

Seniorenzentrum Grasbrunn

Landkreis München

Von Bürgern für Bürger.
Eine sinnvolle Sozialvorsorge.



**Top
Kapital-
anlage**



BG Projektgesellschaft
Seniorenzentrum
Grasbrunn mbH

Ein Unternehmen der
BG Immobiliengruppe

Sicher – Rentabel – Werthaltig


Arbeiter-Samariter-Bund


Immobilien-
gruppe

Übernehmen Sie Verantwortung für Ihre Zukunft?

Mit gutem Gefühl in die eigene Zukunft investieren.



Eine Investition in eine Seniorenimmobilie ist auch für die eigene Vorsorge eine Zukunftsaufgabe und vor allem ein Markt mit Zukunft.

Auch bei Pflegebedürftigkeit so lange wie möglich zu Hause bleiben, das ist sicherlich der Wunsch der meisten Bürger. Unterstützt werden sie dabei zum größten Teil allein von ihren Angehörigen und darüber hinaus von den ambulanten Pflegediensten.

Allerdings ist ab einem bestimmten Grad der Pflegebedürftigkeit die Versorgung in einer entsprechend ausgestalteten stationären Pflegeeinrichtung praktisch die einzige Alternative.

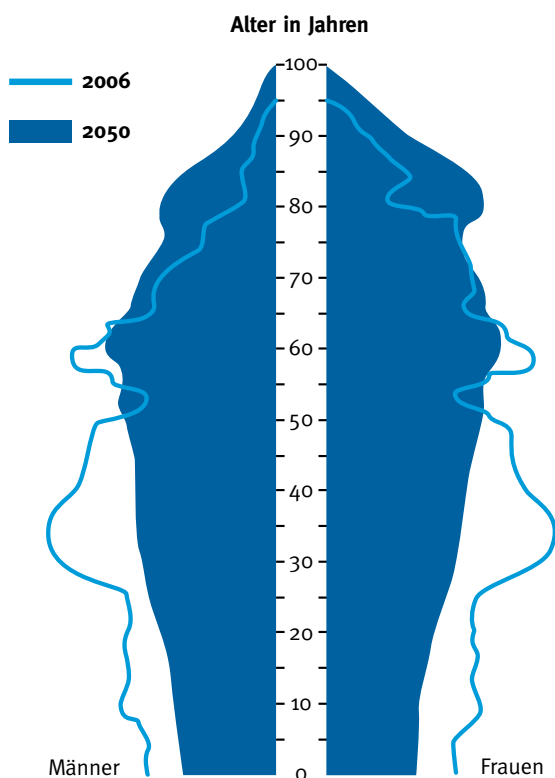
Zur optimalen Betreuung von schwer- und schwerstpflegebedürftigen Menschen ist ein hoher personeller und technischer Aufwand erforderlich, der im Regelfall außerhalb einer stationären Pflege kaum erbracht werden kann. Der Umzug in eine Pflegeeinrichtung ist dann meist unumgänglich.

Da durch eine ständig sinkende Geburtenrate immer mehr Pflegebedürftige immer weniger Kindern gegenüberstehen, sind die Möglichkeiten familiäre Pflegeleistungen zu erbringen zukünftig stark rückläufig.

Der größte Teil der familiären Pflege wird noch immer von Töchtern und Schwiegertöchtern erbracht. Die steigende Berufstätigkeit der Frauen führt jedoch zu einer verstärkten Verlagerung der Pflegearbeit in den professionellen Bereich.

Durch immer höhere Mobilitätsanforderungen im Beruf leben Kinder immer seltener in der Nähe ihrer Eltern.

Der Trend zum Single-Dasein und häufigere Ehescheidungen werden auch dieses Versorgungskonzept zunehmend verhindern.



Was, wenn die Nachfrage schneller wächst als das Angebot?

Dynamik vorprogrammiert.

Experten sind sich darüber einig, dass Pflegeimmobilien in Deutschland eine dynamische Marktentwicklung bevorsteht.

In Deutschland wie auch in anderen europäischen Ländern steigt die Lebenserwartung, gleichzeitig werden immer weniger Kinder geboren.

Die Brisanz einer alternden Gesellschaft wird immer deutlicher. Langfristig schrumpft die Bevölkerung und der Anteil der Menschen mit hohem Alter steigt in den kommenden Jahrzehnten deutlich an.

