

PFLEGE- & GESUNDHEITS- ZENTRUM SOLMS 2.0



**5% Degressive
Abschreibung**

KAPITALANLAGE

PFLEGE- und GESUNDHEITZENTRUM 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

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“.

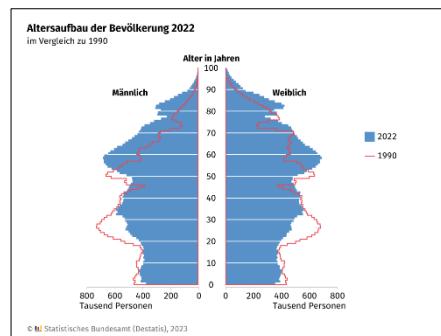
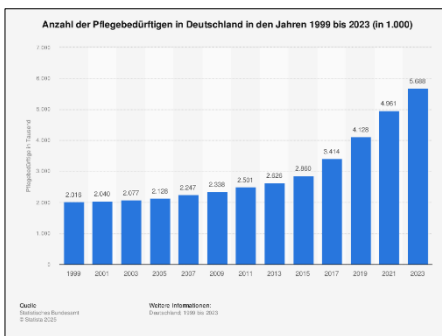


Rechtssicherheit. Fairness und Transparenz geben allen Seiten ein gutes Gefühl.

DEMOGRAFISCHER 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 Pflereport 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

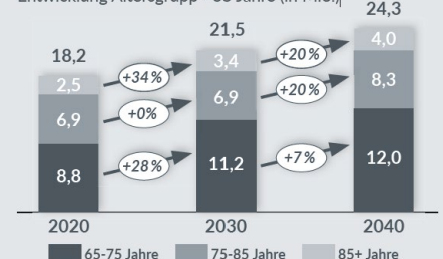
Die Geburtenziffer liegt in Deutschland trotz eines Anstiegs mit 1,5 Kindern weiterhin unter dem Durchschnitt der Europäischen Union. In jedem Fall wird die hiesige Bevölkerung zukünftig deutlich älter sein als jetzt: Prognosen gehen davon aus, dass 2060 jeder Dritte mindestens 65 Jahre alt sein wird.

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

Entwicklung Altersgruppe >65 Jahre (in Mio.)



STANDORTVORTEILE.



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

A. E. Stevenson Politiker
(1900-1965)

Das Seniorenzentrum Solms 1 mit der Pflegeeinrichtung Haus „Seniorenzentrum Mittelbühl“ 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).



