahr

Erwerbspreis	152.341,00 €
Grunderwerbsteuer	+ 9.902,00 €
Notar- und Gerichtskosten	+ 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 Steuer	- 1.366,00 €
Eigenaufwand im Monat vor Steuer	**- 114,00 €**

Berechnungsbeispiel – Eigenaufwand

Die Pflegeimmobilie als Kapitalanlage am Beispiel – Männlich, verheiratet, 37 Jahre, evangelisch, 70.000 € ZVE

Kaufpreis	**152.341,00 €**
inkl. Kaufnebenkosten	**166.052,00 €**
Finanzierung bei 20.000 € Eigenkapital	**146.052,00 €**
Mieteinnahmen p.a.	6.399,00 €
Instandhaltung + Verwaltung	- 462,00 €
Zinsen 2,5 % + Tilgung 2,5 %	- 7.302,60 €
Aufwand Ø pro Monat	**113,80 €**
Aufwand nach 28 Jahren + Eigenkapital	**58.236,80 €**

Eigenkapitalrendite

Bei 20.000 € eingesetztem Kapital aus Lebensversicherung, Bausparvertrag, Sparbuch etc.

Miete	6.399,00 €
Zinsen 2,5%	- 3.651,30 €
Verwaltung	- 360,00 €
Instandhaltung	- 102,00 €
Kostenüberschuss vor Tilgung	**2.285,70 €**

Eigenkapitalverzinsung:

Gesamtaufwand im Jahr vor Tilgung

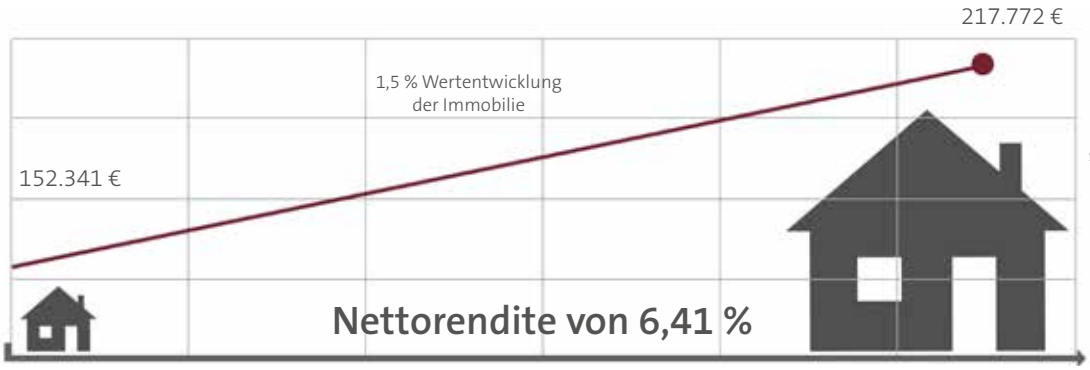
Überschuss: 2.285,70 € / Eigenkapital: 20.000,00 € = 0,1143

Eigenkapitalverzinsung: 0,1143 x 100 = **11,43 %**

Renditeberechnung bei angenommenem regelmäßigen Sparplan 20.000 € Anfangskapital und monatlichem Sparplan von 113,80 €

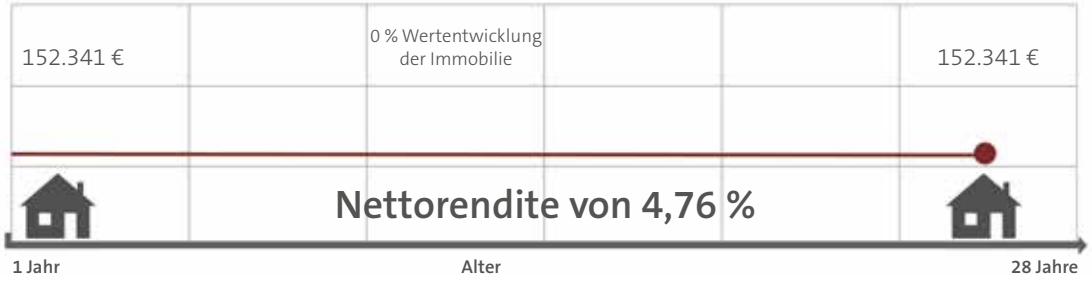
Bei einer angenommenen Wertentwicklung von 1,5 % der Immobilie, über 28 Jahre, wird bei einem Sparplan von 113,80 € und einem Anfangskapital von 20.000 €, bei einem Wiederverkauf von 217.772 €, eine Nettorendite von 6,41 % erziehlt. Wenn man von einer 0 % Wertentwicklung der Imobilie bei einem Wiederverkauf von 152.341 € ausgeht, beträgt diese noch 4,76 %. Diese Renditen sind um ein vielfaches höher als in der klassischen Altersvorsorge wie BAV, Rentenversicherung oder Lebensversicherung mit gleichem Anfangskapital und gleichen Sparraten.

