

# Seniorenzentrum „St. Franziskus“ SELTERS



**Objektbeschreibung:** Auf dem rund 4.300 Quadratmeter großen Grundstück in Selters im Westerwaldkreis (Rheinland-Pfalz) entsteht die neue Seniorenpflegeeinrichtung St. Franziskus. Das moderne Gebäude umfasst 85 Pflegeappartements sowie 13 Einheiten des Betreuten Wohnens und ein Tagespflegebereich für weitere 12 Personen. Als Betreibergesellschaft konnte die erfahrene und renommierte Katharina Kasper ViaSalus GmbH gewonnen werden. Das Seniorenzentrum entsteht unweit vom beliebten Zentrum, welches neben ausgiebigen Einkaufsmöglichkeiten auch eine abwechslungs-

reiche gastronomische Vielfalt sowie gesundheitliche Versorgung in Form mehrerer Arztpraxen und Apotheken bietet. Selters liegt inmitten der Ballungsräume Köln (Rhein-Ruhr) und Frankfurt (Rhein-Main). Über die Autobahn A3 erreicht man die beiden Metropolenstädte in etwa einer Autostunde. Die Fahrt in den Raum Koblenz/Neuwied dauert nur ca. 30 Autominuten. Der neue ICE-Bahnhof im 14 Kilometer entfernten Montabaur verbindet die Region weiterhin mit den internationalen Flughäfen Köln/Bonn (CGN) sowie Frankfurt (FRA).

Objektangaben	Seniorenzentrum „St. Franziskus“ Selters, Godderter Landstraße, 56242 Selters (Westerwald)
Bauherr	WI-Pflegeobjekte II GmbH & Co. KG
Betreiber	Katharina Kasper ViaSalus GmbH - ein Unternehmen der Dernbacher Gruppe Katharina Kasper
Pachtvertrag	20 Jahre mit 2 x 5 Jahre Verlängerungsoption
Übergabe an den Betreiber	voraussichtlich 2. Quartal 2018
Erste Mietzahlung	Pflegeappartements / Tagespflege ab dem 7. Monat nach Übergabe Betreutes Wohnen sofort nach Übergabe
Anzahl der WE	85 stationäre Pflegezimmer in ausschließlich Einzelappartements, 13 Betreute Wohnungen und ein Tagespflegebereich
Kaufpreise	Pflegeappartements 128.980,08 € bis 153.255,25 € Betreutes Wohnen 149.953,12 € bis 176.269,68 € Tagespflege 793.333,33 €
Kaufpreiszahlung	nach MaBV (genauere Informationen entnehmen Sie bitte dem Kaufvertrag)
Erwerbsnebenkosten	5,00 % Grunderwerbsteuer (ohne den Anteil für das Inventar) / ca. 2,00 % Notar- und Grundbuchkosten
Mietrendite:	Pflegeappartements / Tagespflege 4,50 %* Betreutes Wohnen 4,00 %*
Abschreibung	in Höhe von 2 % p.a. auf den Gebäudewert (exklusive Grundstückswert), zusätzlich gesonderte Abschreibung in Höhe von 10 % p.a. der Kosten des anteiligen Inventars: 6.000 € je Pflegeappartement / 36.000 € Tagespflegebereich
Verwaltung	je Pflegeappartement oder Betreutes Wohnen 20,00 € zzgl. MwSt. / Tagespflege 150,00 € zzgl. MwSt.
Instandhaltungsrücklage	0,25 € pro qm Mietberechnungsfläche pro Monat (voraussichtlich)
EnEV	Bedarfsausweis, Endenergiebedarf: 83 kWh/(m2a), Fertigstellung 2018, Energieträger: Erdgas H; Energieeffizienzklasse C
Besonderheiten	Baubegleitende Begutachtungen durch die TÜV SÜD Industrie Service GmbH

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 das Prospekt für die beschriebene Seniorenpflegeeinrichtung 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: März 2017

## Objektdaten - Pflegeappartement

Kaufpreis	128.980,- €
zzgl. Grunderwerbsteuer 5,0 % vom Kaufpreis (ohne Anteil vom Inventar)*	6.149,- €
zzgl. Notar- und Gerichtskosten 2,0 %	2.580,- €
<b>Gesamtaufwand</b>	<b>137.709,- €</b>

## Ausgangssituation

20% Eigenkapitalanteil vom Kaufpreis zzgl. Kaufnebenkosten	34.525,- €
Sollzinssatz	2,0 %
Tilgung	4,0 %

## Einnahmen p.a.

Mieteinnahmen	5.804,- €
---------------	-----------

## Ausgaben p.a.

Sollzinsen	2.064,- €
Tilgung	4.127,- €
Verwaltungskosten	286,- €
Instandhaltungskosten	131,- €

## Endergebnis

<b>Monatlicher Aufwand nach Tilgung</b>	<b>67,- €</b>
---	---------------

Jetzt Video ansehen!



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 das Prospekt für das beschriebene Seniorenpflegeheim an. Es wurde ein Durchschnittseinkommen von 40.000 € zugrunde gelegt. Tilgung ist auf 20 Jahre ausgelegt. Berechnung ohne steuerliche Auswirkungen. Betrachtung 1. Jahr nach Kauf. \* Betreffend nur für den Bereich „Pflege“. Stand: März 2017