



Mit Sicherheit sorglos leben



Hochwertige Pflegeappartements im Senioren-Zentrum „Am Osterbekkanal“

Lämmersieth 14, Hamburg-Barmbek



INHALTSVERZEICHNIS

Vorteile und Chancen von Pflegeimmobilien	3
Krisensicher – Pflegeimmobilien gehört die Zukunft	4
Pflegeimmobilien	5
Was kostet ein Pflegeplatz?	5
Das Konzept	6
Konzeptbeschreibung und Vertragswerke	7
Ein Unternehmen wird von Menschen geprägt	8
Pflegekompetenz aus Hamburg – die KerVita-Gruppe	9
Die KerVita-Erfolgsfaktoren in der Pflege	10
KerVita-Standorte	10
Der Standort Hamburg – Barmbek	11–13
Ambiente zum Wohlfühlen – das KerVita Senioren-Zentrum „Am Osterbekkanal“	14–19
Pachtvertrag	20
Baubeschreibung	21
Berechnungsbeispiel Pflegeappartements	22
Risiken des Immobilienerwerbs	23
Haftungsausschluss	24

VORTEILE UND CHANCEN VON PFLEGEIMMOBILIEN

1. **Einnahmesicherheit durch 20-Jahres-Mietvertrag**
Für die Dauer von 20 Jahren besteht ein Generalpachtvertrag. Unabhängig davon, ob der jeweilige Pflegeplatz belegt ist oder nicht, steht die KerVita Betriebs-GmbH (Holdinggesellschaft mit 2,4 Mio. Euro Stammkapital) mit einem Patronat für die monatliche Pachtzahlung ein.
2. **Inflationsschutz**
Der Mietvertrag beinhaltet zwecks Inflationsausgleich eine Indexierung und folgt zu 65 % der Steigerung des Verbraucherpreisindex.
3. **Wachsender Bedarf an Pflegeimmobilien**
Aufgrund der demographischen Entwicklung und des gesellschaftlichen Wandels wächst der Bedarf an Pflegeimmobilien. Bis 2030 wird es einen Bedarf von 3.000 zusätzlichen Pflegeimmobilien geben (Schätzungen DIW).
4. **Steuerliche Vorteile**
Als Käufer können Sie Ihre Investition mit 2 % von der Steuer abschreiben und so Ihre Steuerlast senken. Das Gebäude wird mit 2 % und die Außenanlagen durchschnittlich mit 10 % abgeschrieben.
5. **Keine vermietertypischen Aufgaben**
KerVita verpflichtet sich als Betreiber sämtliche vermietertypischen Aufgaben sowie sämtliche Kosten für Wartungs- und Instandhaltungsarbeiten zu übernehmen. Die Instandhaltung der Gewerke Dach und Fach obliegen dem Eigentümer.
6. **Flexibilität durch eigenes Grundbuch**
Pflegeapartements können freihändig verkauft, verschenkt, vererbt oder beliehen werden.
7. **KerVita verfügt über einen Bonitätsindex von 207 bei Creditreform (Stand: Okt. 2014).**
8. **KerVita-Pflegeheime sind TÜV-Nord-geprüft**
Die Bauqualität wurde während der Bauphase laufend durch den TÜV Nord überwacht.
9. **Priorisiertes Belegungsrecht für Anleger**
Anleger erhalten für sich und ihre Angehörigen ein bevorzugtes Belegungsrecht für alle Pflegeeinrichtungen der KerVita-Gruppe.



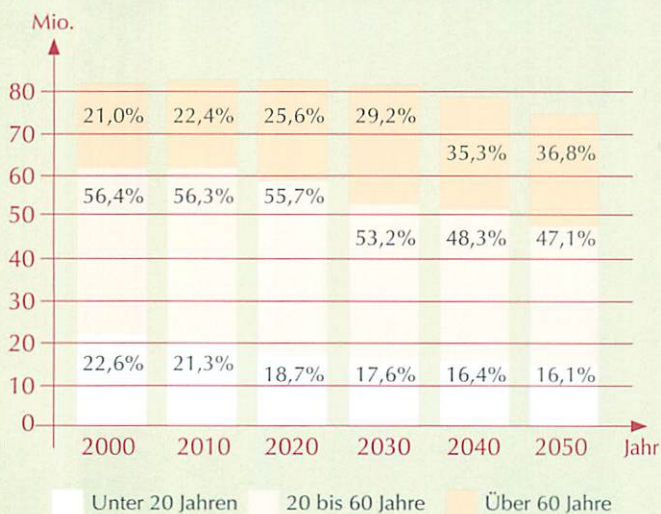
KRISENSICHER – PFLEGEIMMOBILIEN GEHÖRT DIE ZUKUNFT

Schon lange ist die demographische Entwicklung in Europa bekannt. Wir sind in Deutschland von der alternden Gesellschaft besonders stark betroffen, denn die Lebenserwartung steigt bei gleichzeitig stagnierender oder gar sinkender Geburtenrate.

Jeder fünfte Bundesbürger hat heute bereits das Pensionsalter überschritten. In den kommenden Jahren wird der Anteil der Menschen mit hohem Alter noch deutlich steigen. Der Zuwachs im Segment der hochbetagten Pflegebedürftigen (80 Jahre und älter) steigt in den kommenden 20 Jahren sogar um mehr als 100%. Jeder dritte Deutsche wird dann das 67. Lebensjahr erreicht haben und weit mehr als drei Millionen Menschen werden insgesamt pflegebedürftig sein – was einer Steigerung um ca. 28% entspricht. Die Bedeutung der stationären Pflege nahm bereits in den vergangenen Jahren überproportional zu. Stieg die Pflegebedürftigkeit insgesamt um 4%, legt die vollstationäre Pflege seit 2001 um mehr als 7% zu. Heute befinden sich ca. 743.000 Menschen in vollstationärer Dauerpflege. Bereits heute liegt die Belegungsrate im Bundesdurchschnitt bei 90%. Und der Bedarf an Gesundheits- und Pflegeangeboten, insbesondere an Pflegeheimplätzen, wird zukünftig noch stärker zunehmen. Neueste Schätzungen sprechen von 3.000 neuen Pflegeheimen, die bis 2030 gebaut werden müssen.

