

Pflegeimmobilie im Herzen von Rheinhessen

Seniorenzentrum in Gau-Odernheim



KfW
55



Visualisierung/Abbildung ähnlich

04 *Editorial*

Immobilie im Überblick 06

08 *Standort*

Wunderbares Rheinhessen 08

Standortanalyse 12

Makrolage 14

Mikrolage 16



Weinbau in Rheinhessen

18 **Objektbeschreibung**

Seniorenzentrum in Gau-Odernheim	20
Etagengrundrisse	24
Kaufpreisliste	28
Musterberechnung	32
Betreiberportrait	34

36 **Pflegemarkt**

Vermögensaufbau mit Immobilien	37
Zehn gute Gründe	38
Notizen	40

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 Carestone Service GmbH. Die Vervielfältigung dieser Verkaufsunterlage – auch auszugsweise – bedarf der ausdrücklichen Zustimmung der Carestone Service GmbH.

Pflegeimmobilien sorgen für langfristige Mieten

Investieren Sie jetzt

In Zeiten niedriger Zinsen müssen sich Anleger unweigerlich mit der Frage auseinandersetzen, welche Investition sich heutzutage überhaupt noch lohnt. Der Aktienmarkt mag dabei reizvoll erscheinen, birgt aber immer auch unkalkulierbare Risiken. Eine Alternative bietet der Immobilienmarkt. Er verspricht eine wertstabile und renditestarke Geldanlage.

Dies gilt in besonderem Maße auch für die Pflegeimmobilien von Carestone. Denn mit über 20 Jahren Erfahrung, rund 2,15 Mrd. Euro platziertem Projektvolumen und mehr als 15.000 verkauften realgeteilten Pflegeapartments sind wir der marktführende Projektentwickler für Pflegeimmobilien in Deutschland. Dabei liegen die Vorteile einer Pflegeimmobilie klar auf der Hand, denn sie verbindet die Wertstabilität einer Immobilie mit dem Wachstumspotential des deutschen Pflegemarktes. Dreh- und Angelpunkt ist hierbei die demografische Entwicklung der Bundesrepublik. So lag die durchschnittliche Lebenserwartung hierzulande im Jahr 1960 noch bei 69,7 Jahren; genau 100 Jahre später, im Jahr 2060, wird sie dagegen bei rund 87 Jahren liegen.¹

Die Deutschen werden also immer älter. Und das bedeutet unweigerlich auch, dass der Anteil an Menschen, die zwischen Kiel und Konstanz auf Pflege angewiesen sind, kontinuierlich steigt.

Diese Entwicklung gewährleistet Pflegeimmobilien eine steigende Nachfrage. Das gilt selbstverständlich auch für das neue Seniorenzentrum im rheinhesischen Gau-Odernheim. Die Einrichtung entsteht als ein den KfW-55-Standard erfüllender Neubau und wird mit insgesamt 85 Einzelzimmern dazu beitragen, den steigenden Bedarf an Pflegeplätzen zu decken. Das Gebäude verfügt straßenseitig über drei Vollgeschosse sowie einen gartenseitigen zweiten Flügel mit zwei Vollgeschossen, in dessen Erdgeschoss sich neben Räumlichkeiten für die Verwaltung auch die hauseigene Küche sowie ein ansprechend eingerichtetes Café befinden. Lichte Gemeinschaftsräume, großzügige Balkone und eine parkähnlich angelegte Außenanlage tragen zum Wohnkomfort bei.

„Unsere Immobilien setzen Maßstäbe in Wohn- und Pflegequalität für Senioren. Mit unseren Konzepten

und der von uns gelieferten Bauqualität sind wir der führende Entwickler, Realisierer und Anbieter von Pflegeimmobilien im Teileigentum. Wir sind stolz darauf, dass durch unsere Arbeit Menschen bis ins hohe Alter in der Mitte der Gesellschaft aktiv am Leben teil haben“, erklärt Sandro Pawils, Chief Sales Officer bei Carestone.

Wer also in ein oder mehrere Pflegeapartments investiert, tut damit nicht nur sich selbst als Anleger einen Gefallen, sondern hilft auch dabei mit, dringend benötigte Pflege- und Arbeitsplätze zu sichern – mit einem Investment in regionale Infrastruktur. Somit profitieren bei der Einrichtung in Gau-Odernheim die Bewohner, die Region und die Investoren gleichermaßen.

¹ Quelle: <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/273406/umfrage/entwicklung-der-lebenserwartung-bei-geburt--in-deutschland-nach-geschlecht/>



Die Immobilie im Überblick



Baubegleitende Immobilienprüfung
für Großprojekte durch die



Objekt

Lage	Bahnstraße 20, 55239 Gau-Odernheim
Baubeginn	Q4 2020
Fertigstellung	vsl. Q2 2022
Objektbeschreibung	Energieeffizienter Neubau nach KfW-55-Standard mit 3 Vollgeschossen
Anzahl der Wohneinheiten	85 Einzelzimmer
Wohnungsgrößen	44,90 m ² –46,39 m ² (inkl. Gemeinschaftsfläche)

Betrieb

Betreiber	Argentum Holding GmbH, Nussallee 7f, 63450 Hanau
Sicherheit	Bankbürgschaft über 3 Monatsmieten
Mietvertragslaufzeit	20 Jahre + 2 × 5 Jahre
Übergabe an Betreiber	frühestens: 01.05.2022, spätestens: 01.08.2022

Kaufangebot

Kaufangebot	Pflegeapartments nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG)
Kaufpreise	200.571 €–207.171 € pro Wohneinheit
Kaufpreiszahlung	nach MaBV
Erwerbsnebenkosten	5,0 % Grunderwerbsteuer ca. 2,5 % Notar- und Vollzugskosten

Ertrag

Mietrendite	anfängliche Mietrendite von ca. 3,5 %* p.a. bezogen auf den Kaufpreis
Erste Mietzahlung	nach Übergabe, Kaufpreiszahlung und Ablauf der Pre-Opening-Phase / frühestens: 01.08.2022, spätestens: 01.11.2022
Pre-Opening	3 Monate
Indexierung	ab dem 6. Jahr 60 % / 10 %, Basisjahr 2015 = 100
Instandhaltungsrücklage	empfohlen: jährlich 2,00 €/qm
Verwaltergebühr	jährlich 360,00 € inkl. MwSt. pro Einheit
Steuerliche Aspekte	Abschreibung: 2 % der Gebäudeherstellungskosten über 50 Jahre und 6,7 % auf die Außenanlage über 15 Jahre
Bevorzugtes Belegungsrecht	besteht für alle Erwerber eines Apartments des Seniorenzentrums Gau-Odernheim sowie deren nächsten Familienangehörigen, in allen von der Argentum Holding GmbH betriebenen Einrichtungen

Haftungs- und Angabenvorbehalt: Die oben genannten Angaben erheben keinerlei Anspruch auf Vollständigkeit und sind nicht bindend. Es gelten ausschließlich die Angaben in den notariellen (Bezugs-) Urkunden und Verträgen.

*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. Ferner fanden steuerliche Besonderheiten keine Berücksichtigung. Die Berechnung bezieht sich auf den Zeitraum ab Erhalt der Pacht-/Mieteinnahmen. Die Auskehr der Pacht-/Mieteinnahmen kann vom Pachtvertrag abweichen.

Stand: September 2020

Wunderbares Rheinhessen

Gau-Odernheim – zwischen Rheintal und Weinbergen

Gau-Odernheim ist eine sympathische Gemeinde mit rund 4.000 Einwohnern im Herzen der landschaftlich reizvollen und wirtschaftlich vorteilhaft gelegenen Region Rheinhessen in Rheinland-Pfalz.

Gelegen ist die Region Rheinhessen in dem weiträumigen Dreieck zwischen den Städten Mainz, Worms und Bingen. Im Norden und Osten wird sie vom Rhein begrenzt, im Süden öffnet sie sich zur Pfalz. Die wegen der zahlreichen Erhebungen auch „Land der tausend Hügel“ genannte Landschaft erfreut sich dank ihrer geschützten Lage zwischen Taunus, Hunsrück und Odenwald eines warmen und trockenen Regionalklimas. Folgerichtig ist Rheinhessen mit einer bestockten Rebfläche von fast 27.000 Hektar und knapp 2.400 Weinbaubetrieben das größte Weinbaugebiet in Deutschland.¹

Inmitten dieser Region befindet sich mit dem Kreis Alzey-Worms der größte weinbautreibende Landkreis Deutschlands, der mit einer Atmosphäre von Ursprünglichkeit, Tradition und gediegenem Wohlstand punktet und sich bei seiner Lage vor den Toren großer Ballungsgebiete das „Glück des Überschaubaren“ erhalten hat.² Auch die hier gelegene Gemeinde Gau-Odernheim ist selbstverständlich stark vom Weinbau und der Landwirtschaft geprägt. Aufgrund einer am Bedarf orientierten Erschließung von Gewerbe- und Baugebieten sowie einer stetigen Verbesserung der Infrastruktur hat sich der Ort in den letzten Jahrzehnten jedoch vom ländlichen Dorf zu einem Kleinzentrum entwickelt. Einzelhandelsgeschäfte, Dienstleister, Handwerks- und Industriebetriebe sorgen nicht nur für eine optimale Versorgung der Bevölkerung mit Dingen des täglichen

Bedarfs, sondern haben auch attraktive Arbeitsplätze in den verschiedensten Branchen geschaffen.³

Zu den Vorteilen der Gemeinde zählt ferner die hervorragende Verkehrsanbindung. Durch die Nähe zu den Autobahnen A61 (Koblenz – Ludwigshafen) und A63 (Mainz – Kaiserslautern) dauert es jeweils nur rund eine halbe Stunde Fahrzeit in die benachbarten Ballungs- und Wirtschaftsräume. Dazu gehört freilich ganz besonders die Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main mit ihren insgesamt rund 5,5 Millionen Einwohnern, die mit ihrer Vielzahl an Fernstraßen- und Schienen-Knotenpunkten sowie dem internationalen Luftverkehrsdrehkreuz des Frankfurter Flughafens international für den Banken- und Finanzsektor sowie Hersteller- und Zulieferfirmen aus der Automobilbranche bekannt ist.

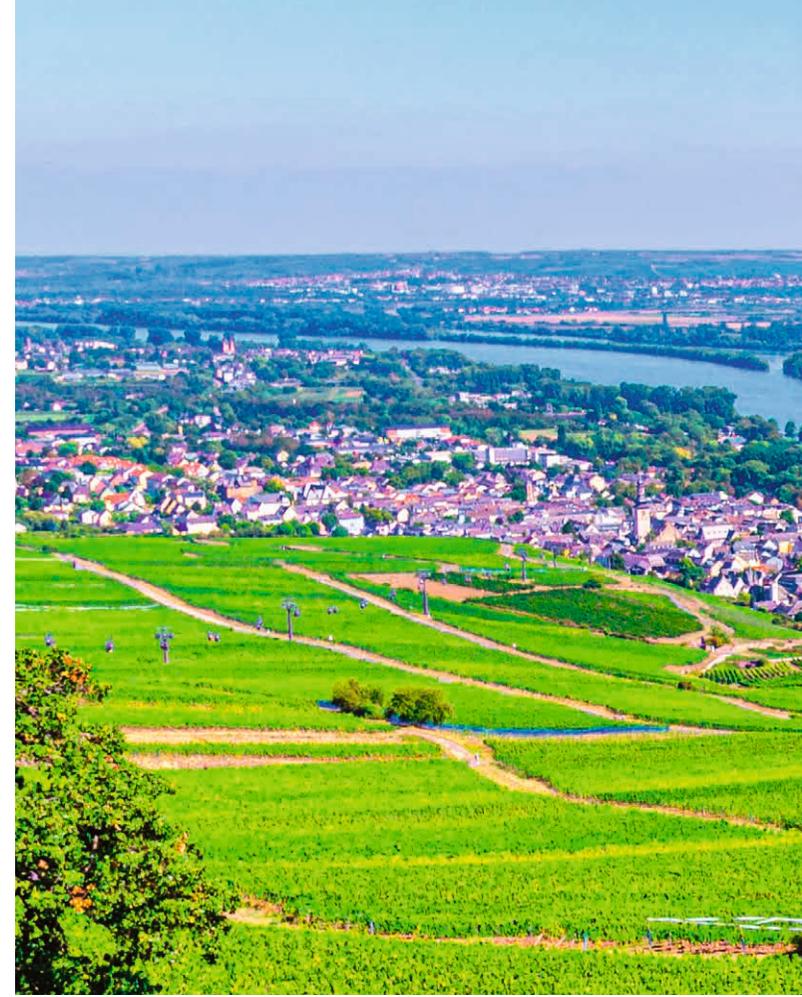




Weinbau in Rheinhessen

*» Inmitten der Region Rhein-
hessen befindet sich mit dem
Kreis Alzey-Worms der größte
weinbautreibende Landkreis
Deutschlands. «*

Blick auf den Rhein bei Rudesheim



»

Im Süden von Gau-Odernheim erstreckt sich die Metropolregion Rhein-Neckar, die mit rund 2,3 Millionen Einwohnern der siebtgrößte Wirtschaftsraum Deutschlands ist und sich hauptsächlich über die drei Großstädte Mannheim, Ludwigshafen am Rhein und Heidelberg sowie deren Umland erstreckt. Selbstverständlich sind von Gau-Odernheim auch die nahen Städte Kaiserslautern und Worms



wie auch die beiden Landeshauptstädte Wiesbaden (Hessen) und Mainz (Rheinland-Pfalz) hervorragend zu erreichen.

