

# PFLEGE- & GESUNDHEITS- ZENTRUM SOLMS 2.0



## KAPITALANLAGE

PFLEGE- und GESUNDHEITSZENTRUM SOLMS 2.0  
Heinrich-Baumann-Str. 13, 35606 Solms



### KURZÜBERSICHT

- 75 Pflegeappartements
- Tagespflege
- Ambulante Intensivpflege-WG
- 20-Jahres-Pachtvertrag, 2x 5 Jahre Option
- Pacht ist belegungsunabhängig und wertgesichert (indexiert)
- Renommierter Betreiber aus der Region
- Provisionsfreier Verkauf
- Allgemeinarztpraxis

### ANSPRECHPARTNER

**Robert Fischer**  
Telefon 06431 / 21 98-11  
vertrieb@abid-gmbh.de

**ABID Solms PGZ GmbH**  
Brüsseler Str. 5  
65552 Limburg

[www.pgz-solms.de](http://www.pgz-solms.de)

# PFLEGEIMMOBILIE ALS KAPITALANLAGE.



Solide und durchdacht sind nicht nur unsere Gebäude für Generationen, sondern auch die Zukunftsoption, die wir Ihnen mit unserer Immobilien-Investitions-Chance anbieten.



Um Privatanlegern die Investition in eine Pflegeimmobilie zu ermöglichen, wird die Immobilie sinnbildlich in einzelne „Filetstücke“ – das sog. Teileigentum – aufgeteilt. Kunden erwerben hier ein Pflegeappartement mit grundbuchlicher Absicherung – analog zum Immobilienkauf einer Eigentumswohnung.

Mit dem Betreiber des Seniorenzentrums ist ein langfristiger Pachtvertrag über 20 Jahre zzgl. Option abgeschlossen. Der Pachtzins ist an den Verbraucherpreisindex (VPI) gekoppelt. Somit ist die Investition gegen die Auswirkungen der Inflation geschützt. Darüber hinaus ist der Betreiber der Pflegeeinrichtung für die überwiegende Instandhaltung im Gebäude verantwortlich und trägt die übrigen Nebenkosten direkt.

Ein Verwalter übernimmt die professionelle Abwicklung und laufende Korrespondenz mit dem Betreiber.

## DIE ABID GRUNDWERTE:



### Vertrauen.

Wir schätzen langfristige Beziehungen und tun alles dafür.



### Qualität.

„Für Generationen“ – auch bei der Bauweise unser Motto.



### Prozess.

Der reibungslose Ablauf ist Ergebnis unserer Erfahrung.



### Engagement.

Besser leben! Wir sehen uns als „Lieferant für Lebensqualität“.

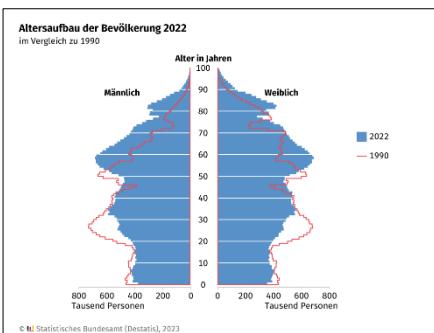
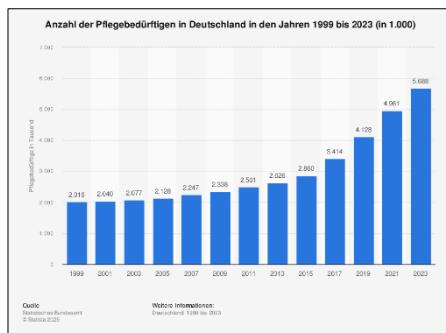


**Rechtssicherheit.** Fairness und Transparenz geben allen Seiten ein gutes Gefühl.

# DEMOGRAPHISCHER WANDEL.



Der Bedarf an Pflegeeinrichtungen steigt stetig. Grund dafür ist die demografische Entwicklung in Deutschland mit ihrem überproportionalen Anstieg der älteren Bevölkerung gegenüber der jüngeren Generation.



Immer mehr Menschen in Deutschland geraten in das Alter, in dem die Wahrscheinlichkeit hoch ist, zum Pflegefall zu werden. So prognostiziert zum Beispiel der Pflegereport 2030 der Bertelsmann Stiftung, dass die Zahl der Pflegebedürftigen bis 2030 um 50 Prozent steigen wird. Auch Studien der gesetzlichen Krankenversicherung gehen von einem deutlich steigenden Anteil von Pflegebedürftigen an der Bevölkerung aus.