Jeder fünfte Bundesbürger ist derzeit älter als 65 Jahre. Im Jahr 2030 wird bereits jeder Dritte dieses Rentenalter erreicht haben. Besonders stark wächst jedoch die Altersgruppe der über 80-jährigen: Heute sind hierzulande rund 4,3 Millionen Menschen über 80 Jahre und älter.

Für die kommenden 30 Jahre prognostizieren die Demographen eine Verdoppelung der Zahl der über 80-jährigen und damit verstärkt auf Pflegeleistungen angewiesenen Bundesbürger

Ein unaufhaltsamer demografischer Trend.

Die Folge: Der Bedarf an professioneller Betreuung in Pflege- und Seniorenheimen wächst enorm.

Bis 2030 müsste basierend auf dem aktuellem Gutachten des Sachverständigenrates der Bundesregierung etwa 4.600 Pflegeheime mit bis zu 417.000 Pflegeplätzen gebaut werden.

Deshalb ist privates Kapital erforderlich, um einen Notstand in der stationären Altenhilfe in Zukunft zu verhindern.



Die Bedarfsentwicklung im Landkreis München.

Im Landkreis München leben heute etwa 15.000 Einwohner im Alter von über 80 Jahren. Bis 2025 wird deren Zahl auf ca. 29.421 zunehmen und sich damit nahezu verdoppeln. Die Zahl der über 80-jährigen im Landkreis München steigt somit deutlich stärker als im Bundesdurchschnitt.

Überträgt man die Berechnungsmodelle des Sachverständigenrates der Bundesregierung auf den Landkreis München, werden bis 2030 ja nach Entwicklung der familiären und ambulanten Pflege vorraussichtlich über 3.000 zusätzliche Pflegeplätze benötigt. Das wesentliche Versorgungsdefizit im Landkreis befindet sich im Landkreisosten im unmittelbaren Einzugsgebiet der Gemeinde Grasbrunn.

Aus diesem Grund fördert der Landkreis München das dringend benötigte Seniorenzentrum in Grasbrunn mit einem Zuschuss in Höhe von 1,74 Mio. €.

Das Objekt im Überblick.



Ansicht Eingangsbereich

Ein hochmodernes Seniorenzentrum.

Das Bauvorhaben „Seniorenzentrum Grasbrunn“ besteht aus 84 Pflegeplätzen und fünf Pflegewohnungen und wird entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes in Sondereigentumseinheiten aufgeteilt.

Die 77 Pflegeappartements (70 Einzelappartements und 7 Doppelappartements) sowie die 5 Pflegewohnungen bilden jeweils eine Teileigentumseinheit. Die Pflegeappartements bestehen in der Regel aus einem Wohn-/Schlafraum und einem Bad/WC. Die Pflegewohnungen bestehen aus 2 Zimmern, Bad/WC und Küche.

Alle anderen Räume, die für den Betrieb des Seniorenzentrums benötigt werden, wie z. B. Foyer mit Rezeption, Verwaltungs- und Büroflächen, Restaurant/Cafeteria, Küche, Mehrzweck- und Andachtsraum, Wohn- und Therapieräume, Stationszimmer, Wellness- und Pflegebäder sowie Verkehrsflächen als auch das Büro für die Nachbarschaftshilfe etc., befinden sich im Gemeinschaftseigentum aller Appartement- bzw. Wohnungseigentümer.

Die Fertigstellung ist im September 2010 geplant.

Der **Erfolg** entsteht aus der **Summe** der **Vorteile**.

Darauf können Sie sich verlassen.



- + Das tatsächlich vorhandene und steigende **Versorgungsdefizit** im Einzugsgebiet der Gemeinde Grasbrunn spricht für den Standort und die **Wertsteigerung** der Immobilie.
- + Der über **30 Jahre** fest abgeschlossene **Mietvertrag** mit dem **ASB als soliden und erfahrenen Mieter** sichert Ihre dauerhaften und **regelmäßigen Einnahmen**.
- + Die anfängliche **Mietrendite** von **über 5 Prozent** pro Jahr, bezogen auf das Verhältnis Miete zu Kaufpreis, liegt über dem Durchschnitt.
- + Die **Wertsicherung** (Anpassung des Mietzinses an die Entwicklung der Lebenshaltungskosten) gibt **zusätzlichen Schutz vor Inflation** und **erhöht die Rentabilität**.