Diese Lage hat Gau-Odernheim im Laufe der Jahre zu einer beliebten Heimat für Pendler werden lassen, die ihre Arbeitsplätze in den umliegenden Ballungsgebieten haben. Zum Freizeitwert der Gemeinde

tragen eine Vielzahl von gastronomischen Betrieben und das gesellige Gemeindeleben bei, das sich in neu gestalteten Dorfplätzen sowie einem vielseitigen Vereinsleben zeigt. Die umgebenden Weinberge laden zum Spazieren ein, in der 1990 eingeweihten Petersberghalle finden sportliche, kulturelle und politische Veranstaltungen auch größeren Umfangs statt.

- ¹ Quelle: https://www.deutscheweine.de/fileadmin/user_upload/Website/Service/Downloads/Statistik_2016-2017-neu.pdf
- ² Quelle: <https://www.kreis-alzey-worms.eu/verwaltung/landkreis>
- ³ Quelle: <http://www.gau-odernheim.de/content/08-wirtschaft-infrastruktur/8-2-standort.htm>

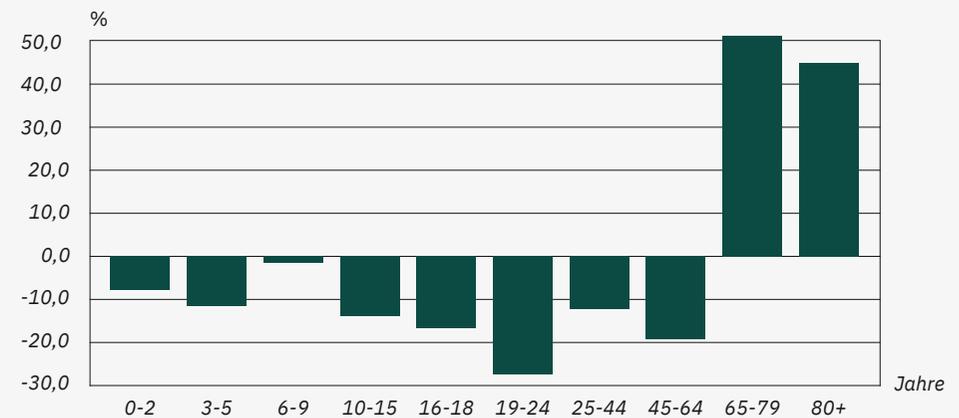
Zahlen zum Standort

Standortanalyse Gau-Odernheim

Jeder Standort erzählt eine eigene Geschichte. Das gilt natürlich auch bei Pflegeimmobilien. Eine sorgfältige Analyse aller Voraussetzungen und das Wissen um die Zahlen und Fakten sorgen im Ergebnis dafür, dass ein erfolgreiches Pflegeprojekt entsteht, bei dem am Ende alle Partner profitieren.



Änderung der Altersstruktur von 2012 bis 2030 (in %)



Quelle: Statistisches Bundesamt, www.destatis.de

Indikatoren in Gau-Odernheim

Relative Bevölkerungsentwicklung seit 2011 (%)	6,0
Relative Bevölkerungsentwicklung 2012 bis 2030 (%)	- 3,6
Geburten (je 1.000 Ew.)	9,5
Sterbefälle (je 1.000 Ew.)	11,6
Natürlicher Saldo (je 1.000 Ew.)	- 2,1
Zuzüge (je 1.000 Ew.)	85,8
Fortzüge (je 1.000 Ew.)	72,0
Wanderungssaldo (je 1.000 Ew.)	13,8
Familienwanderung (je 1.000 Ew.)	18,6
Bildungswanderung (je 1.000 Ew.)	37,9
Wanderung zu Beginn der 2. Lebenshälfte (je 1.000 Ew.)	6,9
Alterswanderung (je 1.000 Ew.)	4,4

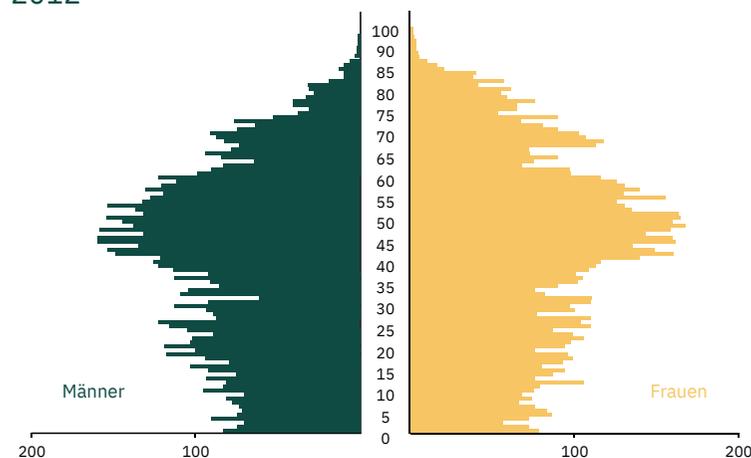
Indikatoren Demografischer Wandel und Alterung

	2018	2030
Durchschnittsalter	43,7 J.	48,0 J. (+ 9,8 %)
Altenquotient (ab 65-Jährige je 100 Pers. der AG 20-64)	34,2	56,3 (+ 64,6 %)
Anteil unter 18-Jährige	17,1 %	15,3 % (- 1,8 %)
Anteil 65- bis 79-Jährige	14,8 %	21,8 % (+ 7,0 %)
Anteil ab 80-Jährige	5,7 %	8,1 % (+ 2,4 %)

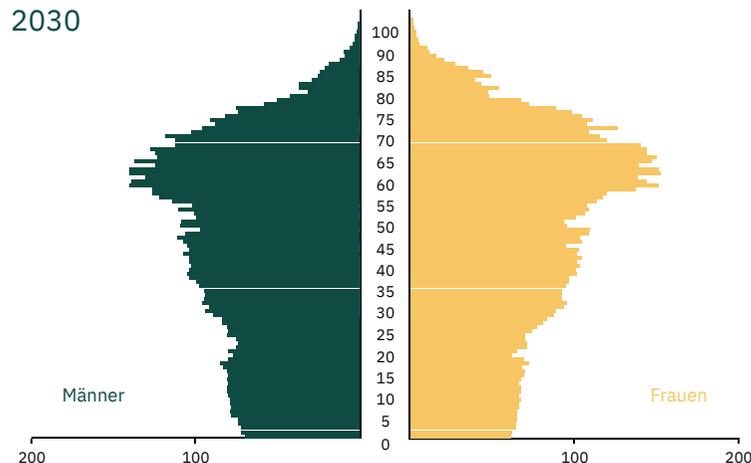
Quelle: Statistisches Bundesamt, www.destatis.de

Aufbau der Bevölkerung

2012



2030



Quelle: Statistisches Bundesamt, www.destatis.de

Makrolage Gau-Odernheim

Mit der Makrolage wird der Standort einer bestehenden oder zukünftigen Immobilie bewertet. Bevor ein Grundstück bebaut wird, dient eine Standortanalyse der Überprüfung, welche Immobilienart für den jeweiligen Standort geeignet ist. Die Makrolage befasst sich dabei mit den Standortaspekten eines größeren Umfeldes, z.B. einer Stadt oder Region.

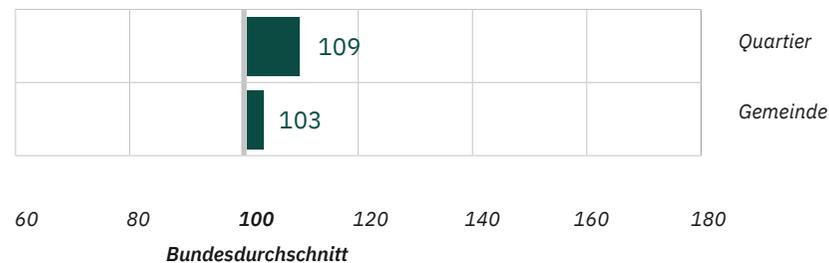
Regionale Geographie

Bundesland	Rheinland-Pfalz
Kreis	Alzey-Worms
Gemeindetyp	Verstädterte Räume - verdichtete Kreise, sonstige Gemeinden
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	Mainz (21,3 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Alzey, Stadt (7,4 km)

Bevölkerung & Ökonomie

Einwohner (Gemeinde)	3.815
Haushalte (Gemeinde)	1.780
Kaufkraft pro Einwohner in Euro (Gemeinde)	23.959
Kaufkraft pro Einwohner in Euro (Quartier)	25.864
Bevölkerungsdichte	220 Einwohner/km ²

Kaufkraft-Index



Quelle: Makromarkt, microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH Stand: 2020

Quelle Bevölkerungsentwicklung: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0. Düsseldorf, 2017

Quelle Makrolageeinschätzung: on-geo Vergleichspreisdatenbank. Stand: 2019

Zahlen zum Standort

Die Zahl der Hochaltrigen hat sich in den letzten Jahrzehnten stark verändert: Zwischen 1970 und 2017 stieg die **Zahl der 80-Jährigen und Älteren** in Deutschland **von 1,2 auf 5,2 Millionen** und ihr Anteil an der Gesamtbevölkerung erhöhte sich **von 1,9 auf 6,2 Prozent**.¹

Die altersstrukturellen Verschiebungen werden dazu führen, dass sich auch der Anteil der älteren Bevölkerung im Landkreis Alzey-Worms weiter erhöht. Lebten im Jahr **2017** noch **25.241 Menschen**, die **65 Jahre und älter** waren, im Kreisgebiet, wird für das Jahr **2030** von **mehr als 35.000** und für das Jahr **2040** von **über 40.000 Menschen** in dieser Altersgruppe ausgegangen.²

Für die Bevölkerung ab **65 Jahre** wird bis zum Jahr 2060 im Landkreis Alzey-Worms ein **überdurchschnittlicher Anstieg um 58 Prozent** erwartet. Zum Vergleich: Für das Bundesland Rheinland-Pfalz wird von einem ebenfalls schon bemerkenswerten Plus um 36 Prozent ausgegangen.³

Die **Gesamtzahl der pflegebedürftigen Menschen** in Deutschland stieg allein im Zehnjahreszeitraum von 2007 bis 2017 **von 2,25 Mio. auf 3,41 Mio.**

Rheinland-Pfalz



¹ Quelle: <https://www.bpb.de/nachschlagen/zahlen-und-fakten/soziale-situation-in-deutschland/61541/altersstruktur>

² Quelle: https://www.statistik.rlp.de/fileadmin/dokumente/stat_analysen/RP_2070/kreis/331.pdf