58.236,80 € – Gesamtaufwand nach 28 Jahren



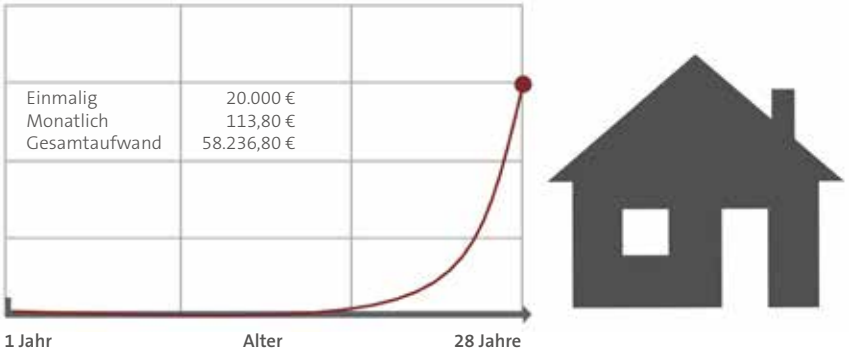
Aus 58.236,80 € eingesetztem Kapital (EK + mtl. Belastung) wird in 28 Jahren 217.772 € erziehlt. Das entspricht einer Nettorendite von 6,41 %.

58.236,80 € – Gesamtaufwand nach 28 Jahren



Aus 58.236,80 € eingesetztem Kapital wird in 28 Jahren, bei einer 0 % Wertentwicklung, 152.341 €. Das entspricht einer Nettorendite von 4,76 %.

Inflationsgeschützte Dauerrente aus Miete ohne Kapitalverzehr



ca. 699 € Dauerrente aus Miete bei vier Mietanpassungen über 28 Jahre!

Vergleich

Klassische Altersvorsorge vs. Pflegeimmobilie
Am Beispiel Apartment 01 – Gesamtfläche 51.01 m²

Warum sollten Sie Ihr Eigenkapital in eine Pflegeimmobilie in Heiligenhaus investieren?

Klassische Altersvorsorge

Betriebliche Altersvorsorge, Rentenversicherung, Lebensversicherung mit 20.000 € Kapital
bei einer durchschnittlichen Verzinsung von ca. 3 %.
20.000 € x 3% = 600 € p.a. vor Steuer.

Pflegeimmobilie

Kaufpreis (inkl. Nebenkosten)	166.052,00 €
Eigenkapital	+ 20.000,00 €
Fremdmittel	**146.052,00 €**

Einnahmen

Vermietung Apartment	6.399,00 €

Ausgaben

Zins (2,5 %) + Tilgung (2,5 %)	7.303,00 €
Verwaltung	+ 360,00 €
Instandhaltung	+ 102,00 €
Kosten gesamt	**7.765,00 €**

Einnahmen gesamt	6.399,00 €
Ausgaben gesamt	- 7.765,00 €
Eigenaufwand	**1.366,00 €**
Kostenüberschuss vor Tilgung	**2.285,70 €**

Eigenkapitalverzinsung:

Gesamtaufwand im Jahr vor Tilgung
Überschuss: 2.285,70 € / Eigenkapital: 20.000,00 € = 0,1143

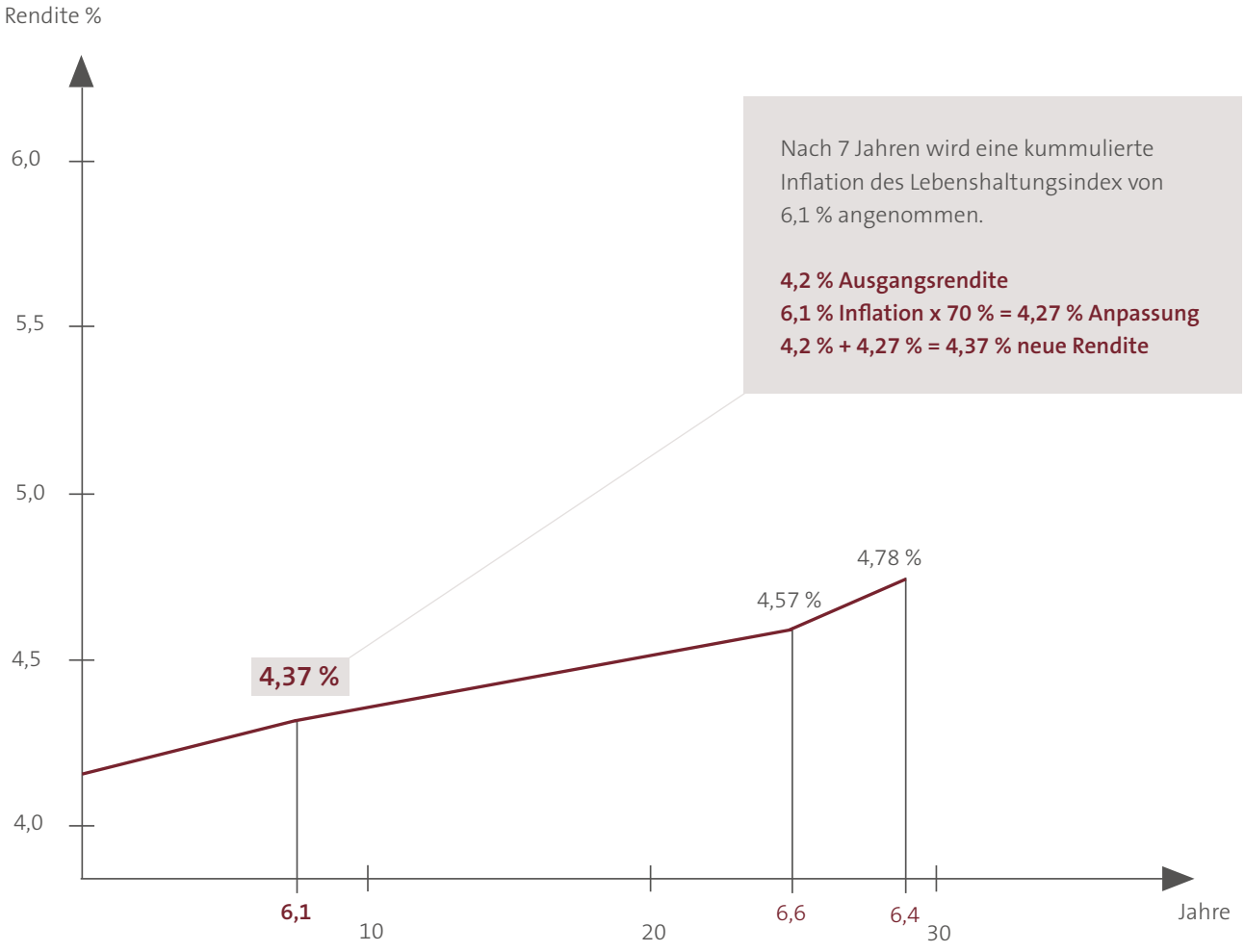
Eigenkapitalverzinsung: 0,1143 x 100 = **11,43%**