Die meisten Menschen möchten im Alter ihr selbstständiges Wohnen fortsetzen und in einer sicheren Umgebung leben. Unser Konzept verbindet diese Aspekte. Dies gilt auch für den Fall, dass phasenweise oder dauerhaft Hilfe und/oder Pflege notwendig wird.

## PROGNOSE

Die Geburtenziffer liegt in Deutschland trotz eines Anstiegs mit 1,5 Kindern weiterhin unter dem Durchschnitt der Europäischen Union. In jedem Fall wird die hiesige Bevölkerung zukünftig deutlich älter sein als jetzt: Prognosen gehen davon aus, dass 2060 jeder Dritte mindestens 65 Jahre alt sein wird.

Heute kommen in Deutschland weniger Kinder zur Welt als früher – bei steigender Lebenserwartung. Dadurch erhöht sich das Durchschnittsalter der Bevölkerung.

Der fortschreitende Strukturwandel, der mit ihr einhergeht, wird unsere Gesellschaft spürbar verändern. Ob auf Kommunal-, Landes- oder Bundesebene, im Bereich der Sozialversicherungen, der Arbeitswelt, der Infrastruktur oder der Familienpolitik - die gewachsenen sozialen und politischen Strukturen stehen vor großen Herausforderungen.

## Demografische Entwicklung und Anteil Pflegebedürftiger



# STANDORTVORTEILE.



Das Seniorenzentrum Solms 1 mit der Pflegeeinrichtung Haus „Seniorenzentrum Mittelbiel“ und einem Betreuten Wohnen wurde im Jahr 2021 errichtet. Die Nachfrage an Pflegeplätzen und Betreute Wohnungen ist ungebrochen und wachsend.

Mit der Baugebietserweiterung schaffen wir im ersten Schritt einen Erweiterungsbau für unseren Pflegebetreiber – das:

## Pflege- und Gesundheitszentrum Solms 2.0

### Die Infrastruktur in unmittelbarer Nähe ist vorbildlich:

- Bäcker
- Metzger
- Supermarkt + Getränkemarkt
- Allgemeinarzt
- Zahnarzt
- Physiotherapeut und
- Apotheke

Mit diesem Bauabschnitt wird auch das gesamte Areal in das Ortsbild weiter eingebunden und integriert.

Mit öffentlichen Verkehrsmitteln (Stadtbus-Anbindung) sind Sie sehr schnell in Wetzlar oder Gießen. Das Einzugsgebiet erstreckt sich von Weilburg bis Gießen. Solms ist verkehrsmäßig sehr gut angebunden; direkter Anschluss an die B49, 15 Minuten zur Autobahn A45 bzw. 30 Minuten zur A3 (Frankfurt-Köln).