³ Quelle: <https://www.statistik.rlp.de/fileadmin/dokumente/monatshefte/2016/Mai/05-2016-405.pdf>

Mikrolage Gau-Odernheim

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

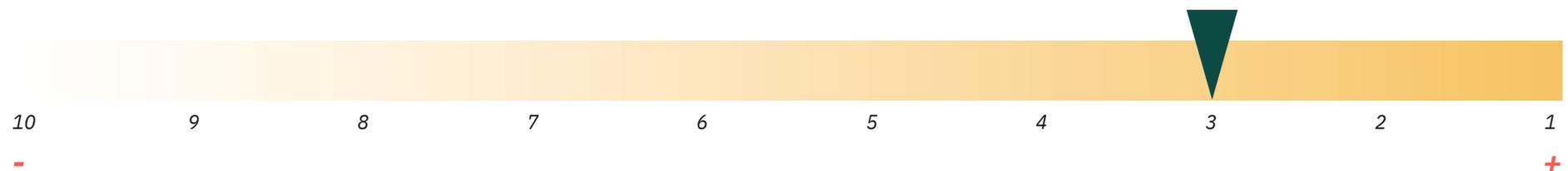
Mikrolage

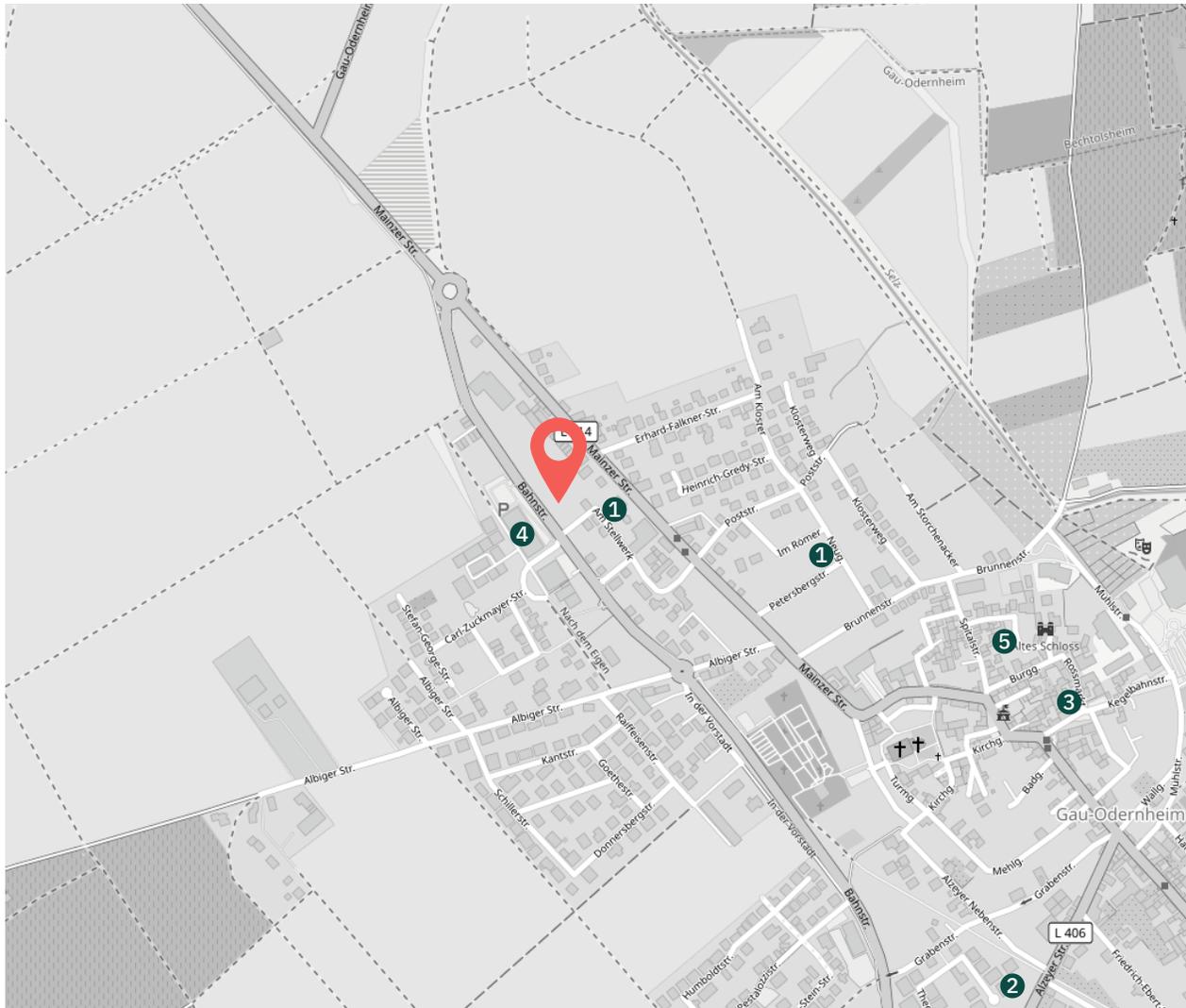
Wohnumfeldtypologie (Quartier)	Landbevölkerung; Ältere Landbevölkerung
Typische Bebauung (Quartier)	1-2 Familienhäuser in nicht homogen bebautem Straßenabschnitt

Infrastruktur (Luftlinie)

Nächste Autobahnanschlussstelle	Anschlussstelle Biebelnheim (3,1 km)
Nächster Bahnhof	Bahnhof Albig (5,1 km)
Nächster ICE-Bahnhof	Hauptbahnhof Worms (21,1 km)
Nächster Flughafen	Frankfurt-Cargo City Süd (37,6 km)
Nächster ÖPNV	Bushaltestelle Gau-Odernheim, Post (0,2 km)

Mikrolageeinschätzung





Med. Versorgung/ Einkaufsmöglichkeiten

- ① Allgemeinarzt – 0,1 km
- ② Zahnarzt – 0,9 km
 - ♦ Krankenhaus – 7,3 km
- ③ Apotheke – 0,8 km
- ④ Supermarkt – 0,1 km
 - ♦ Einkaufszentrum – 5,6 km

Bildungsangebot

- ⑤ Kindergarten – 0,7 km
 - ♦ Grundschule – 1,7 km
 - ♦ Hauptschule – 5,6 km
 - ♦ Realschule – 8,0 km
 - ♦ Gesamtschule – 8,1 km
 - ♦ Gymnasium – 6,8 km
 - ♦ Hochschule – 20,7 km

Verkehrsanbindung

- ♦ DB Bahnhof – 5,1 km
- ♦ DB Bahnhof ICE – 21,1 km
- ♦ Flughafen – 37,6 km

Quelle: Makromarkt, microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH Stand: 2020

Quelle Bevölkerungsentwicklung: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0. Düsseldorf, 2017

Quelle Makrolageeinschätzung: on-geo Vergleichspreisdatenbank. Stand: 2019





Objektbeschreibung

Gleichermaßen reizvoll wie verkehrsgünstig an der Bahnstraße am nordwestlichen Ortsrand gelegen, entsteht in einem den KfW-55-Standard erfüllenden Neubau ein Seniorenzentrum, das mit 85 Einzelzimmern dem deutschlandweit steigenden Bedarf an Pflegeplätzen Rechnung trägt.

Das Gebäude verfügt straßenseitig über drei Vollgeschosse sowie einen gartenseitigen Anbau mit zwei Vollgeschossen, in dessen Erdgeschoss sich neben Räumlichkeiten für die Verwaltung auch die haus-eigene Küche sowie ein ansprechend eingerichtetes Café befinden.

Seniorenzentrum in Gau-Odernheim

Eindrücke in Text und Bild

Die Seniorenresidenz in Gau-Odernheim bietet in einem den KfW-55-Standard erfüllenden Neubau Platz für insgesamt 85 Wohneinheiten, was 85 Pflegeplätzen in Einzelzimmern entspricht.

Der Bedarf an solchen Pflegeplätzen steigt derzeit kontinuierlich an, wie unter anderem das Statistische Landesamt Rheinland-Pfalz mitteilt: Seit rund fünf Jahren erreichen die geburtenstarken Jahrgänge, die sogenannten „Babyboomer“, das pflegerelevante Alter. Der Anteil der Senioren an der Bevölkerung steigt allein bis 2035 um fast zehn Prozentpunkte auf 37 Prozent. Und da das Pflegerisiko in dieser Bevölkerungsgruppe mit steigendem Alter exponentiell zunehme, sei laut Landesamt „in den nächsten Jahrzehnten mit einem kräftigen Anstieg der Zahl der Pflegebedürftigen zu rechnen“.¹

Die Einrichtung in Gau-Odernheim trägt dieser Entwicklung Rechnung – und zwar auf sehr ansprechende Art und Weise. Der Neubau gliedert sich in

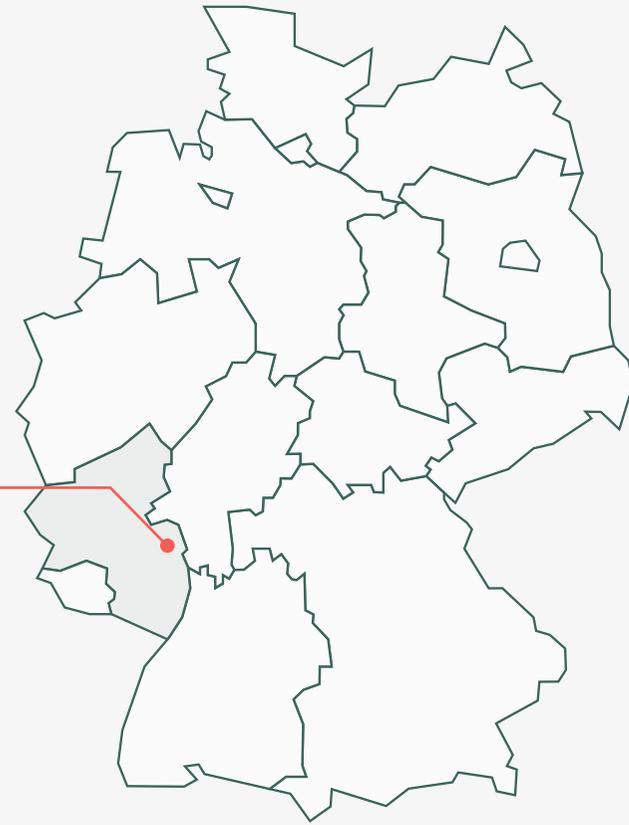
zwei miteinander verbundene Gebäudeteile. Der zur Straße gelegene Teil verfügt über drei Vollgeschosse. Hier sind insgesamt 73 Pflegeapartments untergebracht, von denen einige speziell auf die Bedürfnisse von Menschen zugeschnitten sind, die auf einen Rollstuhl angewiesen sind. Dazu kommen Dienstzimmer, ein Pflegebad sowie ansprechende Gemeinschaftsräume und Balkone.

Mit diesem straßenseitigen Gebäudeteil verbunden ist ein rückwärtig gelegener zweiter Flügel, der über zwei Vollgeschosse verfügt. Im ersten Stock finden sich neben einem Aufenthaltsraum zwölf weitere Pflegeapartments. Wie die Einheiten im vorderen Gebäudeteil verfügen sie über bodentiefe Fenster, die viel Licht ins Innere lassen, sowie ein separates, seniorenrechtliches Bad mit Waschbecken, Dusche und WC. Im Erdgeschoss sind derweil Räumlichkeiten für die Verwaltung sowie die hauseigene Küche mit den zugehörigen Lagerräumen untergebracht. Ein einladend gestaltetes Café bietet Raum für einen behaglichen Aufenthalt.

Zum Charme der Einrichtung tragen ferner die liebevoll gestalteten Außenanlagen bei. Zum Flanieren einladende Wege und die Neupflanzung verschiedener Bäume, Sträucher und Stauden lassen einen aparten Parkcharakter aufkommen. Auch die Flachdächer des von der Straße abgewandten Gebäudeteils werden extensiv begrünt. Der straßenseitige Teil wird derweil von zwei Walmdächern gekrönt, die sich in Kombination mit der ansprechenden Fassade ebenso angenehm wie erhaben ins Ortsbild einfügen.