- + Der **Mieter trägt** die **Schönheitsreparaturen** sowie den größten Teil der **Instandhaltung** und der sonstigen **Nebenkosten**.
- + Anders als bei den sonst üblichen Fonds ist jeder Käufer als **Eigentümer im Grundbuch** eingetragen und hat dadurch den **Sachwertvorteil der Immobilie**.
- + Durch die **Qualitätskontrolle des TÜV** bei der Abnahme ist ein **mängelfreies Bauwerk** gesichert.
- + Wir bieten Ihnen einen **Kauf ohne Risiko** durch das Angebot, den Kaufpreis erst bei Fertigstellung zu zahlen.

Grundriss Erdgeschoss

-
- = **Sichere und rentable Kapitalanlage mit bevorzugtem Belegungsrecht für den Eigentümer und seine Angehörigen und das gute Gefühl, optimal vorgesorgt zu haben.**

Ein gutes Gefühl, **jetzt schon** für **später** vorsorgen zu können.

Mit Sicherheit eine kluge Entscheidung.



Die anhaltende Wirtschaftskrise und die Einbrüche an den Finanzmärkten treffen derzeit vor allem Anleger, die in Aktien, Anleihen oder Zertifikate investiert haben. Für Immobilienbesitzer hingegen sieht es deutlich besser aus: Wie bereits in früheren Krisen gehören sie zu den wenigen Gewinnern.

Es bewahrheitet sich erneut die alte Grundregel:
Sachwert schlägt Geldwert.

Die Immobilie als Kapitalanlage stellt nach wie vor eine der sichersten und rentabelsten Wertanlagen dar, deren Wert sich erfahrungsgemäß mit steigender Nachfrage erhöht.

Der Kauf eines Pflegeappartements oder einer Pflegewohnung ist eine sinnvolle wirtschaftliche und soziale Vorsorgeinvestition. Denn zum einen lassen sich damit langfristige Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung erzielen. Und im Falle einer Pflegebedürftigkeit ist der rasche Zugriff auf einen Pflegeplatz gesichert: Der Erwerber hat in allen Einrichtungen des Betreibers ein bevorzugtes Belegungsrecht.

So ist jeder Eigentümer in der Lage, für mehrere Lebensabschnitte seine finanzielle und soziale Unabhängigkeit zu sichern. Während des Berufslebens kann er bequem Vermögen aufbauen, danach aktiv mehr Freiheit genießen und auch der passiven Rentenzeit gelassen entgegensehen – selbst für den Betreuungs- oder Notfall.

Ihre Unabhängigkeit von übermorgen:
Finanziell und sozial im Betreuungs- oder Pflegefall.

Ihre Altersvorsorge von morgen:
Finanziell gesichert und Vermögen erhaltend.



Ihre Geldanlage von heute:
Steuerlich optimiert und Vermögen mehrend.

Optionale Vorsorgesicherheit zu attraktiven Konditionen.



Anfängliche Mietrendite.
So rechnet sich Ihre private Vorsorge!

Wann vorsorgen, wenn nicht jetzt?

Die nachfolgende Beispielberechnung für ein Einzelapartment soll Ihnen einen Überblick über die Ertragsituation geben. Das Finanzierungsbeispiel, insbesondere der dargestellte Zinsaufwand, ist beispielhaft und stellt kein Angebot dar. Gerne erstellen wir Ihnen jedoch eine detaillierte und Ihren persönlichen Verhältnissen entsprechende Finanzierungsberechnung.

Rentabilitätsvorausschau (ohne steuerliche Betrachtung)

Fläche Pflegeapartment (Beispiel Pflegeapartment Nr. 6)	18,91 m ²
+ anteilige Nutz-, Funktions- und Verkehrsflächen	21,03 m ²
Gesamtfläche	39,94 m²
Mietertrag (Verhältnis jährlicher Miete nach Erbbauzins zu Gesamtkaufpreis)	5,00%
Gesamtpreis (nach Förderung inkl. Teilmöblierung)	108.694 EUR
+ Grunderwerbssteuer (3,5% v. Kaufpreis)	3.804 EUR
+ Notar- und Grundbuchkosten (ca. 1,5% v. Gesamtkaufpreis)	1.630 EUR
Erwerbsaufwand	114.129 EUR
Jährliche Miete (vom ASB)	5.672 EUR
./.. lfd. Erbbauzins p.a.	238 EUR
./.. Verwaltergebühr (WEG monatl. 15,50 EUR zzgl. MwSt.)	221 EUR
./.. Pachtverwaltergebühr (monatl. 5,50 EUR zzgl. MwSt.)	79 EUR
Steuerlicher Mietüberschuss	5.134 EUR
./.. Instandhaltungsrücklage (108,77/10.000stel ME x 1,50 EUR p.a.)	163 EUR
Mietausschüttung	4.971 EUR
jährlich monatlich	414 EUR