Quellen: Pflegestatistik 2009 + 2011, DIW

Bevölkerungsentwicklung und Altersstruktur



Pflegebedürftige Menschen

(in Mio. Personen)



Quelle: Statistisches Bundesamt

	1999	2001	2003	2005	2007	2009	2011
Pflegebedürftige insgesamt	2.016.091	2.039.780	2.076.935	2.128.550	2.246.826	2.338.252	2.503.000
Pflegebedürftige, zu Hause versorgt	1.442.880	1.435.415	1.439.458	1.451.968	1.537.518	1.620.762	1.760.000
Anteil	72%	70%	69%	68%	68%	69%	70%
Pflegebedürftige, vollstationär versorgt	562.762	591.901	637.477	657.516	686.082	717.490	743.000
Anteil	28%	29%	30%	31%	31%	31%	30%

Quellen: Pflegestatistik 2011, Statistisches Bundesamt

PFLEGEIMMOBILIEN

Seit Gründung der KerVita-Gruppe bieten wir auch Privatanlegern die Chance am Erfolg des Wachstumsmarktes Pflegeimmobilien zu partizipieren. KerVita-Pflegeimmobilien eignen sich hervorragend als Instrument der Altersvorsorge und können wie jede andere Immobilie veräußert, vererbt oder verschenkt werden. Unser nachhaltiger Erfolg im stationären Pflegemarkt und eine Vielzahl von Vorteilen bei der Investition in Pflegeimmobilien führt dazu, dass wir in diesem Bereich eine kontinuierlich wachsende Nachfrage verzeichnen.

Investitionen in Pflegeimmobilien sind nicht zuletzt auch ein gesellschaftliches Engagement. Sie ermöglichen mit Ihrem Kauf einer Pflegeimmobilie Mitmenschen ein gesichertes Leben auch im Pflegefall.

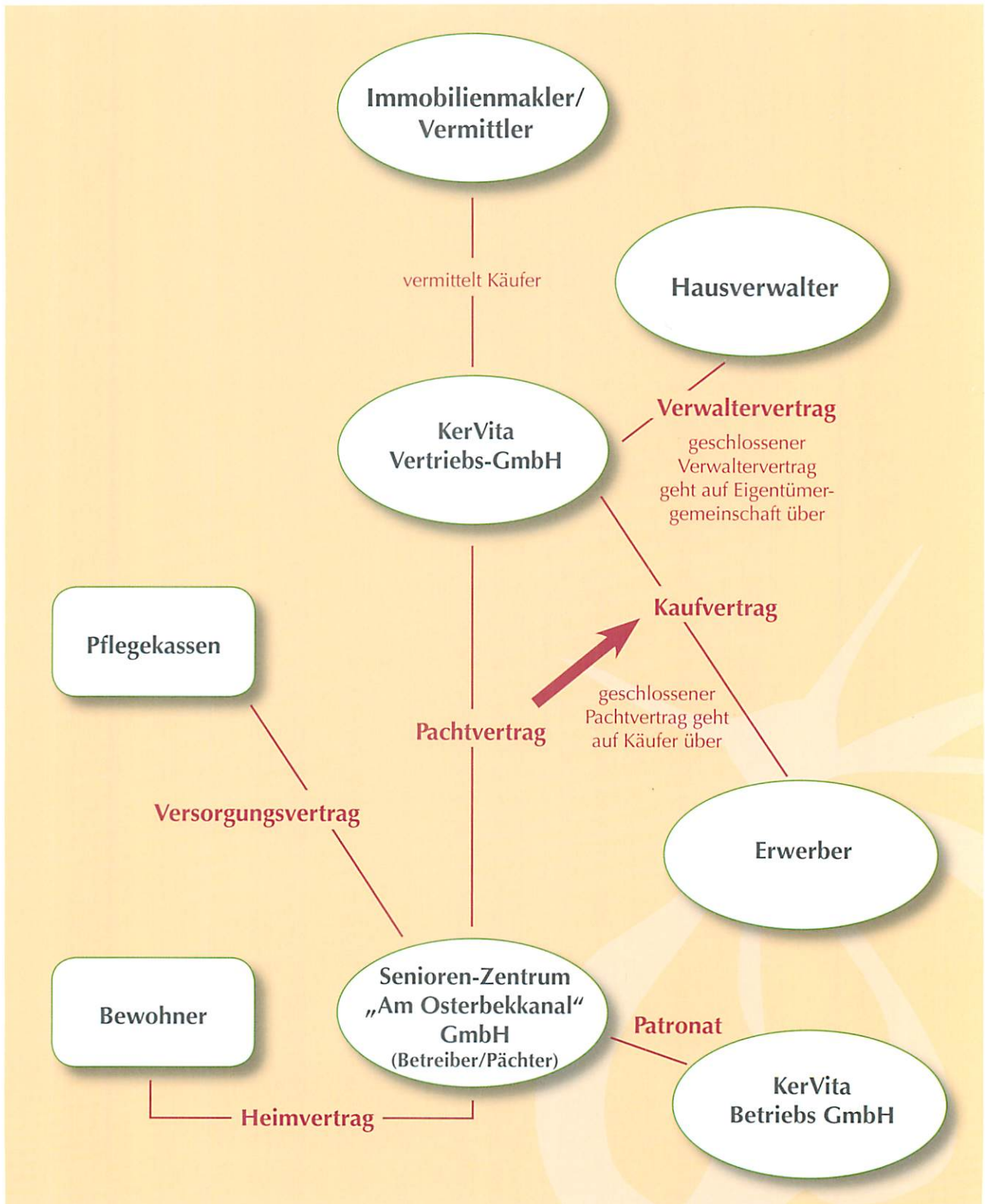
Sie erhalten als Käufer eines Pflegeappartements die monatlichen Mietzahlungen. Die Mietzahlung ist unabhängig von einem Bewohnerwechsel. Im Falle einer Bedürftigkeit übernimmt das Sozialamt die Kosten für Unterkunft und Verpflegung. Die Pflegekassen leisten bei Vorliegen einer Pflegestufe einen Beitrag an den Pflegekosten. Trotz zu erwartender Defizite in der Pflegeversicherung ist die langfristige Finanzierung über die im Grundgesetz geregelte Verpflichtung des Sozialstaatsprinzips durch staatliche Zuschüsse gesichert (dreigliedrige Finanzierung: Pflegeversicherung + Eigenanteile der Bewohner + staatliche Zuschüsse der Sozialkassen).

WAS KOSTET EIN PFLEGEPLATZ?