„Nicht die Jahre in unserem Leben zählen, sondern das Leben in unseren Jahren.“

A. E. Stevenson Politiker  
(1900-1965)

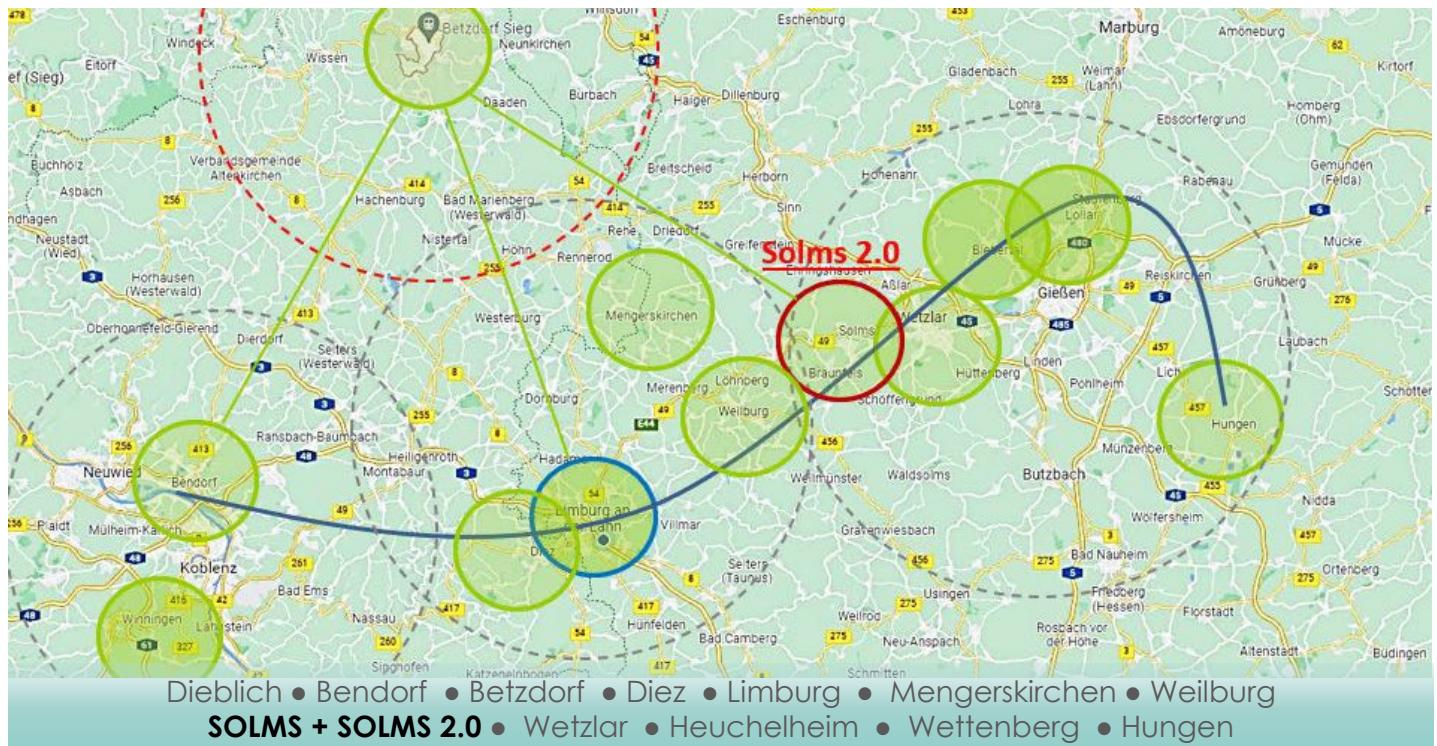


## STECKBRIEF SOLMS



Bundesland:	Hessen
Regierungsbezirk:	Gießen
Landkreis:	Höhe:
Fläche:	Lahn-Dill-Kreis
Einwohner:	34,02 km <sup>2</sup>
Postleitzahl:	13.507 (2023)
Vorwahl:	35606
Kfz-Kennzeichen:	06441, 06442
Website:	<a href="http://www.solms.de">www.solms.de</a>

# LANGFRISTIGE PARTNER.



Um attraktive Einrichtungen für Senioren zu bauen, braucht man viel Erfahrung, Fingerspitzengefühl in der Pflege und Know How über die lokalen Märkte sowie über die gesetzlichen Bestimmungen.



**PflegeButler**

**PÄCHTER**

Mit über 2.400 Mitarbeitern, davon ca. 1.200 aus der Region für die Region, betreibt die Gruppe Pflegbutler über 28 Standorte im Norden und Deutschlandmitte.

Uns alle verbindet unser Respekt für die ältere Generation, die unser Land aufgebaut hat und die heute auf Unterstützung und Hilfe angewiesen ist.

Der gleiche Respekt gilt dem Personalteam, welches rund um die Uhr professionell und liebevoll die Bewohner betreut.

Aus diesem Grund arbeiten wir täglich daran, noch ein bisschen besser zu werden. Damit unsere Bewohner ein neues, schönes Zuhause im Alter bekommen, damit unsere Mitarbeiter einen erfüllenden und sinnstiftenden Arbeitsplatz in einem gesunden

Unternehmen haben und – nicht zuletzt – damit sich die Einlagen unserer Investoren rentabel entwickeln.



**BAUTRÄGER**

Die ABID Firmengruppe wurde im Jahre 1999 gegründet und begann ihre Tätigkeit im Raum Limburg. Der Schwerpunkt liegt im Bereich der Planung, Realisierung und Verwaltung von Immobilien für Senioren (Pflegezentren/Seniorenresidenzen).

„Alles aus einer Hand“

Im Laufe der Jahre entstanden bis heute über 15 Pflegeeinrichtungen und über 850 behindertenfreundliche und seniorengerechte Wohnen in der Wohnform des Betreuten Wohnens.

In dieser Zeit hat die ABID im heimischen Raum überwiegend mit Handwerksfirmen und Partnern aus der Region investiert.