20.000 € x 11,43 % = 2.285,70 € p.a. vor Steuer

Fazit Eigenkapitalrendite aus 20.000 € Kapital:
11,43 % Pflegeimmobilien vs. ca. 3 % klassische Altersvorsorge
2.285,70 € Pflegeimmobilien vs. 600 € klassische Altersvorsorge

Beispiel für die Entwicklung der Mieteinnahmen bei angenommener Inflation

Der Mietvertrag für das Pflegeheim in Heiligenhaus beeinhaltet eine jährliche Indexierung. Das heißt die Mieten werden bei Inflation angepasst. Laut Mietvertrag geschieht dies um 70 % beim kumulierten Erreichen von 6 Prozent-Punkten Inflation des Lebenshaltungsindex. Die folgende Grafik verdeutlicht diese Anpassung bei einer moderaten Inflation in den nächsten Jahren. Bei den in Zukunft liegenden Veränderungen des Verbraucherpreisindex handelt es sich um frei erfundene Beispiele um die Wirkung der Inflation auf die Mieteinnahmen zu erläutern.



Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Gültig bis: 24.09.2022

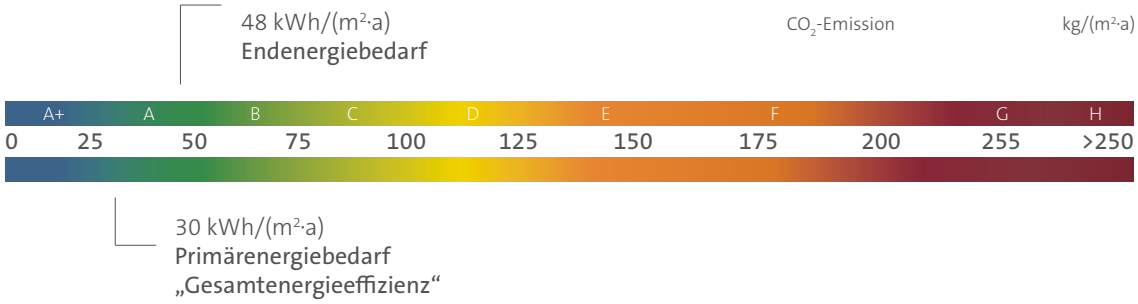
Gebäude

Gebäudetyp:	Wohngebäude
Gebäudeteil:	Pflegeheim
Baujahr Gebäude:	2012
Baujahr Anlagentechnik *1:	2012 - Brennwertkessel, BHKW
Anzahl Wohnungen:	124
Gebäudenutzfläche (A_N):	6. 794 m²
Erneuerbare Energien:	Nah-/Fernwärme aus KWK, erneuerbarer Brennstoff
Lüftung:	Abluftanlage mit DG-Ventilator

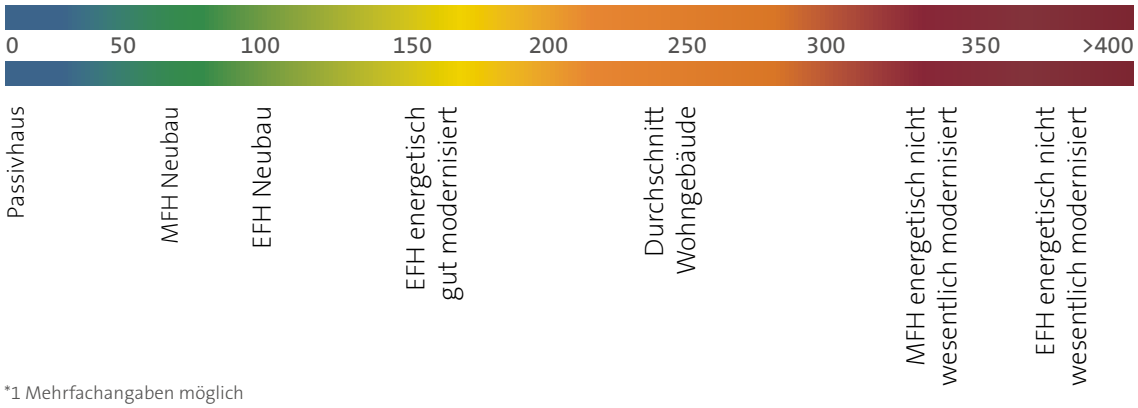
Anlass der Ausstellung des Energieausweises:

- ☒ Neubau
- ☐ Vermietung/Verkauf
- ☐ Modernisierung (Änderung/ Erweiterung)
- ☐ Sonstiges (freiwillig)

Energiebedarf



Vergleichswerte Endenergiebedarf



*1 Mehrfachangaben möglich

WirtschaftsHaus Gruppe

Wer wir sind und was wir für Sie tun

Die WirtschaftsHaus Gruppe ist eine Finanzdienstleistungsgesellschaft, die unabhängig von Banken arbeitet. Ihr Kerngeschäft besteht darin, Immobilien für die Pflege älterer Menschen zu konzipieren und zu verkaufen. Das vorrangige Unternehmensziel der WirtschaftsHaus Gruppe besteht dabei darin, den Markt der Pflegeimmobilien für Privatkunden zu erschließen – normalerweise bewegen sich in diesem Sektor ausschließlich Großinvestoren. Speziell für Privatkunden wurde im Jahr 2002 das Konzept der Sorglos-Immobilie entwickelt. Das WirtschaftsHaus bietet Ihnen mit dieser Immobilie ein zeitgemäßes Produkt, bei dem Sicherheit und Rendite im Einklang stehen.

Die perfekte Mischung

Die WirtschaftsHaus AG: Wie sie entstanden und was ihr Erfolgsrezept ist

Es ist 21 Jahre her, dass Edwin Thiemann seinen Job bei einem großen deutschen Versicherungskonzern hinschmiss. Er wollte lieber auf eigene Rechnung und kundenorientierter arbeiten. Und so begann er damals in dem Städtchen Nienburg an der Weser, sich eine Existenz als selbstständiger Versicherungs- und Immobilienmakler aufzubauen. Anfangs mit „null Kunden", wie er sagt. Aber das änderte sich bald. Heute ist Edwin Thiemann Vorstandschef der WirtschaftsHaus AG in Garbsen – deutschlandweit der Marktführer in Sachen Sorglosimmobilien.

Die WirtschaftsHaus AG gibt es seit dem Jahr 2000. Garbsen wurde Sitz der Firmenzentrale, weil der Ort etwas zentraler liegt als Nienburg (wo es aber weiterhin ein Büro gibt). Marktführer ist das Unternehmen geworden, weil Edwin Thiemann und seine Vorstandskollegen Sandro Pawils und Harald Senftleben schon zu einer Zeit, als das noch völlig unüblich war, ihre Kunden ganzheitlich betrachtet haben. Das heißt: Es gab nicht einen Banker, der über Kredite gesprochen, einen Finanzberater, der über Geldanlagen geredet und einen Versicherungsmakler, der seine Produkte vermarktet hat. Im WirtschaftsHaus gab und gibt es alles aus einer Hand. „Das hat sich rumgesprochen, das war die Basis des Erfolgs", erzählt Edwin Thiemann. „Kunden haben uns anderen Kunden empfohlen, so sind wir gewachsen." Das Kerngeschäft sind nach wie vor Immobilien. Nur Sachwerte wie Edelmetalle, Grundstücke oder eben Immobilien seien inflationsgeschützt, erläutert Thiemann. Geldwerte dagegen seien nur „auf Papier gedrucktes Vertrauen". Damit könne es rasch vorbei sein – der Vorstandsvorsitzende verweist auf die wachsende Teuerung und das Risiko einer Währungsreform in der nach wie vor unbewältigten Euro-Krise. Immobilien sind aber nicht immer leicht zu handhaben. Denn Investoren müssen immer wieder bei Bauproblemen, durch die Tücken der Instandhaltung und wegen des Vermietungsrisikos um ihr Geld fürchten. Deswegen hat das WirtschaftsHaus, vom Kunden her

denkend, eine Alternative ausgearbeitet: die Sorglos-Immobilie. „Da“, sagt Edwin Thiemann, „liegt die Zukunft.“ Sie liegt interessanterweise in einer Problemlage, dem demografischen Wandel. Man müsse nicht drum herumreden, sagt Thiemann: „Wir sind ein Vergreisungsstaat.“ Diese Entwicklung aber führe dazu, dass der Pflegeheimmarkt einer der letzten großen Wachstumsmärkte in Deutschland sei.

Pflege zu Hause ist für die Angehörigen in der Regel extrem aufwändig oder gar nicht zu leisten. Pflege im Krankenhaus ist bei 500 bis 700 Euro Kosten pro Tag unbezahlbar. Bleibt das Pflegeheim. Es kostet den Staat wesentlich weniger, falls er die Kosten übernehmen muss. Beispiel: Von den rund 3.000 Euro, die ein Pflegeplatz im Durchschnitt im Monat kostet, trägt die Pflegeversicherung ca. die Hälfte, den Rest übernehmen die Beteiligten selbst, ihre Kinder oder das Sozialamt. Das WirtschaftsHaus projektiert also solche Seniorenresidenzen, und dann sucht es dafür solide Betreiber, die mindestens einen 20-Jahres-Pachtvertrag unterschreiben, einen verlässlichen Betriebsalltag organisieren, für alle Abrechnungen zuständig sind, für die meisten Instandhaltungsmaßnahmen aufkommen und auch das Mietausfallrisiko bei möglichem Leerstand übernehmen. Das bedeutet: Für die Investoren der WirtschaftsHaus AG minimiert sich das Risiko. Sie müssen sich keine Sorgen um ihr Geld machen. Denn ein Anlageobjekt einfach nur mit einer hohen Rendite sei nicht immer ein gutes Anlageobjekt, sagt Edwin Thiemann. Es gehe um die perfekte Mischung aus Rendite und Sicherheit.