Anbei sind hier die Kosten des Senioren-Zentrums „Am Osterbekkanal“ in Hamburg–Barmbek angeführt. Die monatlichen Kosten für einen Pflegeplatz hängen im Wesentlichen von der Pflegestufe ab und gliedern sich wie folgt auf:

	Pflegestufe I	Pflegestufe II	Pflegestufe III
Pflegekosten	1.243,33	1.825,57	2.415,10
Unterkunft/Verpflegung	685	685	685
Investitionskostensatz	700,57	700,57	700,57
Heimkostenentgelt	2.628,90	3.211,14	3.800,67
Anteil der Pflegekassen	1.023	1.279	1.550
vom Bewohner zu zahlen (sog. Eigenanteil)	1.605,90	1.932,14	2.250,67

DAS KONZEPT



KONZEPTBESCHREIBUNG UND VERTRAGSWERKE

- Pachtvertrag** Zwischen dem Verkäufer (KerVita Vertriebs-GmbH) und dem Betreiber (Senioren-Zentrum „Am Osterbekkanal“ GmbH) ist ein Pachtvertrag geschlossen worden. Der Pachtvertrag regelt Punkte wie z.B. Pachthöhe, Pachtlaufzeit, Instandhaltungsregelung und Änderung der Pachthöhe. Der Pachtvertrag geht vom Verkäufer auf die Eigentümergemeinschaft bzw. den Erwerber über.
- Kaufvertrag** Der Erwerber und der Verkäufer schließen einen notariellen Kaufvertrag. Der Kaufvertrag regelt wesentliche Punkte zwischen dem Erwerber und dem Verkäufer wie z.B. Kaufpreishöhe, Zahlungszeitpunkt. Neben den Inhalten im Kaufvertrag spielt die **Bezugsurkunde** als Informationsquelle eine besondere Bedeutung. In ihr sind beispielsweise der komplette Pachtvertrag und weitere Informationen zum Bauvorhaben zu finden.
- Heimvertrag** Der Heimvertrag regelt das Verhältnis zwischen dem Betreiber und den Bewohnern. Der Vertrag beinhaltet u.a. die monatlichen Vergütungssätze, die der Bewohner an den Betreiber zahlt. Ebenso sind in dem Vertrag die Leistungen geregelt, die der Betreiber gegenüber dem Bewohner erbringt. Wesentliche Leistungsbestandteile sind: Pflege, Betreuung, Verpflegung, Regelung zur Unterkunft/Nutzung des Pflegezimmers und therapeutische Betreuung. Der Heimvertrag ist also weit mehr als nur ein reiner Mietvertrag.
- Verwaltervertrag** Der Verkäufer schließt mit der Hausverwaltung einen Verwaltervertrag. Der Verwalter hat u.a. die Aufgaben, die Pacht des Betreibers entgegen zu nehmen und diese an die einzelnen Erwerber weiter zu leiten. Zudem organisiert der Verwalter die Eigentümerversammlung. Der Verwaltervertrag geht von dem Verkäufer auf die zukünftige Eigentümergemeinschaft über.
- Käufervermittlung** Der Immobilienmakler bzw. Vermittler informiert den Erwerber und begleitet ihn bis zum Abschluss des notariellen Kaufvertrags. Der Immobilienmakler bzw. Vermittler erhält von dem Verkäufer eine Vermittlungsgebühr.
- Versorgungsvertrag** Der Versorgungsvertrag wird zwischen dem Betreiber und den Pflegekassen geschlossen. Der Versorgungsvertrag ist die Basis für den Heimvertrag und wesentlicher Bestandteil der Wirtschaftlichkeit des Pflegeheimbetreibers.
- Patronatserklärung** Die KerVita-Betriebs GmbH garantiert die monatlichen Pachtzahlungen.

EIN UNTERNEHMEN WIRD VON MENSCHEN GEPRÄGT



Jürgen Kerling

- Als geprüfter Steuerinspekteur in der Finanzbehörde bis 1968 tätig
- Bis 1975 für das Finanzwesen in der Stauerei Tiedemann im Hamburger Hafen verantwortlich
- Vorbereitung zur Steuerberaterprüfung 1975/1976
- Seit 1976 als selbstständiger Steuerberater tätig
- 2005 Gründung KerVita
- Generalbevollmächtigter



Christian Kerling
(Controller/IHK)

- Bis 2004 als gelernter Steuerfachangestellter tätig
- Selbstständig im Bereich Buchhaltung und Controlling
- 2005 Gründung KerVita
- Geschäftsführer der KerVita Betriebs GmbH



Torsten Rieckmann
(Dipl. Bankbetriebswirt, Immobilienökonom/IREBS)

- Bis 2006 als gelernter Bankkaufmann und Certified Financial Planner beschäftigt im Private Banking einer Sparkasse in Hamburg
- Seit 2006 tätig für die KerVita-Gruppe
- Geschäftsführer der KerVita Immobiliensparte

PFLEGEKOMPETENZ AUS HAMBURG – DIE KERVITA-GRUPPE

KerVita wurde 2005 von der Familie Kerling gegründet. Jürgen Kerling und sein Sohn Christian wollten klassische Werte und Tugenden Hamburger Kaufleute mit in das Pflegeunternehmen einbringen: Verantwortungsgefühl, Verlässlichkeit und die Schaffung von nachhaltigen Werten. Ihnen war bewusst, dass die Vision eines ganzheitlichen Pflegekonzepts mit einer starken persönlichen Note nur mit Einrichtungen umzusetzen sein würde, die sich auch in der räumlichen Nähe befänden. Die Einrichtungen werden regelmäßig vom sogenannten Pflege-TÜV geprüft und die Ergebnisse werden im Transparenzbericht veröffentlicht. Aktuell gab es für alle Kervita-Häuser Noten im 1er-Bereich - entsprechend dem Schulnotensystem. Für vier Einrichtungen gab es sogar eine 1,0 bzw. 1,1 – „Am Park“ (Bergen auf Rügen), „Am Osterbekkanal“ (HH-Barmbek), „Am Tierpark“ (Stralsund) und „Reppenstedt“ (Reppenstedt bei Lüneburg).

KerVita – ein inhabergeführtes Familienunternehmen: Erfahrung und Kompetenz aus einer Hand

KerVita plant, baut und betreibt seine stationären Pflegeheime in Eigenregie. Der Ausspruch „Alles aus einer Hand“ trifft hier wirklich zu. 14 Einrichtungen sind in Norddeutschland bereits erfolgreich entwickelt, geplant, gebaut und in Betrieb genommen worden. Ein weiteres kommt bis Ende 2015 dazu. Dabei setzt die Firma eigenes Kapital ein und arbeitet mit privaten und institutionellen Investoren zusammen. KerVita verfügt über einen guten Bonitätsindex von 207 bei Creditreform.

Das Wohlergehen der Bewohner liegt den Betreibern und ihren Mitarbeitern besonders am Herzen. KerVita ermöglicht den Bewohnern ein Umfeld, das Anregungen gibt, Beteiligungen ermöglicht, den Austausch zwischen Menschen in der gleichen Lebenssituation und zwischen den Generationen fördert. Besondere Service-Leistungen und die regionale Anbindung einer jeden Einrichtung an die örtlichen Strukturen sind KerVita ein wichtiges Anliegen. In unseren Pflegeeinrichtungen wird das Essen in der eigenen Vollküche frisch zubereitet. Einige Komponenten des Essens werden von Block Menü hinzugefügt. Block Menü ist ein Unternehmen der Block-Gruppe, die in der Öffentlichkeit hauptsächlich durch die Block-House-Restaurants und das Hamburger Hotel Elysée bekannt ist.

