

WERBUNG

INVESTITIONSOBJEKT



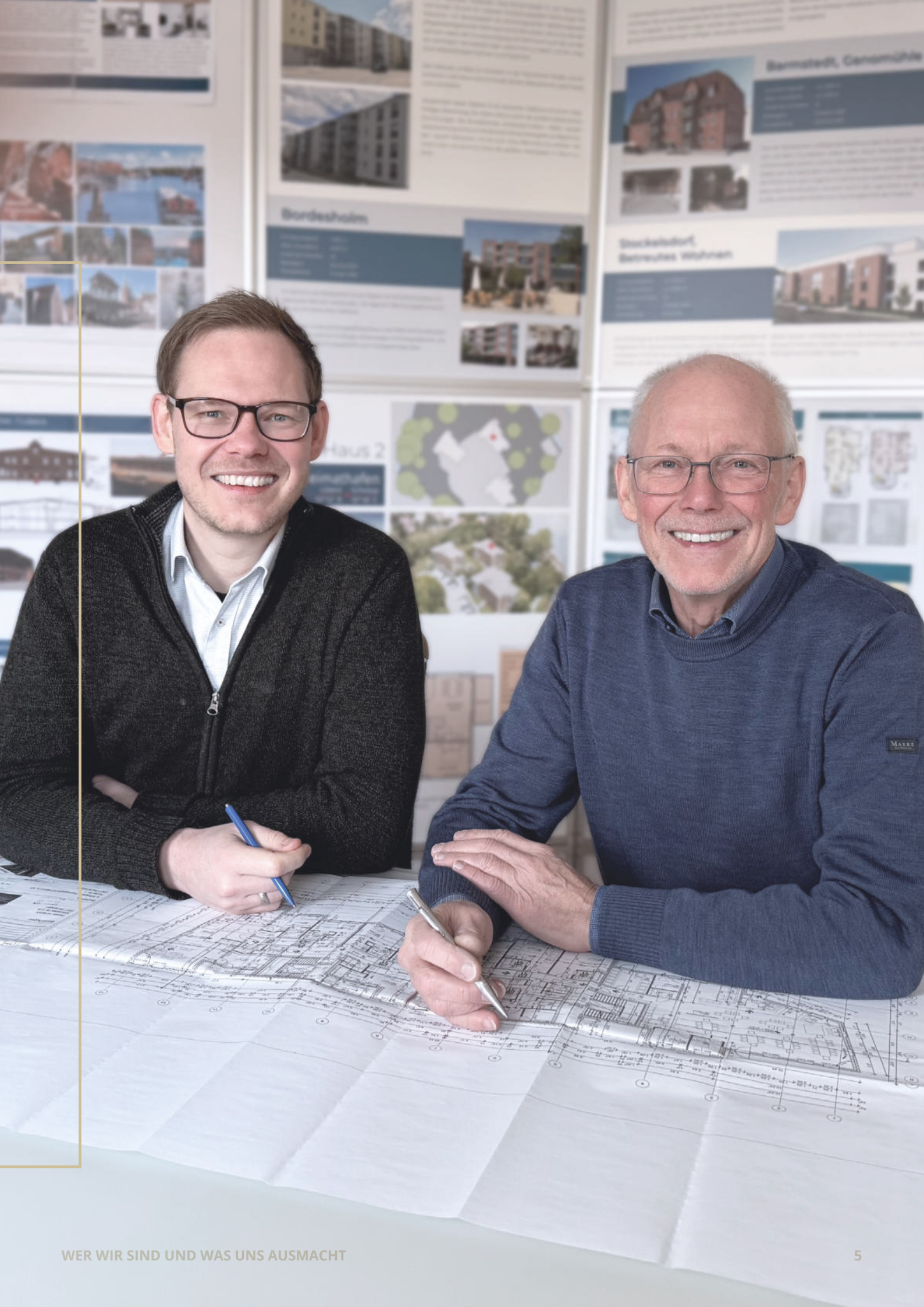
SENIORENRESIDENZ AM LANDGRABEN





WER WIR SIND UND WAS UNS AUSMACHT





DAS TEAM UM DIE SENIORENRESIDENZ AM LANDGRABEN

Von der ersten Idee, über die Suche nach dem passenden Grundstück hin zum Schlüsselfertigen Projekt besteht ein Immobilienprojekt aus vielen grundverschiedenen Teilaufgaben aus verschiedensten Fachdisziplinen, die wie ein Puzzle mit der Zeit das Projekt formen. Um diese komplexen Aufgaben zu meistern und

Ambulantis BSW GmbH als Betreiber der Tagespflege am Landgraben ist bereits seit der Startphase des Projektes dabei und hat wesentlich bei der Planung und Konzeption der Grundrisse für die Tagespflege mitgewirkt. Die Arbeitsabläufe konnten direkt in die Planung einfließen und dank der weitsichtigen Denkweise, bereits im Vorwege die notwendige Flexibilität im Geschäftsbetrieb über die langfristige Laufzeit berücksichtigt werden. Dank der frühzeitigen Einbindung des Tagespflege-Betreibers profitiert das Objekt von praktischen Fachwissen eines professionellen Pflegeanbieters.

Dabei steht der Mensch immer im Mittelpunkt. Mit dem Ziel, den Menschen ein erfülltes Leben in der eigenen Wohnung zu ermöglichen, kann freiwillig und bei Bedarf eine pflegerische Rundumversorgung möglich gemacht werden.

dabei nicht den Überblick zu verlieren, braucht es ein herausragendes Team.

Neben vielen Fachplanern, Gutachtern und Spezialisten sollen im Folgenden kurz die Schlüsselunternehmen vorgestellt werden.

ALTUS BAU GMBH als Generalunternehmer übernimmt mehr als nur die Baustelle. Bereits weit vor Baubeginn ist die ALTUS BAU tief in das Projekt eingestiegen und hat die auszuführende Planung übernommen. Die Planung profitiert von dem umfangreichen fachlichen Expertise des breiten Planungsteams rund um den Generalunternehmer.

Auf der Baustelle kann Altus ebenfalls mit beeindruckenden Referenzen aus ihrer über 30-jährigen Tätigkeiten überzeugen. Der Wohnungsbau ist dabei der Schwerpunkt und auch mit den komplexen Forderungen an die sich ständig ändernden Energetischen Rahmenbedingungen ist der Unternehmer vertraut.

ALTUS BAU GMBH wird die gesamte Anlage samt Außenanlagen schlüsselfertig übergeben und als zentraler Ansprechpartner über alle Gewerke für die Seniorenresidenz am Landgraben über die gesamte Gewährleistungszeit zur Verfügung stehen.

Die DKB Bank in Kooperation mit der KfW Bank ist ein bonitätsstarker Partner, die einen Großteil der Herstellungskosten über zinsgünstige Kredite zur Verfügung stellt. Die DKB Bank hat das Projekt im Vorfeld umfangreich durchleuchtet und neben der Planung vor allem die Vertragsstrukturen geprüft und Standortanalysen durchgeführt. Das Konzept wurde dabei durchleuchtet und die Wirtschaftlichkeit durch externe Gutachter bestätigt.

Die alpha projektentwicklung gmbh ist unter den Projektbeteiligten das Bindeglied und übernimmt für die Seniorenresidenz am Landgraben die gesamte Steuerung der Beteiligten. Von der Suche nach dem richtigen Partner über die Vertragsgestaltung bis hin zur Steuerung und Koordination der einzelnen Fachbereiche verbindet die alpha projektentwicklung alle Beteiligten zu einem Team und übernimmt die Führung. Auf den nachfolgenden Seiten soll die zentrale Rolle noch einmal kurz vorgestellt werden.



VON ARCHITEKTUR BIS FINANZIERUNG – ALLES AUS EINER HAND

Eine Immobilie zu kaufen – als neues Zuhause, als Kapitalanlage – ist eine komplexe Angelegenheit. Von ihrer maßgeschneiderten Finanzierung ganz abgesehen. Da ist es gut, einen Partner zu haben, der von der Planung bis zur Realisierung alle Kompetenzen bündelt.

Dieser Partner sind wir, die alpha projektentwicklung seit über 25 Jahren.

UNSERE PHILOSOPHIE

Ganzheitliche Denker und Umsetzer: Projektentwickler, die vom Einfamilienhaus bis zum Großprojekt grundsätzlich großen, sehr großen Wert auf Qualität legen. Und darum schon in den ersten Planungsphasen mit allen Projektbeteiligten, also Bauträgern, Architekten und auch den Kunden zusammenarbeiten. Die effiziente Verknüpfung in allen Projektphasen schafft Synergien und sorgt für Kosten- und Termintreue. Aber wir denken auch über die reine Realisierung hinaus: Hochwertige Materialien, permanent optimierte Bautechniken

senken die Neben-, Unterhaltungs- und Betriebskosten für unsere Kunden. Das ist unser Verständnis von Qualität.

UNSERE ERFAHRUNG

Seit mehr als 25 Jahren entwickeln und betreuen wir Immobilien in enger Zusammenarbeit mit den zukünftigen Besitzern. Das heißt, wir wissen nicht nur wie Lebensqualität gebaut wird, wir erkennen auch früh die neuen Entwicklungen auf dem Markt. Ob das die besonderen Anforderungen für senioren-gerechtes Wohnen betrifft, Generationenhäuser oder die Wünsche junger Familien. Eines steht bei uns immer im Fokus: zufriedene Kunden.

QUALITÄT AUS TRADITION

Wir sind ein familiengeführtes Unternehmen. Partnerschaftliches, konstruktives Miteinander gehört für uns also zur DNA. Das bedeutet, hier ziehen erfahrene Projektentwickler, Architekten, Ingenieure und Immobilienfachleute alle an einem Strang, um das bestmögliche Ergebnis für unsere



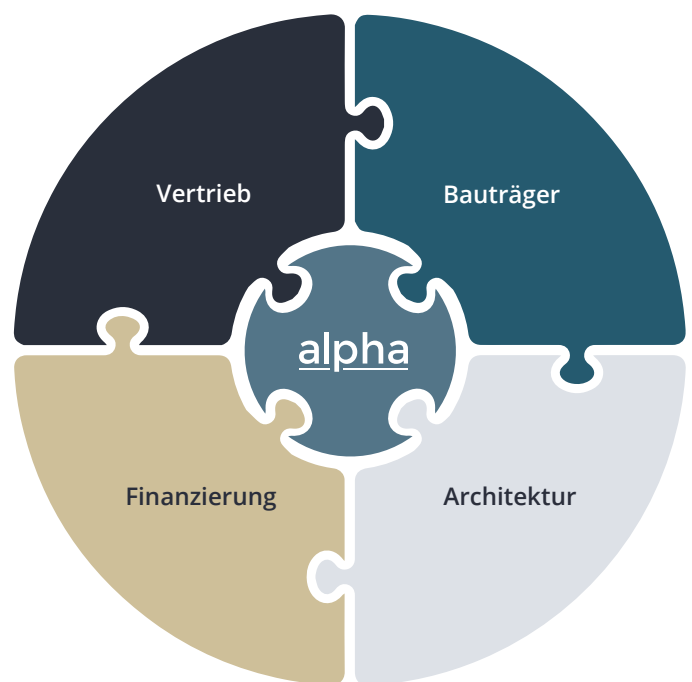
*Zusammenkommen ist ein Beginn,
Zusammenbleiben ist ein Fortschritt,
Zusammenarbeiten führt zum Erfolg.*

Henry Ford (1863–1947),
amerikanischer Großindustrieller

Kunden zu erreichen: Wohnraum zum Wohlfühlen.
Mit wenig Energiekosten durch KfW-Niedrig-
energiestandards. Aber jeder Menge Platz für
individuelle Wünsche.

WERTE SCHAFFEN

Eine Immobilie ist erheblich mehr als Steine, Beton, Mauern und Fenster. Sie ist ein Zuhause, hat große emotionale Bedeutung. Und sie ist eine Kapitalanlage. Die passende und günstige Finanzierung bei gleichzeitiger Werthaltigkeit ist also zwingend. Darum gehören versierte Finanzberater ebenso zu unserer Crew wie Architekten. So finden wir für Sie nicht nur passende und günstige Finanzierungsmodelle – unabhängig von den großen Finanzinstituten – wir kennen die aktuellen Subventionierungsmöglichkeiten, die Risiken und die Chancen, die der Immobilienmarkt Ihnen bietet. Lassen Sie sie uns gemeinsam erschließen.



Thies Bogenschneider

Thies Bogenschneider
Master of Science
Geschäftsführung & Projektentwicklung

Peter Bogenschneider

Peter Bogenschneider
Hochbau Dipl.-Ing.
Geschäftsführung & Vertrieb



DAS PROJEKT IM ÜBERBLICK



INVESTMENT-FACTSHEET



STANDORT

- Stockelsdorf bei Lübeck – wachstumsstarke Region
- Sehr gute medizinische und infrastrukturelle Anbindung
- Hohe Nachfrage nach modernen Senioren- und Pflegekonzepten

IHRE CHANCEN

- Stabile und planbare Einnahmen
- Nachhaltige Wertsteigerung durch Qualitäts- und Standortvorteile
- Gesellschaftlich relevante Investition in eine sichere Zukunftsbranche

INVESTITIONSVORTEILE

- Langfristige Kapitalanlage in einem zukunftssicheren Wachstumsmarkt
- Hohe Planungssicherheit durch 20-jährigen indexierten Mietvertrag mit bonitätsstarken Generalmieter
- Attraktive steuerliche Vorteile durch AfA-Möglichkeiten
- Degressive AfA 5 % + Sonder-AfA QNG 5 % (4 Jahre)
- Nachhaltige, hohe Bauqualität nach KfW 40 QNG-Standard
- Bonitätsstarker Betreiber mit langjähriger Erfahrung
- Bestehendes KfW-Darlehen zu 2,39 % p.a. kann übernommen werden
- Geringer Verwaltungsaufwand dank professionellem Gebäudemanagement





Unverbindliche Visualisierung. Die Gestaltung des Objektes sowie der Außenanlagen Können von der Ausführung abweichen.

PROJEKTSTAND UND WEITERE ENTWICKLUNG

PHASE 01

Bereits in dem Jahr 2017 haben wir das Grundstück in Lübeck Stockelsdorf erworben. Die SaL ist seitdem Eigentümerin des Grundstücks.

PHASE 02

Das Grundstück wurde zwar mit einer Planung erworben, diese Planung wurde jedoch in Rücksprache mit dem Pächter komplett überarbeitet. Der Generalmieter der Immobilie ist seit Anfang an mit dabei. Es wurden umfangreiche Standortanalysen für das Seniorenwohnkonzept sowie die Tagespflege am Standort Stockelsdorf erarbeitet. Die Konzeption des Projektes, die Statik, die Planung und die Vorarbeit für den Bauantrag wurden vorangetrieben, sodass unser Bauantrag eingereicht wurde. Die erste Baugenehmigung wurde uns dann im September 2021 erteilt.

Das Objekt wurde zunächst als KfW 55 Haus konzipiert. Zum damaligen Zeitpunkt gab es erhebliche Fördergelder für die Errichtung eines KfW 55 Objektes. Sämtliche Berechnungen für

die Beantragung des KfW-Zuschusses wurden am 23.02.2022 fertiggestellt und sollten eingereicht werden. Bis Ende Februar 2022 sollten nach damaligen Vorgaben die Zuschüsse beantragt werden können, leider wurden diese noch vor der Ablauffrist, ohne Ankündigung gestrichen.

Umfangreiche Umplanungsmaßnahmen und neue Verhandlungen mit dem Pächter waren dann die Folge der Verzögerung der Startphase. Durch den Ukraine-Krieg und den Zinsanstieg mussten ständig Anpassungen an dem Projekt vorgenommen werden.

Im Sommer 2023 haben wir uns entschieden, das Gebäude auf eine sehr hohe Energieeffizienzstufe anzupassen. Umfangreiche Gespräche mit Energieberatern, unserem Architekten und dem Statiker waren notwendig, um die Klassifizierung KfW 40 mit QNG (Qualitätssiegel für nachhaltiges Gebäude) zu erreichen.

Die Planung hierfür konnte im Dezember 2023 abgeschlossen werden.

2017

01 Start

Grundstück suchen
Kaufen

02 Planen und Entwickeln

Planung / Konzeption
Bauantrag
Gewerke, Behörden, Planer usw.
Finanzierung
Baufirmen akquirieren

Verträge verhandeln
Mieter suchen
Verträge mit Mietern schließen
Eigenkapital von Kommanditisten

Nachdem die im Dezember 2023 ausgesprochene Haushaltssperre im Februar 2024 wieder aufgehoben war, wurde uns dann ein KfW Energieeffizienzdarlehen in Höhe von 8,85 Mio. € zu einem Zins von 2,39 % zugesagt.

GENERALUNTERNEHMER

Wir haben uns entschieden, unser Objekt von einem Generalunternehmer erstellen zu lassen und haben Gespräche mit verschiedenen Generalunternehmern geführt. Die Firma ALTUS Bau aus Lübeck ist seit vielen Jahren als Generalunternehmer für große Immobilienprojekte am Markt tätig. Wir haben uns letztendlich entschieden, mit dieser Firma das Objekt in schlüsselfertiger Bauweise erstellen zu lassen. Sämtliche Verhandlungen konnten im Sommer 2024 abgeschlossen werden. Somit ist eine hohe Kostensicherheit gegeben. Das Energiekonzept wurde nochmals angepasst (unser Projekt wird nun über eine Fernwärmeversorgung der Versorgungsbetriebe Stockeisdorf versorgt).

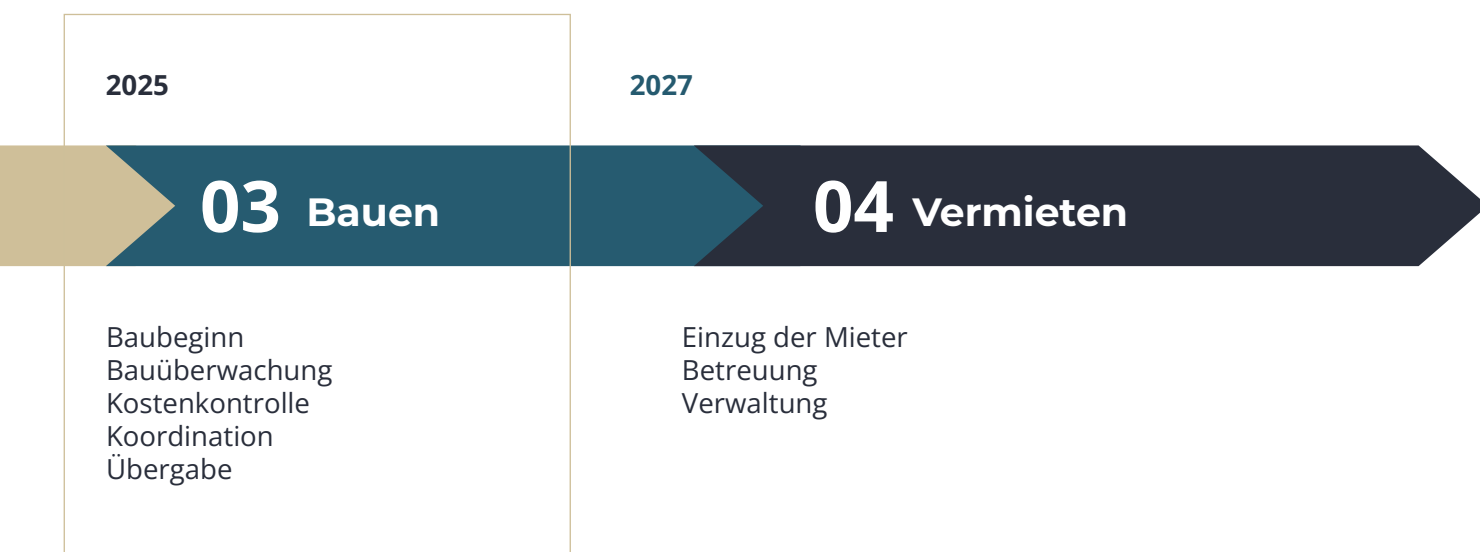
PHASE 03

Mit den Baumaßnahmen wurde im Februar 2025 begonnen. Vorbereitende Maßnahmen sind bereits durchgeführt worden. Für die Überwachung des Generalunternehmers sowie die Überprüfung der Einhaltung der KfW-Richtlinien, haben wir zusätzlich ein Architekturbüro aus Lübeck eingeschaltet. Die gesamte Koordination und die Projektsteuerung, die letztendlich sämtliche Firmen zueinander bringt, wird die alpha projektentwicklung gmbh übernehmen.

PHASE 04

Die Fertigstellung des Projektes ist zum 4. Quartal 2026 geplant. Der Generalmieter wird zum Februar 2027 in das Objekt einziehen.

Nach Einzug der Mieter im Februar 2027 wird die Bogenschneider Hausverwaltung GmbH, hier verantwortlich Lisa Bogenschneider, die Verwaltung der Immobilie übernehmen.



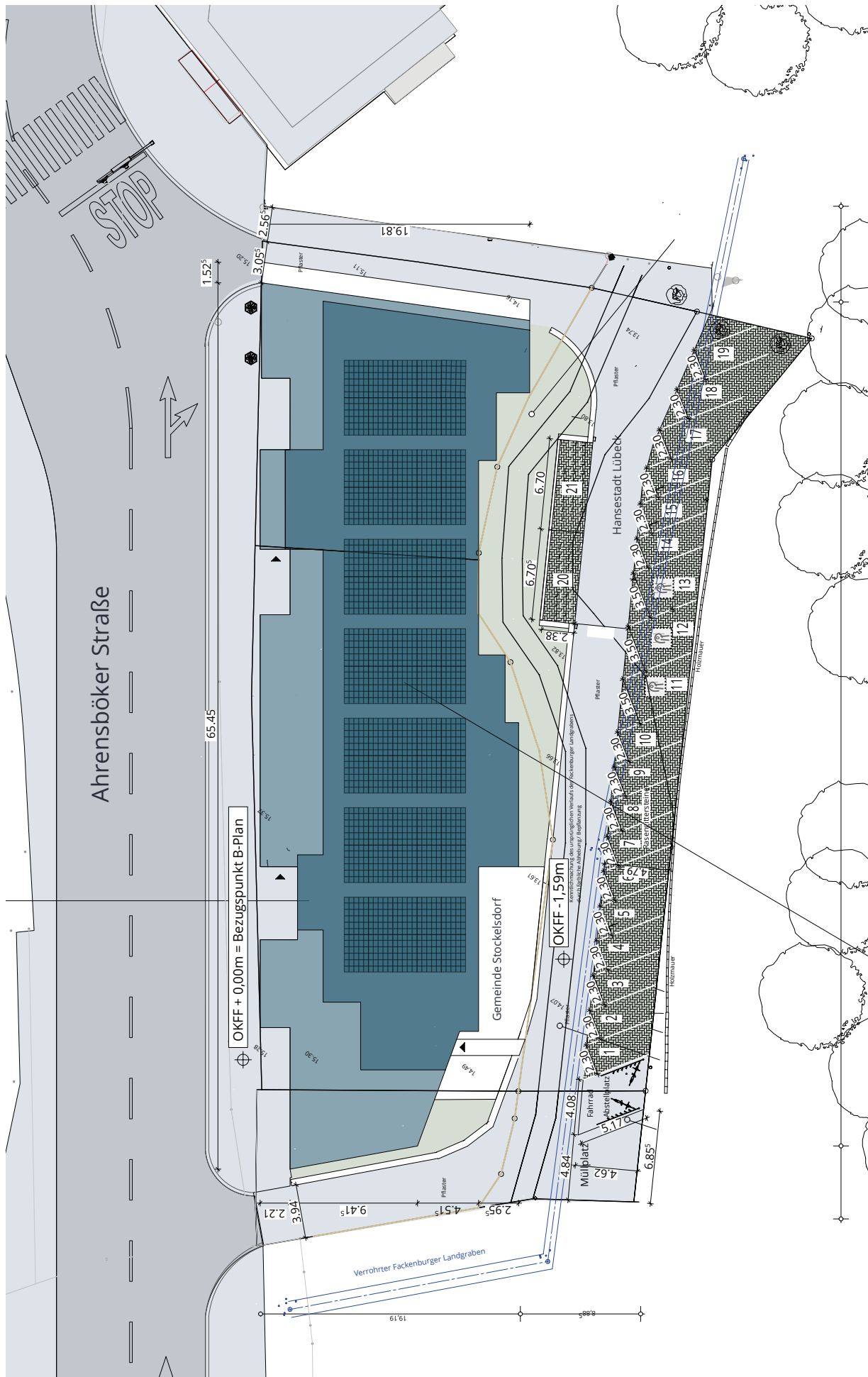
KURZBESCHREIBUNG

Adresse	Segeberger Str. 2-4, in 23617 Stockelsdorf Unmittelbar an der Stadtgrenze zur Hansestadt Lübeck
Nutz-/Wohnfläche	ca 2.932 m ²
	davon EG: 785 qm Tagespflege und Appartements Betreutes Wohnen
	davon 1. OG: 793 qm Appartements Betreutes Wohnen
	davon 2. OG: 797 qm Senioren Wohngemeinschaft* und Appartements Betreutes Wohnen
	davon 3. OG: 557 qm Betreutes Wohnen
	21 Stellplätze
Werterhalt durch hohe Bauteilstandards	Energieeffizienzhaus nach den hohen Anforderungen des KfW 40 Energieeffizienzhaus mit QNG Zertifizierung.
Energieträger	Nahwärme mit Biogas, Solaranlage mit Batteriespeicher über Externen
Nachhaltige geplante Bauweise	Durch Stützraster, Leichtbauwände und intelligenter Leitungsführung ist eine Nachnutzung oder Nutzungsänderung einfacher möglich.
	Vollflächig Fußbodenheizung
	Barrierefrei / Rollstuhlgerecht
	Große moderne Aufzuganlagen
	Vollflächig begrüntes Dach
	Rasengittersteine im Stellplatzbereich
	Großzügige Terrassen und Gemeinschaftsbereiche auf knapp 600 m ²

Zeitplan	
Baubeginn	Quartal 1 2025
Fertigstellung	Quartal 4 2026
Aufnahme des Betriebes	Quartal 1 2027

* WG ist im 1. OG

LAGEPLAN



GRUNDRISSSE

ERDGESCHOSS



1. OBERGESCHOSS

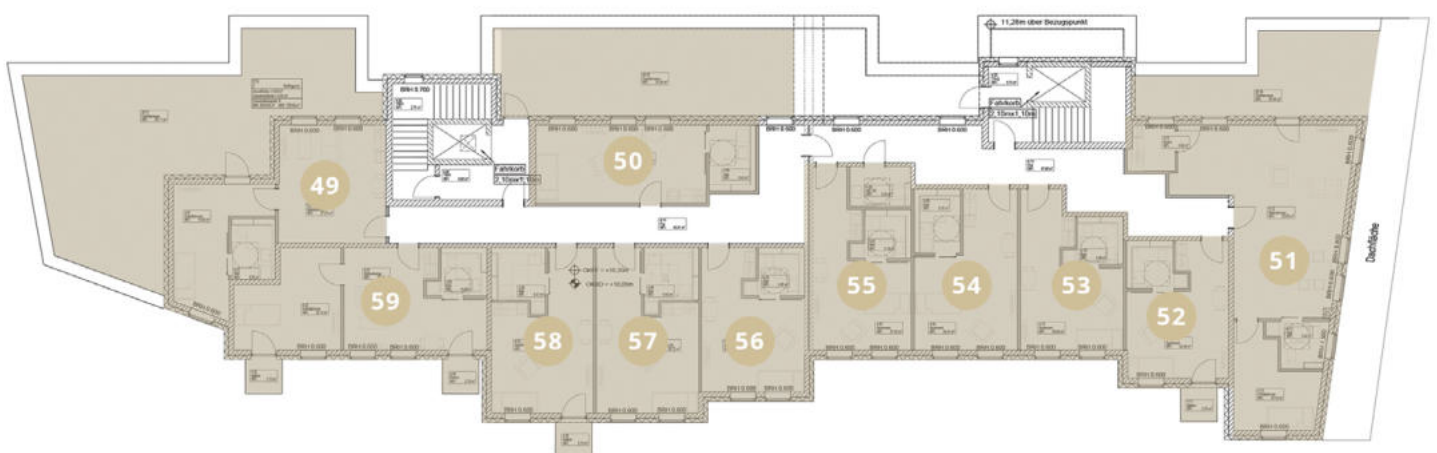


■ Betreutes Wohnen
■ Pflegewohngemeinschaft

2. OBERGESCHOSS



STAFFELGESCHOSS



Betreutes Wohnen

NACHHALTIG & LANGFRISTIG GEPLANT – MIT BRIEF UND SIEGEL

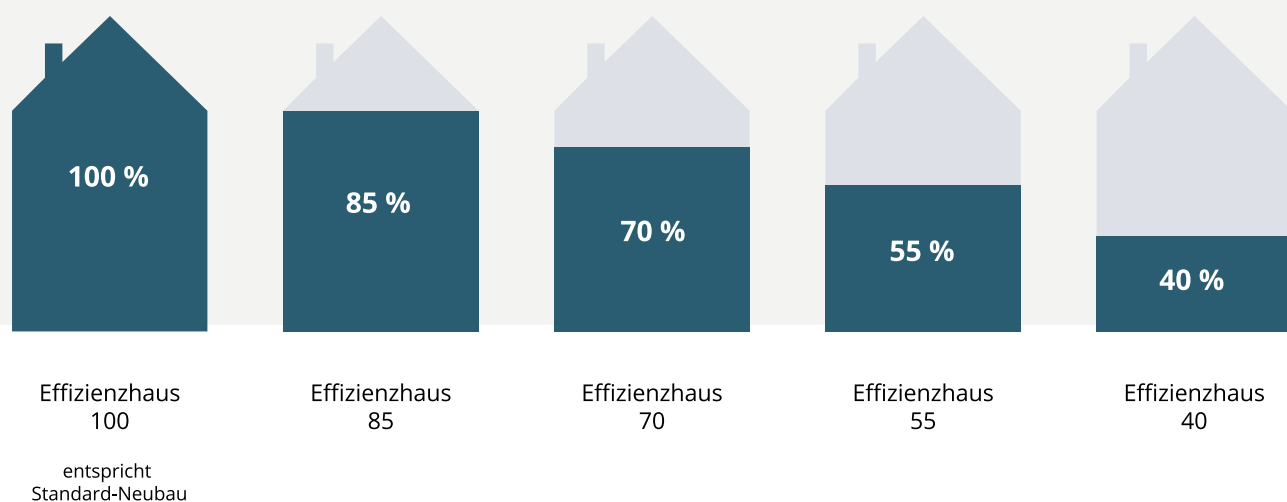
Mit einer KfW40 QNG-Immobilie investieren Sie in eine zukunftssichere Immobilie, die auch bei steigenden Energiekosten oder strengeren Umweltauflagen Ihren Wert behält. Durch die Investition in diese energieeffiziente und nachhaltige Immobilie leisten Sie einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz und fördern den ver-

antwortungsvollen Umgang mit Ressourcen. Zusammenfassend bietet diese Investition mit KfW40 QNG zahlreiche finanzielle, ökologische und komfortbezogene Vorteile. Diese Aspekte machen sie zu einer lohnenden Investition, sowohl für Ihre Gegenwart als auch für die Zukunft.

DIE EFFIZIENZHAUS-STANDARDS IM NEUBAU

Je besser der Standard, desto geringer die Energiekosten.

■ Energieverbrauch



Quelle: Deutsche Energie-Agentur GmbH (dena)

BESONDERE MERKMALE



ENERGIEEFFIZIENZ

Ein Gebäude, das den KfW40-Standard erfüllt, benötigt nur 40 % der Primärenergie eines vergleichbaren Referenzgebäudes nach der Energiesparverordnung (EnEV). Das bedeutet, dass es sehr energieeffizient ist und hohe Anforderungen an die Dämmung und die Haustechnik erfüllt.



QUALITÄTSSIEGEL NACHHALTIGES GEBÄUDE (QNG)

Zusätzlich zur hohen Energieeffizienz müssen Gebäude mit dem QNG-Siegel auch strenge Kriterien hinsichtlich der Nachhaltigkeit erfüllen. Dies umfasst ökologische, ökonomische und soziale Aspekte.



ÖKOLOGIE

Dazu gehören z. B. die Verwendung umweltfreundlicher Materialien, der Schutz der natürlichen Ressourcen und die Minimierung von Umweltbelastungen.



ÖKONOMIE

Aspekte wie die Wirtschaftlichkeit des Gebäudebetriebs, die Flexibilität und die Langlebigkeit der Bauweise sind ebenfalls wichtig.



SOZIALES

Hierzu zählen unter anderem die überwiegend barrierefreien Grundrisse, der Komfort und die Gesundheit der Mieter.

DER STANDORT – BETREUTES WOHNEN IN STOCKELSDORF/LÜBECK

Am Ortseingang von Stockelsdorf entsteht ein Wohngebäude mit Angeboten für die ältere Generation, nah am Zentrum und mit unmittelbarer Anbindung an den Wanderweg am Landgraben. Das Gebäude mit drei Voll- und einem Staffelgeschoss wird teilunterkellert. Als Generalmieter für das gesamte Objekt hat die GELEWO bereits einen 20-Jahres Pachtvertrag geschlossen.

- Generalmieter und Tagespflege-Betreiber stehen bereit
- Sehr gute Lage in Stockelsdorf (bei Lübeck)
- Einzugsgebiet ca. 80.000 Einwohner (in Lübeck/Stockelsdorf ca. 230.000 Einwohner)
- Sehr gute Infrastruktur und medizinische Versorgung in unmittelbarer Nähe
- Als Standort mit Pflegekonzept sehr gut geeignet, Einzugsgebiet hat zu wenig Pflegeeinrichtungen

TAGESPFLEGE

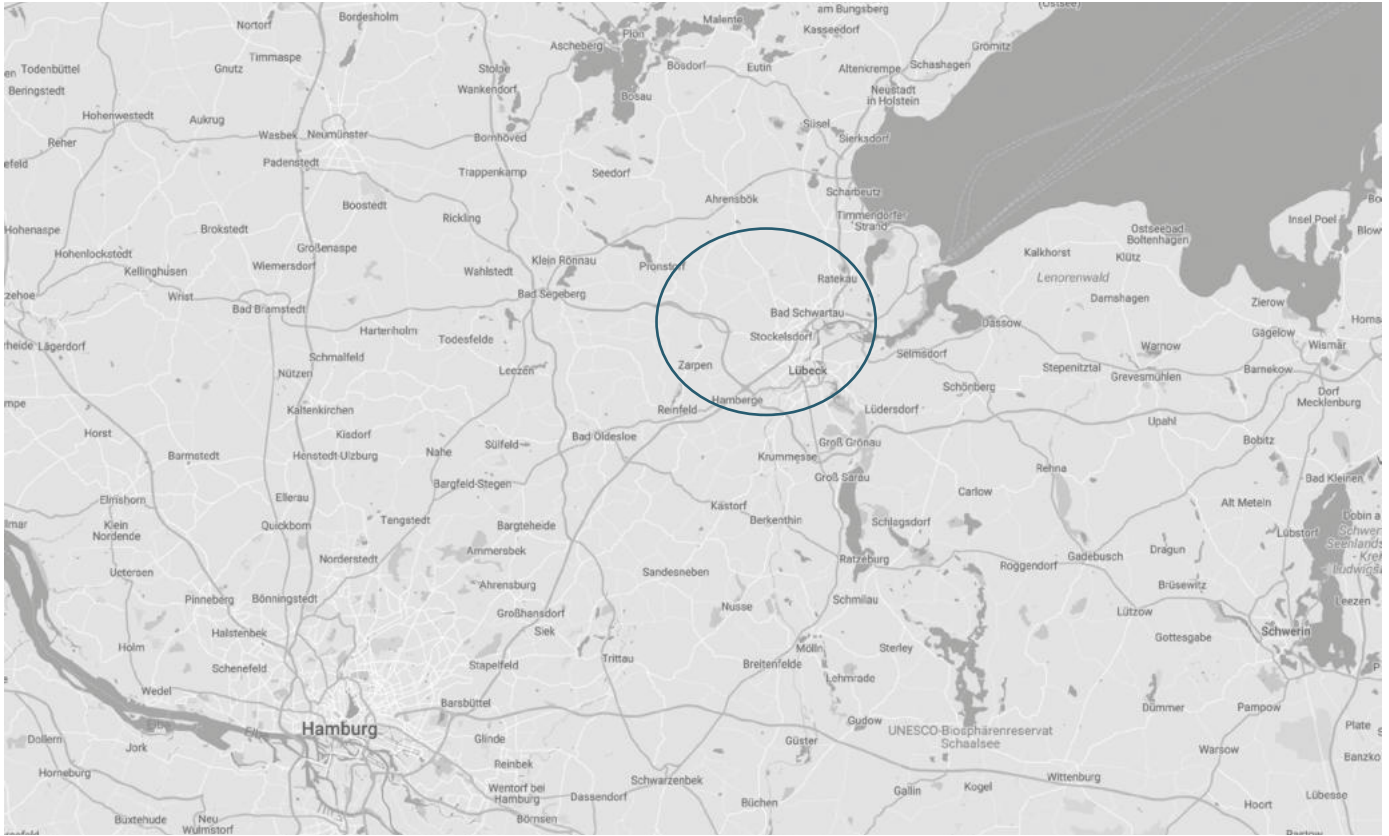
- 40 Plätze für ältere, meist pflegebedürftige Menschen
- Pflegerische Leistungen, Mahlzeiten sowie gesellige und kreative Aktivitäten

BETREUTES UND ALTERSGERECHTES WOHNEN

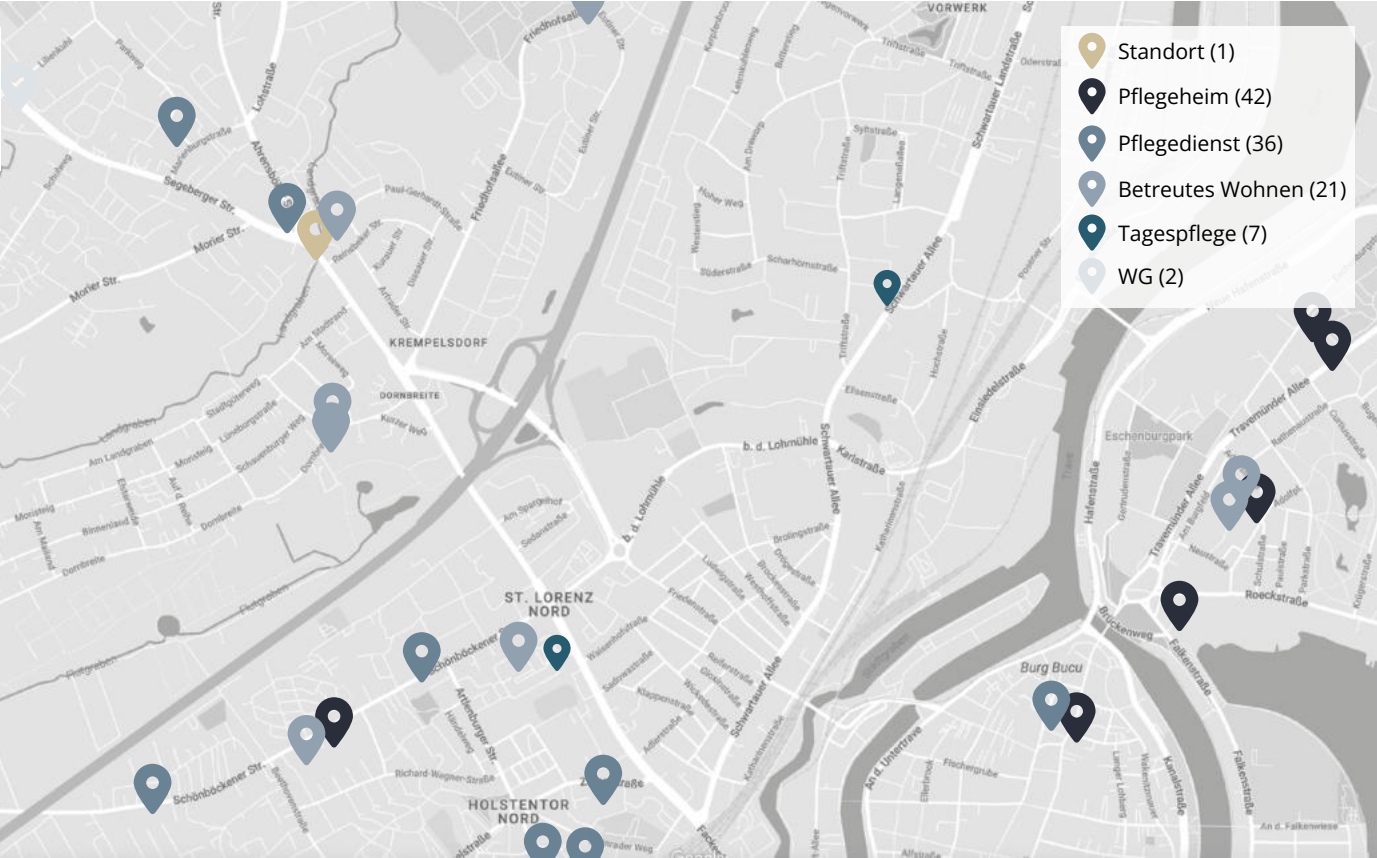
- 46 Wohnungen mit 30-70 m²
- Ambulantis stellt Grundleistungen wie Hausnotruf und Beratungstätigkeiten

BETREUTE WOHNGEMEINSCHAFT

- Selbstverwaltet und ambulant betreut leben ältere Menschen selbstbestimmt zusammen
- Eine Satzung regelt die wichtigsten Punkte des Zusammenlebens
- Jeder der 11 Bewohner hat ein eigenes Zimmer mit eigenem Bad
- Das gemeinschaftliche Leben findet vor allem in dem Gemeinschaftswohnraum mit großzügiger Küche statt



ÜBERSICHT PFLEGEANGEBOTE ANDERER ANBIETER IN STANDORTNÄHE



STANDORTANALYSE

Dimension	Erkenntnisse	Ergebnis
Bedarfsanalyse	■ Bei der Segeberger Str. 2-4 handelt es sich um einen guten Mikrostandort in einer Gemeinde (Stockelsdorf) mit einer hohen Nachfrage nach Seniorenwohnen und Pflegeleistungen	★ ★ ★
Auslastungsanalyse	■ Stockelsdorf hat mit einer rechnerischen Auslastung von über 100% einen kalkulatorischen Mangel an Pflegeangeboten ■ Es gibt ein großes Angebot an betreutem Wohnen	★ ★ ★
Demografie	■ Knapp über 16 Tausend Einwohner ■ Ansteigende Bevölkerungsentwicklung seit 2011	★ ★ ★
Konkurrenzübersicht	■ Betreutes Wohnen: mehrere Angebote ■ Pflegedienste: gut vertreten ■ Tagespflege: geringes Angebot - Wachstumspotenzial ■ Pflegeheime: hohe Nachfrage	★ ★ ★
Mikrostandort	■ Die Segeberger Str. 2-4 liegt in einem belebten Vorort von Lübeck mit guter Verkehrsanbindung	★ ★ ★
Personalsituation	■ Etwas angespannte Personalverfügbarkeit	★ ★ ☆

Fazit: Segeberger Str. 2-4 zeigt einen sehr interessanten Standort.

TAGESPFLEGE-BETREIBER AMBULANTIS

AMBULANTIS – WERTEGETRIEBENE PFLEGE MIT HERZ

Ambulantis ist ein Pflegeanbieter, der den Menschen in den Mittelpunkt stellt. Das Unternehmen verfolgt das Ziel, pflegebedürftigen Personen ein erfülltes und selbstbestimmtes Leben in den eigenen vier Wänden zu ermöglichen. Dazu bietet Ambulantis eine umfassende pflegerische Versorgung, die ambulante Pflege, Tagespflege, betreutes Wohnen und Pflege-Wohngemeinschaften umfasst.

Als wertgetriebener Anbieter orientiert sich Ambulantis an drei zentralen Unternehmenswerten:

- Wertschätzung – gegenüber Kunden und Mitarbeitenden
- Fürsorge – für eine individuelle und bedarfsgerechte Betreuung
- Mitgestaltung – für mehr Selbstbestimmung der Pflegebedürftigen und ein motivierendes Arbeitsumfeld

AMBULANTIS IN ZAHLEN

- Pflegeunternehmen in aktuell 6 Städten in Nord- und Ostdeutschland
- Fokus auf ambulante und teilstationäre Pflege
 - 6 Pflegediensten,
 - Betreuungsdienst von Pflege-WGs
 - Betreiber von aktuell 9 Tagespflegen
- insgesamt über 500 Mitarbeiter
- mehr als 1.000 Pflegebedürftige in der täglichen Versorgung

Das inhabergeführte Unternehmen wächst solide und konzentriert sich auf Städte mit mehr als 30.000 Einwohnern, in denen eine hohe Nachfrage nach Pflegeleistungen besteht.

Ambulantis – weil Pflege mehr bedeutet als Versorgung.



© Image by @The Yuri Arcurs Collection Freepik



DER MIETVERTRAG – MASSGESCHNEIDERT UND LANGFRISTIG GEDACHT

Neben den verschiedenen Projektbeteiligten bildet der Mietvertrag das Kernstück des Objekts. Die Vertragsinhalte gehen weit über die eines Standardmietvertrags für den Wohnungsbau hinaus und ist speziell auf die Seniorenresidenz am Landgraben als Investitionsobjekt zugeschnitten. Einige der wesentlichen Vorteile sollen im Folgenden kurz erläutert werden.

Der Mietzins ist nicht auf die reine Wohnfläche begrenzt. Er bezieht sich auf alle Räume mit Ausnahme des Treppenhauses sowie dem Keller. Die Grundrisse und auch die Zuordnung der Räumlichkeiten zu einer Nutzungsart ist somit von der Miete losgelöst und bietet dem Generalmieter eine hohe Flexibilität und zeitgleich Stabilität für die Eigentümer.

Durch eine Wertsicherungsklausel ist die Anpassung der Miete über die gesamte Vertragslaufzeit geregelt. Diese ist an den Verbraucherpreisindex gekoppelt. So führt die Inflation automatisch und nach einem festgelegten Schema zu einer Steigerung der Miete.

Mit einer Laufzeit von 20 Jahren ist der Mietvertrag sehr langfristig ausgelegt, um eine Planbarkeit für alle Beteiligten zu schaffen. Darüber hinaus hat der Generalmieter die Möglichkeit, den Vertrag zweimal um fünf Jahre zu verlängern.

Das Mietausfallrisiko wird vom Generalmieter vollständig getragen, Leerstände führen zu keiner Minderung der Miete. Gegenüber einem klassischen Mietobjekt ein großer Vorteil. Die Eigentümer kümmern sich weder um die Neuvermietung noch entstehen Mietausfälle durch einen Mieterwechsel. Doch was ist, wenn der Generalmieter als Mieter ausfällt?

Hierzu sind zwei wesentliche Mechanismen im Mietvertrag enthalten. Zunächst ist der Mietvertrag dreigeteilt. Wir haben je Leistungsbereich aus

Tagespflege, Wohngemeinschaft und Betreutem Wohnen einen separaten, inhaltlich weitestgehend identischen Vertrag mit dem Generalmieter vereinbart. Die Leistungsbereiche können unabhängig voneinander fortgeführt werden.

Sollte einer der Mietverträge oder gar der Generalmieter komplett ausfallen, fallen nicht automatisch auch alle Mieten aus. Grundsätzlich ist gesichert, dass die Mietverträge dann auf die Eigentümer übergehen, eventuelle Pflegeverträge mit Pflegedienstleistern jedoch nicht!

Einer der wesentlichen Vorteile des Mietvertrags insbesondere in Hinblick auf die Vorteile für ein Investitionsobjekt sind die Regelungen über Instandhaltung und Wartung. Sämtliche Erneuerungs-, Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten die nicht dem Dach und Fach zuzuordnen sind, also im Wesentlichen der Gebäudehülle sowie den konstruktiven Gebäudeteilen. Kleinstreparaturen übernimmt der Mieter komplett.

Sogar für die technischen Bauteile wie Heizungs- und Lüftungsanlage oder den Aufzug sowie alle zugehörigen Leitungen und Schächte trägt der Mieter die Instandhaltung- und Wartungskosten. Nur die Erneuerung oder Reparatur verbleibt beim Eigentümer.

Durch diese umfangreiche Übernahme von Verantwortung und Risiken durch den Mieter, kann für den Eigentümer viel Geld eingespart werden, die Einnahmen und Ausgaben werden wesentlich planbarer und vor allem reduziert sich der Verwaltungsaufwand enorm.

Dieser Effekt wird durch die Herstellung durch einen Generalunternehmer und damit einem einzelnen Ansprechpartner über die gesamte Gewährleistungszeit nochmal verstärkt.

DIE BAUGEMEINSCHAFT

VORTEILE EINER BAUGEMEINSCHAFT FÜR INVESTOREN

Kosteneffizienz durch gemeinschaftliche Planung

Indem wir als Baugemeinschaft agieren, eliminieren wir die Margen von Bauträgern und senken die Baukosten signifikant. Dies führt zu einer höheren Rendite für jeden Investor.

Risiko- und Kostenteilung

Da die Baukosten und Mietrisiken auf alle Mitglieder der Gemeinschaft verteilt werden, minimiert sich Ihr individuelles Risiko erheblich. Gleichzeitig behalten Sie durch die gemeinschaftliche Organisation stets die Kontrolle.

Mitbestimmungsrecht

Da der Rohbau nahezu erstellt ist, ist eine Mitbestimmung nicht möglich. Alle Details wurden mit dem Pächter abgestimmt.

Langfristige Erträge durch sichere Mietverträge

Pflegeimmobilien zeichnen sich durch langjährige Mietverträge mit professionellen Mietern aus, die stabile und planbare Erträge garantieren. Gemeinsam schaffen wir ein Objekt, das langfristige Nachfrage bedient und durch die steigende Anzahl an Pflegebedürftigen krisenfest ist.

PFLEGEIMMOBILIEN ALS SICHERE KAPITALANLAGE

Unsere Baugemeinschaft bietet Ihnen die einzigartige Möglichkeit, gemeinsam mit anderen Investoren in ein spannendes Immobilienprojekt in einem wachstumsstarken Markt zu investieren: eine Pflegeimmobilie. Anstatt eine fertige Immobilie zu erwerben, steigen Sie bereits vor der Fertigstellung in die Projektgesellschaft ein. Durch den Wegfall von Bauträgergewinnen und Grunderwerbsteuer verbessert sich die Rendite erheblich. Als Mitgesellschafter behalten Sie die volle Kontrolle über Kosten, Bauqualität und Ausgestaltung und profitieren langfristig von stabilen Erträgen durch die Vermietung an einen Generalmieter. Für den Fall der Auflösung der Kommanditgesellschaft und Gründung einer Wohnungseigentümergeinschaft soll bereits heute vorsorglich festgelegt

werden, welche Wohnungen dem Kommanditisten in diesem Fall zugewiesen werden. Damit verbunden ist das grundbuchlich gesicherte Eigentum an den zugewiesenen Wohnungen.



WIE FUNKTIONIERT DIE BAUGEMEINSCHAFT?

01 Beitritt zur Baugemeinschaft

Sie werden Teil einer Gruppe von Investoren, die gemeinsam ein Pflegeimmobilienprojekt finanzieren, realisieren und verwalten. Die Gesellschafter können zu gegebener Zeit einen Beschluss zur Auflösung der Kommanditgesellschaft fassen. Zu diesem Zeitpunkt, der nicht fixiert ist, werden dem Gesellschafter die Wohnung/en zugewiesen, wie beim Eintritt in die Gesellschaft festgelegt.

02 Planung und Entscheidung

Bei diesem Projekt ist die Planungsphase komplett abgeschlossen und mit dem Generalmieter abgestimmt. Änderungen insbesondere während des Betriebs können mit Zustimmung mit dem Generalmieter erfolgen. Jeder Investor hat ein Mitspracherecht und kann seine Vorstellungen einbringen.

03 Bau und Umsetzung

Nachdem alle Entscheidungen getroffen wurden, beginnt die Bauphase. Die Baugemeinschaft bleibt während der gesamten Bauzeit involviert. Die Geschäftsleitung kümmert sich um die Kosten und Qualitätskontrolle gemeinsam mit den beratenden Architekten.

04 Vermietung und Ertragsphase

Nach der Fertigstellung wird die Pflege- und Wohnimmobilie an einen erfahrenen Generalmieter übergeben, der die Einrichtung langfristig hält. Sie profitieren von gesicherten Mieteinnahmen über viele Jahre hinweg.

WARUM PFLEGEIMMOBILIEN ALS GEMEINSCHAFTSPROJEKT?

Demografischer Wandel

Die Nachfrage nach Seniorenwohnen und Pflegeleistungen steigt kontinuierlich, was Pflegeimmobilien zu einer sehr stabilen Anlageform macht. Durch den Beitritt zu einer Baugemeinschaft profitieren Sie von der starken Nachfrage ohne die Risiken einer Einzelinvestition.

Hohe Sicherheit und planbare Einnahmen

Generalmieter schließen in der Regel langfristige Mietverträge ab, oft über 20 Jahre oder mehr. Dies gewährleistet sichere, kalkulierbare Einnahmen für alle Mitglieder der Gemeinschaft.

Transparente Prozesse

In einer Baugemeinschaft haben Sie volle Transparenz über Kosten und Entscheidungen. Im Gegensatz zu herkömmlichen Bauträgermodellen wissen Sie jederzeit, wo Ihr Geld eingesetzt wird und welche Fortschritte das Projekt macht.

EIN NACHHALTIGES, ZUKUNFTS- ORIENTIERTES INVESTMENT

Unsere Bauprojekte setzen auf nachhaltige, energieeffiziente Bauweisen, die nicht nur die Betriebskosten senken, sondern auch die Umwelt schonen. Als Baugemeinschaft sichern wir so den langfristigen Wert der Immobilie und erhöhen ihre Attraktivität für Mieter.

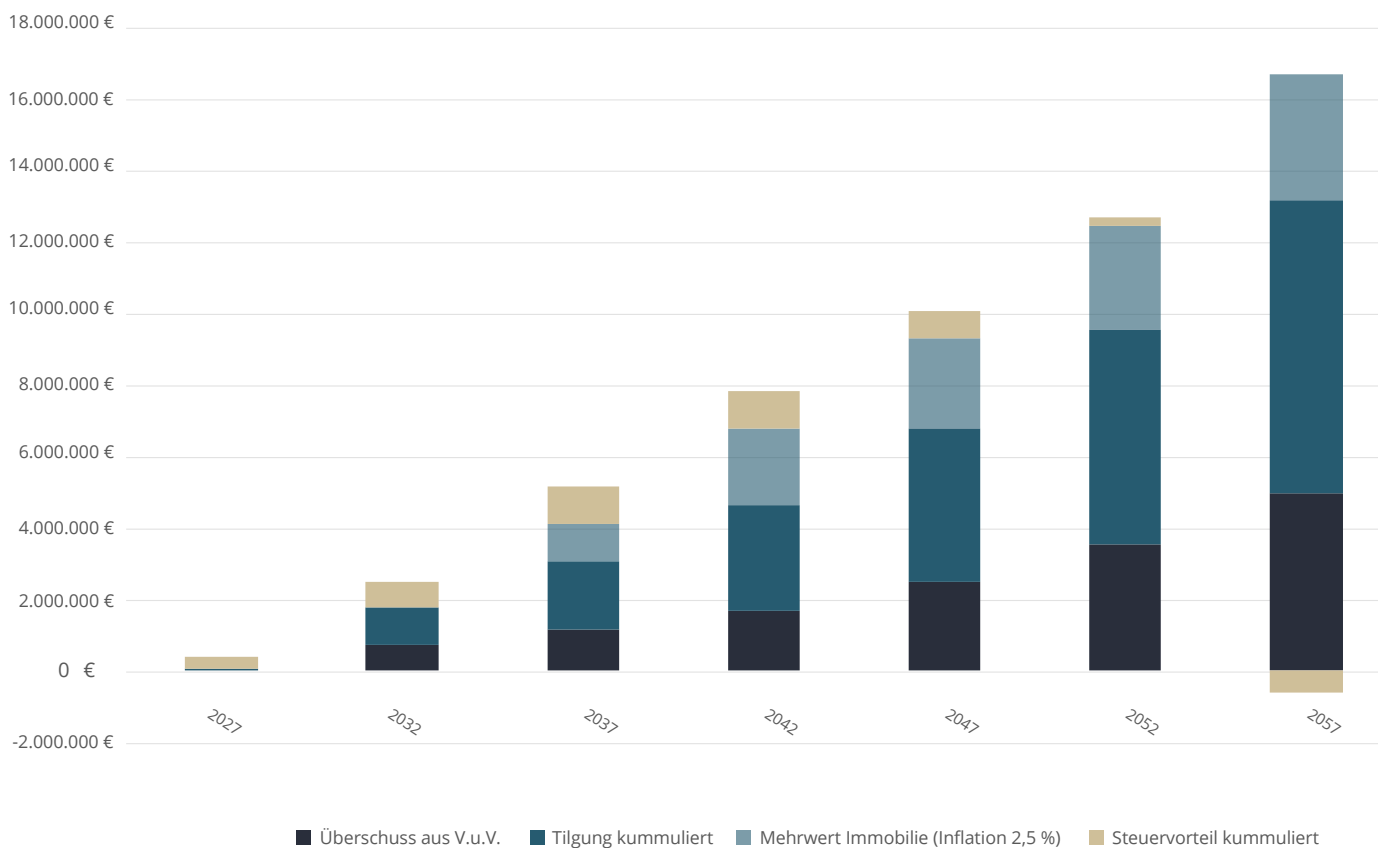




IMMOBILIENINVESTITION – STABILITÄT IN BEWEGTEN ZEITEN



ZUKUNFTSSICHER INVESTIEREN – DIE CHANCE EINES IMMOBILIENINVESTMENT



Die Seniorenresidenz erfährt über die Lebenszeit einen stetigen Wertzuwachs der sich aus verschiedenen Bausteinen zusammensetzt und im Vergleich mit alternativen Anlageformen eine hohe Transparenz für die Gesellschafter ermöglicht.

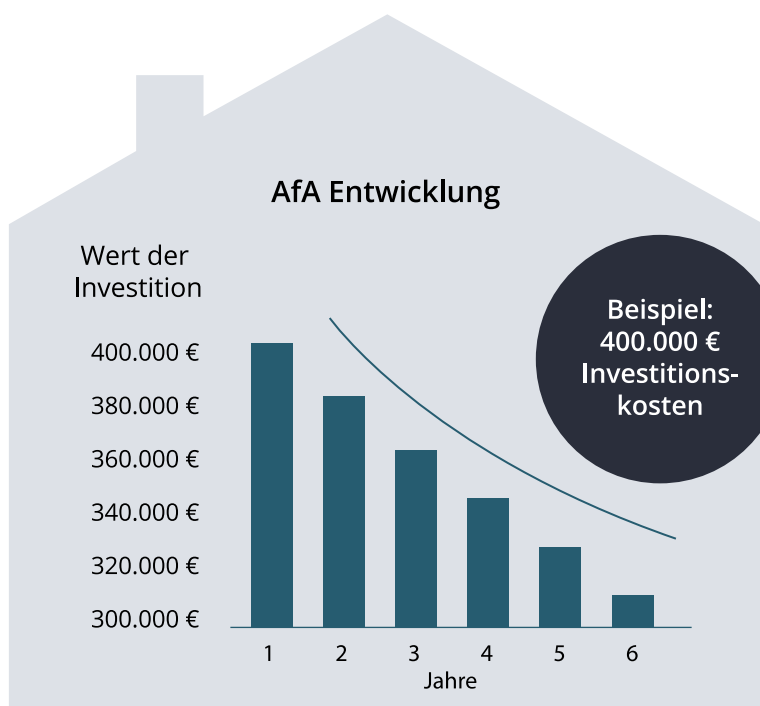
AFA BEI IMMOBILIEN – STEUERLICHE ABSCHREIBUNG VON GEBÄUDEN

Die Absetzung für Abnutzung (AfA) bei Immobilien ermöglicht es Eigentümern, die Anschaffungs- oder Herstellungskosten von Gebäuden steuerlich über

die Nutzungsdauer hinweg abzuschreiben. Dies reduziert die steuerliche Belastung und erhöht die Rentabilität einer Immobilie.

Für Gebäude die nach dem 31. Dezember 2022 fertiggestellt wurden gilt ein Satz von 3 %. Dank des Wachstumschancengesetzes unserer Bundesregierung zur Förderung des Wohnungsbaus in Deutschland profitiert die Gesellschaft darüber hinaus, von der attraktiven Möglichkeit der degressiven Abschreibung. Damit erhöht sich die AfA in den ersten Jahren deutlich.

DIE DEGRESSIVE ABSCHREIBUNG (AfA) SORGT DAFÜR, DASS SICH INVESTITIONEN NOCH MEHR LOHNEN



Degressive AfA

- 5 % pro Jahr
- Bauphase nach dem 30. September 2023 und vor dem 1. Oktober 2029

Wichtig:

- Angezeigter Baubeginn ist entscheidendes Kriterium und nicht der Bauantrag.

Quelle <https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/kurzmeldungen/Webs/BMWSB/DE/2024/03/degressive-afa.html>

ATTRAKTIVE EINNAHMEN AUS VERMIETUNG UND VERPACHTUNG

Die Seniorenresidenz am Landgraben bietet eine überdurchschnittlich hohe Miete im Standortvergleich. Ein wesentlicher Vorteil für Investoren: Der Betreiber übernimmt nicht nur einen Großteil der Instandhaltungskosten, sondern auch die eigenständige Vermietung. Selbst bei **Leerstand bleibt der volle Mietzins garantiert**, was das Risiko erheblich reduziert.

Zudem profitieren Investoren von einer stark **vereinfachten Verwaltung** – statt 59 Einzelmietern gibt es nur einen professionellen Generalmieter als Vertragspartner. Dies bedeutet **geringeren Verwaltungsaufwand**, reduzierte Kosten für Rücklagen und Hausverwaltung sowie eine höhere Netto-Mietrendite.

Durch diese optimierte Struktur können neben allen Betriebskosten auch **Darlehensverpflichtungen gedeckt** werden – und es bleibt noch ein attraktiver Überschuss.

LANGFRISTIGE WERTSTEIGERUNG DER IMMOBILIE

Die vereinbarte Miete ist durch eine **Wertsicherungsklausel an den Verbraucherpreisindex** gekoppelt, sodass sie **mit der Inflation steigt**. Da der Wert einer Immobilie am Investorenmarkt maßgeblich an die Mieteinnahmen gebunden ist, kann dies zu einem **höheren Verkaufspreis in der Zukunft** führen.

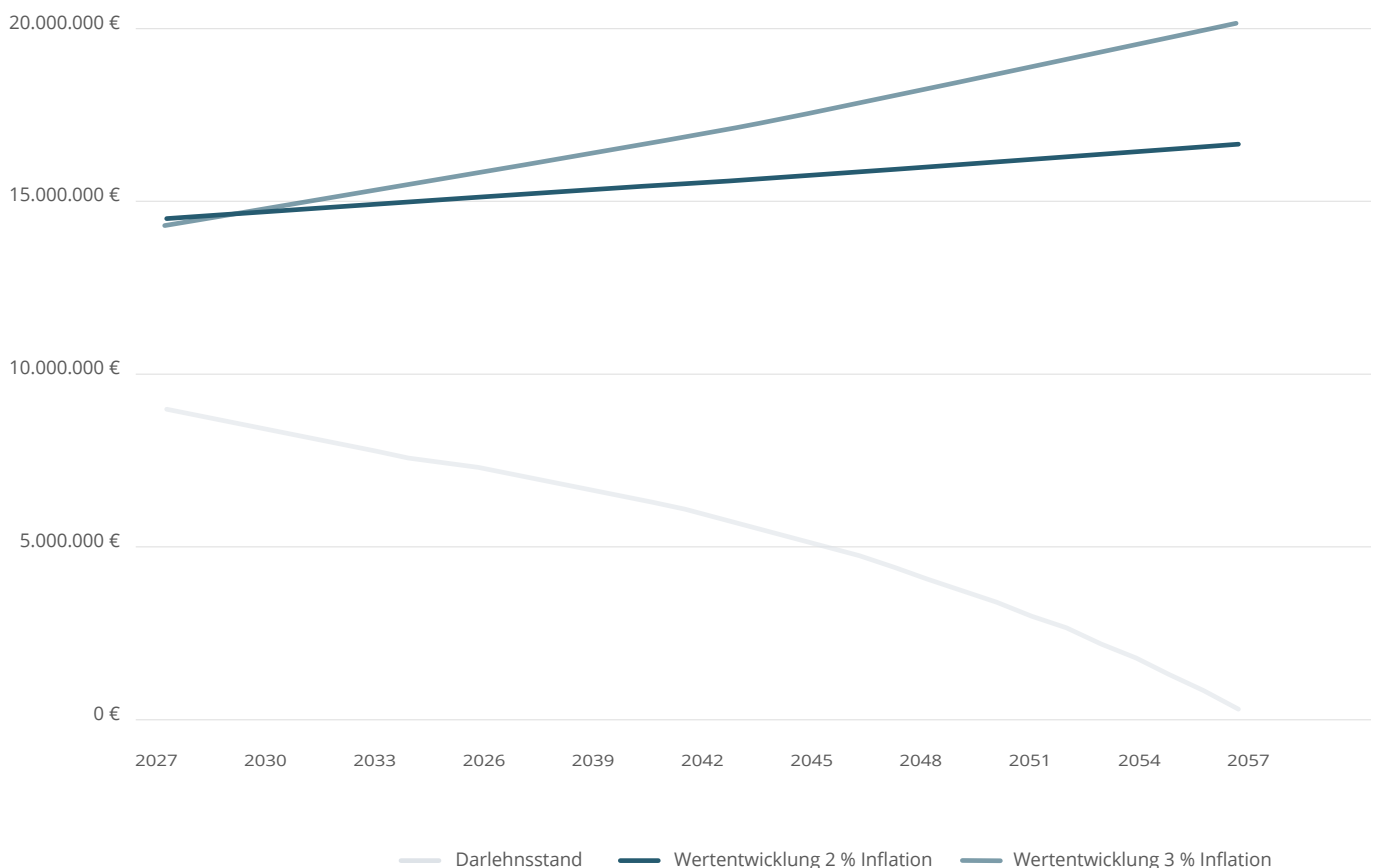
Zusätzlich profitiert das Objekt von einer **modernen, energieeffizienten Bauweise** und einer **Zertifizierung für Nachhaltigkeit** – Faktoren, die in der Immobilienbranche zunehmend an Bedeutung gewinnen und die Wertstabilität langfristig sichern.

Ein weiterer bedeutender Vorteil: Nach der aktuellen Rechtslage kann die Immobilie **nach zehn Jahren steuerfrei verkauft werden**, was sie gegenüber anderen Anlageformen besonders attraktiv macht.

INFLATIONSSCHUTZ & ZUSÄTZLICHE VORTEILE

Inflation wirkt sich gleich doppelt positiv aus:

- **Mietanpassung an die Inflation** – steigende Preise führen zu höheren Mieteinnahmen, während die Instandhaltungskosten aufgrund der Mieterstruktur gering bleiben.
- **Effektive Entwertung der Darlehensschuld** – Da die Darlehenssumme nominal bleibt, verliert sie durch Inflation an realer Last.



Die Seniorenresidenz am Landgraben ist somit nicht nur ein stabiler Inflationsschutz, sondern bietet sogar die Möglichkeit, von einer hohen Inflation zu profitieren.

LANGFRISTIGE KAPITALANLAGE

Nachhaltiges Investment: Immobilien sind eine langfristige Investition, die bei richtiger Pflege und Verwaltung über viele Jahre stabile Erträge bringen kann. Besonders in inflationsgetriebenen Phasen bietet eine Immobilie durch Mieteinnahmen und Wertsteigerung eine verlässliche Rendite.

SCHUTZ VOR VOLATILITÄT AN DEN FINANZMÄRKTEN

Geringere Schwankungen im Vergleich zu Aktien oder Anleihen: Während Aktien- oder Anleihenmärkte in Zeiten von Inflation oder wirtschaftlicher Unsicherheit oft volatil sind, bleibt der Immobilienmarkt tendenziell stabiler. Dies macht Immobilien zu einer weniger riskanten Anlage, wenn andere Märkte unsicher sind.



© Image by PraMahFilms on Freepik

VORTEILE EINER KOMMANDITBETEILIGUNG AN UNSEREM PROJEKT, ANSTELLE DES ERWERBS EINER EIGENTUMSWOHNUNG

- Keine Grunderwerbsteuer (nach heutiger Gesetzgebung und unter bestimmten Voraussetzung)
- Keinen eigenen Mieter
- Generalmieter mit 20 Jahrespachtvertrag
- Indexierter Mietvertrag DoubleNet
- Keine Kosten / Leerstand bei Mieterwechsel
- Keine Sondermietverwaltung
- Keine Zuständigkeit für Reparaturen (im SoEg)
- Kosten die im SoEg liegen verteilen sich auf die gesamte KG
- Bauherr / in nicht Kauf vom Bauträger
- Erfahrener Projektmanager (alpha)
- Generalunternehmer aus Lübeck
- Haftung nur mit der Einlage (ca. 40 % des Immobilienwertes)
- KfW-Darlehen (2,39 %) – Haftung auf die Immobilie

REFERENZOBJEKTE



Wohnpark an der Genomühle, Barmstedt

Altersgerechter Wohnpark mit 73 Wohneinheiten
mit Serviceangebot

Projektvolumen: ca. 20 Mio. Euro

- KfW 40 Standard
- PV-Anlage mit 110 KWP und Batteriespeicher
- Zentrale Pelletanlage mit Nahwärmenetz



Heimathafen Schlutup, Lübeck-Schlutup

Neubau mit 28 Einheiten in drei energieeffizienten Häusern direkt an der Trave
Projektvolumen: ca. 10 Mio. Euro

- KfW 55 Standard
- Zentrale Pelletanlage mit Nahwärmenetz
- Umfangreiche Renaturierung mit Blumenwiesen, Insektenhotels und geschützten Zonen



Betreutes Wohnen, Bordesholm

Neubau mit 46 Wohneinheiten
für Betreutes Wohnen
Projektvolumen: ca. 5,5 Mio. Euro

- KfW 40 Plus
- Energieversorgung über Fernwärme und Batteriespeicher
- PV-Anlage mit 56 KWP



Quartier77, Lübeck

Zwei separate Gebäude im Hochschulstadtteil mit 24 bzw. 64 Wohnungen für Menschen mit Servicebedarf
 Projektvolumen: ca. 12 Mio. Euro

- KfW 55
- Energieversorgung über Fernwärme



CHANCEN & RISIKEN



Hinweise zu Chancen und Risiken einer Immobilieninvestition

Auszug aus dem Gesamt Exposé

Die Investition in Immobilien bietet langfristige Chancen, ist jedoch – wie jede Kapitalanlage – mit Risiken verbunden. Insbesondere sind folgende Aspekte zu berücksichtigen:

- Markt- und Wertentwicklungsrisiken

Die zukünftige Wertentwicklung der Immobilie hängt von allgemeinen Marktbedingungen, der regionalen Lage sowie wirtschaftlichen und demografischen Faktoren ab und kann sowohl positiv als auch negativ verlaufen.

- Ertrags- und Vermietungsrisiken

Mieteinnahmen sind nicht garantiert. Leerstände, Mietminderungen, Zahlungsrückstände oder Mieterwechsel können die prognostizierten Erträge beeinflussen.

- Kosten- und Instandhaltungsrisiken

Neben planbaren laufenden Kosten können unvorhergesehene Aufwendungen für Instandhaltung, Instandsetzung oder gesetzlich vorgeschriebene Maßnahmen entstehen.

- Finanzierungs- und Zinsänderungsrisiken

Bei fremdfinanzierten Investitionen können Änderungen des Zinsniveaus oder der Kreditkonditionen, insbesondere bei Anschlussfinanzierungen, die Wirtschaftlichkeit beeinflussen.

- Rechtliche, steuerliche und regulatorische Risiken

Änderungen gesetzlicher, steuerlicher oder behördlicher Rahmenbedingungen – insbesondere im Miet-, Bau- oder Energierecht – können Auswirkungen auf Nutzung, Ertrag und Wert der Immobilie haben.

- Liquiditäts- und Veräußerungsrisiken

Immobilien sind langfristige Investitionen. Ein Verkauf ist nicht jederzeit kurzfristig oder ohne Preisabschläge möglich.

Zusätzliche Risiken bei sich noch in der Bau- oder Entwicklungsphase befindlichen Projekten:

- Bauzeit- und Fertigstellungsrisiken

Verzögerungen im Bauablauf, Lieferengpässe, witterungsbedingte Einflüsse oder Kapazitätsengpässe bei ausführenden Unternehmen können zu einer späteren Fertigstellung führen.

- Kostenüberschreitungsrisiken

Steigende Baupreise, Nachträge, Planungsänderungen oder unvorhergesehene technische Anforderungen können zu Mehrkosten gegenüber der ursprünglichen Kalkulation führen.

- Genehmigungs- und Auflagenrisiken

Noch ausstehende oder geänderte behördliche Genehmigungen, Auflagen oder Abnahmen können Anpassungen am Projekt erforderlich machen oder den Zeitplan beeinflussen.

- Qualitäts- und Gewährleistungsrisiken

Baumängel, Abweichungen von der Planung oder spätere Mängel können Nachbesserungen erforderlich machen und zeitliche sowie finanzielle Auswirkungen haben.

- Fertigstellungs-, Übergabe- und Vermarktungsrisiken

Die tatsächliche Nachfrage, Vermietbarkeit oder Verkaufbarkeit nach Fertigstellung kann von den ursprünglichen Annahmen abweichen.

Diese Aufstellung dient einer allgemeinen Information, erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit und ersetzt keine individuelle rechtliche, steuerliche oder wirtschaftliche Beratung.

IMPRESSUM

Seniorenresidenz am Landgraben
Pariner Straße 7
23611 Bad Schwartau

Tel. 0451 / 29 233 0
Fax 0451 / 29 233 18

Gestalterische Konzeption:

Elena Gattinger

Seniorenresidenz am Landgraben GmbH & Co. KG

Pariner Straße 7
23611 Bad Schwartau

Tel. 0451 / 29 233 0

Fax 0451 / 29 233 18

info@alpha-projekt.org
www.alpha-projekt.org

Ein Projekt von:
alpha projektentwicklung gmbh

alpha
PROJEKTENTWICKLUNG