



Neue Seniorenresidenz in Sittensen

Verkaufsbroschüre für Kapitalanleger

KfW
55

Bis zu
3,85%
Rendite

 [spechtgruppe.de](https://www.spechtgruppe.de)

 **SPECHT GRUPPE**
Seit 1988.

Inhalt

- 3 Editorial
- 4 Pressespiegel – zu wenige Pflegeplätze in Deutschland
- 6 Gemütliches Zuhause für Senioren: Seniorenresidenz in Sittensen
- 8 Aufteilung des Gebäudes: Grundrisse
- 11 Lageplan
- 13 Grundrisse eines Einzelzimmers
- 14 Musterberechnung / 8 Schritte zu Ihrem Eigentum
- 15 11 gute Gründe für eine Pflegeimmobilie
- 16 Vergleich Eigentumswohnung / Pflegeappartement
- 17 Risiken des Immobilienerwerbs
- 18 S&T Seniorenresidenzen – starke Kooperation für die Zukunft
- 19 Betreiberkonzept der Specht & Tegeler Seniorenresidenzen
- 20 Specht Gruppe: Bauherr und Verkäufer
- 21 Realisierte Bauten und aktuelle Projekte der Specht Gruppe
- 22 Konzeptbeschreibung und Vertrag
- 23 Haftungsausschluss / Kontakt

Eine Investition in die Zukunft. Mit uns an Ihrer Seite.



Rolf Specht

In Zeiten niedriger Zinsen und der Corona-Pandemie müssen sich Investoren mehr denn je mit der Frage auseinandersetzen, welche Geldanlagen sinnvoll sind. Es ist nicht überraschend, dass Pflegeimmobilien gefragter sind denn je. Erst im April 2020 hat die NAI apollo group, ein Netzwerk eigenständiger Immobilienberatungsunternehmen in Deutschland, eine Untersuchung veröffentlicht, aus der hervorgeht, dass der Markt für Pflege- und Gesundheitsimmobilien relativ wenig von der Corona-Pandemie betroffen ist. Gleichzeitig verbinden sie die Wertstabilität des Immobilienmarktes mit der demografischen Entwicklung der Bevölkerung. Dadurch ergeben sich attraktive und insbesondere sichere Renditen.

Bereits im Jahr 1988 hatten wir die Idee zur Errichtung und zum Betrieb unserer ersten Seniorenresidenz ›Rotbuche‹ in Bremen. Aus dieser kleinen Einrichtung hat sich in den vergangenen 30 Jahren zunächst die Residenz-Gruppe Bremen und seit 2017 nach der Namensänderung die Specht Gruppe, entwickelt – mit der Realisierung von nahezu 4.000 Pflegeplätzen, einer Reha-Klinik in Bremen, rund 600 seniorengerechten Wohnungen, fünf Tagespflegeeinrichtungen und einem ambulanten Pflegedienst mit fünf Stand-

orten in Bremen und Niedersachsen. Der demografische Wandel zeigt, dass der Anteil älterer Menschen in unserer Gesellschaft stetig wächst. Ihr Investment in dieses Objekt in Sittensen ist also gleichzeitig ein Investment in die regionale Infrastruktur und ein gesellschaftlich sinnvolles Anlageprodukt. Der alte Niedersachsenhof, der für unsere neue Seniorenresidenz Platz macht, stand lange leer und galt als Schandfleck – ausgerechnet an exponierter Stelle in dieser zentrale Lage. Zusammen mit dem hiesigen Immobilienmakler Uwe Behrens haben wir die alten Möbel und Gegenstände gespendet und verkauft und lassen die Erlöse einem guten Zweck zukommen. Wie sagte Oscar Wild einst: ›Am Ende wird alles gut. Und wenn es nicht gut ist, ist es noch nicht das Ende. Mit unseren ›Rundum-Sorglos‹-Immobilien haben wir bereits über 4.000 Einzelinvestoren zufriedengestellt. Und obwohl bzw. weil es sich um ein gutes Investment handelt, war es für viele unserer Kunden noch nicht das Ende ihrer Investitionsfreude, sondern der Anfang: Sie kauften über die Jahre hinweg gleich noch weitere Pflegeapartements dazu. Ich freue mich über Ihr Interesse an unserem Angebot. Bei Fragen können Sie uns jederzeit gerne kontaktieren.



Gründer und geschäftsführender
Gesellschafter der Specht Gruppe

Bis 2030 80 Milliarden für mehr Heimplätze nötig

Durch die steigende Zahl von Pflegebedürftigen bis zum Jahr 2030 sehen Experten einen Investitionsbedarf bei Heimplätzen von bis zu 80 Milliarden Euro.

Rheinische Post, 16. Dezember 2015

Pflege: 320.000 Heimplätze zu wenig bis 2030

Laut einer Studie werden bis 2030 gut 320.000 neue Heimplätze benötigt

Spiegel Online, 14. Dezember 2015

Pflegeplätze: Herkules-Job für die Länder

Jedes Jahr müssen bundesweit 10.000 bis 13.000 zusätzliche Pflegeheimplätze zur Verfügung gestellt werden.

Ärzte Zeitung, 29. September 2015

Pflegebedarf steigt schneller

Nach dem am Dienstag in Berlin veröffentlichten Pflegereport 2015 der Barmer GEK werden im Jahr 2016 rund 4,52 Millionen Menschen....

Weser-Kurier, 18. November 2015

Zahlreiche Pflegebedürftige

Hannover – In Niedersachsen leben überproportional viele Pflegebedürftige. Ihr Anteil an der Gesamtbevölkerung lag zuletzt bei 3,7 Prozent.

Ärzteblatt, 3. Dezember 2015

Gesundheitssystem in Not: Forscher warnen vor Riesenlücke bei stationärer Pflege

Heimplätze verzweifelt gesucht

Die geburtsstarken Jahrgänge stellen den Pflegemarkt vor neue Herausforderungen.