# REFERENZEN

## ABID- Firmengruppe.

Erhalten Sie einen Einblick in ausgewählte Projekte, an denen die Gesellschafter der ABID Firmengruppe persönlich beteiligt sind. Diese Referenzen illustrieren das hohe Maß an Engagement und Vertrauen, das in jede Investition fließt. Die präsentierten Projekte spiegeln die Qualität und die Werte wider, die die Gesellschafter aktiv in die Entwicklungen einbringen.



### LIMBURG WOHNSTADT

Bauzeit: 2016 bis 2019

Projektvolumen:

>75.000.000 €

Projektbeteiligung:

Projektentwicklung

Projektdurchführung

Projektverwaltung



### HEUCHELHEIM Seniorenzentrum

Baujahr: 2022

Projektvolumen:

>40.000.000 €

Projektbeteiligung:

Projektentwicklung

Projektdurchführung

Projektverwaltung



### WEILBURG Seniorenzentrum

Baujahr: 2023

Projektvolumen:

>25.000.000 €

Projektbeteiligung:

Projektentwicklung

Projektdurchführung

Projektverwaltung



### LIMBURG Pflege- und Dienstleistungszentrum

Baujahr: 2024

Projektvolumen:

>20.000.000 €

Projektbeteiligung:

Projektentwicklung

Projektdurchführung

Projektverwaltung

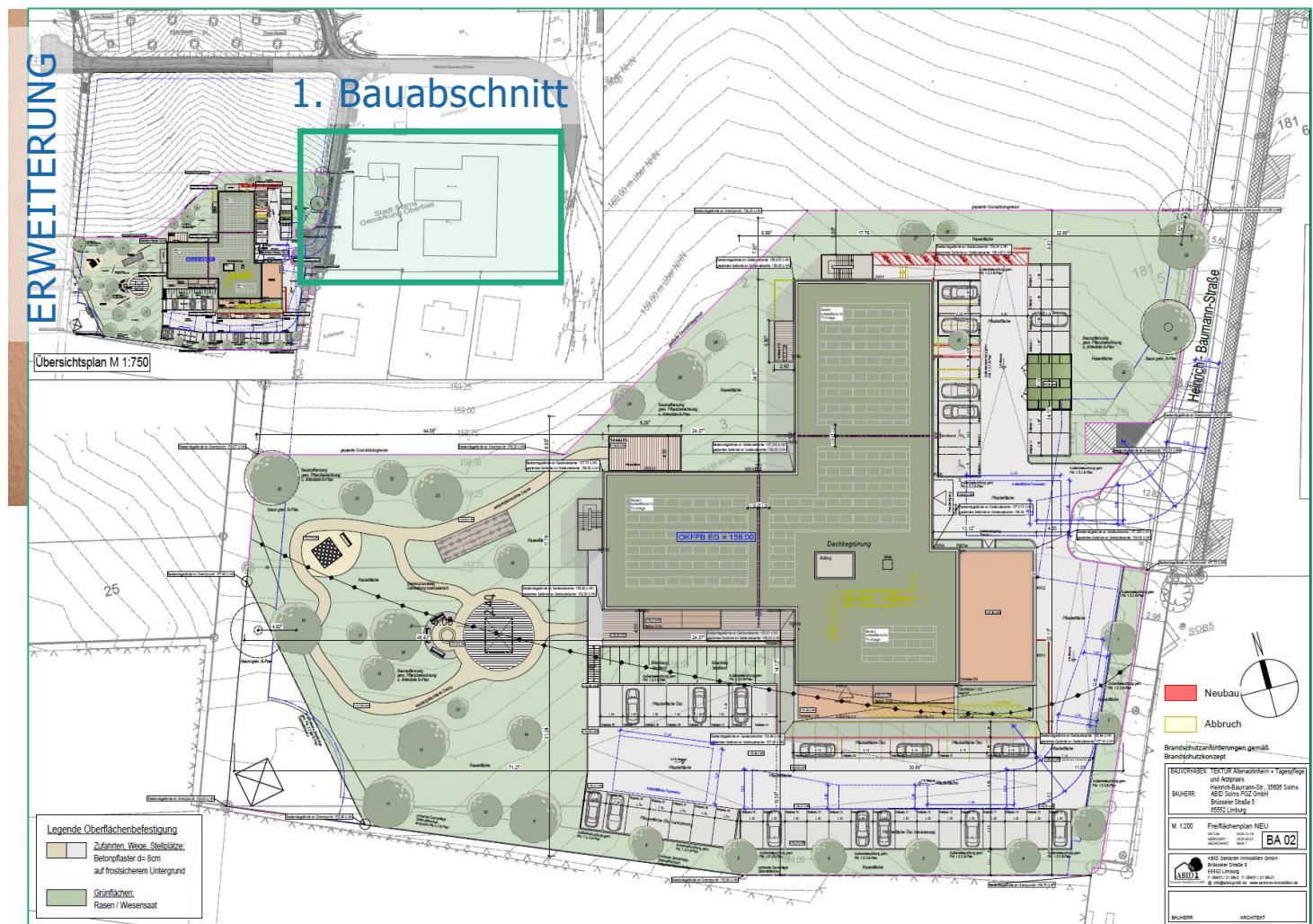
# OBJEKTBESCHREIBUNG & FAKTEN.