Das Umfeld der Einrichtung wird geprägt von Ein- bis Zweifamilienhäusern. Dabei liegt der Kaufkraftindex in der Gemeinde über dem Bundesdurchschnitt, die Arbeitslosenquote mit etwa zwei Prozent hingegen deutlich darunter. Die nähere Umgebung der Einrichtung mit ihrer verkehrsgünstigen Lage am nordwestlichen Ortsausgang wird geprägt vom Übergang des geschlossenen Siedlungsgebietes hin in die landwirtschaftlich dominierte Kulturlandschaft der Umgebung. Da die Wege im überschau-





- ◆ *85 Einheiten*
- ◆ *Kaufpreise 200.571 € bis 207.171 €*
- ◆ *Baubeginn vsl. Q4 2020*
- ◆ *3 Monate Pre-Opening*

>>

baren Gau-Odernheim freilich generell kurz sind, sind es auch ins Gemeindezentrum mit den zahlreichen Einzelhandelsgeschäften und Gastronomiebetrieben nur wenige hundert Meter.

So entsteht im Herzen von Rheinhessen also eine Einrichtung, die weit über die Gemeindegrenzen Gau-Odernheims hinaus Strahlkraft entwickeln wird. Dies macht das Objekt nicht nur zu einer großartigen Adresse für die zukünftigen Bewohner, sondern auch zu einer höchst attraktiven Immobilie und zu einer gefragten Geldanlage für Investoren.

¹ Quelle: <https://www.statistik.rlp.de/de/gesellschaft-staat/soziales/analysen/>

» Zum Charme der Einrichtung tragen die liebevoll gestalteten Außenanlagen bei. Zum Flanieren einladende Wege und die Neupflanzung verschiedener Bäume, Sträucher und Stauden lassen einen aparten Parkcharakter aufkommen. «

Objektbeschreibung



Visualisierung/Abbildung ähnlich



Etagengrundrisse

Erdgeschoss



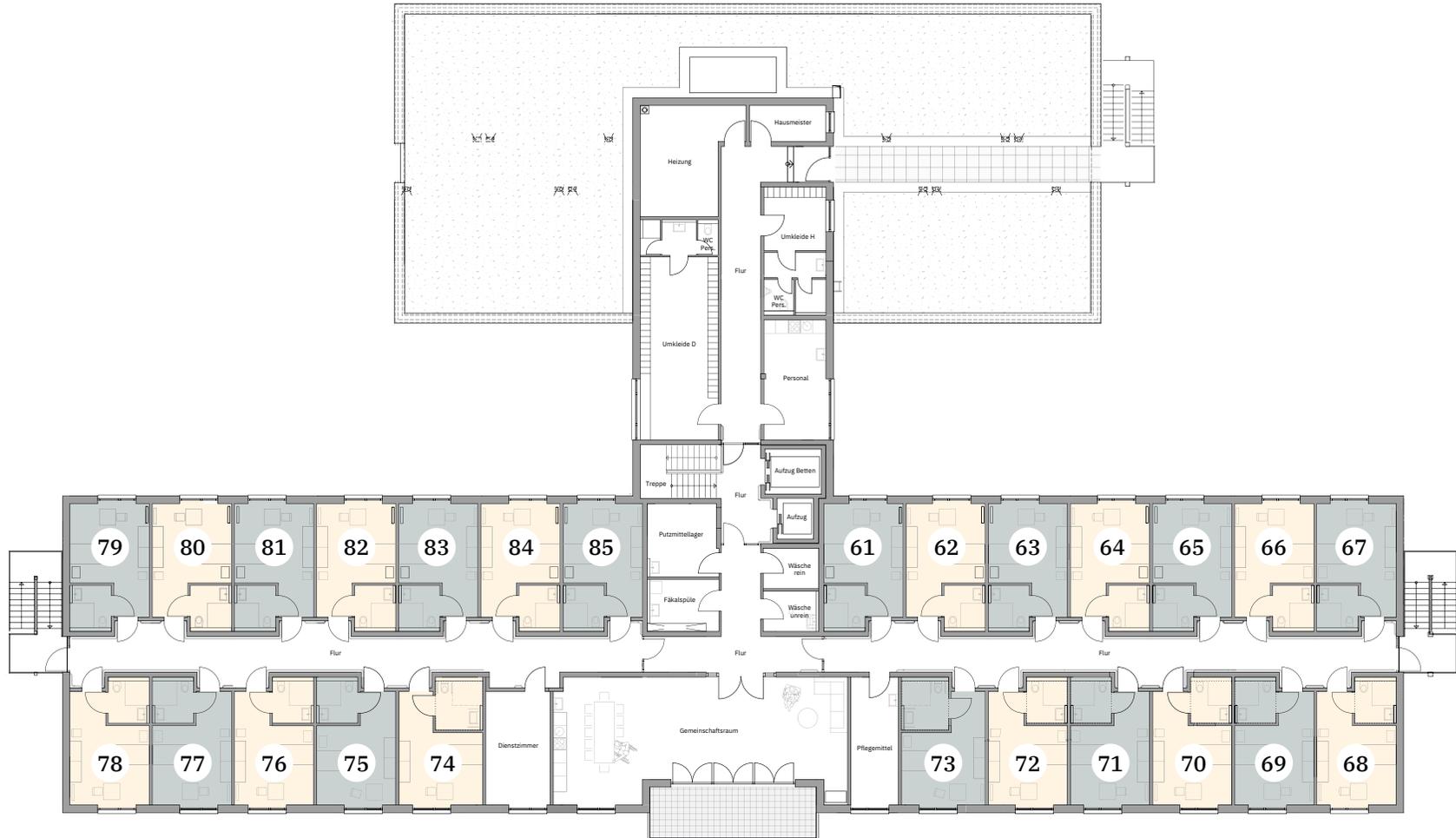
- Gemeinschaftsfläche
- Sondereigentum

1. Obergeschoss



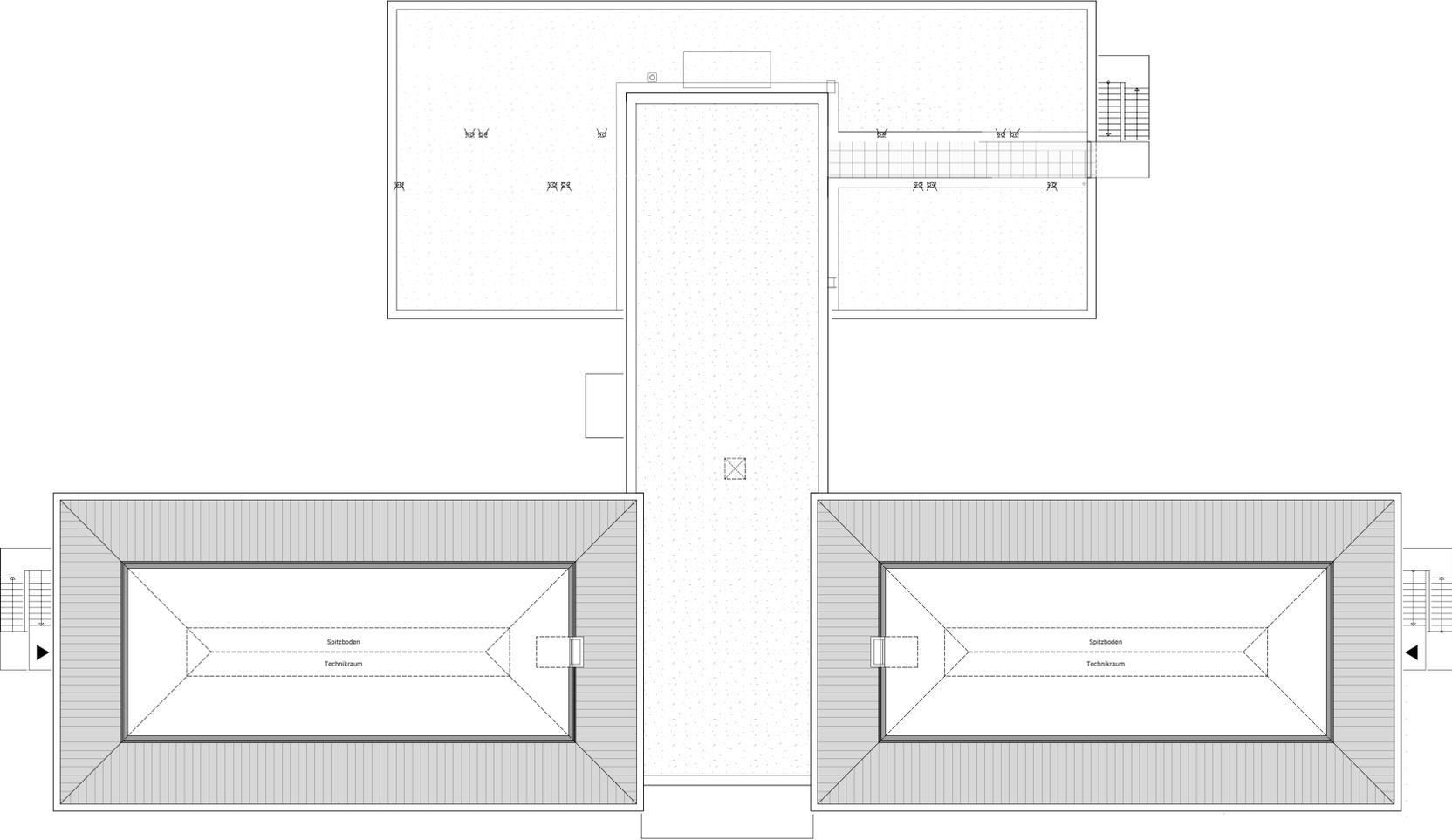
Etagengrundrisse

2. Obergeschoss



- Gemeinschaftsfläche
- Sondereigentum

Spitzboden



Kaufpreisliste

Apt. Nr.	Bezeichnung	Fläche Apartment	Anteil Gem.-Fläche	Gesamtfläche	monatliche Miete	Verkaufspreis	Rendite ¹
Erdgeschoss							
1	Apartment	22,24 qm	22,84 qm	45,08 qm	587,35 €	201.377 €	3,5 %
2	Apartment	22,16 qm	22,84 qm	45,00 qm	586,30 €	201.017 €	3,5 %
3	Apartment	22,16 qm	22,84 qm	45,00 qm	586,30 €	201.017 €	3,5 %
4	Apartment	22,16 qm	22,84 qm	45,00 qm	586,30 €	201.017 €	3,5 %
5	Apartment	22,16 qm	22,84 qm	45,00 qm	586,30 €	201.017 €	3,5 %
6	Apartment	22,16 qm	22,84 qm	45,00 qm	586,30 €	201.017 €	3,5 %
7	Apartment	22,25 qm	22,84 qm	45,09 qm	587,35 €	201.377 €	3,5 %
8	Apartment	22,24 qm	22,84 qm	45,08 qm	587,35 €	201.377 €	3,5 %
9	Apartment	22,16 qm	22,84 qm	45,00 qm	586,30 €	201.017 €	3,5 %
10	Apartment	22,16 qm	22,84 qm	45,00 qm	586,30 €	201.017 €	3,5 %
11	Apartment	22,16 qm	22,84 qm	45,00 qm	586,30 €	201.017 €	3,5 %
12	Apartment	22,16 qm	22,84 qm	45,00 qm	586,30 €	201.017 €	3,5 %
13	Apartment	23,50 qm	22,84 qm	46,34 qm	603,65 €	206.966 €	3,5 %
14	Apartment	23,53 qm	22,84 qm	46,37 qm	604,05 €	207.103 €	3,5 %
15	Apartment	22,16 qm	22,84 qm	45,00 qm	586,30 €	201.017 €	3,5 %
16	Apartment	22,16 qm	22,84 qm	45,00 qm	586,30 €	201.017 €	3,5 %
17	Apartment	22,16 qm	22,84 qm	45,00 qm	586,30 €	201.017 €	3,5 %
18	Apartment	22,24 qm	22,84 qm	45,08 qm	587,35 €	201.377 €	3,5 %
19	Apartment	22,24 qm	22,84 qm	45,08 qm	587,35 €	201.377 €	3,5 %
20	Apartment	22,16 qm	22,84 qm	45,00 qm	586,30 €	201.017 €	3,5 %
21	Apartment	22,16 qm	22,84 qm	45,00 qm	586,30 €	201.017 €	3,5 %
22	Apartment	22,16 qm	22,84 qm	45,00 qm	586,30 €	201.017 €	3,5 %
23	Apartment	22,16 qm	22,84 qm	45,00 qm	586,30 €	201.017 €	3,5 %