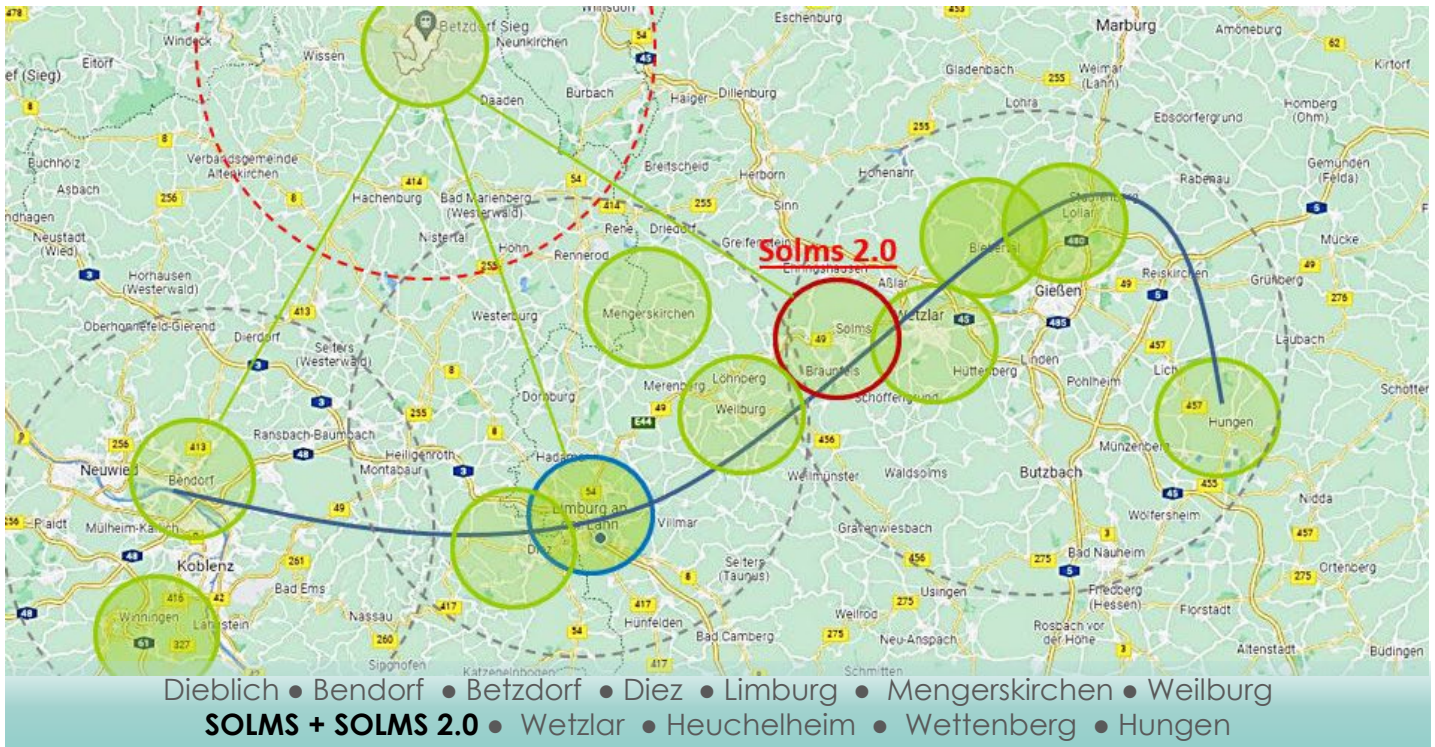
STECKBRIEF SOLMS



Bundesland:	Hessen
Regierungsbezirk:	Gießen
Landkreis: Höhe:	Lahn-Dill-Kreis
Fläche:	34,02 km ²
Einwohner:	13.507 (2023)
Postleitzahl:	35606
Vorwahl:	06441, 06442
Kfz-Kennzeichen:	LDK, DIL, WZ
Website:	www.solms.de



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.



ABID
Solms PGZ GmbH

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 senioren-gerechte 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.