Das einzige Risiko für das Kapital der Geldgeber wäre der Ausfall des Betreibers. Selbst das stellt kaum eine Gefahr dar: Das WirtschaftsHaus behält sich immer das Recht vor, die Seniorenresidenzen selbst zu verwalten und notfalls als Betreiber einzuspringen und dann einen neuen zu suchen. Mehr als 6.584 Pflegeapartments im Bereich der Seniorenimmobilien hat das WirtschaftsHaus bereits verkauft, über 3.860 zufriedene Investoren haben davon profitiert und es werden immer mehr.

Was sind das für Investoren? „Alle möglichen“, sagt Edwin Thiemann. „Anwälte und Steuerberater, aber auch VW-Arbeiter und normale Bürger. Über die ganze Republik verteilt.“ Sie alle freuen sich über Krisensicherheit und verlässliche Einnahmen, über langfristige Verträge und 5,0 bis 5,8 Prozent Rendite. Ohne Sorgen. Übrigens: Auf ihrer Internetseite zitiert die Wirtschafts-Haus AG eine Studie einer Commerzbank-Tochter. Die hat herausgefunden, dass neun von zehn Millionären ihr Vermögen durch die Investition in Immobilien aufgebaut haben.

Das WirtschaftsHaus

Hier liegen die Wurzeln des Wirtschafts-Hauses: Nienburg an der Weser.

Unter dem Dach der WirtschaftsHaus AG arbeiten verschiedene spezialisierte Gesellschaften für Service, Verwaltung, Vertrieb und Baufinanzierungen. Alle bündeln ihre Kräfte im Interesse der Kunden.

Vermögensaufbau mit Immobilien

Die Zeichen der Zeit erkennen

Die Immobilie ist und bleibt ein wichtiger Baustein bei Vermögensplanung und Altersvorsorge. Für Kapitalanleger ist der Zeitpunkt für ein Investment zurzeit ausgesprochen günstig. Niedrige Zinsen, Steuervorteile und attraktive Kaufpreise, verbunden mit einem wieder aufwärtsstrebenden Markt, lassen Fachleute für die Zukunft überdurchschnittliche Renditen prognostizieren. Immobilien entwickeln sich – von der Lage und Art abhängig – positiv mit der Inflation. Diese Chance sollten Anleger gerade im Hinblick auf die aktuelle wirtschaftliche Lage nutzen, um heute für die Zukunft vorzusorgen.

Immobilien-vermögen

Ein Großteil des Vermögens der Deutschen steckt nach wie vor in Immobilien. In den deutschen Privathaushalten befindet sich mehr als die Hälfte des Gesamtvermögens in dieser Kategorie. Insgesamt beläuft sich das deutsche Immobilienvermögen auf ca. 7.200 Milliarden Euro. Immobilien stehen zudem wieder im Mittelpunkt des Interesses deutscher Anleger, wenn sie auf der Suche nach wertstabilen, ertragreichen und nachhaltigen Kapitalanlagen sind.

Der deutsche Immobilienmarkt

Der deutsche Immobilienmarkt war jahrelang von Zurückhaltung und Stagnation geprägt und erreichte sein Markttief in den Jahren 2004/2005. Die Unsicherheit der Anleger war nicht zuletzt durch die allgemeine Konjunkturflaute und Arbeitsplatzverluste bedingt. Doch seit 2006 ist eine Trendwende zu beobachten. Die Investitionen steigen, die Nachfrage nach Eigenheimen, Eigentumswohnungen und Büroimmobilien zieht langsam an. Das Konzept der Pflegeimmobilie blieb von den oben genannten Faktoren übrigens weitestgehend unberührt, da sich dieser Markt als krisensicher und konjunkturunabhängig darstellt.

Beeinflussende Faktoren

Was ist die Inflationsrate?

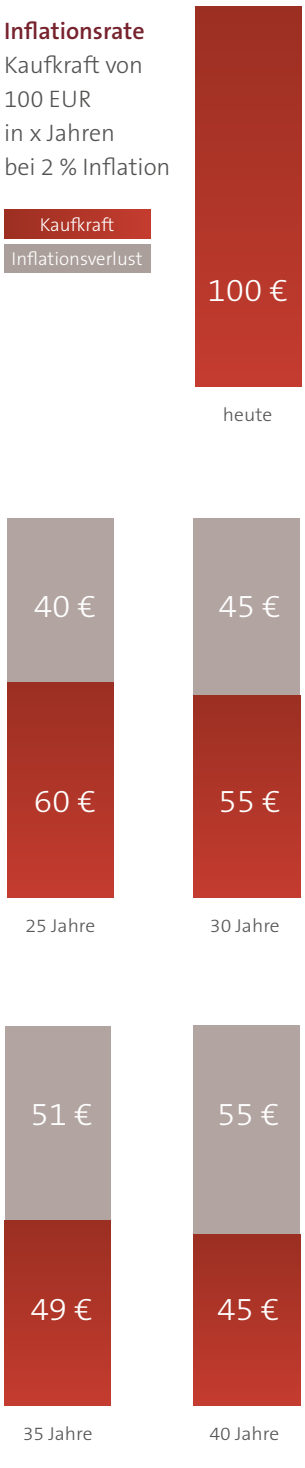
Finanzkrise
Die Finanzkrise hat deutsche Anleger verunsichert, sie vertrauen den Kapitalmärkten immer weniger. Viele Anleger suchen Alternativen zum Wertpapierhandel. In Zeiten von Inflation und turbulenten Kapitalmärkten empfiehlt sich daher die Investition in Sachwerte. Die Immobilie hat sich über viele Jahrzehnte als wertstabile und sichere Kapitalanlage erwiesen. Ein Vorteil liegt darin, dass Anleger von den Einnahmen ihrer Mietobjekte profitieren. Langfristig lohnt sich also die Investition in Wohnungen, Häuser und Grundstücke, da diese auch in Zeiten unsicherer Finanzlagen ihren Wert behalten.

Inflation / Währungsreform
Ein großer Feind des privaten Vermögensaufbaus ist der schleichende Verlust an Kaufkraft, die Inflation. In der Tagespresse kursieren die Worte „Staatspleiten“ und „Hyperinflation“. Diesem Kaufkraftverlust unterliegen Kapitalanlagen wie Tages- und Festgelder, Anleihen und Rentenfonds, Bausparverträge und Lebensversicherungen. Seit dem negativen Beispiel Griechenland fürchten auch in Deutschland viele Menschen eine Entwertung ihres Geldes, die zuletzt in einer Währungsreform enden könnte. Demgegenüber stehen Immobilien und andere Sachwertanlagen auf der Gewinnerseite: Sie sind krisensicher.

Steuern
Die Abgabenlast in Deutschland wird in den nächsten Jahren aufgrund des belasteten Staatshaushaltes weiter steigen. Damit sind Steuern und Sozialabgaben weitere Faktoren, die das private Geldvermögen der Deutschen negativ beeinflussen. Die Anlageform der Immobilie bietet dem Kapitalanleger aber erfreulicherweise eine Möglichkeit, einen Teil seiner privaten Einkommensteuer in sein Privatvermögen zurückzuführen. Die steuerliche Absetzbarkeit der Kreditzinsen und die Abschreibung für Abnutzung (AfA) beeinflussen die Vermögensbildung positiv. Zudem ist der Verkauf der Immobilie nach zehn Jahren Haltefrist steuerfrei und damit eine einzigartige Möglichkeit, mit dieser Anlageform Steuern zu sparen.

Resümee

- Idealer Zeitpunkt für eine Investition in Immobilien (niedrige Immobilienpreise und tiefes Zinsniveau)
- Sicherer Vermögensaufbau mit Sachwerten (inflationsgeschützt und steuerlich absetzbar)
- Investition in den Markt der Altenpflege unabhängig von „Börsenbefindlichkeiten“ oder Ähnlichem
- Von Finanzkrise unberührt, da krisensicher und konjunkturunabhängig



Pflege-Markt

Warum in Sozial-immobilien investieren?

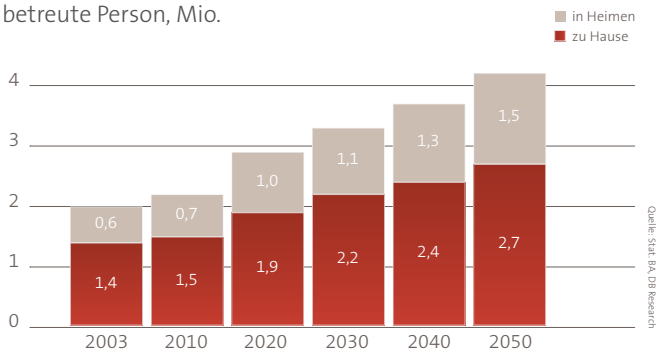
Die Immobilie ist und bleibt ein wichtiger Baustein in Vermögensplanung und Altersvorsorge. Es werden Werte für Generationen geschaffen – bei gleichzeitig besten Ertragsaussichten. Für Kapitalanleger ist ein Investment zurzeit ausgesprochen rentabel. Niedrige Zinsen, Steuervorteile und günstige Objekte, verbunden mit einem aufstrebenden Markt, verschaffen dem Anleger überdurchschnittliche Renditen. Die Bevölkerung in Deutschland schrumpft, während es gleichzeitig immer mehr Senioren gibt. Im Jahr 2005 fehlten bereits über 300.000 Betten in Deutschland. Demnach wird es einen hohen Bedarf an Seniorenresidenzen in den nächsten Jahrzehnten geben.

Der demografische Wandel und veränderte Familienstrukturen tragen dazu bei, dass die Nachfrage nach professioneller, vor allem stationärer Pflege überdurchschnittlich steigt. Mit dieser Entwicklung halten die noch vorhandenen, aber bereits rückläufigen häuslichen Pflegepotenziale nicht mehr Schritt: Eine Trendumkehr von der stationären zur ambulanten Pflege ist wenig wahrscheinlich. Die Zahl der Pflegebedürftigen nimmt erheblich zu. Es besteht also langfristig ein beachtliches Potenzial im Pflegemarkt, der bereits heute rund 30 Milliarden Euro jährlich umsetzt. Die fundamentalen Rahmenbedingungen sprechen weiterhin für solides Wachstum.

Damit Sie von diesem Wachstum profitieren können, haben wir den sich verändernden Marktbedingungen Rechnung getragen und bedarfsgerechte Angebote entwickelt. Wir bieten Investoren gute Renditechancen bei beherrschbaren Risiken.