Finanzierungsbeispiel:

Erwerbsaufwand	114.129 EUR
Eingesetztes Eigenkapital	35.000 EUR
Benötigte Fremdfinanzierung	79.129 EUR
Monatliche Sparrate	200 EUR
Zinsaufwand p.a. (anfänglich)	3.006 EUR
./.. Mietausschüttung p.a. (jährliche Kaltmiete nach Abzug der nicht umlagefähigen Betriebskosten)	4.971 EUR
Jährlicher Überschuss vor Tilgung	1.965 EUR
Tilgung = Vermögensmehrung	
Für Tilgung verbleiben (inkl. Sparrate)	4.365 EUR
Das Pflegeapartment entschuldet sich in ca.	14 Jahren

Der ASB: Ein starker Partner

Wesentlicher Erfolgsfaktor eines neuen Seniorenzentrums ist der Betreiber.

Als Betreiber und Mietvertragspartner für das Seniorenzentrum Grasbrunn konnte der Arbeiter-Samariter-Bund (ASB) Landesverband Baden-Württemberg, ein kompetenter und erfahrener Betreiber mit 55 Senioren-Einrichtungen und rund 3.100 Pflegeplätzen allein in Bayern und Baden-Württemberg, gewonnen werden.

Mit einem 30-jährigen Mietvertrag hat sich der gemeinnützige Betreiber dauerhaft der neuen Einrichtung verpflichtet.

Mit nunmehr drei Häusern im Münchener Raum ist der ASB auch in Bayern weiterhin auf Expansionskurs. Durch die Nähe der ASB-Häuser in München-Forstenried und Wolfratshausen kann der ASB Synergieeffekte nutzen, die der Qualität der Pflege auch in Grasbrunn zugutekommen.

Der ASB ist als Hilfs- und Wohlfahrts-Organisation mit 16 Landesverbänden, 224 Regional-, Kreis- und Ortsverbänden sowie 111 GmbHs in ganz Deutschland tätig. Er ist politisch und konfessionell unabhängig.

Mehr als 1,1 Mio. Menschen unterstützen den gemeinnützigen Verein durch ihre Mitgliedschaft.



Kompetenten Partnern vertrauen.

Komplettes Know-how aus einer Hand.

Spezialist für zukunftsfähige Konzepte: BG Immobiliengruppe.

Die BG Immobiliengruppe hat in Bayern als erstes Unternehmen unter Einbindung öffentlicher Fördermittel von Landkreis und Freistaat stationäre Pflegeeinrichtungen geplant und gebaut.

Seit Anfang 2000 hat die BG Immobiliengruppe alleine in Bayern über 1.000 öffentlich teilgeförderte Wohn- und Pflegeheimplätze vorwiegend mit kirchlichen und freigemeinnützigen Trägern erstellt.

Aktuell im Bau oder kurz vor Baubeginn befinden sich über 500 weitere Wohn- und Pflegeheimplätze in Bayern und Hessen.

Die BG Immobiliengruppe ist Partner des Fraunhofer Instituts im Verbund-Forschungsprojekt Pflege 2020.



Fraunhofer Institut
Arbeitswirtschaft und
Organisation



Bitte beachten Sie:

Die Angaben in diesem Prospekt dienen als Vorabinformation und sollen Ihnen lediglich einen kompakten Überblick vermitteln. Maßgeblich sind ausschließlich die Informationen in unserem ausführlichen Verkaufsprospekt.

BG Projektgesellschaft Seniorenzentrum Grasbrunn mbH
Ein Unternehmen der BG Immobiliengruppe

Vertriebspartner:


Sparkassen Immobilien KG
VERMITTLUNGS GMBH & Co.
ImmobilienCenter
Neubiberg

Sparkassen-Immo
ImmobilienCenter Neubiberg
Hauptstraße 29
85579 Neubiberg
Tel. 089-23801-2600
Fax. 089-23801 2619