ABID
Solms PGZ GmbH

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

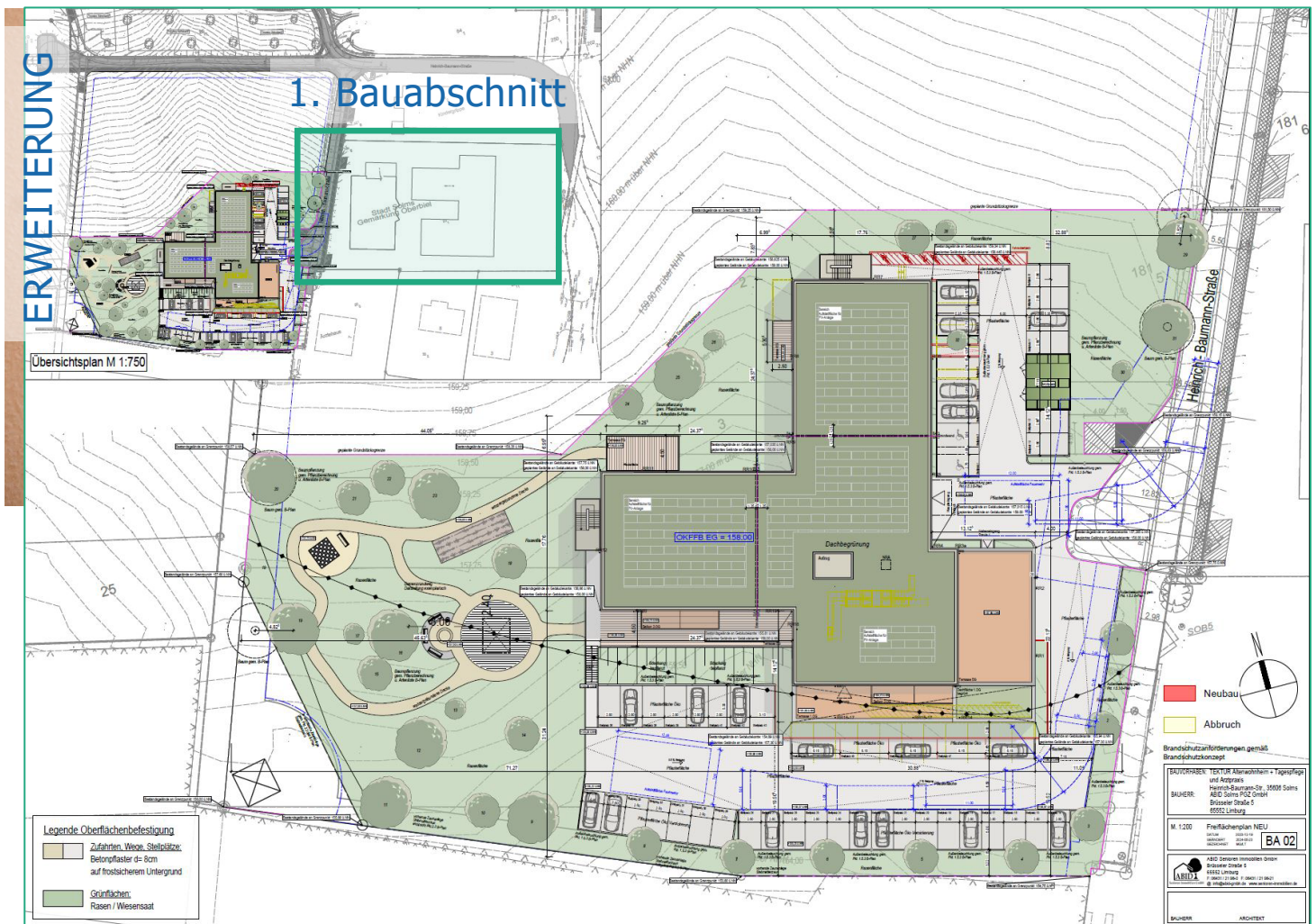
Projektvolumen:	>20.000.000 €
Projektbeteiligung:	Projektentwicklung Projektdurchführung Projektverwaltung

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 m²
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.