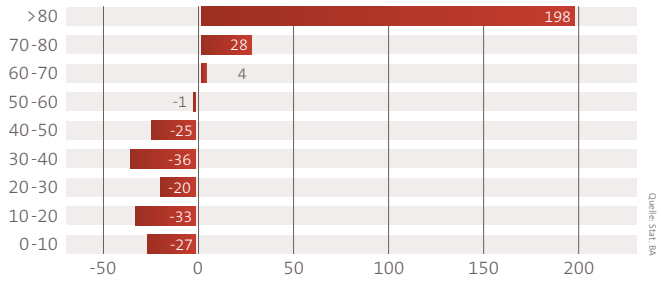
Pflegebedarf steigt kräftig

betreute Person, Mio.



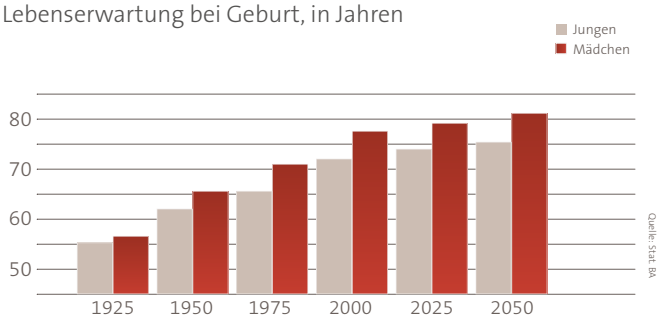
Die Bevölkerung altert

Alter, Veränderung in % 2050 gg. 2000



Lebenserwartung nimmt weiter zu

Lebenserwartung bei Geburt, in Jahren



	Pflegeapartment	Eigentumswohnung
Standort	↑ Eine professionell erstellte Standortanalyse inklusive Bedarfsberechnung liegt vor.	« » Es liegen in der Regel keine abgesicherten Entscheidungshilfen vor, subjektive Einschätzungen und „Hörensagen“ dienen als Grundlage.
Pflegeapartments	↑ Alle Pflegeapartments bieten nahezu die gleichen Eigenschaften. Die Investitionsentscheidung ist daher leicht zu treffen.	↓ Viele Unsicherheiten, wie bedarfsgerechter Grundriss, stimmige Ausrichtung, Mitbewohner oder Eigentümergemeinschaft, sind vorhanden.
Vermietung	↑ Langfristig gesicherte Mieteinnahme durch einen 20-jährigen Pachtvertrag mit einem renommierten Betreiber.	↓ Die Vermietung der Eigentumswohnung muss vom Vermieter selbst organisiert werden.
Betriebskosten	↑ Alle laufenden Betriebs- und Instandhaltungskosten werden vom Betreiber übernommen (Strom, Gas, Wasser etc.) mit Ausnahme der Kosten für Dach und Fach und den Verwalter.	↓ Der Eigentümer muss jährlich eine Nebenkostenabrechnung erstellen. Nicht alle Nebenkosten sind umlagefähig (Reparaturen und Instandsetzungen).
steuerlicher Vorteil	« » Die Gebäudeherstellungskosten werden über 50 Jahre mit 2 % pro Jahr steuerlich abgeschrieben.	« » Abschreibung des Objekts im Normalfall ebenfalls mit 2 %, der nicht abschreibungsfähige Grundstücksanteil liegt meist zwischen 20 und 25 %.
Miete/ Mietrendite	↑ Die Mietrendite liegt bei 5,0 %. Die Miete ist nicht abhängig vom Mietspiegel in der Region, sondern von den jeweiligen Pflegesatzverhandlungen (staatliche Refinanzierung der Miete).	↓ Bei Neubau-Eigentumswohnungen werden in der Region bis zu 2.300 EUR pro m^2 aufgerufen und ein Mietpreis von ca. 5 - 7 EUR pro m^2 erzielt, so dass sich eine Mietrendite von 3 - 4 % marktüblich darstellt.
Risiken	« » Betreiberausfall durch Insolvenz, Organisation eines neuen Betreibers, dadurch evtl. kurzfristiger Mietausfall.	↓ Rechtsstreitigkeiten mit säumigen Mietern, Zwangsräumungen, Mietnomaden.

Treffen Sie Ihre Anlageentscheidung selbst, welche die richtige Immobilienform für Sie ist!

Zehn gute Gründe

in eine Pflegeimmobilie zu investieren

1 **Zahlung auch bei Leerstand**
Die Verträge garantieren Ihnen die Zahlung Ihrer Miete auch bei Leerstand Ihrer Wohneinheit.

2 **Grundbuchliche Absicherung**
Sie haben alle Rechte an dieser Wohnung und können diese vererben, verschenken, beleihen oder verkaufen.

3 **Miete wird automatisch angepasst**
Automatische Erhöhung der Miete bei Inflation.

4 **Keine Nebenkosten**
Der Betreiber ist verantwortlich für die Abführung von Strom, Wasser, Gas und Versicherung.

5 **Solide Bausubstanz**
Pflegeapartments werden auf hohem Qualitätsstandard und nach den neuesten Altenpflegeerkenntnissen erstellt.

6 **Instandhaltung nur für Dach und Fach**
Für die Instandhaltung im Gebäude ist der Betreiber verantwortlich.

7 **Kein Mieterkontakt**
Die Vermietung Ihres Pflegeapartments ist Betreibersache.

8 **Günstige Finanzierung**
Nutzen Sie ein immer noch niedriges Zinsniveau für sich.