Apt. Nr.	Bezeichnung	Fläche Apartment	Anteil Gem.-Fläche	Gesamtfläche	monatliche Miete	Verkaufspreis	Rendite ¹
1. Obergeschoss							
24	Apartment	22,26 qm	22,84 qm	45,10 qm	587,60 €	201.463 €	3,5 %
25	Apartment	22,16 qm	22,84 qm	45,00 qm	586,30 €	201.017 €	3,5 %
26	Apartment	22,16 qm	22,84 qm	45,00 qm	586,30 €	201.017 €	3,5 %
27	Apartment	22,16 qm	22,84 qm	45,00 qm	586,30 €	201.017 €	3,5 %
28	Apartment	22,16 qm	22,84 qm	45,00 qm	586,30 €	201.017 €	3,5 %
29	Apartment	22,16 qm	22,84 qm	45,00 qm	586,30 €	201.017 €	3,5 %
30	Apartment	22,24 qm	22,84 qm	45,08 qm	587,35 €	201.377 €	3,5 %
31	Apartment	22,24 qm	22,84 qm	45,08 qm	587,35 €	201.377 €	3,5 %
32	Apartment	22,06 qm	22,84 qm	44,90 qm	585,00 €	200.571 €	3,5 %
33	Apartment	22,16 qm	22,84 qm	45,00 qm	586,30 €	201.017 €	3,5 %
34	Apartment	22,16 qm	22,84 qm	45,00 qm	586,30 €	201.017 €	3,5 %
35	Apartment	22,16 qm	22,84 qm	45,00 qm	586,30 €	201.017 €	3,5 %
36	Apartment	23,50 qm	22,84 qm	46,34 qm	603,65 €	206.966 €	3,5 %
37	Apartment	22,15 qm	22,84 qm	44,99 qm	586,15 €	200.966 €	3,5 %
38	Apartment	23,50 qm	22,84 qm	46,34 qm	603,65 €	206.966 €	3,5 %
39	Apartment	22,16 qm	22,84 qm	45,00 qm	586,30 €	201.017 €	3,5 %
40	Apartment	22,16 qm	22,84 qm	45,00 qm	586,30 €	201.017 €	3,5 %
41	Apartment	22,24 qm	22,84 qm	45,08 qm	587,35 €	201.377 €	3,5 %
42	Apartment	22,26 qm	22,84 qm	45,10 qm	587,60 €	201.463 €	3,5 %
43	Apartment	22,16 qm	22,84 qm	45,00 qm	586,30 €	201.017 €	3,5 %
44	Apartment	22,16 qm	22,84 qm	45,00 qm	586,30 €	201.017 €	3,5 %
45	Apartment	22,16 qm	22,84 qm	45,00 qm	586,30 €	201.017 €	3,5 %
46	Apartment	22,16 qm	22,84 qm	45,00 qm	586,30 €	201.017 €	3,5 %

Kaufpreisliste

Apt. Nr.	Bezeichnung	Fläche Apartment	Anteil Gem.-Fläche	Gesamtfläche	monatliche Miete	Verkaufspreis	Rendite ¹
1. Obergeschoss							
47	Apartment	22,16 qm	22,84 qm	45,00 qm	586,30 €	201.017 €	3,5 %
48	Apartment	22,24 qm	22,84 qm	45,08 qm	587,35 €	201.377 €	3,5 %
49	Apartment	22,24 qm	22,84 qm	45,08 qm	587,35 €	201.377 €	3,5 %
50	Apartment	22,16 qm	22,84 qm	45,00 qm	586,30 €	201.017 €	3,5 %
51	Apartment	22,26 qm	22,84 qm	45,10 qm	587,60 €	201.463 €	3,5 %
52	Apartment	22,24 qm	22,84 qm	45,08 qm	587,35 €	201.377 €	3,5 %
53	Apartment	22,16 qm	22,84 qm	45,00 qm	586,30 €	201.017 €	3,5 %
54	Apartment	23,50 qm	22,84 qm	46,34 qm	603,65 €	206.966 €	3,5 %
55	Apartment	23,50 qm	22,84 qm	46,34 qm	603,65 €	206.966 €	3,5 %
56	Apartment	22,16 qm	22,84 qm	45,00 qm	586,30 €	201.017 €	3,5 %
57	Apartment	22,24 qm	22,84 qm	45,08 qm	587,35 €	201.377 €	3,5 %
58	Apartment	22,26 qm	22,84 qm	45,10 qm	587,60 €	201.463 €	3,5 %
59	Apartment	22,16 qm	22,84 qm	45,00 qm	586,30 €	201.017 €	3,5 %
60	Apartment	22,24 qm	22,84 qm	45,08 qm	587,35 €	201.377 €	3,5 %
2. Obergeschoss							
61	Apartment	22,27 qm	22,84 qm	45,11 qm	587,70 €	201.497 €	3,5 %
62	Apartment	22,16 qm	22,84 qm	45,00 qm	586,30 €	201.017 €	3,5 %
63	Apartment	22,16 qm	22,84 qm	45,00 qm	586,30 €	201.017 €	3,5 %
64	Apartment	22,16 qm	22,84 qm	45,00 qm	586,30 €	201.017 €	3,5 %
65	Apartment	22,16 qm	22,84 qm	45,00 qm	586,30 €	201.017 €	3,5 %
66	Apartment	22,16 qm	22,84 qm	45,00 qm	586,30 €	201.017 €	3,5 %
67	Apartment	22,25 qm	22,84 qm	45,09 qm	587,35 €	201.377 €	3,5 %

Apt. Nr.	Bezeichnung	Fläche Apartment	Anteil Gem.-Fläche	Gesamtfläche	monatliche Miete	Verkaufspreis	Rendite ¹
2. Obergeschoss							
68	Apartment	22,26 qm	22,84 qm	45,10 qm	587,60 €	201.463 €	3,5 %
69	Apartment	22,16 qm	22,84 qm	45,00 qm	586,30 €	201.017 €	3,5 %
70	Apartment	22,16 qm	22,84 qm	45,00 qm	586,30 €	201.017 €	3,5 %
71	Apartment	22,16 qm	22,84 qm	45,00 qm	586,30 €	201.017 €	3,5 %
72	Apartment	22,16 qm	22,84 qm	45,00 qm	586,30 €	201.017 €	3,5 %
73	Apartment	23,51 qm	22,84 qm	46,35 qm	603,80 €	207.017 €	3,5 %
74	Apartment	23,55 qm	22,84 qm	46,39 qm	604,25 €	207.171 €	3,5 %
75	Apartment	22,16 qm	22,84 qm	45,00 qm	586,30 €	201.017 €	3,5 %
76	Apartment	22,16 qm	22,84 qm	45,00 qm	586,30 €	201.017 €	3,5 %
77	Apartment	22,16 qm	22,84 qm	45,00 qm	586,30 €	201.017 €	3,5 %
78	Apartment	22,24 qm	22,84 qm	45,08 qm	587,35 €	201.377 €	3,5 %
79	Apartment	22,26 qm	22,84 qm	45,10 qm	587,60 €	201.463 €	3,5 %
80	Apartment	22,16 qm	22,84 qm	45,00 qm	586,30 €	201.017 €	3,5 %
81	Apartment	22,16 qm	22,84 qm	45,00 qm	586,30 €	201.017 €	3,5 %
82	Apartment	22,16 qm	22,84 qm	45,00 qm	586,30 €	201.017 €	3,5 %
83	Apartment	22,16 qm	22,84 qm	45,00 qm	586,30 €	201.017 €	3,5 %
84	Apartment	22,16 qm	22,84 qm	45,00 qm	586,30 €	201.017 €	3,5 %
85	Apartment	22,24 qm	22,84 qm	45,08 qm	587,35 €	201.377 €	3,5 %

¹Berechnungsgrundlage der Mietrendite

Die Berechnung der Mietrendite bezieht sich auf den Zeitraum ab Erhalt der vollständigen Mieteinnahmen, d.h. ab Erhalt der Gesamtmiete (siehe Seite 7, erste Mietzahlung). Bei der Berechnung wurde aus Vereinfachungsgründen darauf verzichtet, die Zins- und Zinseszinsvorteile der unterjährigigen Mieteinnahmen mit aufzunehmen. Ebenso die Kosten der Verwaltung, die Instandhaltungsrücklage sowie die Erwerbsnebenkosten sind in die Berechnung nicht mit eingeflossen.

Vereinfachte Musterberechnung

Beispiel Apt. 01 – 45,08 m²

Kaufpreis		201.377 €
zzgl. Grunderwerbsteuer	5,0 %	10.069 €
zzgl. Notar- und Vollzugskosten	2,5 %	5.034 €
= Gesamtaufwand		216.480 €
20,0 % Eigenkapitalanteil vom Kaufpreis zzgl. Kaufnebenkosten		55.379 €
Finanzierungsbedarf		161.102 €
Sollzinssatz		2,0 %
Tilgung		3,0 %
Mieteinnahmen	3,5 %	7.048 €
Ausgaben		8.505 €
Sollzinsen		3.222 €
Tilgung		4.833 €
Verwaltungskosten		360 €
Instandhaltungskosten		90 €
Monatlicher Aufwand nach Tilgung		121 €

Die genannten Angaben erheben keinerlei Anspruch auf Vollständigkeit und sind nicht bindend. Es gelten ausschließlich die Angaben in den Kaufverträgen. Berechnung ohne steuerliche Auswirkungen. Die Berechnung bezieht sich auf den Zeitraum ab Erhalt der Pacht-/Mieteinnahmen.



Wie setzt sich die Mietab- rechnungsfläche zusammen?

Wohnfläche Apt. 1	22,24 m ²
+ gemeinschaftliches Miteigentum	22,84 m ²
<hr/>	
Mietabrechnungsfläche	45,08 m²

Betreiberportrait

Die Argentum Gruppe

Betrieben wird die Einrichtung in Gau-Odernheim von der überregional agierenden Argentum Gruppe.

Die Argentum Gruppe wurde im Jahr 2018 am Standort Hanau gegründet. Seit der Gründung konnte die Gruppe bereits rund 4.000 Betten der stationären Pflege mit rund 30 Einrichtungen übernehmen. Im Bereich Neubauten sind bereits zahlreiche weitere Standorte in der Entstehungs- und Eröffnungsphase. Diese Projekte umfassen stationäre Plätze, betreute Wohnungen, Tagespflegen, außerklinische Intensivpflege sowie Ambulante Dienste.

Zu den Zielen der Argentum Gruppe gehören ein nachhaltiger Aufbau einer Qualitätsführerschaft im

deutschen Pflegemarkt, Pflegeeinrichtungen mit familiärem Charme und höchster Pflegequalität, moderne, betreute Wohnanlagen mit umfassendem Service vor Ort, ein liebevoller und wertschätzender Umgang mit den Bewohnern, eine regional geprägte Strategie und Nähe zur Bevölkerung, Investitionen in die Infrastruktur der Pflegeimmobilien und der Umgebung sowie die Zusammenarbeit und der Austausch mit starken Partnern der Wirtschaft und der Pflegebranche.

Die Unternehmensphilosophie wird dabei geleitet von dem Anspruch, den Menschen in den Einrichtungen Sicherheit und Lebensfreude im Alter zu geben sowie eine hohe Lebensqualität sicherzustellen.