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

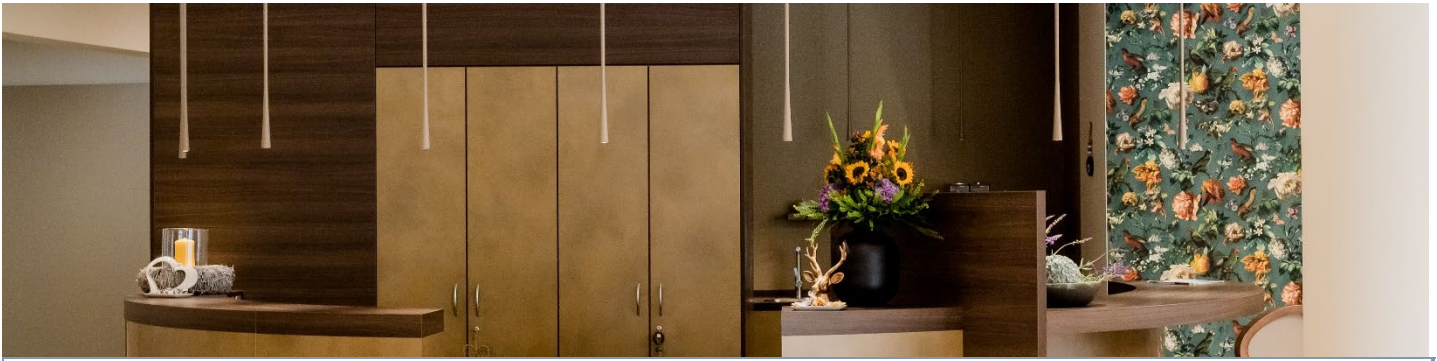
Anfängliche Bruttomietrendite ca. 5 %

MUSTERBERECHNUNG . 1/3

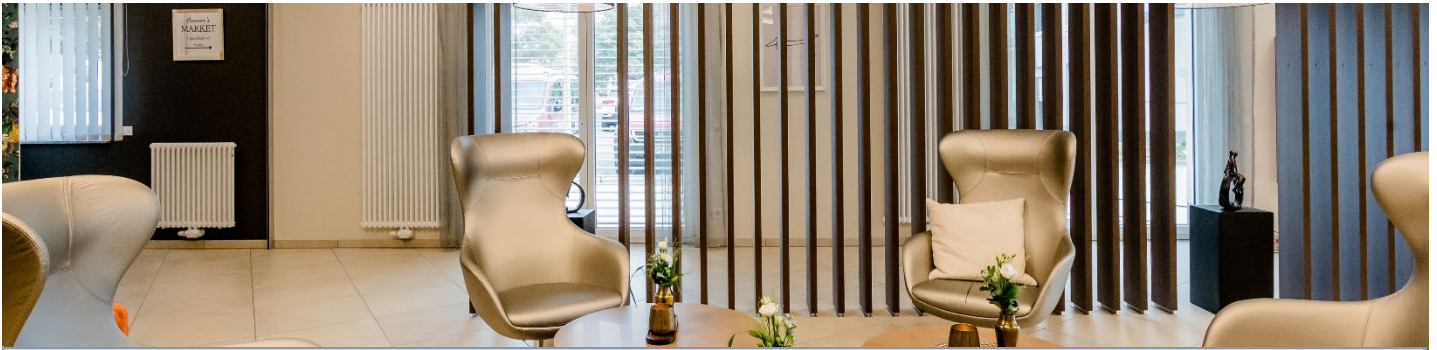


ERWERBSKOSTEN		Betrag in EUR	
Kaufpreis			165.000
+ Einrichtungskostenzuschuss			entfällt
+ Grundwerbsteuer (6 %)			9.900
+ Notar- / Gerichtskosten (1,75 %)			2.888
+ Maklerprovision			entfällt
Gesamtinvestition			177.787,50
PACHT (erstes volles Jahr)		pro Monat	pro Jahr
Pacht (20 J. Pachtvertrag, indexiert,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

MUSTERBERECHNUNG . 2 /3



	Jahr 2028	Jahr 2032	Jahr 2037
CASHFLOW (vor Steuern)			
Pachtertrag	8.272	8.824	9.413
- Gesamtrate Annuität/NK	-9.741	-9.779	-9.382
Cashflow inkl. Tilgung (vor Steuern)	-1.469	-955	31
STEUERLICHE BETRACHTUNG			
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
Einkünfte V+V:	-5.933	-3.512	-815
Steuervorteil bei Steuersatz: 40%	2.373	1.405	326
Cashflow nach Steuern	pro Jahr	pro Jahr	pro Jahr
Cashflow inkl. Tilgung	-1.469	-955	31
Steuererstattung	2.373	1.584	487
Gesamt Cashflow (Jahresende)	904	630	517



BETRACHTUNG bis Ende 2036

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

EIGENKAPITALENTWICKLUNG (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%
Annahme potentieller Verkaufspreis in 10 J.	165.000	182.263	201.134
Endkapital (VKP-Restschuld+Cashflow)	52.639	69.902	88.773
Eigenkapital-Rendite nach Steuern p.a.	6,80%	9,87%	12,53%

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.