9 **Steuerliche Vorteile durch Abschreibungen**
Holen Sie sich so einen Teil Ihrer Einkommensteuer vom Finanzamt zurück.

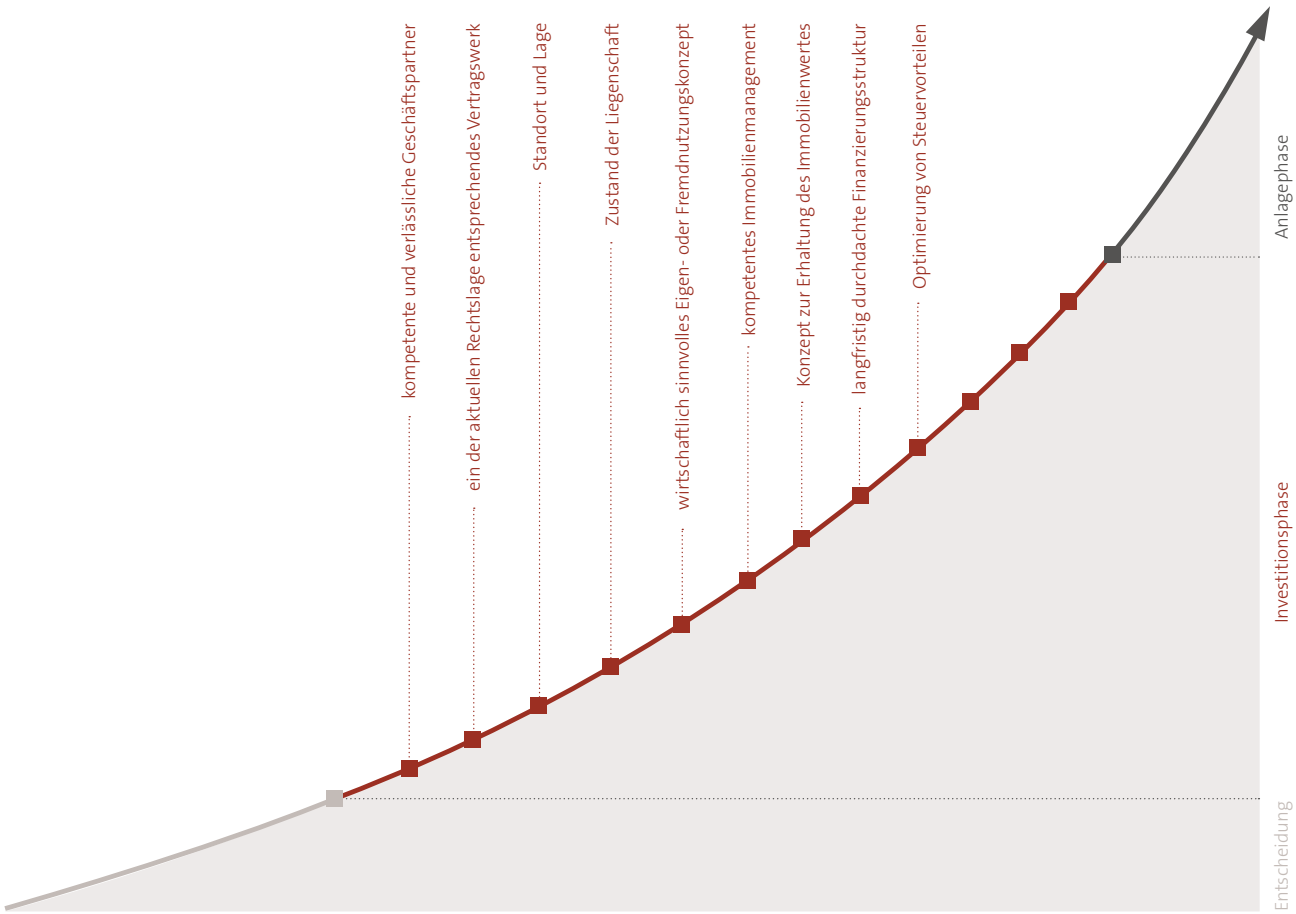
10 **Konjunkturunabhängiger Wachstumsmarkt der Zukunft**
Schon heute kann vielerorts der Pflegeplatzbedarf nicht gedeckt werden und es bestehen lange Wartelisten.

Kaufargumente

Heiligenhaus

1. Mischkonzept Seniorenzentrum (Altenpflege, ambulante Pflege, Tagespflege, betreutes Wohnen)
2. Kirchlicher Betreiber – Bergische Diakonie Aprath, Top Bonität, minimales Ausfallrisiko
3. Bestandsobjekt – ideal für Barzahler
4. Jährlich Anpassung der Miete an Inflation (indexierte Miete)
5. KFW-70
6. Voll unterkellert mit 10 Tiefgaragenstellplätzen
7. Pachtvertrag 16 Jahre – beidseitige Verlängerungsoption für weitere 6 Jahre
8. Zentrale Lage – Heiligenhaus liegt im Zentrum
9. Kein Pre-Opening – Investoren bekommen sofort Mieteinnahme

Ablauf Immobilieninvestment im Überblick



Ihre Notizen

zur Immobilie in Heiligenhaus

WirtschaftsHaus Service GmbH
Steinriede 14 · 30827 Garbsen

Telefon 05131 4611-0
Telefax 05131 4611-199

info@wirtschaftshaus.de
www.wirtschaftshaus.de