Gefördert wird ein aktiver und selbstbestimmter Lebensstil der Bewohner, wobei Hilfe und Unterstützung selbstverständlich ist, wenn diese aufgrund von körperlichen oder psychischen Einschränkungen benötigt wird. Ein regelmäßiger Austausch zwischen den Einrichtungen gehört zur Umsetzungsstrategie der Philosophie.

Generell wird viel Wert auf eine individuelle und ganzheitliche Pflege in familiärer Atmosphäre gelegt. Auf der fachlichen Ebene kümmern sich qualifizierte Pflegeteams um die Belange der behandlungs- und grundpflegerischen Versorgung. Als mindestens ebenso wichtig wird allerdings die persönliche Ebene des allgemeinen Zusammenlebens empfunden. Hier steht der Mensch mit seinen sozialen Bedürfnissen und individuellen Interessen im Mittelpunkt. Daher haben menschliche Nähe und Zuwendung einen zentralen Platz im täglichen Miteinander.

Zum Service gehören

- eine ganzheitliche, aktivierende und individuelle Pflege,
- individuelle Zuwendung und menschliche Nähe,

» Hier steht der Mensch mit seinen sozialen Bedürfnissen und individuellen Interessen im Mittelpunkt. Daher haben menschliche Nähe und Zuwendung einen zentralen Platz im täglichen Miteinander. «



- ein respektvoller und freundlicher Umgang mit den Bewohnern,
- die Förderung der Selbstständigkeit sowie körperlicher und geistiger Ressourcen und
- die Akzeptanz von Defiziten und persönlichen Besonderheiten.

Mit einem bunten und vielfältigen Veranstaltungsangebot wird darüber hinaus eine abwechslungsreiche Freizeitgestaltung in den Alltag der Bewohner

gebracht. Neben Ausflügen zu kulturellen Veranstaltungen, Sehenswürdigkeiten oder einfach einer „Fahrt ins Grüne“ gehören Kochkurse, Bastelnachmittage und vieles mehr zum Angebot.

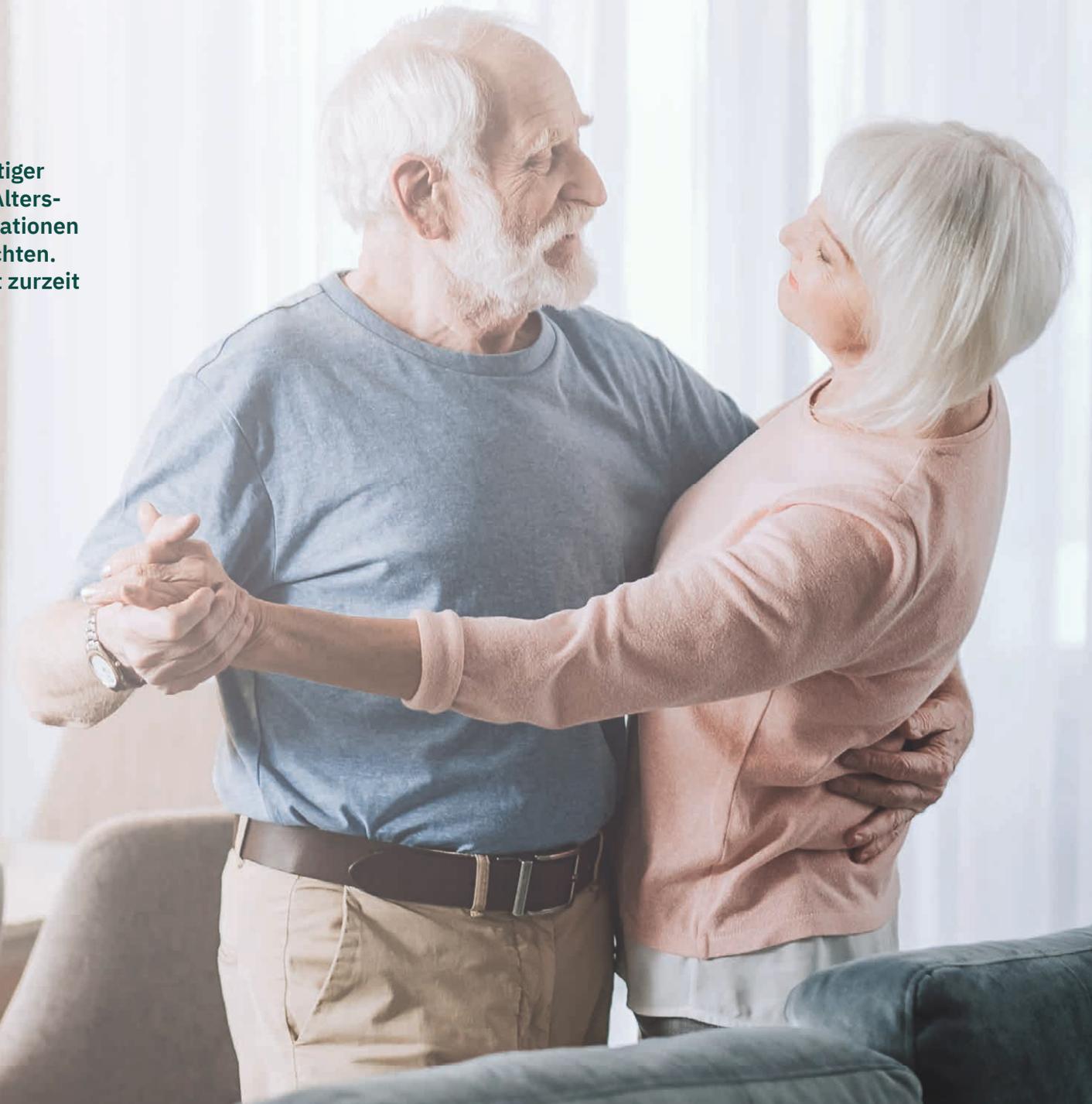
So wird eine Atmosphäre geschaffen, die über das Wohlbefinden der Bewohner zum guten Ruf des Betreibers und somit zur Attraktivität der Immobilie beiträgt.

ARGENTUM
— GRUPPE —

www.argentum-pflege.de

Pflegemarkt

Die Immobilie ist und bleibt ein wichtiger Baustein in Vermögensplanung und Altersvorsorge. Sie schafft Werte für Generationen – bei gleichzeitig guten Ertragsaussichten. Für Kapitalanleger ist ein Investment zurzeit ausgesprochen rentabel.



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 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.

Immobilienvermögen

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 absoluten 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 nach wie vor, die Nachfrage nach Eigenheimen, Eigentumswohnungen und Büroimmobilien ist ungebrochen. Das Konzept der Pflegeimmobilie blieb von den oben genannten Faktoren übrigens weitestgehend unberührt, da sich dieser Markt als krisensicher und konjunkturunabhängig darstellt.

Zehn gute Gründe in eine Pflegeimmobilie zu investieren

01

Langfristige monatliche Mieteinnahmen

Die Verträge sehen die Zahlung der Miete auch bei Nicht-Belegung der Wohneinheit vor und gelten über 20 Jahre und mehr.

02

Absicherung dank Grundbucheintrag

Die Wohnung lässt sich vererben, verschenken, beleihen oder verkaufen.

03

Solide Bausubstanz

Pflegeapartments werden auf hohem Qualitätsstandard und nach den neuesten Erkenntnissen der Altenpflege realisiert.

04

Gute Finanzierungskonditionen

Die moderne Bauweise im KfW-Standard ermöglicht den Zugriff auf die günstigen Kreditkonditionen der Förderbank.

05

Inflationsgeschützte Investition

Indexierte Mietverträge wirken sich bei Inflation werterhaltend und -steigernd aus.

06

Steuerliche Vorteile

Durch Abschreibungen lässt sich einen Teil der Einkommensteuer vom Finanzamt zurückholen.

07

Konjunkturunabhängiger Wachstumsmarkt der Zukunft

Der Bedarf an Pflegeplätzen kann schon heute vielerorts nicht mehr gedeckt werden, zum Teil bestehen lange Wartelisten.

08

Kein Mieterkontakt

Die Vermietung des Pflegeapartments ist Betreibersache.

09

Instandhaltung

Für die Instandhaltung im Gebäude ist vorwiegend der Betreiber verantwortlich.

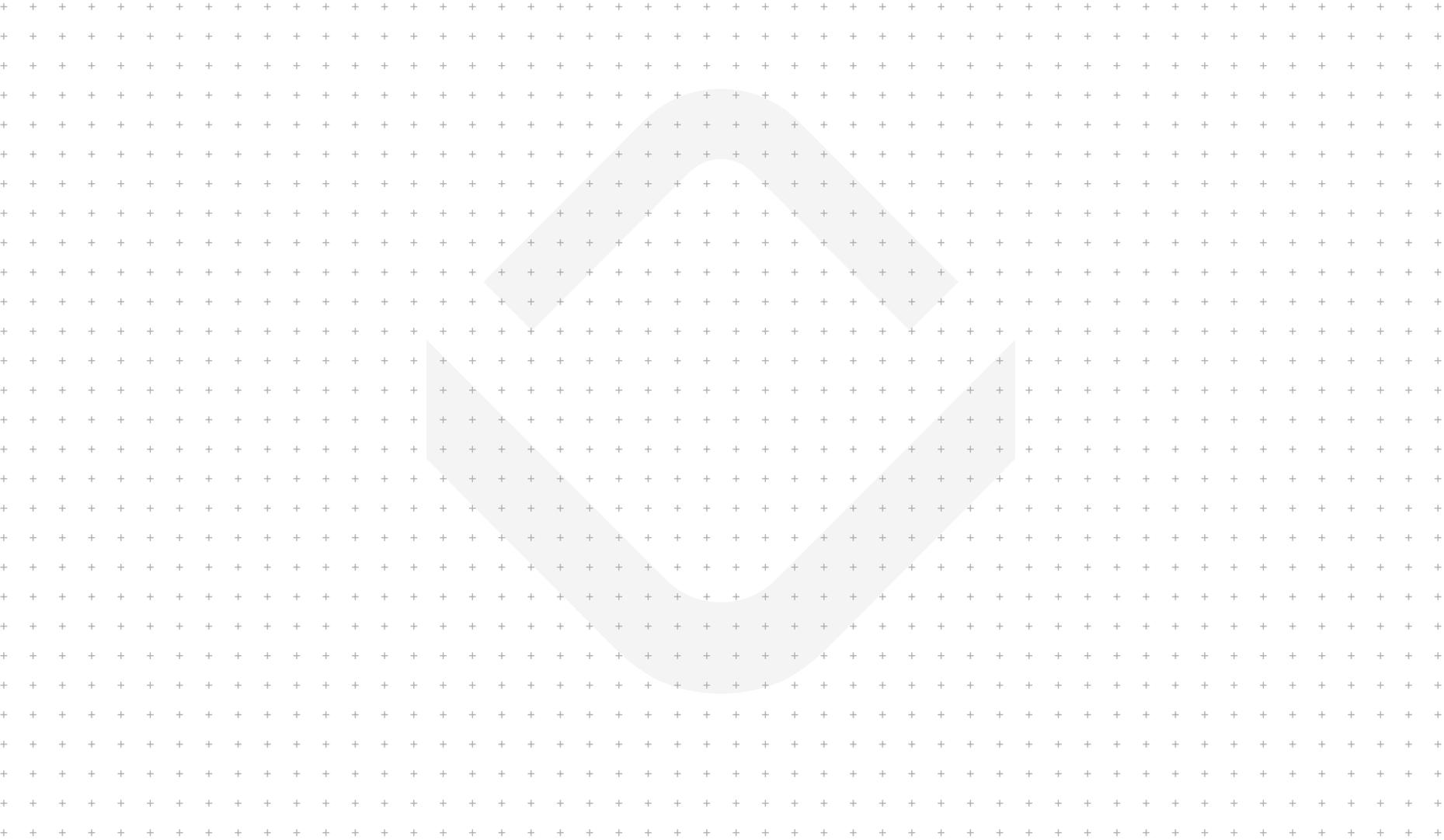
10

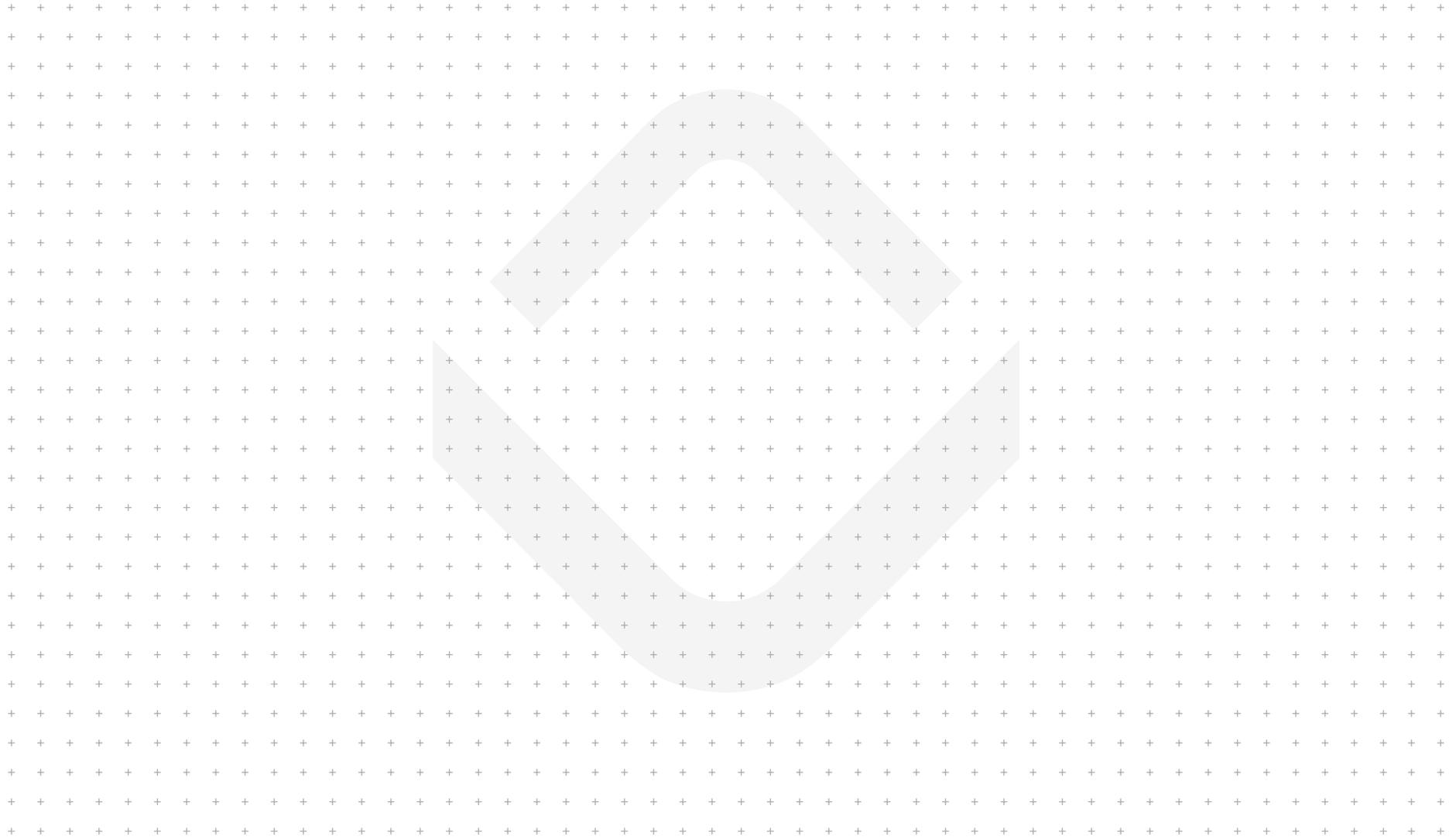
Bevorzugtes Belegungsrecht

Eigentümer einer Pflegeimmobilie erhalten ein bevorzugtes Belegungsrecht für sich selbst oder deren Angehörige.