Anzahl Pflegeappartements:	75 Einzelappartements inkl. rollstuhlgerechtes Bad, davon 12 Einheiten als ambulante Intensivpflege
Kaufpreis:	165.000 €
Bruttomietrendite:	Anfänglich ca. 5 %
Wohnfläche:	ca. 32 m <sup>2</sup>
Betreiber:	Gruppe Pflegebutler, Limburg
Pachtvertrag:	20 Jahre zzgl. 2x 5-jähriger Verlängerungsoption
Wertgesichert:	Indexierung an VPI gebunden
Pre-Opening-Phase:	6 Monate (pachtfreie Zeit ab Bezugsfähigkeit)
Steuervorteil:	5 % degressive AfA (Abschreibung)
Fertigstellung:	Herbst 2026



# OBJEKTPLÄNE.

ERWEITERUNG



## BAUAUSFÜHRUNG

- Massive Bauweise
  - Wärmedämmverbundsystem
  - Fußbodenheizung
  - 3-fach Verglasung
  - Wärmepumpentechnik
  - Begrüntes Dach
  - Photovoltaikanlage
  - Abluftanlage
  - 2 Bettenaufzüge

# 10 GUTE GRÜNDE.



## 01 **Langfristige Mieteinnahmen**

Kein Leerstandsrisiko + 20 Jahre Pachtlaufzeit + 2x 5 Jahre Option

## 02 **Regionaler Betreiber**

Pflegebutler versorgt über 1.200 Pflegebedürftige an 12 Standorten um Limburg

## 03 **Absicherung dank Grundbucheintrag**

Teileigentum lässt sich vererben, verschenken, beleihen oder verkaufen

## 04 **Solide Bausubstanz**

Die Immobilie wird nach den neusten Erkenntnissen der Altenpflege realisiert

## 05 **Konjunkturunabhängiger Wachstumsmarkt**

Bedarf an Pflegeplätzen kann schon heute nicht gedeckt werden.

## 06 **Inflationsgeschützte Investition**

Wertsicherung an VPI gekoppelt durch indexierte Pachtverträge

## 07 **Steuerliche Vorteile**

**5 % degressive Gebäudeabschreibung** gem. Wachstumschancengesetz

## 08 **Spezialisierte Verwaltung**

Hauseigene Verwaltung kümmert sich um Ihre Anliegen

## 09 **Instandhaltung**

Betreiber ist vorwiegend für Instandhaltung im Gebäude verantwortlich

## 10 **Rendite**

**Anfängliche Bruttomietrendite ca. 5 %**

# MUSTERBERECHNUNG . 1/3



ERWERBSKOSTEN	Betrag in EUR		
<b>Kaufpreis</b>		<b>165.000</b>	
+ Einrichtungskostenzuschuss		entfällt	
+ Grundwerbesteuer (6 %)		9.900	
+ Notar- / Gerichtskosten (1,75 %)		2.888	
+ Maklerprovision		entfällt	
<b>Gesamtinvestition</b>		<b>177.787,50</b>	
<b>PACHT</b> (erstes volles Jahr)	<b>pro Monat</b>	<b>pro Jahr</b>	
Pacht (20 J. Pachtvertrag, indexiert, 2x 5. J.-Verlängerungsoption)	689	8.272	
	Brutto-Mietrendite:	<b>5,01%</b>	
- Erhaltungsrücklage	-22	-265	
- (Sonder-) Verwaltergebühr	-29	-346	
<b>Reinertrag</b>	<b>638</b>	<b>7.661</b>	
<b>FINANZIERUNG</b>	<b>pro Monat</b>	<b>pro Jahr</b>	
15% Eigenkapital		27.268	
Zu finanzieren		150.519	
<b>Gesamtinvestition</b>		<b>177.788</b>	
Zinsen (4,00%)	Bei 1. Pachtzahlung	515	6.181
Tilgung (2,00%)		258	3.090
<b>Gesamtrate</b>	<b>773</b>	<b>9.271</b>	

