

**3,8 % Rendite! 25 Jahre gesicherter Mietertrag!
Provisionsfrei**

Objekt-Nr
#153

52933 Merzenich



Art / Vermarktung

Pflegeheim / Kauf

Gewerbefläche
ca. 0 m²

Baujahr
2020

Zustandsart
Erstbezug

Investoren finden in diesem Objekt eine äußerst solide Geldanlage mit einer durch eine zuverlässige Mietausschüttung gewährleisteten Rendite von 3,8 Prozent.

- Die Verträge sehen die Zahlung Ihrer Miete auch bei Nicht-Belegung Ihrer Wohneinheit vor.
- Grundbuchliche Absicherung
- Sie können Ihre Wohnung vererben, verschenken, beleihen oder verkaufen.
- Miete wird automatisch angepasst (Indexierung); Automatische Erhöhung der Miete bei Inflation.
- Bevorzugtes Belegungsrecht für Eigentümer oder Angehörige.
- Pflegeapartments werden auf hohem Qualitätsstandard und nach den neuesten Erkenntnissen der Altenpflege erstellt.
- Für die Instandhaltung im Gebäude ist der Betreiber (Global-Mieter) vorwiegend verantwortlich
- Kein Mieterkontakt, Die Vermietung Ihres Pflegeapartments ist Betreibersache.
- Günstige Finanzierung KfW Darlehen
- Nutzen Sie ein immer noch niedriges Zinsniveau für sich.
- Steuerliche Vorteile durch Abschreibungen

Heizungsart

Zentralheizung

Kaufpreis

172.128,00 EUR

3,8 % Rendite! 25 Jahre gesicherter Mietertrag!

Provisionsfrei

Pflegeheim / Kauf

Allgemeine Informationen

Allgemein

Objekt-ID:	153
Adresse:	DE-52933 Merzenich Deutschland

Preise

Kaufpreis:	172.128,00 EUR
Preis verhandelbar:	nein
Mieteinnahmen p.a. IST:	6.540,00 EUR
provisionspflichtig:	nein

Flächen

Wohnfläche:	ca. 51 m ²
Anzahl Wohneinheiten:	56
Gewerbefläche:	ca. 0 m ²

Ausstattung

Art der Ausstattung:	normal
Heizungsart:	Zentralheizung
Befuerung:	Gas
barrierefrei:	ja
Personenaufzug:	ja
Verglasung:	dreifach verglast

Zustandsangaben

Baujahr:	2020
Alter:	Neubau
Zustandsart:	Erstbezug
Bauphase:	im Bau

Verwaltung

vermietet:	ja
------------	----

Energieausweis

Energieausweis vorhanden: nein

Beschreibung im Detail

Innovative Wohnkonzepte für das Alter, die über die klassische stationäre Pflege hinausgehen – dafür steht die in der -Gemeinde Merzenich im Kreis Düren entstehende Seniorenresidenz Düren in ganz besonderem Maße.

Merzenich gehört zum Kreis Düren, der mit seinen knapp 260.000 Einwohnern etwa auf halber -Strecke zwischen der Rheinmetropole Köln und der Kaiserstadt -Aachen liegt. Damit befindet sich der Ort im Regierungsbezirk Köln, der mit mehr als vier Millionen Einwohnern nach dem angrenzenden Regierungsbezirk Düsseldorf der zweitgrößte in Nordrhein-Westfalen ist.

Die Region gehört zu den am dichtesten besiedelten Gebieten Deutschlands. Wie in praktisch allen Teilen der Republik wird auch hier die Bevölkerung immer älter, wodurch auch die Nachfrage nach Pflegeplätzen stetig steigt. Das Konzept des Service-Wohnens garantiert dabei mehr Unabhängigkeit als der Einzug in eine Einrichtung der stationären Pflege. Gerade deshalb erfreut sich diese Wohnform einer solchen Beliebtheit. Der am ruhig gelegenen Rand der Gemeinde Merzenich gelegene Neubau bietet Platz für 33 Service-Wohnungen. Dazu kommen noch einmal 23 Plätze in zwei ambulanten WGs, was bedeutet, dass hier insgesamt 56 Einheiten für den größer werdenden Bedarf nach innovativen Wohnformen für das Alter decken. Investoren finden hier somit eine solide Geldanlage.

Details zur Provision

keine Maklerprovision

Inhalt

04 Editorial

Die Immobilie

05 Immobilie im Überblick

06 Seniorenzentrum Düren

08 Düren – zwischen Aachen und Köln

10 Standortanalyse

14 Der Betreiber der Einrichtung

16 Etagengrundrisse

20 Kaufpreisliste

22 Vermögensaufbau mit Immobilien

23 Der Pflegemarkt

24 Pflegeapartment – Eigentumswohnung im Vergleich

25 Zehn gute Gründe

26 Ihre Notizen

Pflegeimmobilien garantieren gute Renditen

Investieren Sie jetzt

Eine Pflegeimmobilie bietet eine sichere und wertstabile Kapitalanlage. Während niedrige Zinsen den Vermögensaufbau durch klassisches Sparen heutzutage praktisch unmöglich machen und Investitionen in Aktien oder Fonds mitunter hohe und schwer zu kalkulierende Risiken bergen, bietet der Immobilienmarkt eine lohnende Alternative.

Die Pflegeimmobilie bietet hier eine besondere Sicherheit. Denn sie verbindet die dauerhafte Wertstabilität einer Immobilie mit der Zukunftssicherheit des deutschen Pflegemarktes: Der demografische Wandel in Deutschland garantiert nämlich, dass dauerhaft immer mehr Pflegeplätze benötigt werden. Konkret bedeutet das: Noch nie wurden die Menschen hierzulande älter als heutzutage. Und das wirkt sich auf die Struktur der Bevölkerung aus. Während der Anteil der über 60-Jährigen an der Gesamtbevölkerung im Jahr 2020 noch bei 29,5 Prozent liegen wird, wird für das Jahr 2050 bereits von einem Anteil von 37,6 Prozent ausgegangen.¹ Das bringt unweigerlich mit sich, dass auch der Anteil an Menschen, die auf Pflege angewiesen sind, weiter steigt. So wird für das Jahr 2025 bereits von insgesamt rund 3,3 Millionen Pflegebedürftigen in Deutschland ausgegangen, 2030 werden es bereits rund 3,5 Millionen sein.² Dies macht Pflegeimmobilien zu einem stabilen Zukunfts- und Wachstumsmarkt.

Der Marktführer WirtschaftsHaus bietet Investoren im Bereich der Pflegeimmobilien einen weiteren positiven Aspekt: Sie müssen sich weder um Mietspiegel und Markt-

entwicklungen, noch um die Auslastung und Verwaltung der Immobilie kümmern. Mehr als 8.000 solcher Immobilien wurden seit 2001 verkauft – und noch nie ist eine Mietzahlung ausgeblieben. Investoren bietet sich hier also die großartige Anlagemöglichkeit, sei es zur Vermögenssicherung oder für die individuelle Zusatzrente im Alter. Darüber hinaus beteiligen sie sich aber auch aktiv an der gesamtgesellschaftlichen Aufgabe, den demografischen Wandel auf regionaler Ebene zu bewältigen und zu gestalten und sowohl Pflege- als auch Arbeitsplätze zu schaffen – ganz nach dem Credo des WirtschaftsHauses: „Rendite mit sozialer Verantwortung.“

Die gilt selbstverständlich auch für das Seniorenzentrum Düren im nordrhein-westfälischen Merzenich im Landkreis Düren. Der Neubau bietet auf drei Voll- und einem Staffelgeschoss Raum für insgesamt 56 Wohneinheiten. 33 davon verteilen sich auf speziell für das Konzept des Service-Wohnens ausgerichtete Wohnungen; dazu kommen 23 Plätze in zwei ambulanten Wohngemeinschaften. Das bedeutet, dass hier ein gefragtes Angebot für diejenigen Senioren entsteht, die Sicherheit im Alltag wünschen, dafür aber nicht auf stationäre Pflege angewiesen sind und andere, zeitgemäße Wohnformen suchen. Solche individuellen Konzepte erfreuen sich großer Beliebtheit, was eine zuverlässige Auslastung der Immobilie garantiert.

Es handelt sich hier also um eine solide Investition. Sie liegen also in jedem Fall richtig, wenn Sie sich für eine oder mehrere Einheiten des Seniorenzentrums Düren entscheiden.



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

² Quelle: <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/556688/umfrage/prognostizierte-anzahl-der-pflegebeduerftigen-in-deutschland-nach-pflegear/>

Die Immobilie im Überblick

Innovative Wohnkonzepte für das Alter, die über die klassische stationäre Pflege hinausgehen – dafür steht das in der Gemeinde Merzenich im Kreis Düren entstehende Seniorenzentru in ganz besonderem Maße.

Merzenich liegt im Kreis Düren mit seinen knapp 260.000 Einwohnern und etwa auf halber Strecke zwischen der Rheinmetropole Köln und der Kaiserstadt Aachen. Damit befindet sich der Ort im Regierungsbezirk Köln, der mit mehr als vier Millionen Einwohnern nach dem angrenzenden Regierungsbezirk Düsseldorf der zweitgrößte in Nordrhein-Westfalen ist.

Die Region gehört zu den am dichtesten besiedelten Gebieten Deutschlands. Wie in praktisch allen Teilen der Republik wird auch hier die Bevölkerung immer älter, wodurch auch die Nachfrage nach Pflegeplätzen stetig steigt. Das Konzept des Service-Wohnens garantiert dabei mehr Unabhängigkeit als der Einzug in eine Einrichtung der stationären Pflege. Gerade deshalb erfreut sich diese Wohnform einer solchen Beliebtheit. Der am ruhig gelegenen Rand der Gemeinde Merzenich gelegene Neubau bietet Platz für 33 Service-Wohnungen. Dazu kommen noch einmal 23 Plätze in zwei ambulanten WGs, was bedeutet, dass hier insgesamt 56 Einheiten für den größer werdenden Bedarf nach innovativen Wohnformen für das Alter decken. Investoren finden hier somit eine solide Geldanlage.

Objekt

Lage:	Am Merzpark/Ürlingsweg • 52399 Merzenich
Baubeginn:	voraussichtlich Q4 2019
Fertigstellung:	voraussichtlich Q1 2021
Objektbeschreibung:	3 Vollgeschosse, Keller- und Staffelgeschoss
Anzahl der Wohneinheiten:	33 Service-Wohnungen, 23 Plätze in 2 ambulanten WG's (Insgesamt 56 Einheiten)
Wohnungsgrößen:	37,68 m ² - 51,19 m ² (inkl. Gemeinschaftsfläche)

Kaufangebot

Kaufangebot:	Service-Wohnungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG)
Kaufpreis:	126.701 € - 172.129 € pro Wohneinheit
Kaufpreiszahlung:	nach MaBV
Erwerbsnebenkosten:	6,5 % Grunderwerbsteuer ca. 2,5 % Notar- und Gerichtskosten

Betrieb

Betreiber:	Curasena Pflege GmbH Holzstraße 2 • 40221 Düsseldorf
Mietvertrag:	25 Jahre + 2 x 5 Jahre Verlängerungsoption des Mieters
Übergabe an den Betreiber:	voraussichtlich Q1 2021
Bevorzugtes Belegungsrecht:	ist vorhanden

Ertrag

Mietrendite:	Mietrendite von ca. 3,8 % p.a. bezogen a. d. KP
Erste Mietzahlung:	nach Übergabe, Kaufpreiszahlung und Ablauf der Pre-Opening-Phase für den Erwerber
Pre-Opening:	4 Monate
Indexierung:	70 % / 10 %, frühestens nach 3 Mietjahren
Steuerliche Aspekte:	Abschreibung 2 % der Gebäudeherstellungskosten über 50 Jahre und 6,7 % auf die Außenanlage und Inventar über 15 Jahre

Nachgefragtes Wohnkonzept im Regierungsbezirk Köln

Eindrücke in Text und Bild

In Deutschland sind aufgrund der demografischen Entwicklung immer mehr Menschen auf Pflege angewiesen. Gleichzeitig wollen die meisten Menschen auch im Alter möglichst unabhängig und selbstbestimmt leben. Daher erfreuen sich individuelle Wohn- und Pflegekonzepte einer immer größeren Beliebtheit. Es handelt sich dabei um Ansätze, die sich bewusst von der Idee der klassischen stationären Pflege in einem Heim absetzen und den Menschen ein neues, attraktives und auf die persönlichen Lebensumstände angepasstes Wohnumfeld bieten.

In Merzenich im Kreis Düren entstehen in einem exklusiven Neubau insgesamt 56 Einheiten, die diesem steigenden Bedarf an innovativen Wohnformen für das fortgeschrittene Lebensalter Rechnung tragen. Dabei verbinden sich hier gleich zwei dieser zeitgemäßen Ansätze.

Zum einen bietet das Gebäude Platz für 33 Wohneinheiten, die speziell für das Service-Wohnen ausgelegt sind. Das zugrunde liegende Konzept lautet hier: „So selbst-

ständig wie möglich, so viel Hilfe wie nötig.“ Denn es ist ja nun einmal so, dass einige Dinge, die vor kurzem noch leicht fielen, plötzlich doch das eine oder andere Problem bereiten – wobei es allerdings nur aufgrund dieser kleineren Probleme noch keinen Grund gibt, direkt in eine stationäre Einrichtung zu ziehen. Das Service-Wohnen kombiniert dabei eine weitreichende Souveränität mit einem Höchstmaß an Sicherheit: Die Senioren bewohnen die „eigenen vier Wände“, leben aber gleichzeitig in einer stabilen Gemeinschaft mit einem engen nachbarschaftlichen Verhältnis und können verschiedene Serviceleistungen je nach Bedarf abrufen.

Die speziell für diese gefragte Wohnform ausgelegten Einheiten in Merzenich verfügen jeweils über einen kombinierten Koch-, Ess- und Wohnbereich, ein separates Schlafzimmer, ein eigenes seniorengerechtes Badezimmer sowie einen Blumenbalkon. Die Einheiten im Erdgeschoss sind dabei speziell auf die Bedürfnisse von Menschen ausgelegt, die ganz oder teilweise auf einen Rollstuhl angewiesen sind. So finden hier Senioren, die ganz verschiedene Ansprüche an ihren Alltag





wie auch höchst unterschiedliche Bedürfnisse haben, ein sehr persönliches Wohnkonzept.

Doch der Neubau in Merzenich wartet mit noch einem weiteren Wohnkonzept auf, das eine gefragte Alternative zur klassischen stationären Pflegeeinrichtung darstellt: In den beiden oberen Stockwerken entstehen 23 Plätze in zwei ambulanten Wohngemeinschaften. Wie der Name bereits andeutet, profitieren die Bewohner auch hier in besonderem Maß von der Gemeinschaft, in der sie hier leben. Auch die Senioren, an die sich dieses Angebot richtet, können durchaus noch große Teile ihres Alltags bewältigen und brauchen somit grundsätzlich noch keine stationäre Pflege. In der Gemeinschaft erhöht sich aber natürlich die Sicherheit des Einzelnen; es entsteht ein Netz, in dem die Menschen sich geborgener fühlen als ganz auf sich allein gestellt. Ein ambulanter Pflegedienst hilft den Bewohnern bei den Dingen, bei denen sie Unterstützung benötigen. Darüber hinaus stellt sich beim Zusammenleben eine Vertrautheit untereinander ein.

Dem leider häufigen Problem der Vereinsamung im Alter wird so tatkräftig entgegengetreten. Dabei bleiben die Bewohner aber selbstverständlich souverän und entscheiden

selbst, ob und inwieweit sie beispielsweise an gemeinschaftlichen Aktivitäten teilnehmen. Wer sich in die Privatsphäre zurückziehen und die Tür einmal wortwörtlich hinter sich zumachen möchte, kann das zweifellos ebenfalls tun. Alle Wohneinheiten sind als Einzelzimmer ausgelegt und verfügen über ein eigenes, separates Badezimmer.

Insgesamt profitieren die Bewohner des Seniorenzentrums Düren auch von einer herrlichen Lage. Die Kreisstadt Düren liegt praktisch in direkter Nachbarschaft zum eher beschaulichen Merzenich, das aber dennoch mit seinem charmanten und nur wenige Gehminuten von dem Neubau entfernt gelegenen Ortskern rund um die historische Kirche St. Laurentius zu überzeugen weiß. Darüber hinaus lädt die umgebende Feldmark zu Spaziergängen ins Grüne ein. Alle Zimmer des Gebäudes sind hell, die Gemeinschaftsräume freundlich gestaltet und die Architektur mit drei Voll- und einem Staffelgeschoss zeitgemäß.

All dies macht das Seniorenzentrum Düren zu einer äußerst reizvollen Immobilie. Und das gilt natürlich gleichermaßen für die zukünftigen Bewohner wie auch für Investoren.



Eifel – Gebirge in Rheinland-Pfalz

Düren – zwischen Aachen und Köln

Wo Wirtschaft und Natur sich begegnen

Viel Grün in der Umgebung, eine überschaubare Ortsgröße – und dennoch inmitten einer der bevölkerungsreichsten Regionen Deutschlands gelegen: Das sind die Charakteristika der Gemeinde Merzenich mit ihren rund 10.000 Einwohnern. Auf den Ort Merzenich, an dessen Rand das Seniorenzentrum Düren entsteht, entfallen rund 7.000 dieser Einwohner.

Eingebettet liegt Merzenich in den Kreis Düren, der sich mit seinen 15 Städten und Gemeinden als „Wirtschaftsregion im Grünen“ bezeichnet. Einen wirtschaftlichen Schwerpunkt bilden dabei moderne Gewerbe- und Dienstleistungsstrukturen. Darüber hinaus zählt die Biotechnologie in den letzten Jahren zu den Wachstumsbranchen. Geprägt ist der Kreis freilich auch durch die Braunkohleförderung in den Tagebauen Hambach und Inden. Darüber hinaus gilt der Kreis Düren als einer der wichtigsten Forschungsstandorte Deutschlands. So gehört das bereits 1956 gegründete Forschungszentrum Jülich mit seinen rund 6.000 Mitarbeitern zu den größten Forschungseinrichtungen Europas. Die Wissenschaftler widmen sich hier interdisziplinär den Bereichen Information, Energie und Bioökonomie.

Landschaftlich ist der Kreis in zwei unterschiedliche Teilbereiche gegliedert. Der nördliche Teil gehört zur Niederrheinischen Bucht, deren flache Ebene mit ihren weiten Lössböden eine intensive Landwirtschaft erlaubt. Der Süden steigt

hingegen auf zu den Mittelgebirgsgipfeln der Eifel. So ist der südliche Teil des Landkreises geprägt von den abwechslungsreichen Landschaften des „Naturparks Hohes Venn-Nordeifel“ mit seinen teils überraschenden Übergängen von tief eingeschnittenen Tälern über den von der Talsperre „Schwammenauel“ aufgestauten Rurstauee und die unbewirtschafteten Torfheiden auf dem Venn-Plateau, bis hin zu den großflächigen Waldgebieten der Rureifel. Es handelt sich um eine weithin geschätzte Tourismus- und Naherholungsregion im Südwesten von Nordrhein-Westfalen.

Insgesamt hat der Kreis Düren rund 230.000 Einwohner. Etwa 90.000 davon leben in der Kreisstadt Düren, die direkt an die Gemeinde Merzenich grenzt. Traditionell gehörten die Papiererzeugung und das Textilgewerbe zum Dürener Wirtschaftsleben. Beides wurde durch das weiche Wasser der Rur begünstigt. Auch als Marktstadt war Düren historisch ein wichtiger Standort. Noch heute ist der Ort eine Einkaufsstadt für die umliegenden Gemeinden. Viele Einzelhandels-

geschäfte in der Innenstadt, das nahegelegene Einkaufszentrum StadtCenter Düren und die zahlreichen Cafés locken die Menschen ins Herz der belebten Mittelstadt.

Noch urbaner geht es in den beiden Großstädten zu, die nur 30 bis 50 Fahrminuten im Osten und Westen liegen: Köln und Aachen. Die Rheinmetropole Köln ist mit ihren etwas mehr als einer Million Einwohnern die viertgrößte Stadt Deutschlands. Übertagt wird sie von ihrem Wahrzeichen, dem seit 1996 zum UNESCO-Weltkulturerbe zählenden Kölner Dom, dessen Zwillingstürme sich über 157 Meter in den Himmel recken. Heute ist Köln nicht nur Sitz vieler Verbände und Medienunternehmen, sondern gilt auch als einer der führenden Standorte des weltweiten Kunsthandels. Vom international bekannten „Museum Ludwig“ für moderne Kunst bis hin zum „Schokoladenmuseum“ oder dem „Deutschen Sport- und Olympia-Museum“ steht die Stadt darüber hinaus für eine vielfältige Ausstellungslandschaft.



UNESCO-Weltkulturerbe –Kölner Dom

Aachen ist die mit etwa 250.000 Einwohnern westlichste Großstadt Deutschlands. Die frühere Hauptresidenz von Karl dem Großen ist wie Köln berühmt für ihren Dom, der wie die Kathedrale am Rhein zum UNESCO-Welterbe zählt, jedoch mit seiner Grundsteinlegung im späten 8. Jahrhundert auf eine noch deutlich längere Historie zurückblicken kann. Überregional bekannt ist Aachen ferner für seine Süßwarenindustrie sowie den jährlich für Verdienste um die europäische Einigung verliehenen Karlspreis.

Zahlen zum Standort

Im Jahr 1950 lag die Lebenserwartung in Deutschland bei rund 66,6 Jahren. 100 Jahre später, also im Jahr 2050, wird sie bei stolzen 85,6 Jahren liegen.¹

Derzeit sind die meisten Einwohner von Merzenich (17 %) der Altersgruppe 45 bis 55 Jahre zuzuordnen. Zählt man allerdings die Altersgruppen der 65- bis 75-Jährigen (10 %) und der über 75-Jährigen (10 %) zusammen, so wird deutlich, dass ganze 20 % der Bewohner bereits älter als 65 Jahre sind.

In 18 % der Haushalte in Merzenich ist der Haushaltsvorstand älter als 65 Jahre. Lediglich die Gruppe der 45 bis 55 Jahre alten Haushaltsvorstände bringt es ebenfalls auf diesen Wert. Zum Vergleich: In lediglich 5 % der Haushalte gehört der Vorstand der Gruppe der unter 35-Jährigen an. Rund 52 % der Haushalte in Merzenich verfügen über ein monatliches Netto-Haushaltseinkommen von mehr als 3.500 Euro, rund 22 Prozent sogar über mehr als 5.000 Euro.²

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

²Quelle: Statistik Bevoelkerung, Statistische Ämter des Bundes und der Länder Stand: 2015 (Gebietsstand 31.12.2013)

Nordrhein-Westfalen



Standortinformationen

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Landkreis:	Düren
Fläche:	941,37 km ²
Einwohner:	9.846
Bevölkerungsdichte:	275 Einwohner/km ²
Postleitzahl:	52399
Vorwahl:	02421
Bürgermeister:	Georg Gelhausen (CDU)

Quelle: CityBasics, Statistische Ämter des Bundes und der Länder – 2016

Standortanalyse Düren

Makrolage

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

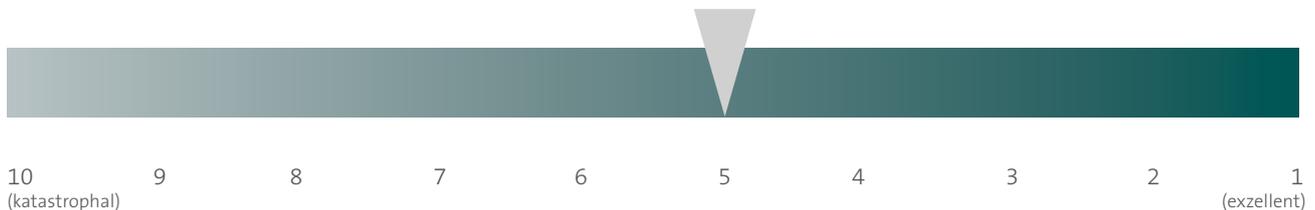
Regionale Geographie

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Kreis:	Düren
Gemeindetyp:	Agglomerationsräume – verdichtete Kreise, sonstige Gemeinden
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum):	Düsseldorf (49,1 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie):	Düren, Stadt (5,9 km)

Bevölkerung & Ökonomie

Einwohner (Gemeinde):	9.950
Haushalte (Gemeinde):	4.456
Kaufkraft pro Einwohner in Euro (Gemeinde):	22.886
Kaufkraft pro Einwohner in Euro (Quartier):	21.782

Makrolageeinschätzung der Objektadresse



Kaufkraft-Index



Quelle Makrodaten: microm - Systeme und Consult GmbH Stand: 1. Quartal 2018

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

Quelle Makrolageeinschätzung: on-geo Vergleichspreisdatenbank. Stand: 2017

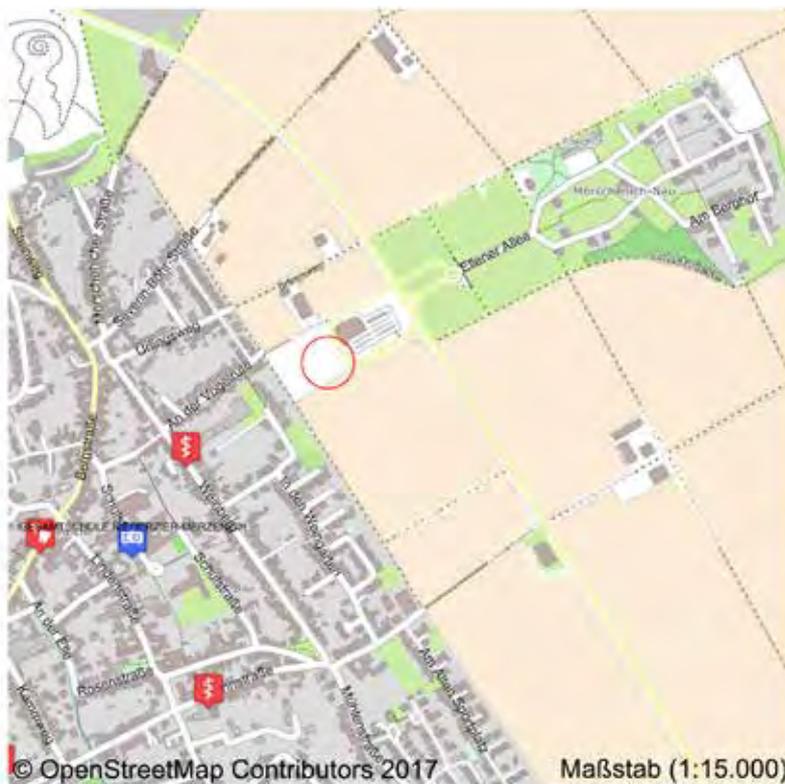
Mikrolage

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

Infrastruktur (Luftlinie)

Typische Bebauung (Quartier):	1-2 Familienhäuser in nicht homogen bebautem Straßenabschnitt	Nächster ICE-Bahnhof:	Bahnhof Düren (4,4 km)
Nächste Autobahnanschlussstelle:	Anschlussstelle Merzenich (2,1 km)	Nächster Flughafen:	Mönchengladbach-Terminal (44,3 km)
Nächster Bahnhof:	Bahnhof Buir (4,6 km)	Nächster ÖPNV:	Bushaltestelle Merzenich Schützenstraße (0,5 km)

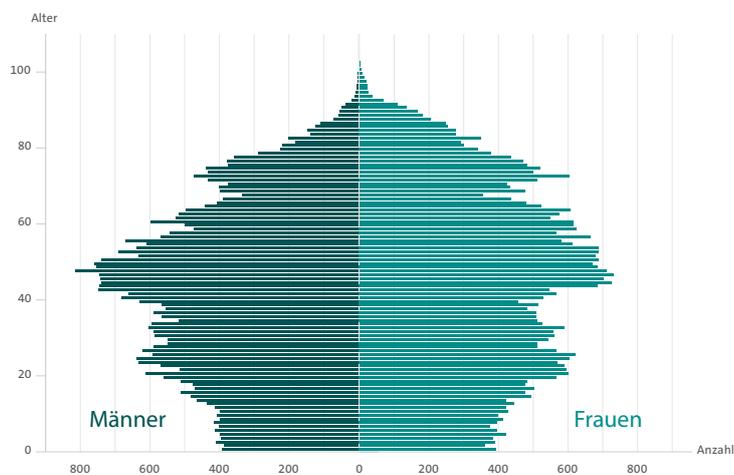
Versorgung / Dienstleistung (Luftlinie)



	Allgemein_Arzt	(0,4 km)
	Zahnarzt	(0,7 km)
	Krankenhaus	(3,5 km)
	Apotheke	(1,1 km)
	EKZ	(4,7 km)
	Kindergarten	(2,4 km)
	Grundschule	(3,4 km)
	Realschule	(4,3 km)
	Hauptschule	(11,8 km)
	Gesamtschule	(0,6 km)
	Gymnasium	(4,1 km)
	Hochschule	(16,3 km)
	DB_Bahnhof	(4,2 km)
	Flughafen	(44,3 km)
	DB_Bahnhof_ICE	(4,4 km)

Aufbau der Bevölkerung im Planungsraum Düren

2012



2030

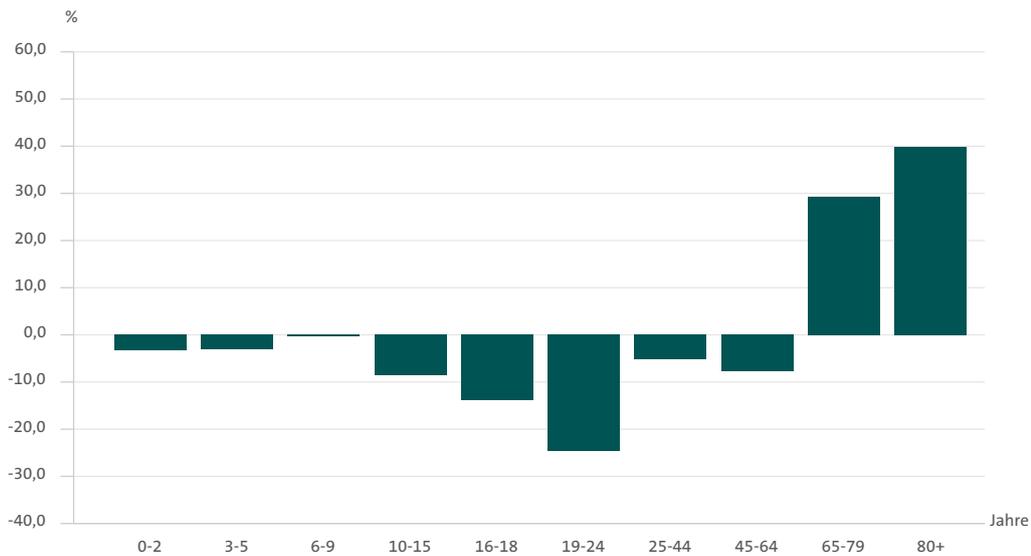


Quelle: Statistische Ämter der Länder, Deenst GmbH, ies, eigene Berechnungen

Indikatoren Demographischer Wandel und Alterung 2016 bis 2030	2016	2030
Durchschnittsalter	43,5 Jahre	45,7 Jahre + 5,1 %
Altenquotient (ab 65 Jährige je 100 Pers. der AG 20-64)	34,6 %	45,1 % + 30,3 %
Anteil unter 18-jährige	17,4 %	16,3 % - 6,3 %
Anteil 65- bis 79-jährige	14,8 %	18,4 % + 24,0 %
Anteil ab 80-jährige	5,8 %	7,1 % + 22,4 %

Quelle: Statistische Ämter der Länder, ies, Deenst GmbH, eigene Berechnungen

Änderung der Altersstruktur von 2012 auf 2030 (%)



Quelle: Statistische Ämter der Länder, ies, Deenst GmbH, eigene Berechnungen

Indikatoren	Düren
Relative Bevölkerungsentwicklung seit 2011 (%)	1,7
Relative Bevölkerungsentwicklung 2012 bis 2030 (%)	- 0,5
Geburten (je 1.000 Ew.)	9,2
Sterbefälle (je 1.000 Ew.)	11,9
Natürlicher Saldo (je 1.000 Ew.)	- 2,7
Zuzüge (je 1.000 Ew.)	68,6
Fortzüge (je 1.000 Ew.)	62,5
Wanderungssaldo (je 1.000 Ew.)	6,1
Familienwanderung (je 1.000 Ew.)	5,6
Bildungswanderung (je 1.000 Ew.)	21,9
Wanderung zu Beginn der 2. Lebenshälfte (je 1.000 Ew.)	2,0
Alterswanderung (je 1.000 Ew.)	- 0,1

Quelle: Statistische Ämter der Länder, ZEFIR, eigene Berechnungen, ies, Deenst GmbH



Curasena Pflege GmbH

Der Betreiber der Einrichtung

Das Management der neugegründeten Curasena bringt die Erfahrung aus 13 Jahren Tätigkeit in der vollstationären Altenpflege mit und hatte gemeinsam eine Gruppe von bundesweit zuletzt 18 Altenpflegeeinrichtungen (SGB XI und XII) mit 1.485 Pflege- und Wohnplätzen sowie 1.240 Mitarbeitern erfolgreich mit aufgebaut und geleitet.

Im Jahr 2012 wurde die Gruppe im Care Quality Check des MDK zur bundesweiten Nr. 1 der Pflegeheimbetreiber ernannt. In 2016 wurde eine Neuausrichtung beschlossen und das Unternehmen verkauft.

Jetzt hat sich das Management mit der Marke Curasena alternativen Wohn-Pflege-Konzepten zugewandt, in denen pflegebedürftige Menschen in kleineren Lebensgemeinschaften individuell und zielgruppengerecht gepflegt und betreut werden können.

Als inhabergeführtes Unternehmen steht Curasena für soziale Kompetenz, Verlässlichkeit und Partnerschaft.

Pflegebedürftige Menschen können Lebensqualität, Selbstbestimmung und Komfort erwarten. Curasena hat es sich zur Aufgabe gemacht, diesem Anspruch gerecht zu werden. Hierbei sieht Curasena diejenigen Wohnformen als zukunftsträchtig an, in denen Pflegebedürftige in überschaubaren Lebensgemeinschaften gepflegt und betreut werden können. Dieser Idee folgend, leistet das Unternehmen kranken, alten

und behinderten Menschen in deren häuslicher Umgebung Hilfe, um ihnen ein Leben außerhalb einer vollstationären Einrichtung zu ermöglichen.

Der ambulante Pflegedienst der Curasena bietet dabei auch umfassende Hilfe für psychiatrisch beziehungsweise gerontopsychiatrisch erkrankte Menschen an. Im gesamten Leistungsangebot steht dabei der einzelne Mensch mit seinen individuellen Möglichkeiten und Bedürfnissen im Mittelpunkt der konkreten Hilfeleistung.

Curasena versteht sich entsprechend als Dienstleister im wörtlichen Sinne. Durch ständige Qualitätskontrollen wird jederzeit die Sicherheit geboten, kontinuierlich einen hohen Leistungsstandard gewährleisten zu können.

Das Curasena-Management hatte in den 13 Jahren seiner Tätigkeit in der vollstationären Pflege den Schwerpunkt auf die Übernahme bereits bestehender Pflegebetriebe gesetzt. Dabei wurden insbesondere die im Pflegebereich

geschaffenen Strukturen und Standards wertgeschätzt sowie Optimierungen besonnen und für die Patienten nicht wahrnehmbar vorgenommen. Diese Prinzipien werden weiterhin mit dem Ziel verfolgt, den wirtschaftlichen Erfolg zu steigern und dabei die Rahmenbedingungen für die Bewohnerinnen und Bewohner sowie die Mitarbeiter stetig zu verbessern. Hier helfen das langjährige Know-how und die hohe Kompetenz des Managements.

Unabdingbare Voraussetzungen dafür sind:

Den pflegebedürftigen Menschen – also den Kunden – mit seinen besonderen Anforderungen und Bedürfnissen täglich aufs Neue in den Mittelpunkt der Arbeit zu stellen und den Mitarbeitenden mit Wertschätzung entgegenzutreten, ein gutes Betriebsklima und eine hohe Mitarbeiterzufriedenheit zu gewährleisten.

Die Curasena-Leistungen im Überblick:

✓ *Seniorenpflege*

✓ *Behandlungspflege*

✓ *Haushaltshilfen*

✓ *Hausnotruf*

✓ *Urlaubsvertretung*

✓ *Familienpflege*

✓ *OP-Nachsorge*

✓ *Fußpflege*

✓ *Portversorgung*

✓ *Beatmungspatienten*

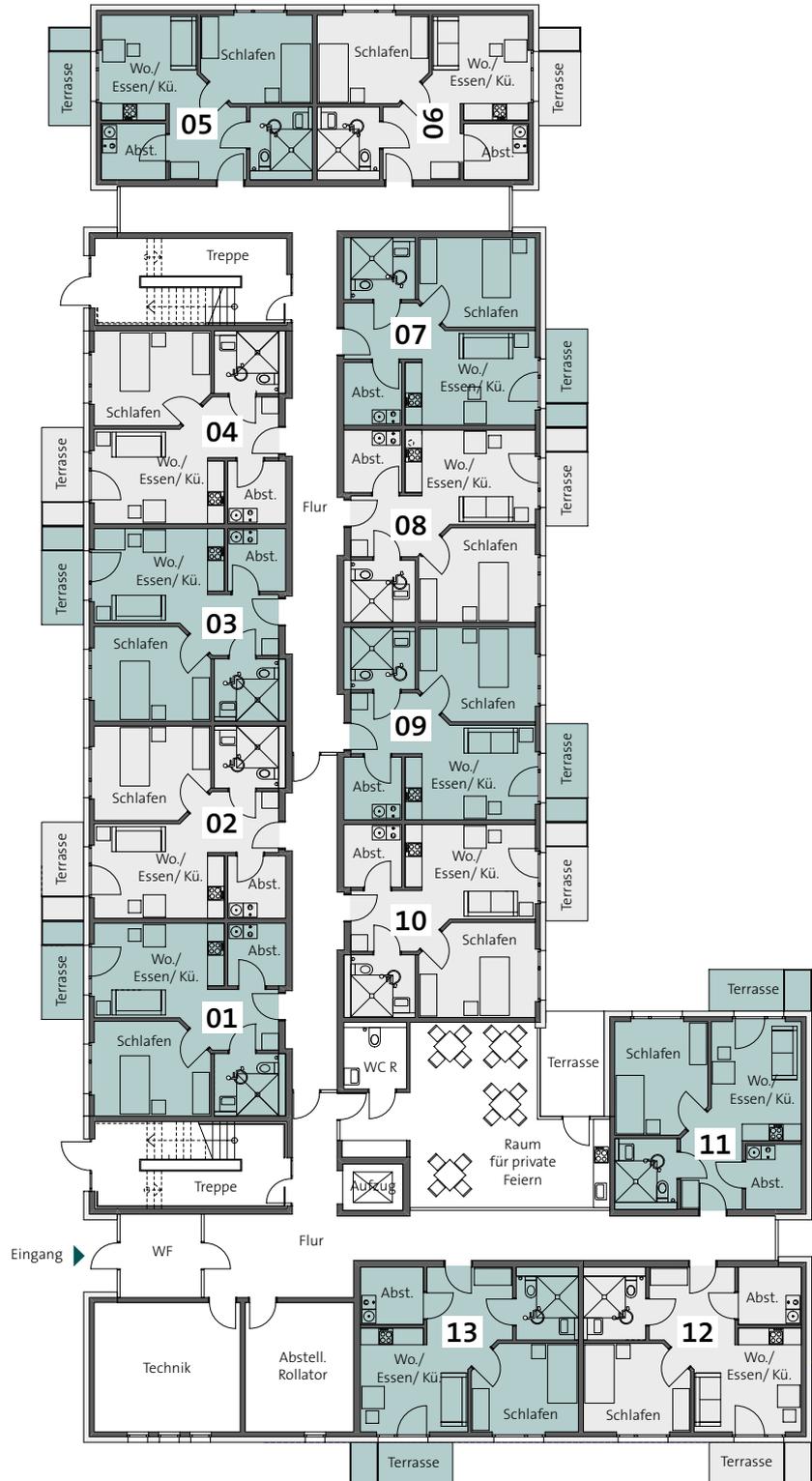
✓ *Komaversorgung*

✓ *Modernes Wundmanagement*

✓ *Mehrsprachiges Personal*

Etagengrundrisse

Seniorenzentrum Düren
Erdgeschoss



- Sondereigentum
- Gemeinschaftsfläche

1. Obergeschoss

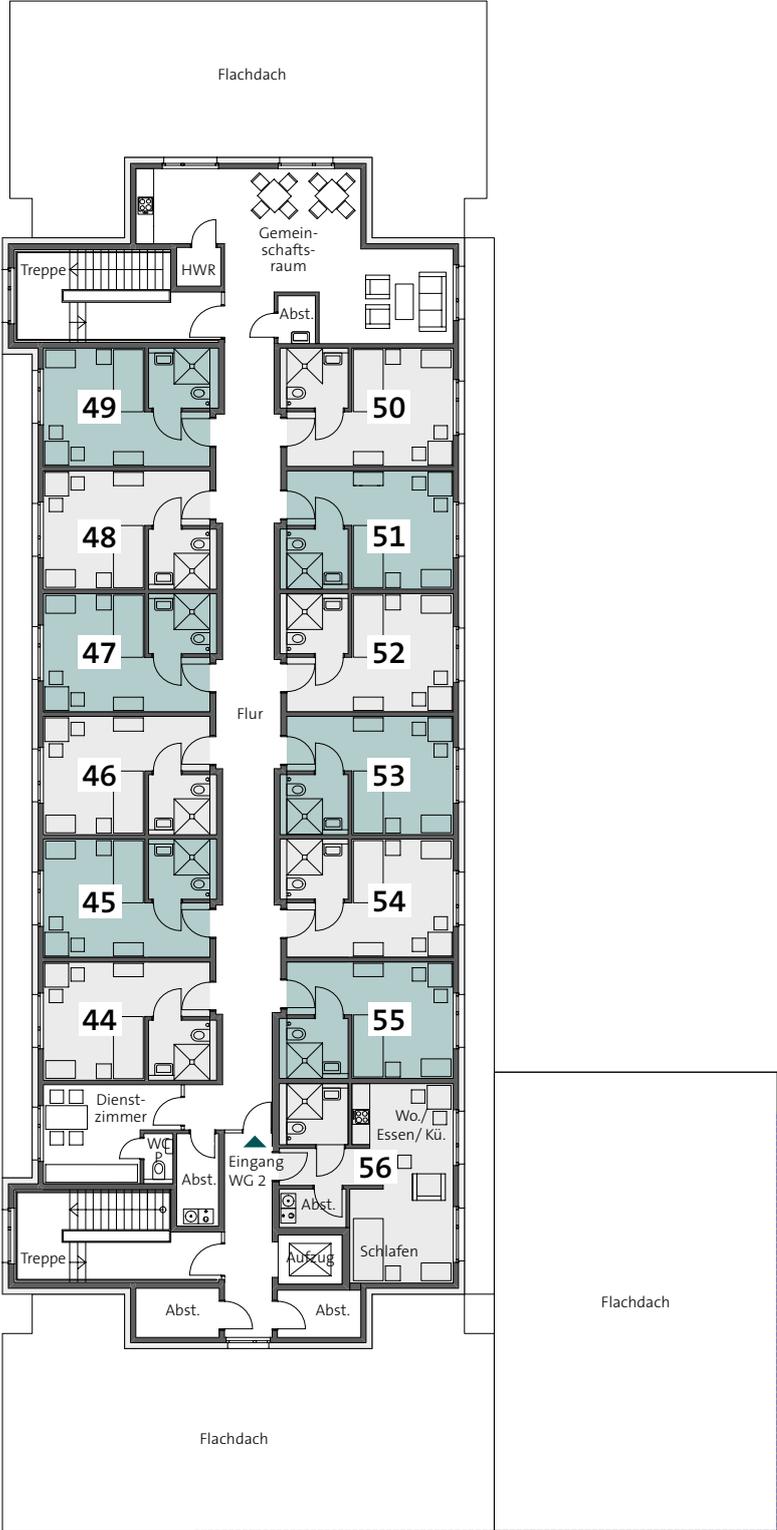


Etagengrundrisse

Seniorenzentrum Düren
2. Obergeschoss



Staffelgeschoss



Kaufpreisliste

Nr.	Bezeichnung	Fläche Apartment	Fläche Balkon/ Terrasse,	Anteil Gem.-Fläche	Gesamt- fläche	monatliche Miete	Verkaufspreis	Rendite ¹
Erdgeschoss								
1	Wohnung	44,43 qm	2,23 qm	4,53 qm	51,19 qm	545,08 €	172.129 €	3,8 %
2	Wohnung	44,43 qm	2,23 qm	4,53 qm	51,19 qm	545,08 €	172.129 €	3,8 %
3	Wohnung	44,43 qm	2,23 qm	4,53 qm	51,19 qm	545,08 €	172.129 €	3,8 %
4	Wohnung	44,43 qm	2,23 qm	4,53 qm	51,19 qm	545,08 €	172.129 €	3,8 %
5	Wohnung	42,15 qm	2,23 qm	4,53 qm	48,91 qm	520,80 €	164.462 €	3,8 %
6	Wohnung	42,15 qm	2,23 qm	4,53 qm	48,91 qm	520,80 €	164.462 €	3,8 %
7	Wohnung	43,72 qm	2,23 qm	4,53 qm	50,48 qm	537,51 €	169.742 €	3,8 %
8	Wohnung	44,43 qm	2,23 qm	4,53 qm	51,19 qm	545,08 €	172.129 €	3,8 %
9	Wohnung	44,43 qm	2,23 qm	4,53 qm	51,19 qm	545,08 €	172.129 €	3,8 %
10	Wohnung	44,43 qm	2,23 qm	4,53 qm	51,19 qm	545,08 €	172.129 €	3,8 %
11	Wohnung	42,70 qm	2,40 qm	4,53 qm	49,63 qm	528,46 €	166.883 €	3,8 %
12	Wohnung	43,62 qm	2,40 qm	4,53 qm	50,55 qm	538,26 €	169.977 €	3,8 %
13	Wohnung	43,62 qm	2,40 qm	4,53 qm	50,55 qm	538,26 €	169.977 €	3,8 %
1. Obergeschoss								
14	Wohnung	44,28 qm	2,23 qm	4,53 qm	51,04 qm	543,48 €	171.625 €	3,8 %
15	Wohnung	44,28 qm	2,23 qm	4,53 qm	51,04 qm	543,48 €	171.625 €	3,8 %
16	Wohnung	44,28 qm	2,23 qm	4,53 qm	51,04 qm	543,48 €	171.625 €	3,8 %
17	Wohnung	44,28 qm	2,23 qm	4,53 qm	51,04 qm	543,48 €	171.625 €	3,8 %
18	Wohnung	42,27 qm	2,23 qm	4,53 qm	49,03 qm	522,08 €	164.866 €	3,8 %
19	Wohnung	42,27 qm	2,23 qm	4,53 qm	49,03 qm	522,08 €	164.866 €	3,8 %
20	Wohnung	43,19 qm	2,23 qm	4,53 qm	49,95 qm	531,87 €	167.959 €	3,8 %
21	Wohnung	44,28 qm	2,23 qm	4,53 qm	51,04 qm	543,48 €	171.625 €	3,8 %
22	Wohnung	44,28 qm	2,23 qm	4,53 qm	51,04 qm	543,48 €	171.625 €	3,8 %
23	Wohnung	44,28 qm	2,23 qm	4,53 qm	51,04 qm	543,48 €	171.625 €	3,8 %
24	Wohnung	39,39 qm	2,23 qm	4,53 qm	46,15 qm	491,41 €	155.182 €	3,8 %
25	Wohnung	43,82 qm	2,23 qm	4,53 qm	50,58 qm	538,58 €	170.078 €	3,8 %
26	Wohnung	43,82 qm	2,23 qm	4,53 qm	50,58 qm	538,58 €	170.078 €	3,8 %
2. Obergeschoss								
27	Wohnung	44,28 qm	2,23 qm	4,53 qm	51,04 qm	543,48 €	171.625 €	3,8 %
28	Wohnung	44,28 qm	2,23 qm	4,53 qm	51,04 qm	543,48 €	171.625 €	3,8 %
29	Apartment	21,71 qm		29,37 qm	51,08 qm	543,90 €	171.759 €	3,8 %
30	Apartment	21,71 qm		29,37 qm	51,08 qm	543,90 €	171.759 €	3,8 %

Nr.	Bezeichnung	Fläche Apartment	Fläche Balkon/ Terrasse,	Anteil Gem.-Fläche	Gesamt- fläche	monatliche Miete	Verkaufspreis	Rendite ¹
2. Obergeschoss								
31	Apartment	21,71 qm		29,37 qm	51,08 qm	543,90 €	171.759 €	3,8 %
32	Apartment	21,71 qm		29,37 qm	51,08 qm	543,90 €	171.759 €	3,8 %
33	Apartment	21,82 qm		29,37 qm	51,19 qm	545,08 €	172.129 €	3,8 %
34	Apartment	21,82 qm		29,37 qm	51,19 qm	545,08 €	172.129 €	3,8 %
35	Apartment	21,71 qm		29,37 qm	51,08 qm	543,90 €	171.759 €	3,8 %
36	Apartment	21,71 qm		29,37 qm	51,08 qm	543,90 €	171.759 €	3,8 %
37	Apartment	21,71 qm		29,37 qm	51,08 qm	543,90 €	171.759 €	3,8 %
38	Apartment	21,71 qm		29,37 qm	51,08 qm	543,90 €	171.759 €	3,8 %
39	Apartment	21,71 qm		29,37 qm	51,08 qm	543,90 €	171.759 €	3,8 %
40	Wohnung	44,28 qm	2,23 qm	4,53 qm	51,04 qm	543,48 €	171.625 €	3,8 %
41	Wohnung	39,39 qm	2,23 qm	4,53 qm	46,15 qm	491,41 €	155.182 €	3,8 %
42	Wohnung	43,82 qm	2,23 qm	4,53 qm	50,58 qm	538,58 €	170.078 €	3,8 %
43	Wohnung	43,82 qm	2,23 qm	4,53 qm	50,58 qm	538,58 €	170.078 €	3,8 %
Staffelgeschoss								
44	Apartment	21,80 qm		29,37 qm	51,17 qm	544,86 €	172.062 €	3,8 %
45	Apartment	21,80 qm		29,37 qm	51,17 qm	544,86 €	172.062 €	3,8 %
46	Apartment	21,80 qm		29,37 qm	51,17 qm	544,86 €	172.062 €	3,8 %
47	Apartment	21,80 qm		29,37 qm	51,17 qm	544,86 €	172.062 €	3,8 %
48	Apartment	21,80 qm		29,37 qm	51,17 qm	544,86 €	172.062 €	3,8 %
49	Apartment	21,80 qm		29,37 qm	51,17 qm	544,86 €	172.062 €	3,8 %
50	Apartment	21,80 qm		29,37 qm	51,17 qm	544,86 €	172.062 €	3,8 %
51	Apartment	21,80 qm		29,37 qm	51,17 qm	544,86 €	172.062 €	3,8 %
52	Apartment	21,80 qm		29,37 qm	51,17 qm	544,86 €	172.062 €	3,8 %
53	Apartment	21,80 qm		29,37 qm	51,17 qm	544,86 €	172.062 €	3,8 %
54	Apartment	21,80 qm		29,37 qm	51,17 qm	544,86 €	172.062 €	3,8 %
55	Apartment	21,48 qm		29,37 qm	50,85 qm	541,45 €	170.986 €	3,8 %
56	Wohnung	33,15 qm		4,53 qm	37,68 qm	401,22 €	126.701 €	3,8 %

¹Berechnungsgrundlage

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

Vermögensaufbau mit Immobilien

Die Zeichen der Zeit erkennen

Die Immobilie ist und bleibt ein wichtiger Baustein bei Vermögensplanung und Altersvorsorge. Für Kapitalanleger ist der Zeitpunkt für ein Investment zurzeit ausgesprochen günstig. Niedrige Zinsen, Steuervorteile und attraktive Kaufpreise, verbunden mit einem wieder aufwärtsstrebenden Markt, lassen Fachleute für die Zukunft überdurchschnittliche Renditen prognostizieren. Immobilien entwickeln sich – von der Lage und Art abhängig – positiv mit der Inflation. Diese Chance sollten Anleger gerade im Hinblick auf die aktuelle wirtschaftliche Lage nutzen, um heute für die Zukunft vorzusorgen.

Immobilienvermögen

Ein Großteil des Vermögens der Deutschen steckt nach wie vor in Immobilien. In den deutschen Privathaushalten befindet sich mehr als die Hälfte des Gesamtvermögens in dieser Kategorie. Insgesamt beläuft sich das deutsche Immobilienvermögen auf ca. 7.200 Milliarden Euro. Immobilien stehen zudem wieder im absoluten Mittelpunkt des Interesses deutscher Anleger, wenn sie auf der Suche nach wertstabilen, ertragreichen und nachhaltigen Kapitalanlagen sind.

Der deutsche Immobilienmarkt

Der deutsche Immobilienmarkt war jahrelang von Zurückhaltung und Stagnation geprägt und erreichte sein Markttief in den Jahren 2004/2005. Die Unsicherheit der Anleger war nicht zuletzt durch die allgemeine Konjunkturflaute und Arbeitsplatzverluste bedingt. Doch seit 2006 ist eine Trendwende zu beobachten. Die Investitionen steigen nach wie vor, die Nachfrage nach Eigenheimen, Eigentumswohnungen und Büroimmobilien ist ungebrochen. Das Konzept der Pflegeimmobilie blieb von den oben genannten Faktoren übrigens weitestgehend unberührt, da sich dieser Markt als krisensicher und konjunktur-unabhängig darstellt.



Der Pflegemarkt

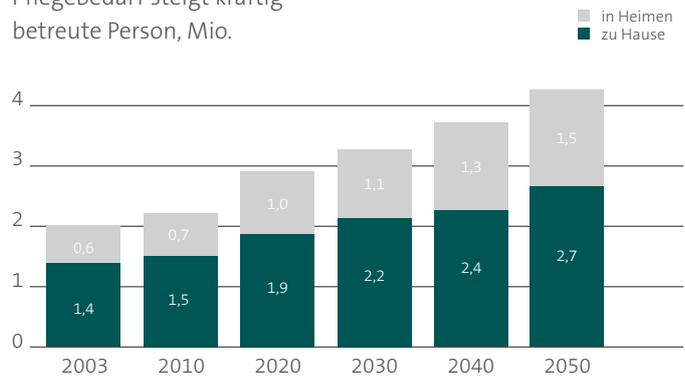
Warum in Sozialimmobilien investieren?

Die Immobilie ist und bleibt ein wichtiger Baustein in Vermögensplanung und Altersvorsorge. Sie schafft Werte für Generationen – bei gleichzeitig besten Ertragsaussichten. Für Kapitalanleger ist ein Investment zurzeit ausgesprochen rentabel. Niedrige Zinsen, Steuervorteile und günstige Objekte, verbunden mit einem aufstrebenden Markt, verschaffen dem Anleger überdurchschnittliche Renditen. Die Bevölkerung in Deutschland schrumpft, während es gleichzeitig immer mehr Senioren gibt. Im Jahr 2005 fehlten bereits über 300.000 Betten in Deutschland. Demnach wird es einen hohen Bedarf an Seniorenresidenzen in den nächsten Jahrzehnten geben.

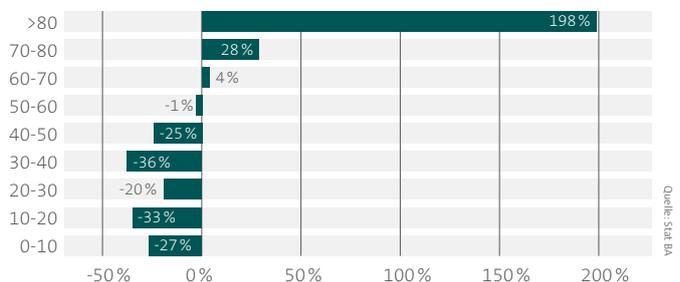
Der demografische Wandel und veränderte Familienstrukturen tragen dazu bei, dass die Nachfrage nach professioneller, vor allem stationärer Pflege überdurchschnittlich steigt. Mit dieser Entwicklung halten die noch vorhandenen aber bereits rückläufigen häuslichen Pflegepotenziale nicht mehr Schritt: Eine Trendumkehr von der stationären zur ambulanten Pflege ist wenig wahrscheinlich. Die Zahl der Pflegebedürftigen nimmt erheblich zu. Es besteht also langfristig ein beachtliches Potenzial im Pflegemarkt, der bereits heute rund 30 Milliarden Euro jährlich umsetzt. Die fundamentalen Rahmenbedingungen sprechen weiterhin für solides Wachstum.

Damit Sie von diesem Wachstum profitieren können, haben wir den sich verändernden Marktbedingungen Rechnung getragen und bedarfsgerechte Angebote entwickelt. Wir bieten Investoren gute Renditechancen bei beherrschbaren Risiken.

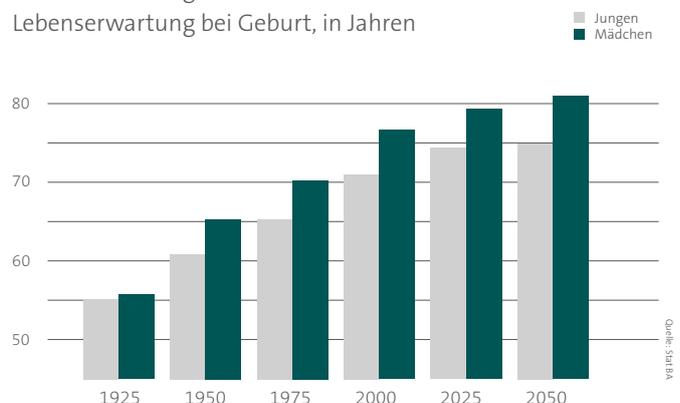
Pflegebedarf steigt kräftig
betreute Person, Mio.



Die Bevölkerung altert
Veränderung der Altersstruktur im Jahr 2050
im Vergleich zum Jahr 2000



Lebenserwartung nimmt weiter zu
Lebenserwartung bei Geburt, in Jahren



Vergleich

Pflegeapartment und Eigentumswohnung

	<i>Pflegeapartment</i>	<i>Eigentumswohnung</i>
Standort	↑ Eine professionell erstellte Standortanalyse inklusive Bedarfsberechnung liegt vor.	« » Es liegen in der Regel keine abgesicherten Entscheidungshilfen vor, subjektive Einschätzungen und „Hörensagen“ dienen als Grundlage.
Pflegeapartments	↑ Pflegeimmobilien bieten einheitliche Eigenschaften. Die Investitionsentscheidung ist daher leichter zu treffen.	↓ Komplexer Weg zur Kaufentscheidung. Abwägung möglicher individueller Bewertungskriterien (Ausstattung, Grundrisse, etc.)
Vermietung	↑ Langfristig gesicherte Mieteinnahme durch einen 25-jährigen Pachtvertrag mit einem renommierten Betreiber.	↓ Die Vermietung der Eigentumswohnung muss vom Vermieter selbst organisiert werden.
Betriebskosten	↑ Ein Großteil der laufenden Betriebs- und Instandhaltungskosten werden vom Betreiber übernommen (Strom, Gas, Wasser etc.)	↓ Nicht alle Nebenkosten sind umlagefähig (Reparaturen und Instandsetzungen).
steuerlicher Aspekt	« » Die Gebäudeherstellungskosten werden über 50 Jahre mit 2 % pro Jahr steuerlich abgeschrieben.	« » Die Gebäudeherstellungskosten werden über 50 Jahre mit 2 % pro Jahr steuerlich abgeschrieben.
Risiken	« » Betreiberausfall durch Insolvenz, Organisation eines neuen Betreibers, dadurch allenfalls kurzfristiger Mietausfall.	↓ Rechtsstreitigkeiten mit säumigen Mietern, Zwangsräumungen, Mietnomaden.

Das Pflegeapartment bietet im Vergleich zu einer „normalen Eigentumswohnung“ eine ganze Reihe von Vorteilen. Entscheiden Sie selbst!

Zehn gute Gründe

in eine Pflegeimmobilie zu investieren

1

Zahlung auch bei Nicht-Belegung

Die Verträge sehen die Zahlung Ihrer Miete auch bei Nicht-Belegung Ihrer Wohneinheit vor.

2

Grundbuchliche Absicherung

Sie können Ihre Wohnung vererben, verschenken, beleihen oder verkaufen.

3

Miete wird automatisch angepasst

Automatische Erhöhung der Miete bei Inflation.

4

Bevorzugtes Belegungsrecht

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

5

Solide Bausubstanz

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

6

Instandhaltung

Für die Instandhaltung im Gebäude ist der Betreiber vorwiegend verantwortlich.

7

Kein Mieterkontakt

Die Vermietung Ihres Pflegeapartments ist Betreibersache.

8

Günstige Finanzierung

Nutzen Sie ein immer noch niedriges Zinsniveau für sich.

9

Steuerliche Vorteile durch Abschreibungen

Holen Sie sich so einen Teil Ihrer Einkommensteuer vom Finanzamt zurück.

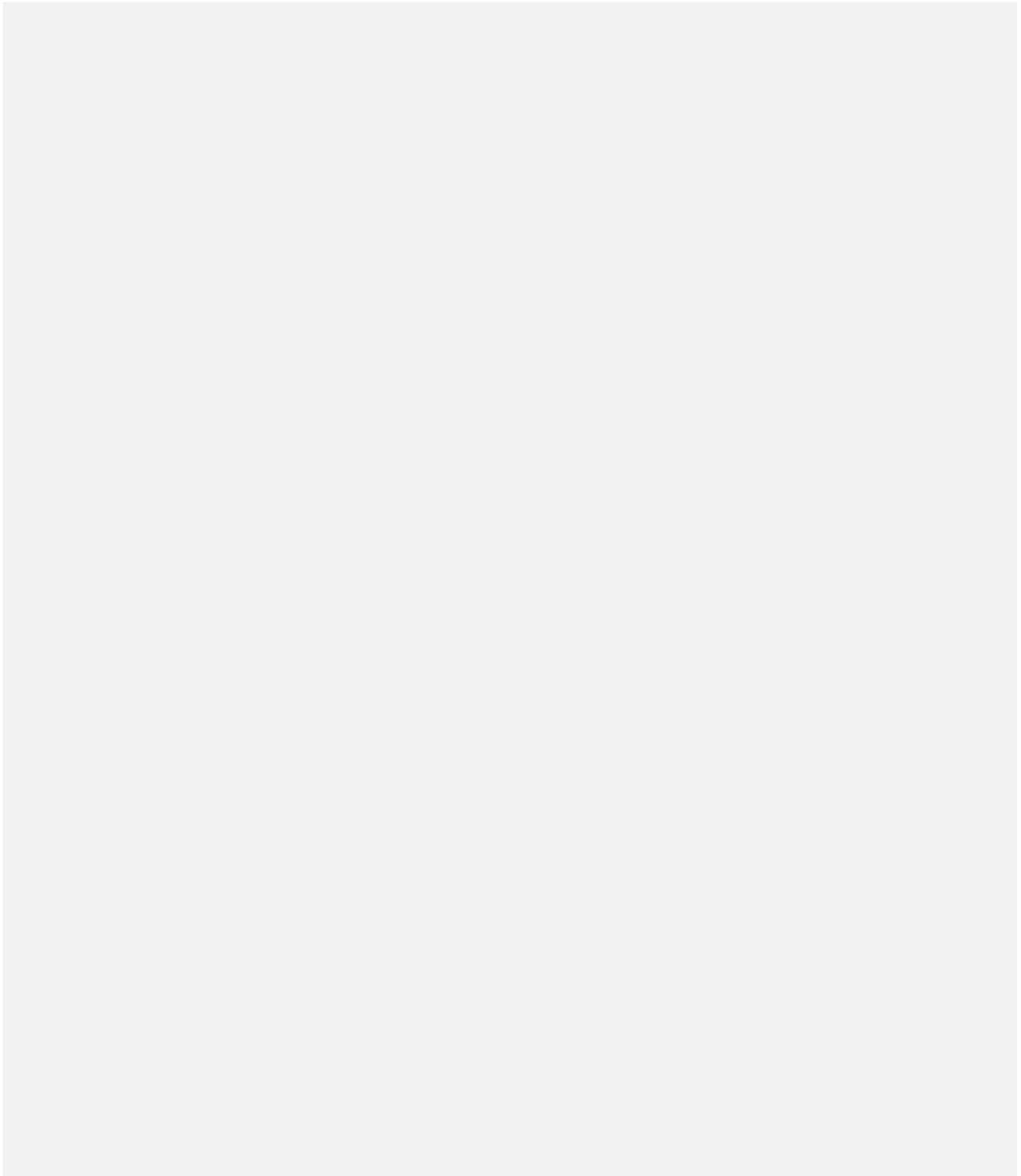
10

Konjunkturunabhängiger Wachstumsmarkt der Zukunft

Schon heute kann vielerorts der Pflegeplatzbedarf nicht gedeckt werden und es bestehen lange Wartelisten.

Ihre Notizen

zur Immobilie in Düren





**IMMOWERT
Kratzer**

Ihr Ansprechpartner:

Wolfgang Kratzer
Gottesweg 79 - 50969 Köln

Tel.: 0221 584 77 225
Mobl: 0157 838 699 56

E-Mail: wk@immowert-kratzer.de
www.immowert-kratzer.de



Agentur

Das Angebot wird betreut von

Firma:	Wolfgang Kratzer
Adresse:	Gottesweg 79 DE-50969 Köln Deutschland
Aufsichtsbehörde:	Gewerbeaufsichtsamt Willy-Brandt-Platz 3 50679 Köln
Gewerbeerlaubnis (gemäß §34c):	Gewerbeerlaubnis nach § 34c erteilt durch das Gewerbeaufsichtsamt Willy-Brandt- Platz 3, 50679 Köln
USt-IdNr:	DE 233022619
Vertretungsberechtigter:	Wolfgang Kratzer
Webseite:	www.immowert-kratzer.de

Ihr Ansprechpartner

Name:	Wolfgang Kratzer
Telefon:	0221 584 77 225
Mobiltelefon:	0157 838 699 56
E-Mail:	wk@immowert-kratzer.de

Allgemeine Geschäftsbedingungen

IMMOWERT-KRATZER

Inhaber: Wolfgang Kratzer

Strasse: Gottesweg 79

Wohnort/ PLZ: Köln 50969

Tel.: +49(0)221 / 584 77 225

Mobil: +49(0)157 / 838 699 56

Mail: wk(at)immowert-kratzer.de

Vermögenshaftpflicht: ERGO Versicherung

UmST-ID: DE233022619

Gewerbeerlaubnis: Gewerbeerlaubnis nach § 34c erteilt durch das Gewerbeaufsichtsamt Willy-Brandt-Platz 3, 50679 Köln

Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB)

Wolfgang Kratzer (Immobilienmakler) , Gottesweg 79, 50969 Köln

Website: www.immowert-kratzer.de

Mit unseren Angeboten bieten wir Ihnen das bezeichnete Objekt und zugleich unsere Dienste als Makler an.

Bei aller Sorgfalt können wir keine Gewähr dafür übernehmen, dass alle Angebotsangaben richtig sind und das Objekt im Augenblick des Zuganges dieser Offerte noch verfügbar ist.

Behandeln Sie den Inhalt bitte vertraulich und geben Sie ohne unser Einverständnis weder das Angebot noch Einzelheiten daraus an Dritte weiter.

Verstößt der Empfänger hiergegen und schließt darauf der Dritte einen Vertrag, der durch die Weitergabe unserer Angaben entstanden ist, so schuldet der Empfänger die Provision als ob er den Vertrag selbst abgeschlossen hätte. Ein Maklervertrag kommt zustande, wenn Sie von diesem Angebot Gebrauch machen, z. B., wenn Sie sich mit uns oder dem Eigentümer / Vermieter direkt in Verbindung setzen.

Vorkenntnis:

Ist ein Objekt bereits von anderer Seite dem Empfänger angeboten worden, ist er verpflichtet, dies innerhalb von fünf Tagen schriftlich mitzuteilen. Erfolgt die Bekanntgabe nicht fristgemäß, so erkennt der Empfänger den Nachweis von Wolfgang Kratzer an. Unser Provisionsanspruch entsteht, sobald aufgrund unseres Nachweises bzw. unserer Vermittlung ein Vertrag bezüglich des von uns benannten Objektes zustande gekommen ist. Bei Vermittlung von Haus- und Grundbesitz sind vom Käufer 3 % des Kaufpreises zzgl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer an den Makler zu zahlen,(3,57 % inkl. MwSt.) soweit nichts anderes vereinbart oder das Objekt mit dem Hinweis „provisionsfrei,, gekennzeichnet ist.

Bei Vertragsbruch sind eventuell anfallende Innenprovisionen, die Wolfgang Kratzer entgehen, auszugleichen. Bei der Vermietung von Wohnräumen werden zwei Kaltmieten ohne Betriebskosten zzgl. der gesetzlichen MwSt. als Provision berechnet (2,38 Kaltmieten inkl. MwSt.).

Diese sind vom Mieter bei Vertragsabschluss an den Makler zu entrichten. Gewerbevermietung: Für die Vermittlung bzw. den Nachweis des Objektes berechnen wir dem Mieter oder dem im Interesse des Mieters handelnden Empfängers dieses Angebotes eine Provision in Höhe von 3 Brutto-Monatsmieten zzgl. gesetzlicher MwSt., verdient und fällig bei Abschluss eines Mietvertrages, auch wenn dieser über eine Tochter- bzw. eine Beteiligungsgesellschaft oder eine dem Angebotsempfänger angeschlossene Firma getätigt wird.

Die angegebene Provision / Courtage wird fällig, wenn ein Vertrag über das angebotene Objekt zustande kommt und rechtswirksam ist, selbst wenn wir bei dem Vertragsabschluss nicht mitwirken. Der Makler ist am Vertragsabschluss, am Entwurf sowie der Ausfertigung zu beteiligen.

Der Makler ist uneingeschränkt berechtigt auch provisionspflichtig- für den anderen Vertragsteil tätig zu sein. Provisionsanspruch entsteht auch dann, wenn aus wirtschaftlichen, rechtlichen oder sonstigen Erwägungen neben dem angebotenen Vertrag oder statt eines solchen ein anderer zustande kommt (z. B. Abschluss eines Kauf- oder Pachtvertrages, Abschluss eines Lizenz- oder Kooperationsvertrages anstelle eines Mietvertrages, Erwerb aus Vergleichs- oder Konkursmasse, Erwerb einer Unternehmensbeteiligung oder von Teilen des Unternehmens anstelle einer Vermietung oder eines Verkaufs des Gesamtobjektes). Die aufgeführten Geschäftsbedingungen sind Ausgangspunkt für alle Geschäftsverhandlungen mit Wolfgang Kratzer und gelten als verbindlich.

Mit dem Empfang der Offerte (Angebotes) treten die Geschäftsbedingungen in Kraft.

Anderweitige Regelungen müssen schriftlich fixiert werden und bedürfen des Einverständnisses von Wolfgang Kratzer. Da wir uns bei den Angaben auf die Informationen Dritter stützen müssen, haftet Wolfgang Kratzer nicht für Schadenersatzansprüche, die sich aus Zeitverzögerung, Objektmängel oder Nichtzustandekommen des Miet- / Pacht- oder Kaufvertrages ergeben, sowie für Irrtümer die sich auf Objektdaten beziehen. Verträge, die über Fernkommunikationsmittel mündlich mit Wolfgang Kratzer geschlossen werden, bedürfen grundsätzlich der schriftlichen Bestätigung von Wolfgang Kratzer, um in Kraft zu treten.

Der Gerichtsstand für Vollkaufleute, auch für solche, die ihren Wohn- und Geschäftssitz im Ausland haben, ist Köln. Für die Abwicklung des Vertrages gilt deutsches Recht.