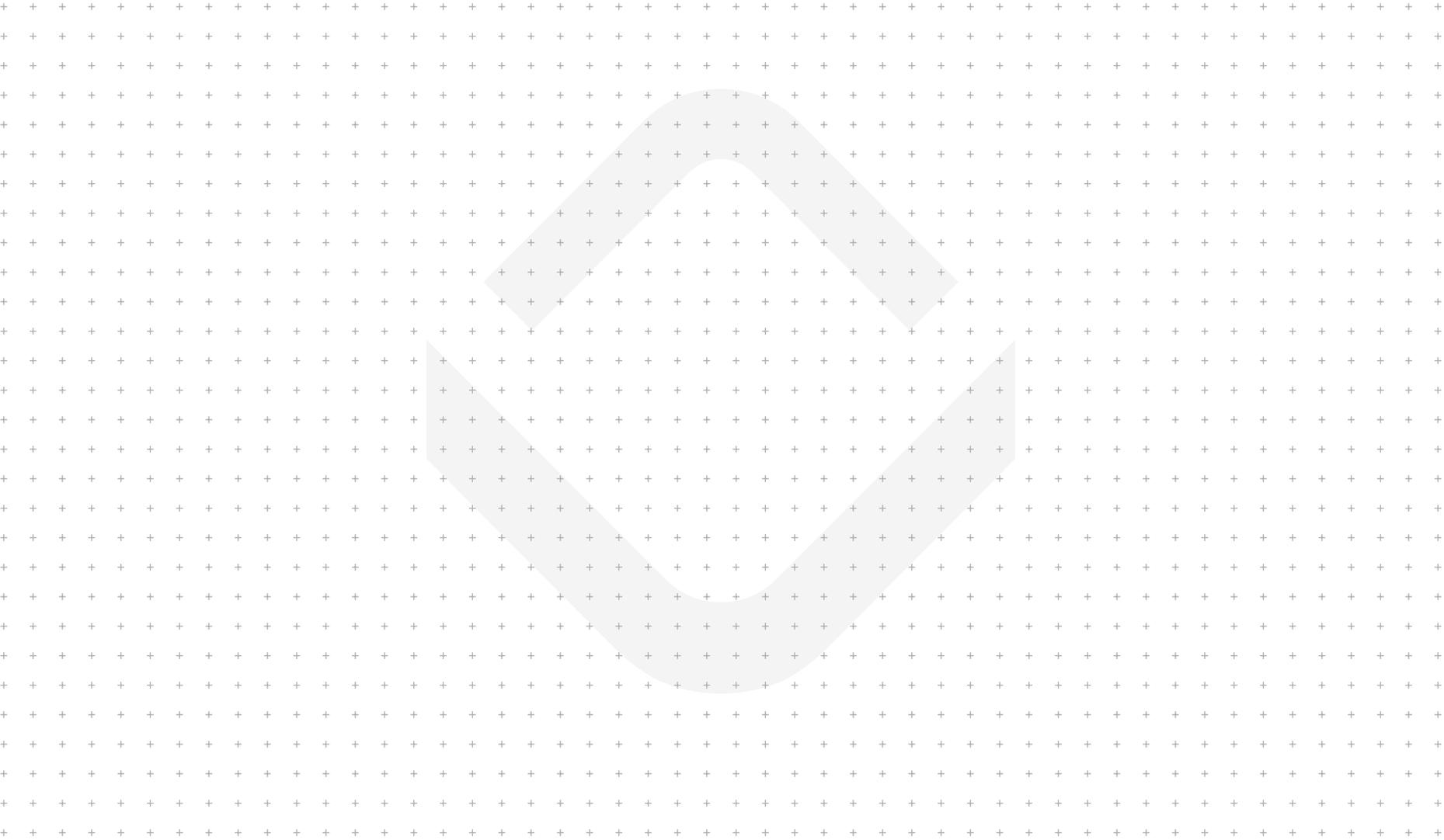


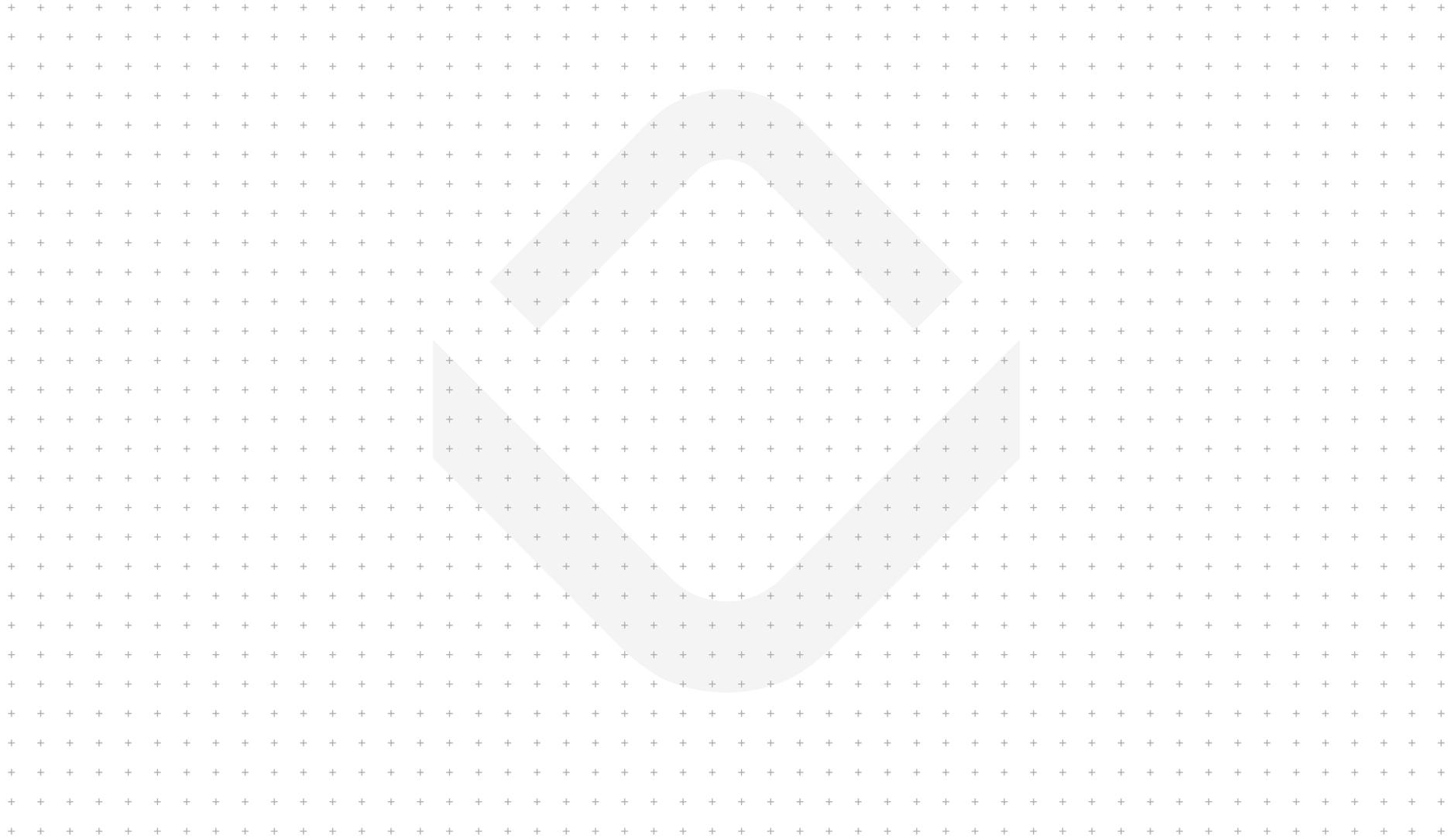
Notizen



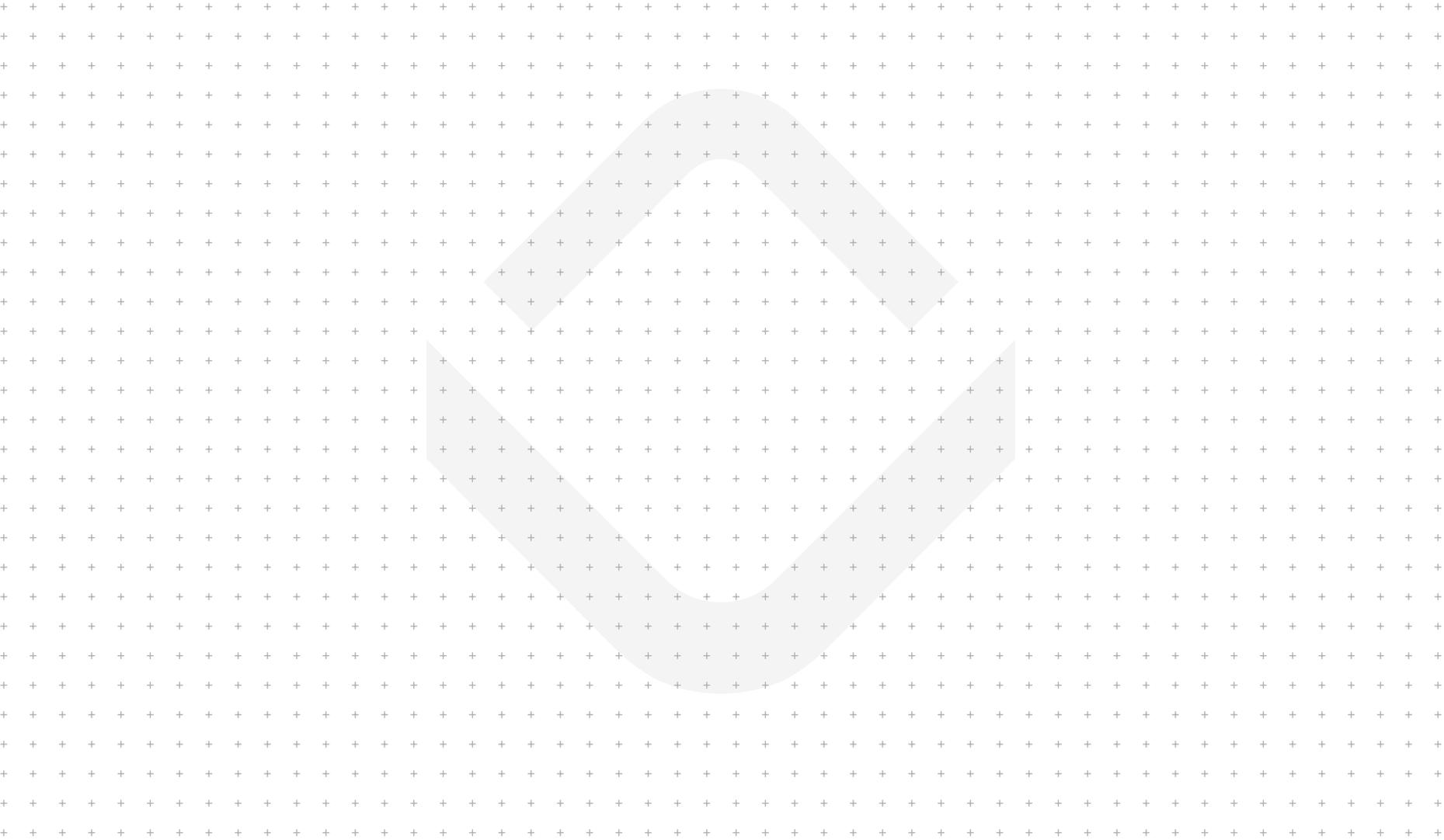


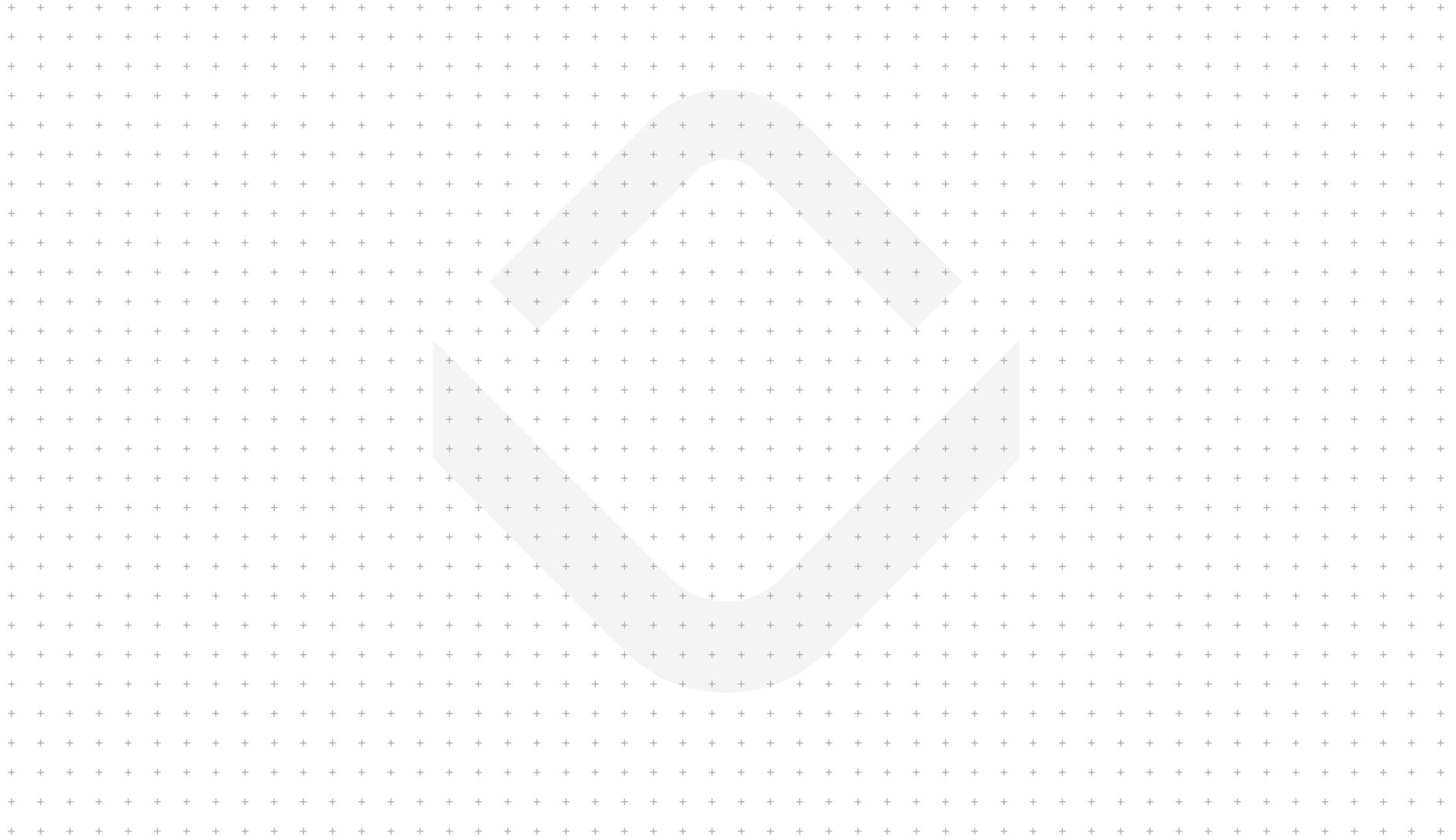
Notizen



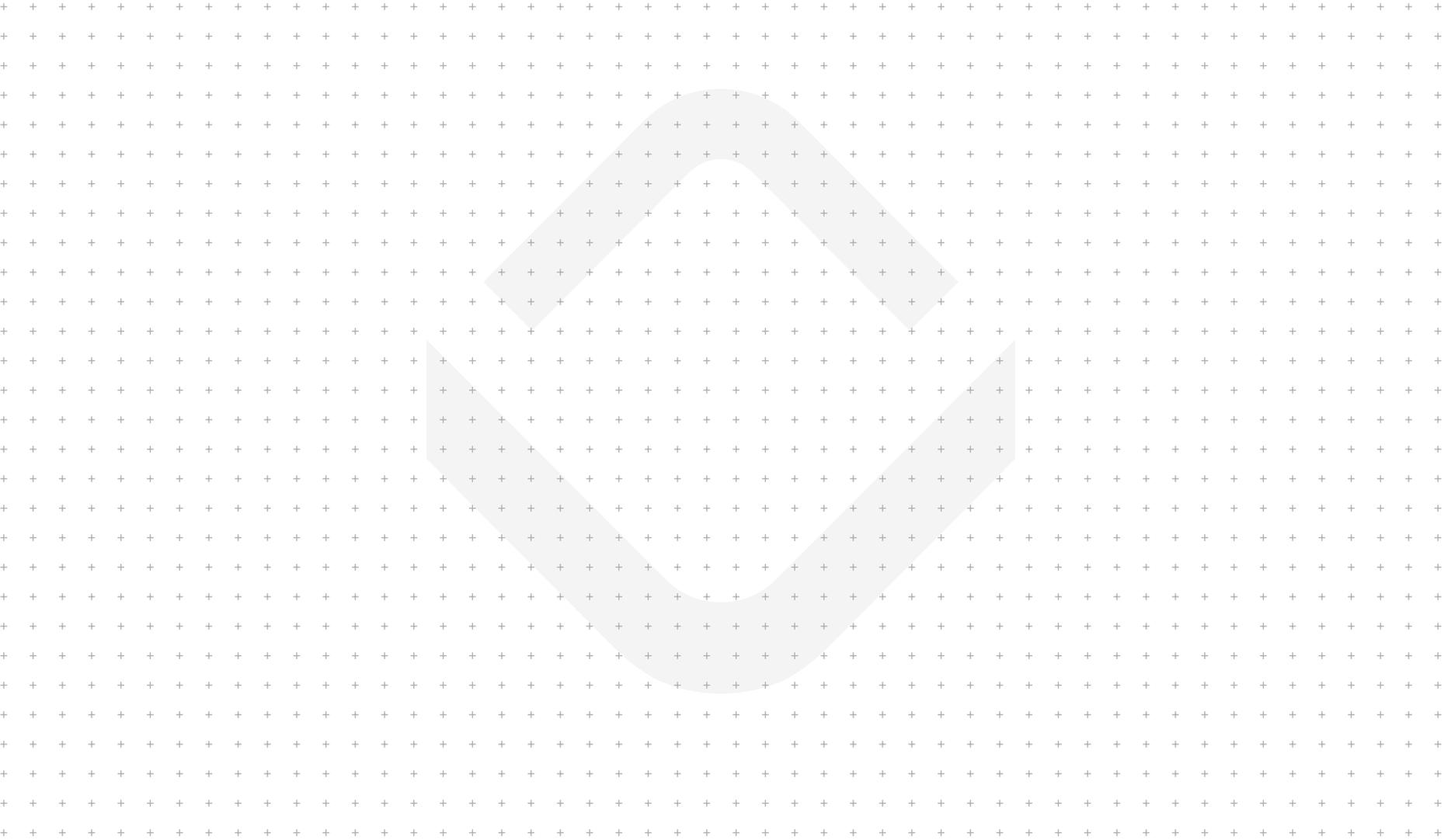


Notizen





Notizen





Die DEKRA prüft stichprobenartig die Ausführungsbeschaffenheiten im Rahmen der Beurteilungen zur Freigabe von Teilzahlungen nach MaBV.

Die DEKRA führt die Vorbegehungen zur Abnahme und die Abnahmebegleitung durch. Die DEKRA überprüft stichprobenartig die Abarbeitung der festgestellten Mängel.

www.dekra.de

Vertriebskoordination

Carestone Service GmbH

Steinriede 14, 30827 Garbsen

T: 05131 4611-0

E: info@carestone.com

carestone.com

Vertragspartner

Verkäufer und Bauherr

Carestone Projekt I GmbH

Steinriede 14, 30827 Garbsen

Bildmaterial

www.mw3d-studio.de

www.shutterstock.com

*Senior
Living
Invest*