Persönliche Danksagungen, Weiterempfehlungen und vor allem gute Belegungszahlen bestätigen, dass die Bewohner, deren Angehörige und auch Einweiser mit dem Angebot der KerVita-Senioren-Zentren sehr zufrieden sind.

**BLOCK
MENÜ**

Das KerVita-Leitbild: „Mit Sicherheit sorglos leben“



- Wir orientieren uns an den Bedürfnissen und Wünschen unserer Bewohner
- Wir stellen den Menschen stets in den Mittelpunkt unseres Handelns
- Unsere Vorstellung von gegenseitigem Respekt, einem herzlichen Umgang und einer optimalen Pflege wird von allen KerVita-Mitarbeitern mitgetragen und gelebt
- Wir wollen die Lebensqualität unserer Senioren dauerhaft verbessern



DIE KERVITA-ERFOLGSFAKTOREN IN DER PFLEGE

- Langjährige Erfahrung
- Effiziente und zukunftsorientierte Pflegeheimkonzepte
- Hohe Standortqualität – Auswahl nach genau definierten Markt- und Bedarfsanalysen
- Nachhaltige und hohe Bauqualität, nicht zuletzt weil wir für den eigenen Betrieb planen und bauen
- Konsequente Umsetzung der Pflegephilosophie
- Qualitätsorientierte Leistung in der Pflege – regelmäßige Schulung der Mitarbeiter
- Räumliche Nähe – unsere Firmenzentrale befindet sich in Hamburg
- Optimale Ausnutzung von Synergien im Betrieb
- Erfolgreiches Netzwerk mit den ortsansässigen Ärzten, Krankenhäusern, Apotheken, Krankenkassen, Ortsverbänden und anderen Institutionen
- Mediale Präsenz durch ein ausgereiftes Kommunikationskonzept

KERVITA-STANDORTE



Schwerin: „Haus Seeblick“,
eröffnet 2006



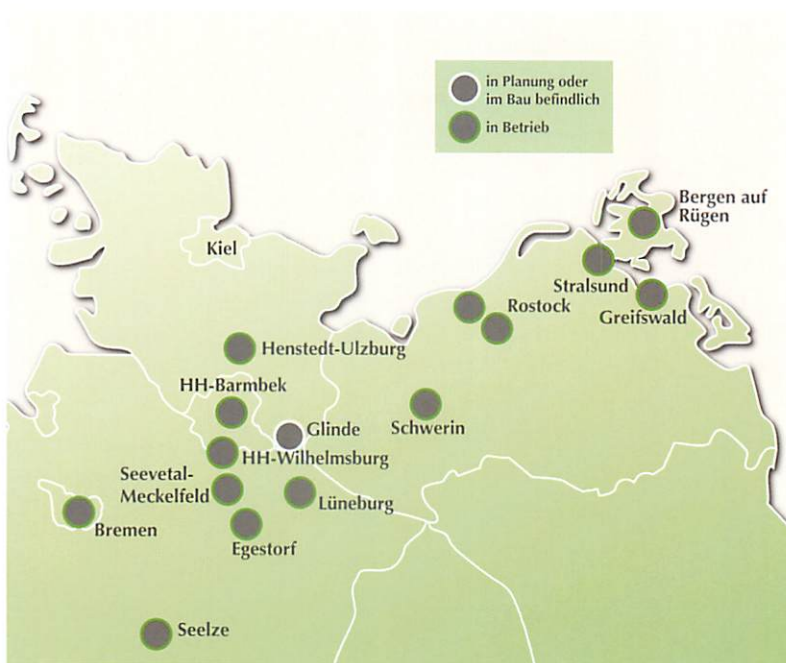
Bergen/Rügen: „Am Park“,
eröffnet 2008



Rostock I: „Am Botanischen
Garten“, eröffnet 2009



Rostock II: „An der
Warnow“, eröffnet 2010



Egestorf: „Haus Eichenhof“,
übernommen 2007



Bremen: „Schöne Flora“,
eröffnet 2009



Reppenstedt/Lüneburg:
„Reppenstedt“, eröffnet 2010



Hamburg-Barmbek:
„Am Osterbekkanal“,
eröffnet 2011



Stralsund: „Am Tierpark“,
eröffnet 2011



Henstedt-Ulzburg: „Lühmann-
Park“, eröffnet 2012



Hamburg-Wilhelmsburg:
„Am Inselepark“,
eröffnet 2013



Seevetal-Meckelfeld:
„Zur Pulvermühle“,
eröffnet 2014



Seelze/Hannover:
„An den Grachten“,
eröffnet 2014



Greifswald,
„Boddensegler“
eröffnet 2014



Glinde,
„An der alten Wache“
wird 2015 eröffnet

DER STANDORT HAMBURG – BARMBEK

Die Makrolage

Der Hamburger Stadtteil Barmbek unterteilt sich in Barmbek-Nord und Barmbek-Süd. Die Trennung ergibt sich durch den „Osterbekkanal“, ein Nebenkanal von der Hamburger Außenalster. Das KerVita Senioren-Zentrum „Am Osterbekkanal“ liegt direkt am nördlichen Ufer des Osterbekkanals in Barmbek-Nord. In Barmbek-Nord leben ca. 39.300 Einwohner. Der Anteil der über 65-Jährigen liegt dabei bei ca. 14,5%.

Der Stadtteil ist vor allem geprägt durch eine dichte Wohnbebauung, durch die Außenkanäle die viele Wasserflächen bieten und durch den Hamburger Stadtpark, der größten Park- und Erholungsfläche in Hamburg. Durch das Stadtteilzentrum am Barmbeker U-/S-Bahnhof und dem EKZ „Hamburger Meile“ an der Hamburger Straße, sind hier gute Einkaufsmöglichkeiten geschaffen worden.

Über den ÖPNV und den U-/S-Bhf. Barmbek ist der Standort mit der Hamburger Innenstadt und dem Hamburger Flughafen „Fuhlsbüttel“ direkt verbunden. Der Bahnhof ist fussläufig erreichbar. Die Fahrtzeit bis zum Hamburger Hauptbahnhof bzw. zum Flughafen beträgt jeweils 12 Minuten.

Über den Ring 2 besteht ein direkter Anschluss am „Horner Kreisel“ an die Autobahn A24 Hamburg-Berlin, von der weiterführend die A1 Lübeck-Bremen erreicht werden kann.

Die Mikrolage

Das KerVita Senioren-Zentrum „Am Osterbekkanal“ hat durch die direkte Lage am Kanal einen einzigartigen Wasserblick. Mit der neu entstandenen Wohnbebauung auf dem Nachbargrundstück, die ebenfalls 2011 mit dem Pflegeheim durch einen Architektenwettbewerb entstanden ist, bilden die Gebäude eine neue Uferbebauung, die den so genannten „Alten Löschplatz“ umschließt. Der Platz dient heute als öffentlicher Raum und kann von allen Bewohnern aus der Umgebung genutzt werden, die sich direkt am Kanal aufhalten möchten. Früher wurden hier Schuten, von der Außenalster kommend, be- und entladen (gelöscht).

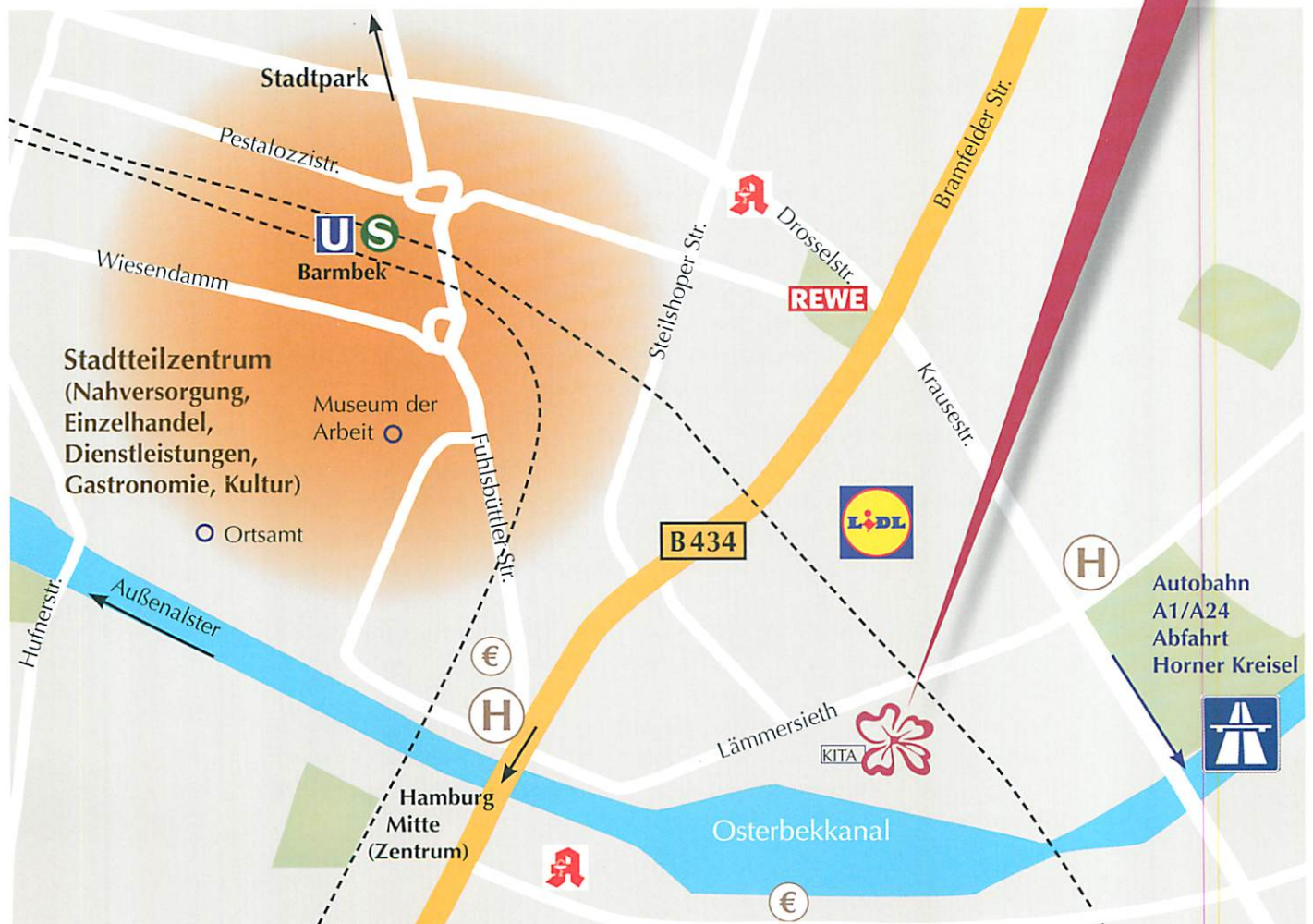
Auf dem Löschplatz, direkt zum Pflegeheim zugehörig, befindet sich eine Außenspielfläche der KITA, die im Untergeschoss des Senioren-Zentrums untergebracht ist. Die Bewohner des Hauses können somit neben der Wasserfläche auch das Spielen der Kinder beobachten. Das Gebäude passt durch seine prägnante Form, die im Rahmen des Architektenwettbewerbs entstanden ist, ideal in die Umgebung.



DIE MIKROLAGE



Senioren-Zentrum „Am Osterbekkanal“, Lämmersieth 14, 22305 Hamburg



AMBIENTE ZUM WOHLFÜHLEN: DAS KERVITA SENIOREN-ZENTRUM „AM OSTERBEKKANAL“



Das KerVita Senioren-Zentrum liegt direkt am Osterbekkanal, fußläufig zum Bahnhof Barmbek, Adresse: Lämmersieth 14.

Wohnkomfort wird im KerVita-Senioren-Zentrum großgeschrieben. Das Konzept der Innenarchitektin sieht eine warme und gemütliche Atmosphäre vor, die einladend und behaglich auf den Besucher wirkt und die Erfüllung höchster Ansprüche verspricht. Das Senioren-Zentrum bietet seinen Bewohnern eine technisch hochwertige Ausstattung, die altersgerechte Funktionalität und geschmackvolle Optik miteinander vereint. Die großzügigen und gemütlichen Räume versprühen durch ihre farbtherapeutische Gestaltung Wärme und Freundlichkeit.

Als Zentrum des Hauses im EG lädt die große Cafeteria mit Terrasse zum geselligen Beisammensein, anregenden Gesprächen und vielfältigen Freizeitaktivitäten ein. Des Weiteren gibt es für jede Wohngruppe einen eigenen Aufenthaltsraum mit Wohnküche und Balkon, die den Bewohnern vielfältige Möglichkeiten bieten. Auf dem ca. 4.450 qm großen Grundstück ist auch ein Demenzgarten untergebracht.

Je Etage sind ein Dienstzimmer, diverse Lager- und Abstellräume, ein Pflegebad, ausgestattet mit Waschtisch, WC und Pflegewanne, zu finden.

Neben der stationären Pflege ist im UG eine KITA der Vereinigung Hamburger Kindertagesstätten gGmbH für 30 Kinder untergebracht. Hier gibt es auch Plätze für das Pflegepersonal und es werden gemeinsame Aktivitäten, wie Singen, Spielen und Vorlesen mit den Bewohnern angeboten.

AUFTEILUNG DES GEBÄUDES

Sockelgeschoss

Pflege-Wohnbereich mit 14 Pflegeplätzen in 10 Einzelzimmern und zwei Doppelzimmern, sowie Lagerflächen, Wäscherei, Vollküche, Umkleide- und Technikräume, Tiefgarage und KITA-Fläche.

Erdgeschoss

Empfang, Veranstaltungssaal mit einem Kamin, Einrichtungsleitung, Pflegedienstleitung, Ausgabeküche, Terrasse, Verwaltung, Aufzüge, Pflege-Wohnbereich mit 19 Pflegeplätzen in 15 Einzelzimmern und zwei Doppelzimmern sowie Lagerfläche und Frisör.

1., 2. und 3. Obergeschoss

Jeweils Gemeinschaftsraum mit Wohnküche, Schwesterndienstzimmer, Pflegebad, sowie Pflege-Wohnbereich bestehend aus 24 bzw. 31 Pflegeplätzen in 23 Einzelzimmern und drei bzw. vier Doppelzimmern, die pro Geschoss in zwei Wohngruppen unterteilt sind. Jeweils ein Balkon mit Ausblick auf den Osterbekkanal.

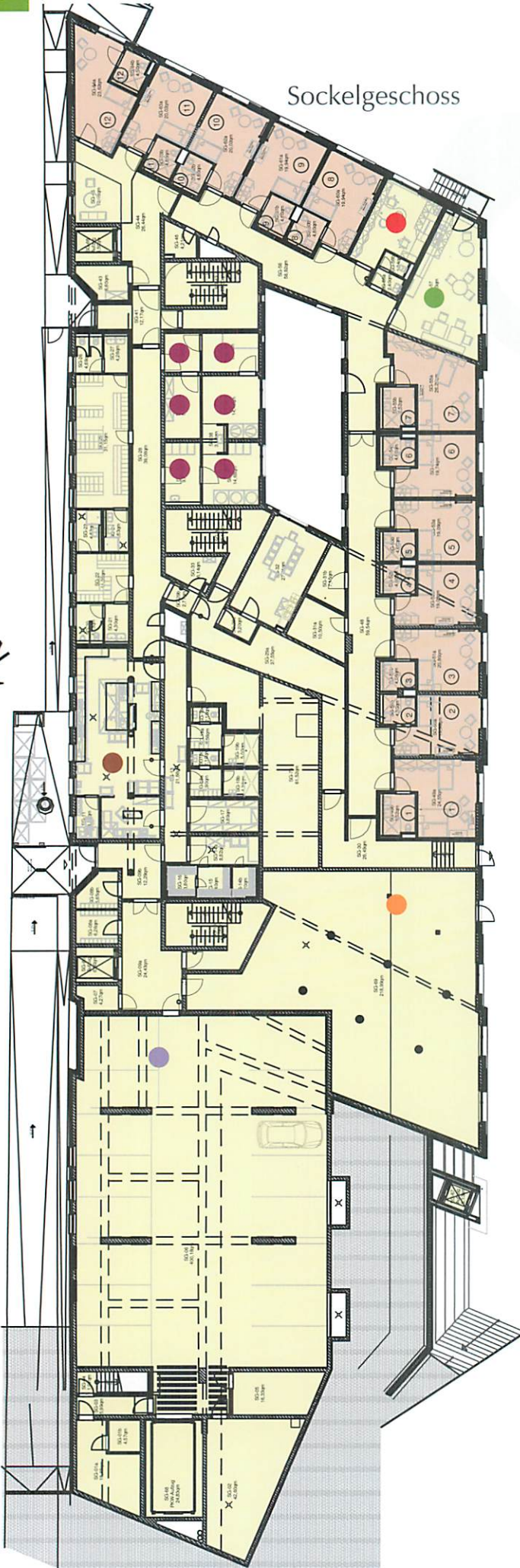
4. Obergeschoss

Gemeinschaftsraum mit Wohnküche, Schwesterndienstzimmer, Pflegebad sowie Pflege-Wohnbereich bestehend aus 20 Pflegeplätzen in 18 Einzelzimmer und einem Doppelzimmer, die in zwei Wohngruppen unterteilt sind und eine Dachterrasse.



Sockelgeschoss

Erdgeschoss

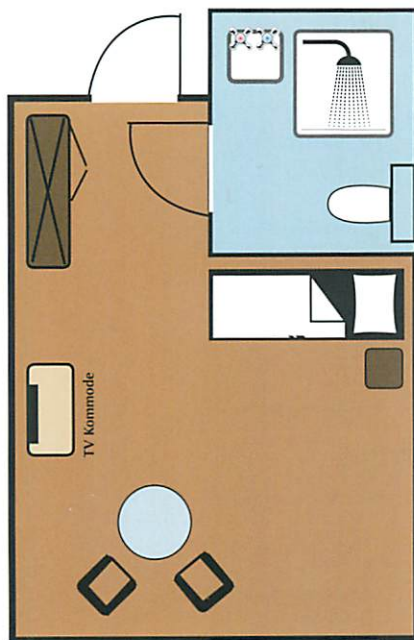


AMBIENTE ZUM WOHLFÜHLEN: DAS KERVITA SENIOREN-ZENTRUM „AM OSTERBEKKANAL“

Insgesamt verfügt das Senioren-Zentrum über 144 Pflegeplätze in 128 Zimmern/ Pflegeappartements, die sich auf komfortable und barrierefreie Ein- und Zweibettzimmer verteilen.

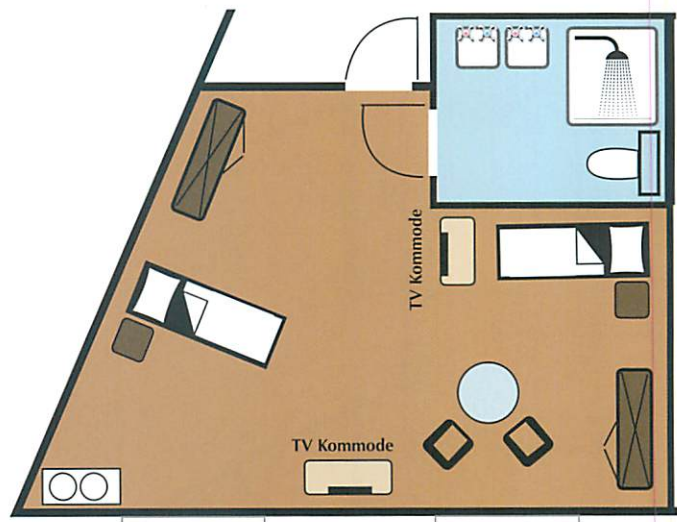
Alle Bewohnerzimmer verfügen über ein eigenes Badezimmer mit Dusche, WC und einem Waschtisch.

Möblierungsbeispiel Einzelzimmer
z.B. Nr. 120, 4. OG, 22,96 qm



(beispielhafte Darstellung der Möblierung)

Möblierungsbeispiel Doppelzimmer
z.B. Nr. 56, 2. OG, 40,56 qm



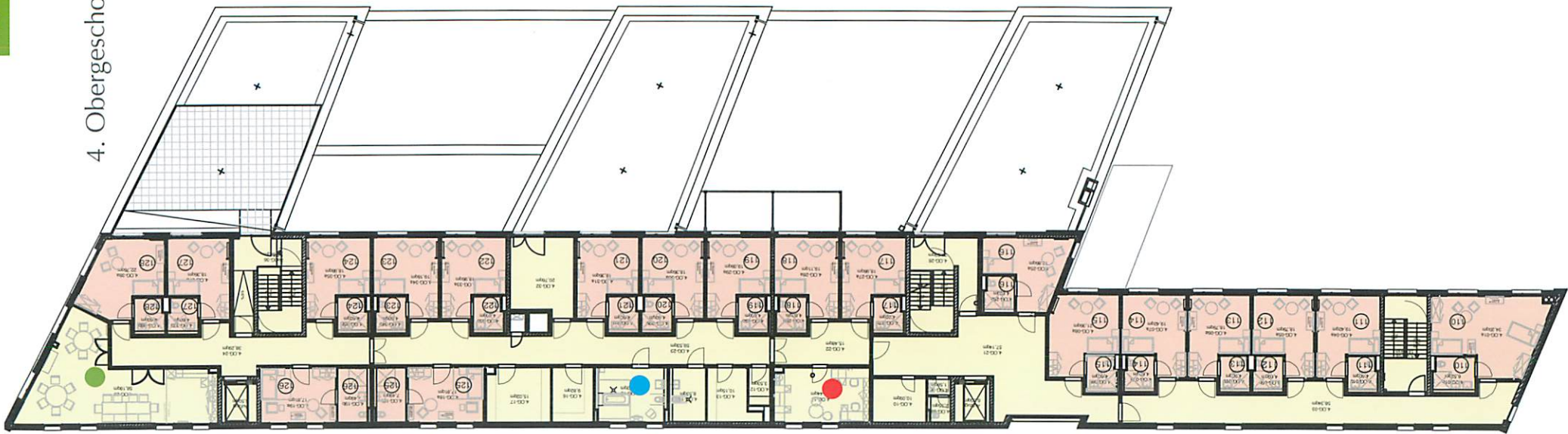
Bewohnerzimmer (beispielhaft)



Pflegebad (beispielhaft)



4. Obergeschoss



3. Obergeschoss





1. Obergeschoss



2. Obergeschoss

- Dienstzimmer / Verwaltung
- Gemeinschaftsräume
- Pflegebad
- Küche
- Wäscherei
- Frisör
- KITA
- Tiefgarage

- Gemeinschaftseigentum
- Sondereigentum

PACHTVERTRAG

Wesentliche Merkmale des Pachtvertrags

- Laufzeit** Mit dem Kauf des Pflegeappartements tritt jeder Erwerber in den zum 01.01.2015 geschlossenen Generalpachtvertrag über 20 Jahre mit zweimaliger Option der Verlängerung um jeweils fünf Jahre seitens des Pächters mit der Heimbetriebsgesellschaft Senioren-Zentrum „Am Osterbekkanal“ GmbH ein. Diese Gesellschaft ist der Betreiber des Pflegeheims mit 144 Pflegeplätzen.
- Miethöhe** Der Pachtzins der einzelnen Pflegeappartements ist der Preisliste zu entnehmen.
- Sicherheit** Der Pächter tritt zur Sicherung des Erwerbers des Pflegeappartements alle Ansprüche aus der Vermietung an die Bewohner in Höhe des Pachtanteils ab. Zudem wird die Pacht durch eine Patronatserklärung der Muttergesellschaft abgesichert.
- Indexierung** Ändert sich der vom Statistischen Bundesamt für die Bundesrepublik Deutschland amtlich festgestellte und veröffentlichte Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland für das Preisbasisjahr 2010 = 100 um mehr als zehn Punkte gegenüber dem Stand im ersten auf die ordnungsgemäße Übergabe folgenden Kalendermonat, so ist der Verpächter berechtigt den Pachtzins in Höhe von 65 % der entsprechenden prozentualen Veränderung ab dem Beginn des 4. Kalenderjahres nach Übergabe zu erhöhen.
- Instandhaltung** Sämtliche Kosten für Wartungs- und Instandhaltungsarbeiten bis auf die Gewerke Dach und Fach (Beton und Mauerwerk) obliegen dem Pächter/Betreiber. Die detaillierten Regelungen können dem Pachtvertrag (als Teil der Bezugsurkunde des Kaufvertrags) entnommen werden.
- Nebenkosten** Die Verträge mit den Ver- und Entsorgern werden direkt vom Heimbetreiber (Pächter) abgeschlossen. Eine Nebenkostenabrechnung entfällt somit.
- Pachtzahlung** Die erste Pachtzahlung erfolgt zum 15. des nächsten Monats nach vollständiger Kaufpreiszahlung.
- Einrichtungsgegenstände** Die Einrichtungsgegenstände befinden sich im Besitz des Pächters / Betreibers und werden nach Ablauf des Pachtvertrages zum Kaufpreis von einem Euro an die Wohnungseigentümergeinschaft verkauft. Die Instandhaltung und Ersatzbeschaffung des Inventars wird vollumfänglich vom Pächter/Betreiber übernommen.

Details entnehmen Sie bitte dem Pachtvertrag, der Bestandteil der Bezugsurkunde ist.

BAUBESCHREIBUNG

Das Gebäude ist überwiegend als massiver Mauerwerksbau aus Kalksandstein mit Wärmedämmverbundsystem und Stahlbetondecken errichtet. Die Fassaden sind vorwiegend klassische Putzfassaden – in Teilbereichen kombiniert mit Klinkerriemchenausbildung. Der Saal und die Gemeinschaftsräume haben bodentiefe Fenster.

Die Außenwände sind aus 17,5 cm bzw. 24 cm Kalksandstein mit Wärmedämmverbundsystem und mineralischem Putz. In Teilbereichen sind die Wände aus statischen Gründen in Stahlbeton ausgeführt. Tragende Innenwände bestehen aus 17,5 cm bzw. 24 cm Kalksandstein oder Stahlbeton.

Die Balkone wurden als Betonfertigteile mit einer Absturzsicherung als zum Teil feste Brüstung bzw. Stahlgeländer thermisch von der Konstruktion getrennt vorgesehen. Die Decke über dem Dachgeschoss ist eine Stahlbetondecke mit oben liegender Dämmung. Die Regenentwässerung ist nach außen geführt. In der Außenanlage ist ein separater Bereich als Demenzgarten ausgestaltet. Das Gebäude ist insgesamt barrierearm errichtet.

Der Baukörper entspricht in der Beschaffenheit, hinsichtlich der Materialwahl und des Flächenverbrauchs den „KerVita-Standardhäusern“ wie z.B. Henstedt-Ulzburg, Lüneburg, Rostock und Hamburg-Wilhelmsburg. Durch den Einbau eines eigenen Blockheizkraftwerkes durch den gruppeneigenen Contractor (www.waermeenergienord.de) wird eine hohe Eigenversorgung mit Strom und Wärme erreicht.

Angaben gemäß EnEV: Baujahr 2010, Erdgas, Energiebedarfsausweis, Endenergiebedarf 39,8 kWh/(m²a), Effizienzklasse A

Dieses Projekt wurde wie alle Projekte der KerVita vom TÜV-Nord hinsichtlich Baustand und Bauqualität begleitet.



RISIKEN DES IMMOBILIENERWERBS

Ein Immobilienerwerb beinhaltet nicht nur Vorteile und Chancen, sondern auch Risiken, die wir Ihnen hier erläutern möchten:

- Erschließungskosten** Dem Erwerber können nach der Fertigstellung Folgekosten entstehen, wenn z.B. die Kommune Umlagen aufgrund von Straßenerneuerungen erhebt.
- Baumängel** Dem Erwerber können Kosten durch Baumängel entstehen, die nicht im Rahmen der Gewährleistung beseitigt werden.
- Pachteinnahmen** Es besteht das Risiko, dass der Pächter seinen Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommt oder ausfällt. Bei einer Neuverpachtung könnte eine niedrigere Pacht erzielt werden.
- Gesetzesvorgaben** Neue oder geänderte Gesetze können die Wirtschaftlichkeit des Betriebs und ggf. den Pachtzins beeinflussen.
- Nutzungsänderung** Bei einer Änderung der Nutzung (z.B. Umbau zu Wohnungen) hat der Eigentümer eine Mitwirkungspflicht. Für eventuelle Umbaumaßnahmen können zusätzliche Kosten entstehen.
- Instandhaltungsrücklage** Der Erwerber könnte zusätzliche finanzielle Mittel aufbringen müssen, wenn der Instandhaltungsaufwand höher ausfallen sollte, als Rücklagen angesammelt wurden.
- Wiederverkauf** Unter Umständen kann der beim Kauf eingesetzte Erwerbsaufwand bei einer Veräußerung nicht erzielt werden. Ein Wertverlust der Immobilie kann nicht ausgeschlossen werden.
- Steuergesetzgebung** Die Steuergesetzgebung kann sich ändern.
- Sonstige Risiken** Es können Kosten durch Brand, Naturkatastrophen oder Krieg entstehen.
- Belegungsrisiko** Die Wirtschaftlichkeit der KerVita-Gruppe (KerVita-Betriebs GmbH) hängt im starken Maße von der Auslastung ihrer Einrichtungen ab.
- Internationale Finanz- und Wirtschaftskrise** Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass das nationale Wirtschaftssystem von der internationalen Finanz- und Wirtschaftskrise erfasst wird und dies Auswirkungen auf den Vertragsgegenstand hat.
- Persönliche Ankaufsfinanzierung** Zahlungsverpflichtungen aus Zinsen und Tilgungen bestehen unabhängig von der Wert- und Ertragsentwicklungen des Objektes.



HAFTUNGS AUSSCHLUSS

Bitte beachten Sie, dass sämtliche in diesem Exposé vorgestellten Inhalte lediglich einer Vorabinformation dienen. Grundlagen des Kaufgegenstands sind die realisierte Immobilie sowie die Unterlagen der Bezugsurkunde und der Teilungserklärung. Alle angegebenen Flächen beruhen auf der Flächenberechnung eines Architektenbüros und sind unverbindliche Richtmaße. Das Gleiche gilt für die in den Planunterlagen dargestellten Außen- und Innenansichten des Objektes. Die Möblierungen und räumlichen Darstellungen in den Grundrisszeichnungen sind unverbindliche Architekturvorschläge. Die Darstellung in den Plänen eignet sich nicht für das Entnehmen von Maßen.

Der Immobilienmakler hat als Informationsverwender des vom Bauträger erstellten Exposés die dort vom Bauträger genannten Inhalte und Vorabinformationen ungeprüft übernommen und leistet deshalb keine Gewähr für deren Vollständig- und Richtigkeit. Haftungsansprüche, insbesondere wegen Prospekthaftung, die durch die Nutzung oder Nichtnutzung der im Exposé dargebotenen Informationen und Daten verursacht wurden, sind gegenüber der KerVita Vertriebs-GmbH sowie dem Immobilienmakler ausgeschlossen.

Eine Rechts- und Steuerberatung wird durch die Vermittlung des Immobilienmaklers nicht ersetzt.

Die Bezugsurkunde wird Ihnen rechtzeitig vor Beurkundung des Kaufvertrags durch den Notar zur Verfügung gestellt. Sie enthält umfangreiche Informationen zu Ihrem Immobilienerwerb.

Die ausführliche Lektüre der Bezugsurkunde ist zwingende Voraussetzung zum Abschluss des notariellen Kaufvertrags.

Ein Kaufvertragsentwurf muss mindestens 14 Tage vor Beurkundung von unserem auszuführenden Notar an Sie übersandt werden.

**Haben wir Ihr Interesse geweckt?
Dann nehmen Sie doch noch heute mit uns Kontakt auf.**

KerVita Vertriebs-GmbH

Kuehnstrasse 71D, 22045 Hamburg

Tel. 0800-5378482 (kostenlos)

info@pflegeheim-invest.de

www.pflegeheim-invest.de



Impressum

Herausgeber / Verantwortlicher:

KerVita Vertriebs-GmbH

Kuehnstraße 71D, 22045 Hamburg

www.kervita.de

Die Inhalte dieser Unternehmensbroschüre wurden nach bestem Wissen und Gewissen erstellt.
Der Irrtum bleibt vorbehalten.

Verantwortlich für den Inhalt: KerVita Vertriebs-GmbH Stand 10/2014.

Design: www.henkelmann-design.de

Fotos: Helge Krückeberg, Marco Schmehrsahl (Luftbildservice Schmehrsahl)



Mit Sicherheit sorglos leben