Handelsblatt, 15. Dezember 2015

Alternde Bevölkerung: In Deutschland leben immer mehr alte und pflegebedürftige Menschen – doch ihre Versorgung ist gefährdet. In den kommenden Jahren müssten bis zu 80 Milliarden Euro in den Ausbau der stationären Pflege gesteckt werden, damit ausreichend Pflegeplätze für die wachsende Zahl an Pflegebedürftigen entstehen. Das geht zumindest aus dem Pflegeheim Rating Report von 2015 hervor, den das Rheinisch-Westfälische Institut für Wirtschaftsforschung (RWI), die Philips GmbH und das Institute for Healthcare Business (hcb) erstellt haben. Eine weitere Studie von 2020 bestätigt die Aussagen: Die Ergebnisse der Studie der IRE|BS International Real Estate Business School im Auftrag des Zentralen Immobilien Ausschusses ZIA, dem Spitzenverband der Immobilienwirtschaft, legen 293.000 zusätzliche Pflegeheimplätze dar. Dies entspricht einem jährlichen Neubaubedarf zwischen rund 210 und 390 Heimen bis zum Ende des laufenden Jahrzehnts.

DER BEDARF STEIGT

»Diese Zahlen zeigen, dass wir aufgrund einer älter werdenden Bevölkerung und dem steigenden Bedarf an Pflegedienstleistungen bezahlbare und praktikable Lösungen finden müssen. Neben der stationären Pflege

und der Behebung des baulichen Pflegenotstands gehört hierzu auch die ambulante Versorgung und das Älterwerden im Quartier – etwa durch die Förderung von barrierefreiem Wohnungsbau. Nur, wenn wir sämtliche Pflegekonzepte mitdenken, werden wir den demographischen Wandel stemmen können«, sagt Jan-Hendrik Jessen, Vorsitzender des ZIA-Ausschusses Gesundheitsimmobilien. Der gesamte deutsche Pflegemarkt ist ein Wachstumsmarkt. Zwischen 1997 und 2013 hat sich sein Anteil am gesamten Gesundheitsmarkt von 8,6 Prozent auf 12,7 Prozent erhöht, so die Studie. Zudem werden immer mehr Pflegebedürftige in privaten Einrichtungen versorgt.

ÖKONOMISCH GUT AUFGESTELLT

Die hohen Auslastungen von heute bergen aber auch gute Nachrichten: Wirtschaftlich betrachtet stehen Pflegeheime derzeit gut da. Im Jahr 2013 hatten 72% eine sehr gute Bonität und nur 7% eine erhöhte Insolvenzgefahr, heißt es laut »Handelsblatt« in der Studie. Für die Analyse wurden die Wirtschaftsdaten von 2252 Pflegeheimen ausgewertet. Zudem berücksichtigt der Report amtliche Daten des Statistischen Bundesamts von allen rund 13.000 Pflegeheimen, 12.700 ambulanten Diensten und 2,6 Millionen Pflegebedürftigen.

Gemütliches Zuhause für Senioren

Eine neue Seniorenresidenz für Sittensen

Die Specht Gruppe plant auf dem Grundstück an der Scheeßeler Straße die Realisierung einer neuen Seniorenresidenz. Insgesamt entstehen dort, wo früher der ›Niedersachsenhof‹ betrieben wurde und lange Zeit leer stand, 79 stationäre Pflegeplätze. Das Gebäude, das Architekt Moritz Greiling von der Specht Gruppe geplant hat, befindet sich auf einem 2.790 qm großen Grundstück und verfügt über drei Geschosse. Dank der umlaufenden Balkonzonen nimmt sich der Baukörper mit einer Höhe von ca. 10,5 Metern angenehm zurück.

WIE EIN MODERNES HOTEL

Die neue Seniorenresidenz verfügt ausschließlich über Einzelzimmer mit eigenem Bad. Es steht jeder Bewohnerin und jedem Bewohner zukünftig ein modernes Pflegebett, Kleiderschrank, Nachttisch, eine Kommode, ein Tisch und ein Stuhl zur Verfügung. Liebgewonnene Möbelstücke können natürlich mitgebracht werden. Die barrierefreien Bäder werden zur Sicherheit der Senior*innen mit rutschfesten Fliesen und Handläufen ausgestattet, für den Komfort sorgen die Fußbodenheizung und eine große Handtuchheizung. Die Wand zum Wohnraum dient gleichzeitig als Regal und kann halbseitig zum Verstauen täglicher Gebrauchsartikel genutzt werden.

Damit auch Rollstuhlfahrer*innen problemlos alleine ins Bad kommen, werden Schiebetüren eingebaut. Für zusätzlichen Komfort sorgen die umlaufenden Balkone der oberen Etagen: Durch sie haben Bewohner*innen

die Möglichkeit, jederzeit nach draußen zu treten. Neben den modernen Einzelzimmern bietet die Seniorenresidenz vier Pflegesuiten mit jeweils zwei Räumen an. Durch die Aufteilung versprühen sie Charme und Ambiente einer eigenen, kleinen Wohnung.

GESELLIGES MITEINANDER

Dank der konischen Gestaltung der Flure ergeben sich neben den Gemeinschaftsräumen noch zahlreiche Aufenthaltsmöglichkeiten im ganzen Gebäude. Insbesondere das Erdgeschoss bietet viel Raum für Begegnungen. Der sehr großzügige Eingangsbereich heißt mit seiner offenen Gestaltung sowohl Besucher*innen als auch Bewohner*innen herzlich willkommen. Hier bieten sich schon zahlreiche Sitzmöglichkeiten, die zum Verweilen einladen. Der nur wenige Schritte entfernte große Saal, der zum Kaffeetrinken mit Angehörigen einlädt, verfügt über eine große Fensterfront, die den Blick in den immergrünen Garten eröffnet.

Die Küche ist im Erdgeschoss untergebracht, wo täglich für die Bewohner*innen frisch gekocht wird. Während sich im Keller Personal- und Funktionsräume befinden, liegen im Erdgeschoss die ersten Bewohnerzimmer, die alle über einen Ausgang auf eine eigene Terrasse verfügen. Außerdem befinden sich im Erdgeschoss diverse Büro-, Lager- und Funktionsräume. Zwei Fahrstühle sorgen für komfortablen Zugang in die oberen Geschosse.

WOHNEN UND LEBEN

Das 1. und 2. Obergeschoss sind nahezu gleich aufgeteilt. Hier befinden sich zahlreiche Pflegeappartements, die in drei Wohngruppen unterteilt sind. Jede Wohngruppe hat ihre eigene Wohnküche: Nach dem Vorbild der früheren Jahre handelt es sich hierbei um einen komfortablen Aufenthaltsraum mit einer geräumigen Küchenzeile, in der zusammen gekocht und gebacken werden kann, gerne auch mit Kindern, wenn sie zu Besuch kommen. Gleichzeitig wird hier an den großen, gedeckten Tischen zusammen gegessen und geklönt. Außerdem finden hier regelmäßig Aktivitäten wie Seniorengymnastik, Gedächtnistraining, Gesellschaftsspiele etc. statt. Allein das 2. Obergeschoss unterscheidet sich darin, vier Pflegesuiten anzubieten.

ENTSPANNUNG IM BAD UND IM GARTEN

Auf den beiden oberen Etagen befinden sich zudem Pflegebäder. Als ›Badezimmer mit Wohlfühlcharakter‹ dient es neben der Körperpflege auch zur Entspannung der Bewohner*innen – unterstützt durch eine geschmackvolle Ausstattung und harmonische Beleuchtung. Zur Erholung und Regeneration dient auch der schöne Garten: Bei schönem Wetter lädt er mit festen Spazierwegen und zahlreichen Bänken zum entspannten Verweilen an der frischen Luft ein.



Die Seniorenresidenz in Sittensen verfügt über zahlreiche Sitz- und Begegnungsmöglichkeiten



Das Bad ist für einen barrierefreien Zugang auch für Rollstuhlfahrer*innen mit Schiebetüren versehen



In den Aufenthaltsbereichen findet das Leben statt



Moderne Wohnküchen laden zum geselligen Backen und Kochen ein



Ihr Zimmer können Bewohner*innen mit eigenen Möbelstücken verschönern



Lageplan



Gebäudestruktur Kellergeschoss (KG)



Gebäudestruktur Erdgeschoss (EG)



Erdgeschoss
Wohnbereich mit 23 Einzelzimmern mit Balkonzone, Empfangsbereich, Cafeteria/ Wohnküche für die Bewohner*innen, Büros, Küchenbereich, Funktionsräume, Lager, Toiletten, Treppenhäuser, Aufzug

- Legende**
- Einzelzimmer
 - Einzelzimmer
 - Pflegesuite
 - Gemeinschaftsfläche
 - Gemeinschaftsfläche (Erschließung)

Gebäudestruktur 1. Obergeschoss (1. OG)



1. Obergeschoss
Wohnbereich mit 28 Einzelzimmern, zwei Wohnküchen für die Bewohner*innen, Funktionsräume, Dienstzimmer mit Pflegestützpunkt, Pflegebad, Mehrzweckraum, Lager, Heizungs- und Technikräume, Toiletten, Treppenhäuser, Aufzug

Gebäudestruktur

2. Obergeschoss (2. OG)



2. Obergeschoss

Wohnbereich mit 24 Einzelzimmern mit Balkonzone, davon vier Pflegesuiten, zwei Wohnküchen für die Bewohner, Pflegebad, Mehrzweckraum, Funktionsräume, Dienstzimmer mit Pflegestützpunkt, Lager, Technikraum, Toiletten, Treppenhäuser, Aufzug

Legende

- Einzelzimmer
- Einzelzimmer
- Pflegesuite
- Gemeinschaftsfläche
- Gemeinschaftsfläche (Erschließung)

Einzelzimmer und Pflegesuiten

Komfortabel und sicher

Die Einzelzimmer sind großzügig gestaltet und gut geschnitten: Der erste Blick, wenn das Zimmer betreten wird, fällt nicht auf das Bett, sondern in den gemütlich eingerichteten Raum. Er bietet genügend Platz, um es sich mit liebevoll gewonnenen Möbelstücken richtig heimisch zu machen. Während der Fußboden in Holzoptik gemütliche Wärme ausstrahlt, lassen die großen Fenster viel Licht in den Raum. Das angeschlossene Bad ist barrierefrei gebaut und sorgt mit integrierter Fußbodenerwärmung für viel Komfort.

Die Pflegesuiten verfügen über zwei Räume sowie über einen Vorraum. Dadurch kann der eigene Wohnraum wie eine kleine Wohnung gestaltet werden – mit einem Flur, einem getrennten Wohn- und Schlafbereich, einem Badezimmer und einer Möglichkeit zu kochen.

Einzelzimmer

(z.B. Appartement Nr. 10)

Wohnraum – 14,71 qm

Vorraum – 3,50 qm

Bad – 4,11 qm

Appartementfläche – 22,32 qm

Gesamtfläche – 52,65 qm (inkl. anteilige Gemeinschaftsfläche)

Pflegesuite

(z.B. Appartement Nr. 74)

Wohnraum – 26,09 qm

Schlafraum – 15,42 qm

Bad – 5,26 qm

Appartementfläche – 46,77 qm

Gesamtfläche – 76,10 qm (inkl. anteilige Gemeinschaftsfläche)



Beispielgrundriss Einzelzimmer

Seniorenresidenz in Sittensen

Musterberechnung –
damit können Sie
rechnen

Alle Angaben in Euro

Pflegeappartements

Gesamtfläche*	ca. 50,00 qm
Kaufpreis (mit max. KfW-Förderung)	ca. 175.480,00
Notar, Grundbuch (ca. 2 % vom KP)	ca. 3.509,60
Grunderwerbsteuer (5 % vom KP)	ca. 8.774,00
Erwerbsaufwand gesamt	ca. 187.763,60
Mieteinnahme p.a.	ca. 6.756,00
Verwaltung p.a.	214,20**

*inkl. Gemeinschaftsfläche ** 17,85 inkl. USt. / mtl.

Kaufpreisfinanzierungsbeispiel mit Eigenkapital, 1. volles Wirtschaftsjahr

Eigenkapital	ca. 35.480,00
Darlehen	ca. 140.000,00
Zinsaufwand (1,5 %) + Tilgung (2%)***	
im Jahr	ca. 4.900,00
im Monat	ca. 408,33
Liquidität (abzgl. Verwalterkosten)	ca. 136,82 / mtl.

*** Stand 8/2020

Unverbindliche Beispielrechnung –
maßgeblich sind die individuellen Berechnungen
für das jeweilige Pflegeappartement.

* Zusammensetzung der Brutto-Rendite
$$\frac{\text{Monatsmiete} \times 12}{\text{Kaufpreis}} = \text{Brutto-Rendite}$$

Bis zu
3,85%
Rendite

KfW
55

In 8 Schritten zu Ihrer Sorglos-Immobilie:

- 1 Auswahl Ihrer Wunsch-Pflegeimmobilie
- 2 Klärung der Finanzen
- 3 Reservierung Ihres Pflegeappartements
- 4 Auswahl des Notars
- 5 Beurkundung / Eintragung in das Grundbuch (Vormerkung)
- 6 Abnahme des Pflegeappartements
- 7 Zahlung des Kaufpreises
- 8 Gesicherte Mieteinnahmen für die nächsten 20 Jahre

Pflegeimmobilien als Kapitalanlage

11 gute Gründe für Ihre Investition

- 1 **Langfristige Mietverträge** Mietzahlung auch bei Leerstand
- 2 **Grundbuchliche Absicherung** Sie haben alle Rechte an dieser Wohnungseinheit und können sie vererben, verschenken, beleihen oder verkaufen
- 3 **Indexierte Mietverträge** Regelmäßige Mietanpassung (siehe Mietvertrag)
- 4 **Keine Nebenkosten (außer Grundsteuer)** Der Betreiber ist verantwortlich für die Abführung von Strom, Wasser, Gas und Versicherung
- 5 **Kein Mieterkontakt** Die Vermietung Ihres Pflegeappartements ist Betreibersache
- 6 **Instandhaltung (außer Dach und Fach)** Der Betreiber ist für die Instandhaltung im Gebäude verantwortlich (siehe Mietvertrag)
- 7 **Steuerliche Vorteile durch Abschreibungen** Holen Sie sich so einen Teil Ihrer Einkommensteuer vom Finanzamt zurück
- 8 **Günstige Finanzierung** Nutzen Sie das immer noch niedrige Zinsniveau und die günstige KfW-Finanzierung mit Tilgungszuschuss
- 9 **Konjunkturunabhängiger Wachstumsmarkt** Bereits heute kann vielerorts der Bedarf an Pflegeplätzen nicht gedeckt werden, es bestehen z. T. lange Wartelisten
- 10 **Bevorzugtes Belegungsrecht** Sofern das erworbene Eigentum frei ist, besteht ein bevorzugtes Belegungsrecht; andernfalls besteht ein bevorzugtes Belegungsrecht für ein anderes freies Appartement in den Pflegeeinrichtungen des Betreibers
- 11 **Garantieerklärung** Zusätzliche Garantie von Mietzahlungen durch die Residenz Management GmbH für die Laufzeit des Mietvertrages

Ein individueller Tilgungsplan mit der Entwicklung aller relevanten Kennzahlen zu Liquidität, Vermögen und Rendite wird im Rahmen einer persönlichen Beratung erstellt. Wir versichern nach bestem Wissen und Gewissen, dass wir über erhebliche Umstände für die Entscheidung über die Beteiligung an dieser Investition bzw. den Erwerb eines Pflegeappartements keine unrichtigen Angaben gemacht und keine nachteiligen Tatsachen verschwiegen haben. Diese Versicherung geben wir mit Schutzwirkung für jeden Investor ab.

Acht Faktoren – ein Vergleich: Pflegeimmobilien contra Eigentumswohnungen

	EIGENTUMSWOHNUNGEN	PFLEGEIMMOBILIEN
LAGE	In der Regel keine abgesicherten Entscheidungshilfen. Subjektive Einschätzungen dienen als Grundlage	Standortanalyse und individuelle Bedarfsberechnung stehen zur Verfügung
OBJEKT	Vorhandene unsichere Faktoren: bedarfsgerechter Grundriss, Ausrichtung, Mitbewohner oder Eigentümergemeinschaft	Unsere Pflegeappartements bieten alle vergleichbare Eigenschaften und Ausstattung. So wird die Investitionsentscheidung erleichtert.
MIETEINNAHMEN	Vermietung der Eigentumswohnung muss vom Vermieter selbst organisiert und gesichert werden	Langfristig gesicherte Mieteinnahme durch einen 20-jährigen Mietvertrag mit der Specht Gruppe
KOSTEN	Der Eigentümer muss jährliche Nebenkostenabrechnungen erstellen. Achtung: Nicht alle Nebenkosten sind umlagefähig (z.B. Reparaturen und Instandsetzungen)	Laufende Betriebs- und Instandhaltungskosten werden vom Betreiber übernommen (Strom, Gas, Wasser etc.) mit Ausnahme der Kosten für Dach und Fach, Verwalter und Grundsteuer
MIETMINDERUNG	Möglich, bei Nichtinstandhaltung und Neuvermietung des Objekts und durch stetig steigende Nebenkosten z.B. durch veränderte Energieverordnungen (Energiepass)	Aufgrund des langläufigen Mietvertrages ausgeschlossen. Dank der Instandhaltung durch den Betreiber ist eine stabile Nettomiete auch nach Ende der Mietlaufzeit erzielbar
STEUERVORTEILE	Abschreibung des Objekts mit 2%, der nicht abschreibungsfähige Grundstücksanteil liegt meist zwischen 20 und 25%	Abschreibung des Objekts mit 2% auf 50 Jahre, der nicht abschreibungsfähige Grundstücksanteil liegt bei ca. 5%
RENDITE	Bei Neubau von Eigentumswohnungen wird zumeist eine marktübliche Mietrendite von 2–4% erzielt	Die Mietrendite liegt bei bis zu 3,85% . Die Miete ist grundsätzlich nicht abhängig vom Mietspiegel und wird als Bestandteil des Heimentgeltes mit dem Bewohner bzw. der Sozialbehörde abgerechnet
RISIKEN	Rechtsstreitigkeiten mit säumigen Mietern, Zwangsräumungen, Mietnomaden usw.	Betreiberausfall durch Insolvenz, Organisation eines neuen Betreibers, evtl. kurzfristiger Mietausfall

Allgemeine Risiken des Immobilienerwerbs Transparenz für unsere Investoren

Wir möchten, dass unsere Kunden sich transparent informiert fühlen. Deshalb weisen wir in dieser Informationsbroschüre nicht nur auf die Vorteile, sondern auch auf die Risiken des Erwerbs eines Pflegeappartements hin.

Baumängel

Durch Baumängel könnten dem Erwerber Kosten entstehen, die nicht im Rahmen der Gewährleistung beseitigt werden.

Belegungsrisiko

Die Wirtschaftlichkeit einer Pflegeeinrichtung ist in starkem Maße von der Auslastung der Einrichtung abhängig.

Erschließungskosten

Nach der Fertigstellung können Folgekosten entstehen, beispielsweise wenn die Kommune Umlagen aufgrund von Straßenerneuerungen erhebt.

Fertigstellung

Finanzielle Schäden können entstehen, wenn der Bau-träger während der Bauzeit Insolvenz anmelden muss.

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.

Gesetzesvorgaben

Durch neue oder geänderte Gesetze können die Wirtschaftlichkeit des Betriebs und ggf. der Mietzins beeinflusst werden.

Mieteinnahmen

Sollte der Mieter zahlungsunfähig sein, kann er seinen Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommen. Bei einer Neuvermietung könnte es passieren, dass niedrigere Mieten erzielt werden.

Nutzungsänderung

Sollte die Immobilie umgebaut werden, zum Beispiel in Wohnungen, hat der Eigentümer eine Mitwirkungspflicht, sodass ihm zusätzliche Kosten entstehen.

Rücklage für Instandhaltung

Sobald der Instandhaltungsaufwand höher ausfallen sollte als Rücklagen gesammelt wurden, muss der Eigentümer zusätzliche Finanzmittel aufbringen.

Steuergesetzgebung

Eine Änderung der Steuergesetzgebung ist möglich.

Wiederverkauf

Da ein Wertverlust der Immobilie nicht ausgeschlossen werden kann, besteht die Möglichkeit, den ursprünglich erbrachten Erwerbsaufwand bei einem Verkauf nicht erzielen zu können.

Weitere Risiken

Bei Brand, Naturkatastrophen oder Krieg können Kosten entstehen.

Wirtschaftsprüfer Ernst & Young prognostiziert: Ausfallquote von Heimbetreibern liegt bei nur 1,5 %

Nur 1,5 % beträgt die Ausfallwahrscheinlichkeit eines Heimbetreibers nach einer Prognose von der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Ernst & Young („Stationärer Pflegemarkt im Wandel“, 2011). Der Studie zufolge sind kleine, kapital-schwache und damit nicht kreditwürdige Betreiber mit überalterten Immobilien und ineffizienten Strukturen stärker insolvenzgefährdet.

Specht & Tegeler Seniorenresidenzen

Starke Kooperation für die Zukunft

Die Specht Gruppe aus Bremen und die tegeler Gruppe aus Wunstorf haben 2017 eine gemeinsame Betreiber-gesellschaft für Seniorenresidenzen gegründet.

Das erste Haus, das unter dem Markennamen ›Specht & Tegeler Seniorenresidenzen‹ betrieben wurde, war in der Ortsgemeinde Jünkerath, etwa 100 Kilometer westlich von Koblenz in Rheinland-Pfalz. Weitere Standorte, die von der Specht & Tegeler Seniorenresidenzen betrieben werden, folgten wenig später: Im Jahr 2018 übernahmen die Experten den Betrieb der Seniorenresidenz am Park in Sulingen und dem Haus ›Am Deichfluss‹ in Stuhr (beide Niedersachsen). Im Jahr 2019 folgte das Haus Wittenbergen in Hamburg direkt an der Elbe und im Mai 2019 eröffnete die Seniorenresidenz ›Hinter den Eichen‹ in Tarmstedt ihre Pforten. Mit den Häusern ›Herz am Platz‹ in Bremervörde, Parkresidenz Bremen, Seniorenpflegeheim Rosengarten und Quartier am Wald in Worswede sowie dem Seniorenpflegeheim Fischerhude kann das Unternehmen

Haus am Deichfluss, Stuhr-Moordeich



inzwischen auf neun Einrichtungen blicken. »Ich freue mich über die Kooperation mit der tegeler Gruppe, mit der wir schon immer in der Vergangenheit sehr gut zusammengearbeitet haben«, sagt Rolf Specht, geschäftsführender Gesellschafter der Specht Gruppe.

GEMEINSAME PROJEKTE

Das Bremer Unternehmen, das damals noch unter Residenz-Gruppe Bremen firmierte, baute für die Wunstorfer drei Seniorenresidenzen in Langenhagen (2010), Hodenhagen (2010) und Benefeld (2012). Die tegeler Gruppe übernahm lange Zeit das Catering für den Betrieb der Pflegeeinrichtungen der damaligen Residenz-Gruppe Bremen. »Mit großer Freude und Stolz gehen wir gemeinsam mit Rolf Specht in eine weitere Herausforderung und werden die S&T Seniorenresidenzen in Deutschland zu eines der namhaften und vor allem vordenkenden Betreibermodelle in der Zukunft machen«, sagt Jens Tegeler, geschäftsführender Gesellschafter der tegeler Gruppe.

Haus Wittenbergen, Hamburg-Rissen



Herz am Platz, Bremervörde



Seniorenhaus am Park, Sulingen

Specht & Tegeler Seniorenresidenzen

Innovatives Betreiberkonzept

Das Betreiberkonzept ist der Schlüssel zum Erfolg bei einer Seniorenimmobilie. Als Pächter und Betreiber der Pflegeeinrichtung steht die Specht & Tegeler Seniorenresidenzen GmbH für die Qualität ihrer Seniorenresidenzen und deren Pflegeangebote. Die Betreibergesellschaft mit den Geschäftsführern Rolf Specht, ebenfalls geschäftsführender Gesellschafter der Specht Gruppe, und Jens Tegeler, ebenfalls geschäftsführender Gesellschafter der Tegeler-Gruppe, verfügt über jahrzehntelange Erfahrung sowohl im Bereich der stationären Pflegeeinrichtungen als auch im Betrieb von Anlagen für betreutes Wohnen, ambulant betreuten Wohngruppen und Tagespflegeeinrichtungen.

FÖRDERUNG STEHT AN OBERSTER STELLE

Alle Einrichtungen werden nach einer speziellen Betreuungs- und Pflegephilosophie geführt, bei der der Mensch im Mittelpunkt steht. Ein fester Bestandteil des Konzeptes ist deshalb die Hilfe zu einem selbstbestimmten Leben, zum Beispiel durch Förderung der Selbstständigkeit und Achtung der Privatsphäre. Dazu gehört auch, dass sich der Tagesablauf nach den Bewohnern richtet – und nicht umgekehrt.

VERTRAUEN IST WICHTIG

Professionelle Pflege nach aktuellem Standard der Pflegewissenschaften und eine ganzheitliche Betreuung auf der Basis der langjährigen Erfahrung sind die Grundlagen des Handelns der Mitarbeiter der Specht & Tegeler Seniorenresidenzen. Es ist wichtig, eine ver-

trauensvolle Basis sowohl zum Bewohner als auch zu den Angehörigen, Betreuern und anderen nahestehenden Personen aufzubauen. Insbesondere Angehörige sind wertvolle Partner, die im Rahmen der Möglichkeiten in den Pflegeprozess miteinbezogen werden.

SOZIAL ENGAGIERT UND INTEGRIERT

Die Ausrichtung der Tagesgestaltung orientiert sich an den Wünschen und Bedürfnissen der Bewohner. Zu den Grundprinzipien der Betreuungsphilosophie zählt die Schaffung von sinnvollen und alltagsnahen Beschäftigungen. Das Gefühl ›gebraucht zu werden‹ steigert das Selbstbewusstsein. Tiere und Pflanzen sowie soziale Kontakte, besonders zu Kindern, sind in den Pflegeeinrichtungen wichtig.

Zur Philosophie des Unternehmens gehört es zudem, die Seniorenresidenz als einen Bestandteil in das Gemeindeleben zu integrieren. Vereine, Verbände, Schulen und Kindergärten sind jederzeit für gemeinsame Aktivitäten willkommen. Besuch von der Kinderkrippe oder von Schülern, Aufführungen von Konzerten und Theaterstücken sind keine Seltenheit. Zeitungsrunde, Singkreis und Gesellschaftsspiele stehen regelmäßig auf der Tagesordnung. In den Wohnküchen bieten sich gemeinsame Aktivitäten wie Kochen und Backen an. Auch therapeutische Angebote mit Gymnastik und Gedächtnistraining finden dort oder in den Mehrzweckräumen statt.



Specht Gruppe

Der Bauherr und Verkäufer

Der Projektentwickler und Bauträger, die Residenz Baugesellschaft mbH, gehört zur Specht Gruppe. Das mittelständische Unternehmen mit dem geschäftsführenden Gesellschafter Rolf Specht hat seit 1988 mehr als 100 Pflegeimmobilien projektiert und realisiert, darunter auch seniorengerechte Wohnanlagen. Über die Residenz Vertriebsgesellschaft mbH, ebenfalls ein Unternehmen der Specht Gruppe, werden die

Pflegeappartements und Wohnungen an Einzelinvestoren verkauft. Mit unternehmerischer Weitsicht agiert die Specht Gruppe seit über 30 Jahren erfolgreich am Markt und hat zurzeit rund 50 spannende Projekte in ganz Deutschland im Vorlauf. Im Jahr 2020 wurde dem Unternehmen das Bonitätszertifikat CrefoZert verliehen.



Haus Eichhof in der Samtgemeinde Hambergen



Seniorenresidenz Oldendorf in Oldendorf (LK Stade)



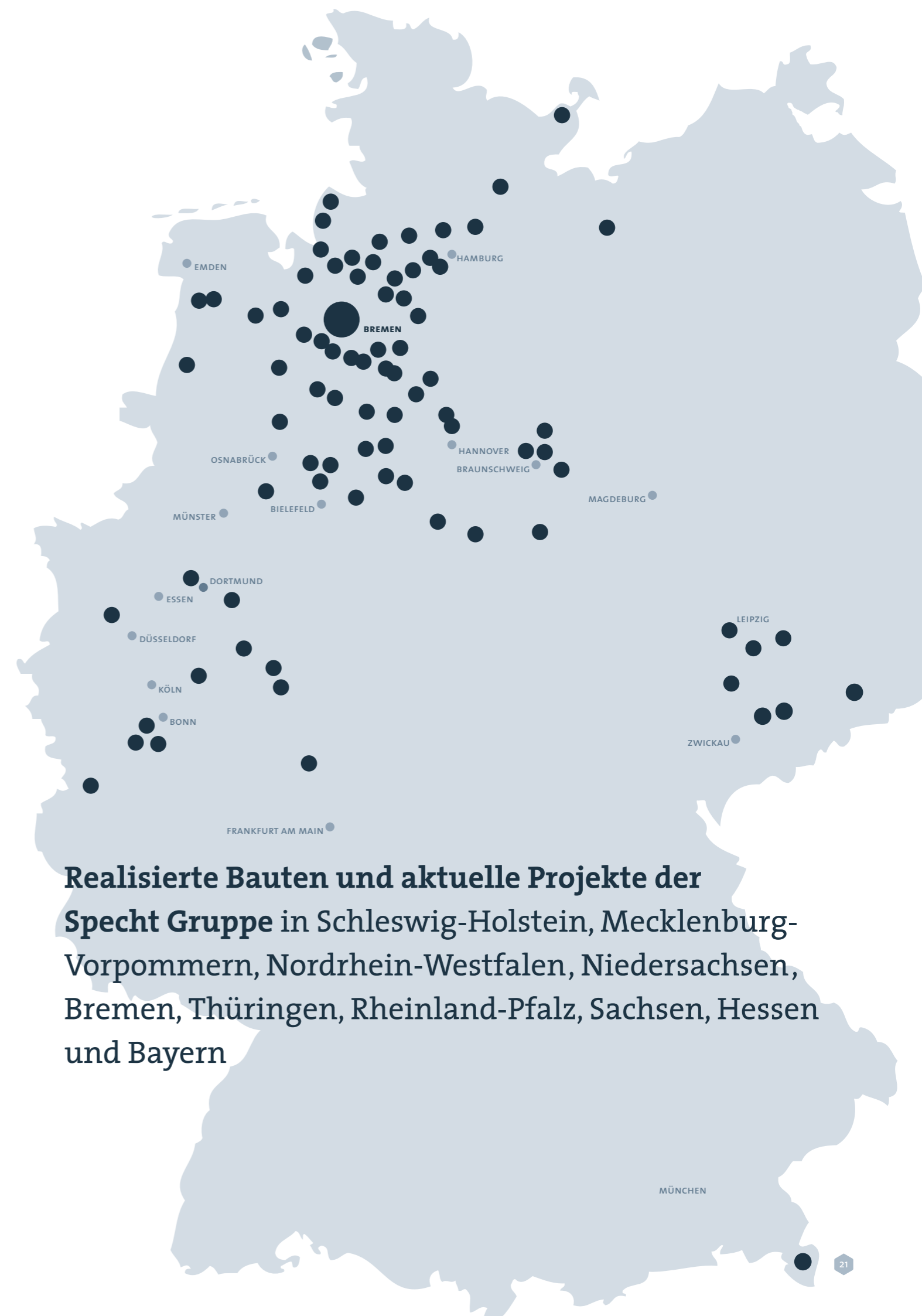
Pflegesuite in der Seniorenresidenz Mühlenhof in Zeven



Haus am Deichfluss in Stuhr (bei Bremen)



Seniorenresidenz am Stübchental in Bad Harzburg



Realisierte Bauten und aktuelle Projekte der Specht Gruppe in Schleswig-Holstein, Mecklenburg-Vorpommern, Nordrhein-Westfalen, Niedersachsen, Bremen, Thüringen, Rheinland-Pfalz, Sachsen, Hessen und Bayern

Informationen zum Mietvertrag der Pflegeappartements

Laufzeit

Mit dem Kauf des Pflegeappartements tritt jeder Erwerber in den bereits geschlossenen Generalmietvertrag über 20 Jahre (mit zweimaliger Option der Verlängerung um jeweils fünf weitere Jahre) mit der Betreibergesellschaft Specht & Tegeler Seniorenresidenzen Tarmstedt GmbH.

Sicherheit

Der Mieter tritt zur Sicherung des Erwerbers des Pflegeappartements alle Ansprüche aus der Vermietung an die Bewohner in Höhe des Mietanteils ab.

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 2015 = 100 um mehr als zehn Prozent gegenüber dem Stand im ersten, auf die ordnungsgemäße Übergabe folgenden Kalendermonat, so ist der Vermieter berechtigt, den Mietzins in Höhe von 65% der entsprechenden prozentualen Veränderung ab dem Beginn des 4. Kalenderjahres nach Übergabe zu erhöhen (siehe Mietvertrag).

Instandhaltung

Sämtliche Kosten sowohl für Instandhaltungen als auch für sogenannte Schönheitsreparaturen, bis auf die Gewerke Dach und Fach, obliegen dem Mieter.

Miethöhe

Der Mietzins der Pflegeappartements ist der beigelegten Preisliste zu entnehmen.

Nebenkosten

Der Mieter schließt alle Verträge mit den Ver- und Entorgern sowie die Versicherungen ab, so dass es keine Nebenkostenabrechnung für den Eigentümer gibt. (Ausnahme: Grundsteuer - diese trägt der Eigentümer.)

Energieeffizienz

Der Energieausweis ist beantragt und wird zurzeit erstellt.

Pre-Opening-Phase

Aufgrund der Pre-Opening-Phase von zwei Monaten steht dem Käufer mit Beginn des dritten Monats nach der Kaufpreiszahlung die erste Miete für sein Pflegeappartement zu.

Einrichtungsgegenstände

Der Betreiber / Mieter übernimmt die Ausstattung und Einrichtung und ist somit auch für die Instandhaltung und notwendige Ersatzbeschaffung verantwortlich.

Mietvertrag

Zwischen dem Verkäufer und dem Betreiber ist ein Mietvertrag geschlossen worden. Der Mietvertrag regelt Punkte wie z.B. Miethöhe, Mietlaufzeit, Instandhaltungsregelung und Änderung der Miethöhe. Der Mietvertrag 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 und Zahlungszeitpunkt. Neben den Inhalten im Kaufvertrag haben die Bezugsurkunden als Informationsquelle eine besondere Bedeutung. In ihnen sind der komplette Mietvertrag, die Teilungserklärung und der Verwaltervertrag zu finden.

Verwaltervertrag

Der Verkäufer schließt mit der Hausverwaltung einen Verwaltervertrag (je Pflegeappartement: 15,00 Euro zzgl. USt. pro Monat). Der Verwalter hat u.a. die Aufgabe, die Miete des Betreibers entgegenzunehmen und an die einzelnen Erwerber weiterzuleiten. Zudem organisiert der Verwalter die Eigentümerversammlung. Der Verwaltervertrag geht von dem Verkäufer auf die zukünftige Eigentümergemeinschaft über.

Haftungsausschluss

Bitte beachten Sie, dass sämtliche in diesem Exposé vorgestellten Inhalte lediglich einer Vorabinformation dienen und den vorläufigen Planungsstand im Oktober 2020 darstellen. Grundlagen der Ausführung sind ausschließlich die in der Bezugsurkunde enthaltene Bau- und Leistungsbeschreibung sowie die Darstellung in den Plänen der Teilungserklärung. Veränderungen aufgrund behördlicher Auflagen bleiben ausdrücklich vorbehalten. Die Bauvorschriften und alle Zeichnungen stehen unter dem Vorbehalt aller Genehmigungen und Auflagen der zuständigen Behörden und Versorgungsbetriebe. Abweichungen und Änderungen, die zum Erhalt von Genehmigungen, zur Erfüllung von Auflagen oder aufgrund der Planung für die Versorgung mit Wasser, Strom, Wärme, Telefon, Abwasserbeseitigung u. Ä. erforderlich oder für die Belange des gesamten Bauvorhabens zweckmäßig sind, bleiben vorbehalten, ohne dass daraus Ansprüche des Käufers gegen den Verkäufer hergeleitet werden können. Alle angegebenen Flächen beruhen auf der Flächenberechnung eines Architektenbüros und sind unverbindliche Richtmaße. Das Gleiche gilt für die dargestellten Außen- und Innenansichten des Objektes sowie deren Visualisierung. Die Möblierungen und räumlichen Darstellungen in den Grundrisszeichnungen und Visualisierungen sind Architekturvorschläge. Die Darstellung in den Plänen eignet sich nicht für das Entnehmen von Maßen. Der Austausch von Baumaterialien durch gleichwertige Materialien bleibt vorbehalten. Dieser darf sich jedoch nicht gebrauchsmindernd auf

den Kaufgegenstand auswirken. Weiterhin darf er nicht zur Wertminderung des in der Baubeschreibung dargestellten Zustandes führen und muss dem Käufer zumutbar sein. Der Verkäufer hat als Informationsverwender des vom Bauträger erstellten Exposé 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 Residenz Vertriebsgesellschaft mbH sowie dem Immobilienmakler ausgeschlossen.

Eine Rechts- und Steuerberatung wird durch die Vermittlung des Immobilienmaklers nicht ersetzt. Die Bezugsurkunden werden Ihnen rechtzeitig vor Beurkundung des Kaufvertrags durch die Residenz Vertriebsgesellschaft mbH bzw. Immobilienmakler zur Verfügung gestellt. Sie enthält umfangreiche Information 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, inkl. der beglaubigten Abschrift der Bezugsurkunden (Teilungserklärung, Mietvertrag und Verwaltervertrag).

Benötigen Sie weitere Informationen zu diesem Objekt oder haben Sie Fragen zu Pflegeimmobilien?

Wir beraten Sie gerne – die Specht Gruppe und ihr Vertriebspartner freuen sich auf Ihre Kontaktaufnahme!



 **SPECHT GRUPPE**

Julia Schmidt
Telefon 0421 / 84 001-172
j.schmidt@spechtgruppe.de



**UWE BEHRENS
Immobilien**

Uwe Behrens
Telefon 04282 / 59 59 416
info@uwebehrens.net

Weitere Objekte der Specht Gruppe



Seniorenresidenz Huntetal
Barnstorf (LK Diepholz)



Seniorenresidenz 'An den Meerwiesen'
Groß Schwülper (bei Braunschweig)



Seniorenresidenz Am Sodenmattsee
Bremen-Rüchting



Seniorenresidenz am Auetal
Ahlerstedt (LK Stade)

Neue Seniorenresidenz in Sittensen Verkaufsbroschüre für Kapitalanleger

Residenz Vertriebsgesellschaft mbH
Ein Unternehmen der Specht Gruppe
Konsul-Smidt-Straße 12, 28217 Bremen (Überseestadt)

Ihre Ansprechpartner:
Specht Gruppe
Julia Schmidt
Telefon 0421 / 84 001-172
j.schmidt@spechtgruppe.de

Uwe Behrens Immobilien
Uwe Behrens
Telefon 04282 / 59 59 416
info@uwebehrens.net

Energieausweis ist beantragt