# MUSTERBERECHNUNG . 2 / 3



	Jahr 2028	Jahr 2032	Jahr 2037
<b>CASHFLOW (vor Steuern)</b>			
Pachtertrag	8.272	8.824	9.413
- Gesamtrate Annuität/NK	-9.741	-9.779	-9.382
<b>Cashflow inkl. Tilgung (vor Steuern)</b>	<b>-1.469</b>	<b>-955</b>	<b>31</b>
<b>STEUERLICHE BETRACHTUNG</b>			
Grundstücksanteil ca. 10%	18.179	18.179	18.179
AfA-Anteil Außenanlage	2.280	2.280	2.280
AfA-Anteil Gebäude	157.329	157.329	157.329
Pachteinnahmen	8.272	8.824	9.413
- Zinsbelastung	-6.030	-5.494	-4.697
- Degressive AfA 5% (statt 3%)	-7.389	-6.018	-4.657
- AfA Außenanlage (7,69%)	-175	-175	-175
- Nicht umlagefähige Kosten	-611	-648	-699
<b>Einkünfte V+V:</b>	<b>-5.933</b>	<b>-3.512</b>	<b>-815</b>
<b>Steuervorteil bei Steuersatz: 40%</b>	<b>2.373</b>	<b>1.405</b>	<b>326</b>
<b>Cashflow nach Steuern</b>			
	<b>pro Jahr</b>	<b>pro Jahr</b>	<b>pro Jahr</b>
Cashflow inkl. Tilgung	-1.469	-955	31
Steuererstattung	2.373	1.584	487
<b>Gesamt Cashflow (Jahresende)</b>	<b>904</b>	<b>630</b>	<b>517</b>

# MUSTERBERECHNUNG . 3 / 3



## BETRACHTUNG bis Ende 2036

<b>Pachteinnahmen</b>		<b>86.283</b>
- Zinsen	-	55.417
- Nicht umlagefähige Kosten	-	6.452
- Abschreibung (AfA)	-	63.988
<b>Einkünfte V+V</b>		<b>39.574</b>
- Erhaltungsrücklage	-	2.385
<b>Gesamt Cashflow-Betrachtung nach Steuern</b>		<b>6.904,61</b>
<b>Durchschnitts-Cashflow jährlich</b>		<b>690,46</b>

## EIGENKAPITALEMENTWICKLUNG (bei entsprechender Wertentwicklung)

Tilgungsanteil nach 10 Jahren	35.254	35.254	35.254
Restschuld nach 10 Jahren	-119.266	-119.266	-119.266
Wertsteigerungsannahme p.a:	0,0%	1,0%	2,0%
<b>Annahme potentieller Verkaufspreis in 10 J.</b>	<b>165.000</b>	<b>182.263</b>	<b>201.134</b>
Endkapital (VKP-Restschuld+Cashflow)	52.639	69.902	88.773
<b>Eigenkapital-Rendite nach Steuern p.a.</b>	<b>6,80%</b>	<b>9,87%</b>	<b>12,53%</b>

## Hinweise

Bei dem Berechnungsbeispiel handelt es sich um eine vereinfachte Darstellung auf Basis verschiedener Annahmen, die abhängig von der jeweiligen individuellen Finanzierung, dem persönlichen Steuersatz sowie den persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnissen variieren können. Die Berechnungsgrundlage bezieht sich auf das erste Jahr mit voller Pachtzahlung. Gemäß Pachtvertrag sind die ersten sechs Monate ab Inbetriebnahme durch den Pächter mietfrei. Die Höhe des eingesetzten Eigenkapitals, die Finanzierungsparameter, der Bodenrichtwert sowie weitere Angaben beruhen auf kalkulatorischen Annahmen und können von den tatsächlichen Gegebenheiten abweichen. Für zukünftige Erträge kann keine Garantie übernommen werden. Die Prognoserechnung basiert auf Annahmen, die sich künftig ändern oder entfallen können. Zinsangaben sind unverbindlich und dienen ausschließlich der veranschaulichenden Kalkulation. Das Berechnungsbeispiel wurde unter Berücksichtigung der derzeit gültigen deutschen Gesetzgebung erstellt. Dieser Text stellt keine steuerliche Beratung dar. Zur Beurteilung der individuellen steuerlichen Auswirkungen empfehlen wir ausdrücklich die Konsultation eines Steuerberaters oder Wirtschaftsprüfers. Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr.