

JGG



SENIORENRESIDENZ KORSCHENBROICH

BETREUTE SENIORENWOHNUNGEN
in 41352 Korschenbroich (NRW)
Hindenburgstraße/Friedrich-Ebert-Straße

Vollständigkeitserklärung

Herausgeber des Prospektes ist:

Projektentwickler und Bauträger:

Janßen Grundstücksgesellschaft mbH
Pelzerstraße 8
28195 Bremen

Wir versichern nach bestem Wissen und Gewissen, dass wir über erhebliche Umstände für die Entscheidung über die Beteiligung an dieser Investition bzw. den Erwerb einer Seniorenwohnung keine unrichtigen Angaben gemacht und auch keine nachteiligen Tatsachen verschwiegen haben. Die Versicherung geben wir mit Schutzwirkung für jeden Investor und für jeden seiner Berater ab.

Janßen Grundstücksgesellschaft mbH



Geschäftsführer Harald Janßen



Geschäftsführer Björn Claus

Bremen, den 13. September 2013

Standort und Lagevorteil dieser Immobilie

Die Ortschaften Korschenbroich, Glehn, Kleinenbroich und Liedberg wurden erstmalig im 12. Jahrhundert in schriftlichen Quellen erwähnt. Bis 1794 existierten zwei Grundherrschaften, Myllendonk und Liedberg; wobei die Franzosen diese Aufteilung wieder abschafften und das Rheinland bis 1816 besetzten. Ab diesem Zeitpunkt übernahmen die Preußen das Rheinland. Der Regierungsbezirk Düsseldorf wurde gebildet, ebenso wie der Landkreis Gladbach, dem Korschenbroich, Kleinenbroich und Liedberg angehören. Glehn wurde dem Landkreis Neuss zugeordnet. 1864 entstand mit den beiden selbständigen Gemeinden Korschenbroich und Pesch der Amtsbezirk Korschenbroich. Anlässlich einer kommunalen Gebietsreform 1929 wurden Korschenbroich und Pesch sowie Glehn, Liedberg und Kleinenbroich dem neuen Kreis Neuss-Grevenbroich zugeteilt. Erst im Jahr 1975 wurden die selbständigen Gemeinden Korschenbroich, Pesch, Kleinenbroich, Glehn und Liedberg zu einer Großgemeinde Korschenbroich mit Zugehörigkeit zum Kreis Neuss festgelegt und ab dem Jahr 1981 wurde Korschenbroich mit den dazugehörigen Gemeinden zu einer Stadt.

Heute gehört die Stadt Korschenbroich zum Rhein-Kreis Neuss zum Regierungsbezirk Düsseldorf und zum Bundesland Nordrhein-Westfalen. Der Rhein-Kreis Neuss mit über 28.000 Unternehmen ist ein starker Wirtschaftsstandort und zeichnet sich durch eine Vielzahl von Vorteilen aus. Dazu zählen die zentrale Lage im Herzen Europas, die hervorragende Verkehrsinfrastruktur, ein gesunder Branchenmix, hohe, qualifizierte Arbeitskräfte und auch die sogenannten „Weichenstandortfaktoren“, die all das ausmachen, was unsere Lebensqualität erhöht. Bei Standortrankings belegt der Rhein-Kreis Neuss regelmäßig Spitzenpositionen und gehört nachweislich zu den Topadressen in Deutschland.

Die rd. 34.000 Einwohner der modernen Stadt Korschenbroich zeichnen sich besonders durch ihr Lebensmotto „Hier lässt sich's Leben“ aus. Die Einwohner können in Korschenbroich die Kultur- und Sport- sowie Einkaufsmöglichkeiten einer Stadt nutzen und sind ebenso in nur wenigen Minuten zu Fuß oder mit dem Fahrrad auf den freien

Feldern in der Natur, die Korschenbroich wie ein großes Band umschließen. Die umliegende Landschaft der Stadt Korschenbroich wird heute stark durch Ackerbau und Landwirtschaft geprägt. Wer durch die Straßen der fünf Stadtteile Glehn, Kleinenbroich, Korschenbroich, Liedberg und Pesch spaziert, dem zeigt sich ein abwechslungsreiches Bild. Historische Fachwerkhäuser und traditionelle Bauernhöfe sind in der rd. 34.000 Einwohnerstadt genauso zu finden wie moderne Wohnhäuser und die Glas- und Stahlfassaden von Unternehmen und Geschäftshäusern. Die alten Herrenhäuser und Schlösser erinnern, wo die Wurzeln der gewachsenen, sozialen Gemeinschaft liegen. Das Schloss Myllendonk ist sogar im Stadtwappen wiederzufinden.



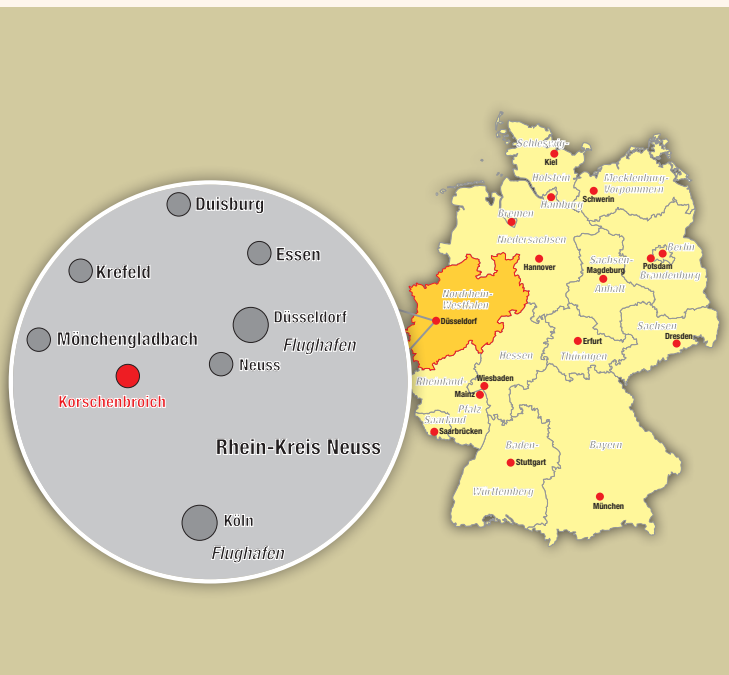
Wappen Stadt Korschenbroich

Die Balken in der rechten Hälfte des Stadtwappens stehen für das ehemals ansässige Geschlecht Myllendonk-Miriaer. Sie gehörten zu den bedeutendsten Geschlechtern am Niederrhein. Die Landeszugehörigkeit eines Teils der damaligen Gemeinde Korschenbroich symbolisiert das kur-kölnische Kreuz im Wappen der Stadt.



Schloss Myllendonk

Korschenbroich – „Stadt mit historischen Wurzeln, angekommen in der Moderne“



Heute ist Korschenbroich für seine Einwohner eine moderne, wirtschaftlich starke und kulturell sowie gesellschaftlich attraktive Stadt mit historischen Wurzeln. Anlässlich großer Veranstaltungen, wie z. B. das jährliche Herbstfest, an dem zahlreiche Aktions- und Ausstellungsstände der heimischen Vereine und Kunsthandwerke, Gastronomen, Schulen, Kindergärten sowie den offenen Geschäften stattfinden wird schnell klar, Korschenbroicher stellen für Korschenbroicher etwas auf die Beine! Auch der jährliche, internationale Citylauf im Frühjahr, an dem mittlerweile rd. 15.000 Zuschauer mitfiebern, zeigt das moderne und offene Wesen der Stadt. Wer außerhalb dieser Ecken Teamgeist und das Miteinander erleben will, hat in Korschenbroich eine große Auswahl. Jung und Alt pflegen hier ein reges, vereintes Leben. Allein 36 Sportvereine motivieren die Menschen zur Aktivität. Das Schützenwesen hat in Korschenbroich eine lange Tradition und verbindet die Bürgerinnen und Bürger über die Generationsgrenzen hinweg. Wer sich einmal außerhalb der Stadt vergnügen will, oder wegen des Berufes sowieso als Pendler unterwegs ist, profitiert von der Lage Korschenbroich mitten im Städtedreieck zwischen Mönchengladbach, Neuss und Düsseldorf. Die sehr gute Verkehrsanbindung über die A 44, A 46, A 52 und A 57, die Nähe zum Rheinhafen Neuss und zu den Flughäfen Düsseldorf und Köln-Bonn

sowie dem Flughafen Mönchengladbach, sind Garant für einen starken und soliden Wirtschaftsstandort. Diese geografisch hervorragende Lage hat die Entwicklung der Stadt Korschenbroich zu einem geschäftigen Wirtschaftsstandort begünstigt. Inmitten des attraktiven Wirtschaftsstandortes Mönchengladbach, Krefeld und Düsseldorf haben sich viele kleine, mittelständische Kleinunternehmen angesiedelt. Die Wirtschaftsstruktur ist vielfältig und innovative Industrie, Gewerbe, Einzelhandel und Dienstleistungsbetriebe bieten zukunftsorientierte Arbeitsplätze. Firmen mit internationalen Absatzmärkten tragen erheblich zur Wertschöpfung und damit zur Kaufkraft der Stadt bei. Auch die unmittelbare Nähe zu Belgien und den Niederlanden eröffnen attraktive Perspektiven für Investitionen und außenwirtschaftliche Aktivitäten.

Maßvolles Wachstum in Qualität – unter diesem Vorzeichen hat sich die Stadt Korschenbroich ihre Lebensqualität bewahrt und stetig ausgebaut. Ihren Einwohnern bietet sie eine komplexe und ansprechende Infrastruktur: Von Kindergärten, Grund- und drei weiterführenden Schulen sowie verlässlichen Betreuungseinrichtungen wie den „offenen Ganztagsgrundschulen“, über Jugendfreizeit und Sporteinrichtungen bis hin zu guten Einkaufsmöglichkeiten und einer ausgezeichneten Anbindung über Autobahnen an die umliegenden Großstädte.



Derzeitige Grundstücksverhältnisse und Objektbeschreibung



Auf dem Grundstück Hindenburgstraße / Friedrich-Ebert-Straße in Korschchenbroich, gelegen am Tor zur Innenstadt, ist die Seniorenresidenz Korschchenbroich geplant. Die Fertigstellung der Bauabschnitte „A“, „B“ und „C“ ist für den Zeitraum Februar bis April 2015 geplant. Die Baufertigstellung des Bauteils „D“ ist in der Zeit vom Juli bis September 2015 vorgesehen. Zum Zeitpunkt des Baubeginns (Bauteil „A“ - „C“) im Oktober 2013 wird die derzeitige Bebauung auf dem Grundstück mit Büroteilen und Betriebshöfen abgerissen und das Grundstück für das Neubauvorhaben vorbereitet. Der Bauantrag ist durch den Bauherren, die Janßen Grundstücksgesellschaft mbH, in Abstimmung mit der Stadt Korschchenbroich eingereicht. In bevorzugter Lage bietet die Seniorenresidenz Korschchenbroich Platz für 80 Pflegeappartements, 2 gewerbliche Einheiten im Erdgeschoss für gesundheitsnahe Dienstleistungen, z. B. für Arztpraxen, Apotheke, Stadtteilbüro des Betreibers, Physiotherapeuten sowie Friseur, Kiosk und Restaurant an. Darüber hinaus werden in dem Objekt 76 betreute Seniorenwohnungen erstellt. Im Untergeschoss stehen den Bewohnern 71 Pkw-Einstellplätze sowie ausreichend Abstellräume in Form von Sondernutzungsrechten zur Verfügung. Der Bauherr, die Janßen Grundstücksgesellschaft mbH, verfügt über langjährige Erfahrungen in der Konzeption, dem Bau und der Verwaltung von Senioren- und Pflegeein-

richtungen und hat in den letzten Jahren Projekte ähnlicher Größenordnung in Bremen und Nordrhein-Westfalen mit gutem Erfolg realisiert – beispielhaft seien die Seniorenprojekte in Hamm und Dorsten erwähnt (Referenzen unter: www.janssen-bremen.de).

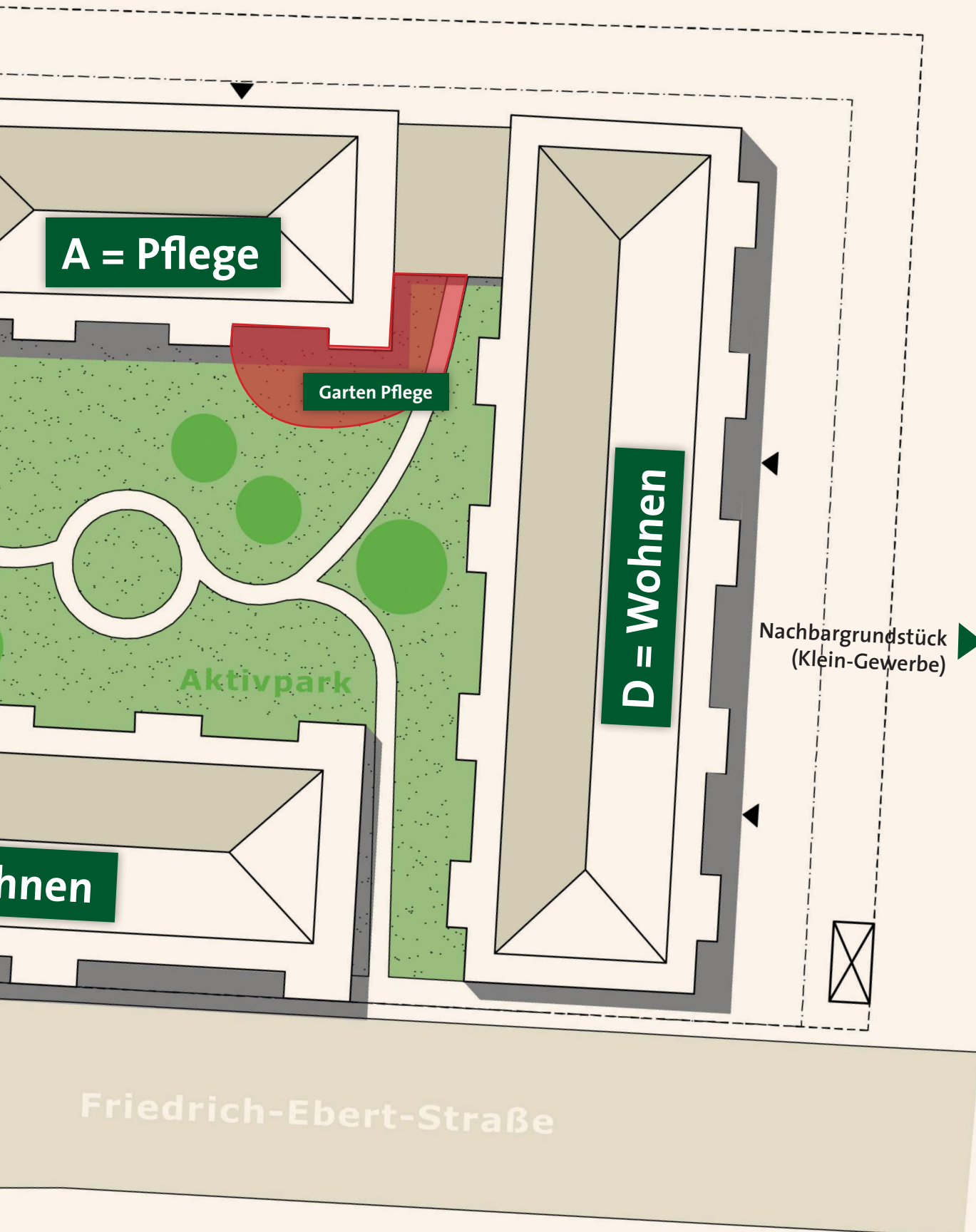
Der gesamte Grundstücksbereich an der Hindenburgstraße / Friedrich-Ebert-Straße umfasst ca. 8.000 m² Grund und Boden. Das Ziel der angedachten Bauausführung war und ist es, einen hohen Grad an seniorengerechter Funktionalität, verbunden mit einer freundlichen und einladenden Architektur, die sich harmonisch in das städtebauliche Umfeld eingliedert, zu verbinden.



Brauerei Bolten

Lageplan





Die Bauweise ist viergeschossig, wobei sich im 4. Geschoss, dem sogenannten Staffelgeschoss, in den Bauteilen „C“ und „D“, die 13 Penthousewohnungen mit großzügigen Dachterrassen befinden werden.

Die anderen 63 Wohnungen verteilen sich in den Gebäudeteilen „C“ und „D“ im Erdgeschoss sowie auf die 1. und 2. Etage. Insgesamt beträgt die Wohnfläche aller 76 Wohnungen rd. 5.434 m².

Die Pflegeappartements sowie der Eingangsbereich mit Restaurant, Kiosk, Friseur und Empfangs- und Rezeptionsbereich befinden sich in den Bauteilen „A“ und „B“.

Im Tiefgeschoss befinden sich insgesamt 71 Pkw-Stellplätze sowie Abstellräume und Abstellfläche für Fahrräder etc.

In den Bauteilen „A“ und „B“ und teilweise Bauteil „D“ der stationären Pflegeeinrichtung befinden sich darüber hinaus in den einzelnen Geschossen Pflegefunktionsflächen, wie z. B. Therapiebereiche, Empfang, Hausleitung, Pflegebad, Personräume, Lagerräume, Küche etc. (insgesamt rd. 4.000 m² Mietfläche).

Die Sonderfunktionsflächen (Funktionsräume) wie z. B. Feier- und Gemeinschaftsräume, Pflegebäder, Bibliothek, Fitness- und Gymnastikräume etc. befinden sich überwiegend verteilt in den einzelnen Etagen der Wohnungsbereiche in den Gebäudeteilen „C“ und „D“ mit einer Gesamtnutzfläche von rd. 501 m². Sie bilden ein eigenständiges Teileigentum, welches nach Miteigentumsanteilen an die Erwerber der Seniorenwohnungen mit veräußert wird.

Die rd. 212 m² gewerblich genutzten Flächen, wie z. B. Arztpraxen, Läden und gesundheitsnahes Gewerbe, befinden sich im Erdgeschoss des Bauteils „C“ entlang der Friedrich-Ebert-Straße. Die Gewerbebereiche sind sowohl durch die Hausflure als auch von außen von Kunden zu erreichen. Die gesamte Wohn- / Nutzfläche inklusive dem Pflegebereich, den Gewerbeeinheiten und den Wohnungen sowie den Sonderfunktionsbereichen beträgt rd. 10.147 m².

Der Bauträger wird dieses Bauvorhaben durch eine Teilungserklärung gemäß § 8 WEG in Wohnungs- und Teileigentum aufteilen. Die derzeitige Grundstücksbezeichnung des Kaufgrundstückes lautet:

Gemarkung Korschenbroich, Flur 16

Flurstück 23, groß 1.850 m²

Flurstück 24, groß 112 m²

Flurstück 25, groß 1.698 m² und 4.340 m²

Im Zuge des Bauverlaufes und der grundbuchlichen Umsetzung der neu zu bildenden Teilungserklärung werden diese drei Flurstücke zu einem Grundstück vereinigt.

Die 56 bis 145 m² großen Seniorenwohnungen zzgl. Sonderfunktionsfläche sind großzügig geschnitten und haben teilweise eine Wohnküche. Einbauküchen können auf Wunsch mit erworben werden. Die Wohnungen sind bedarfsgerecht und aufgrund langjähriger Erfahrung in der Planung und Entwicklung von Seniorenresidenzen geplant. Jede Seniorenwohnung hat einen in der Wohnung liegenden Abstellraum. Darüber hinaus wird allen Wohnungen in Form eines Sondernutzungsrechtes ein zusätzlicher, außerhalb der Wohnung, in der Tiefgarage liegender, Abstellraum zugeordnet.

Die 13 Penthousewohnungen im Dachgeschoss der Bauteile „C“ und „D“ haben eine Größe von 63 m² bis 145 m² zzgl. Sonderfunktionsfläche und sind primär für Eigennutzer vorgesehen. Gleiches gilt für die größeren Eigentumswohnungen in den darunterliegenden Geschossen in den Bauteilen „C“ und „D“.

Für die größeren Eigentumswohnungen bzw. 2-Personen-Wohnungen (ab einer Gesamtgröße inkl. SFF ab 72 m²) wird jeweils ein Pkw-Einstellplatz in der Tiefgarage zugeordnet. Darüber hinaus können weitere Stellplätze erworben werden.

Alle Wohnungen verfügen über großzügige Balkone, Terrassen oder Dachterrassen und sind über vier Aufzugsanlagen (jeweils zwei pro Bauteil) bedarfsgerecht erschlossen. Bei den überwiegend kleineren Investoren-

wohnungen bietet die Janßen Grundstücksgesellschaft mbH einen im Mietverwaltervertrag näher bestimmten Vermietungsservice an. Inhalt dieses Vermietungsservices ist die Vermietung der Eigentumswohnungen, das Inkasso- und Abrechnungsmanagement sowie im Bedarfsfall die Organisation von Anzeigen und Werbeaktivitäten bei Neuvermietung für den Investor geregelt.

Auch die Koordination von zukünftigen Instandhaltungen und Instandsetzungsarbeiten kann über den Mietverwalter Janßen Grundstücksgesellschaft mbH organisiert werden.

Für den Investor besteht die Möglichkeit, bei dem Erwerb einer Wohnung zusätzlich Küchenmobiliar nebst Elektroeinbaugeräten mit zu erwerben. Im Falle der Vermietung der Wohnung kann der Erwerb mit der Zurverfügungstellung einer Einbauküche den monatlichen Mietertrag steigern. Ferner ist mit der Betreibergesellschaft angedacht, ca. 25 Wohnungen als sogenannte „ambulante Pflegewohnung“ im Erdgeschoss und im I. und II. Obergeschoss des Bauteils „D“ anzubieten. Der Investor hat bei diesem Konzept die Möglichkeit, seine Eigentumswohnung langfristig an die Betreibergesellschaft Inhalt eines Betreibermietvertrages zu vermieten. Die Anmietung einer Investorenwohnung durch die Betreibergesellschaft ist jedoch mit erhöhten Investitionskosten verbunden; nähere Informationen zu diesem Anmietungskonzept erhalten Sie im Bedarfsfall bei Ihrem Berater oder bei der Janßen Grundstücksgesellschaft mbH.

Konzeption einer Senioreneinrichtung mit integriertem, stationären Pflegebereich

Die Seniorenresidenz in Korschenbroich vereinigt als „differenzierte Verbundlösung“ ein Seniorenprojekt mit klassischen Pflegeplätzen und eingestreuten Kurzzeitpflegeplätzen sowie Pflege-Komfortzimmer und betreuten Seniorenwohnungen als zukunftsweisendes Konzept. Die Einrichtung verfügt nach Fertigstellung über 80 Pflegeappartements sowie 76 betreute Seniorenwohnungen.

Der modulare Aufbau der Einrichtung ermöglicht bei Bedarf auch die Einbeziehung von Sonderpflegeformen z. B. im Bereich demenzieller Erkrankungen oder von Angebotspflege in Kooperation mit Krankenhäusern.

Diese Konzeption ermöglicht es dem Betreiber des Seniorenpflegezentrums, jederzeit auf die sich im Pflegemarkt verändernden Nachfrage- und Kostenstrukturen reagieren zu können.

Niedrige Geburtenraten in der Vergangenheit und der Gegenwart sowie eine steigende, individuelle Lebenserwartung haben den pyramidenartigen Altersaufbau der Gesellschaft nachhaltig verändert. Rund 20 % der Gesamtbevölkerung befindet sich in der dritten Lebensphase, d. h., etwa 16,5 Mio. Menschen in Deutschland sind bereits 60 Jahre und älter. In der Gemeinde Korschenbroich werden im Jahre 2015 mehr als 10.600 Korschenbroicher über 60 Jahre und älter sein. Das ist im Vergleich zu 2004 eine Steigerung um 40 % in dieser Altersgruppe.



Luftbild
„Vogelperspektive“
Visualisierung

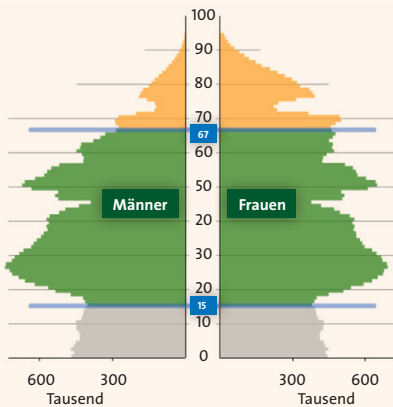
Konzeption des „Betreuten Wohnens“ mit integriertem Pflegebereich

Wohnen, fördern, begleiten und pflegen statt aufbewahren, diese Grundsätze kennzeichnen die Konzeption des „Betreuten Wohnens“. Selbständigkeit, Selbstbestimmung und sicheres Leben mit optimaler Hilfestellung; dies sind die ganz selbstverständlichen Wünsche eines jeden Menschen und natürlich auch diejenigen eines Menschen in der dritten Lebensphase. Niedrige Geburtenraten in der Vergangenheit und Gegenwart sowie eine steigende individuelle Lebenserwartung haben den pyramidenartigen Altersaufbau der Gesellschaft nachhaltig verändert. Rund 20 % der Gesamtbevölkerung befindet sich in der dritten Lebensphase, d. h., etwa 16,5 Mio. Menschen in Deutschland sind bereits 60 Jahre und älter.

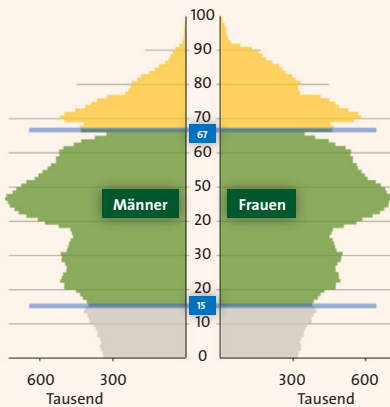
Bei Fachleuten besteht weitestgehende Einigkeit über die Zielperspektiven einer modernen und humanitären kriterienverpflichteten und zukunftssträchtigen Altenhilfe:

Sie soll Unterstützung, Hilfe und Pflege so anbieten, dass Lebenskontinuität und Selbständigkeit möglichst lange erhalten werden können. Idealerweise sollten alle diese Bereiche auf einem Gelände und unter gleicher Trägerschaft in Gestalt eines Dienstleistungszentrums betrieben werden. Damit wären die Effektivität und die Durchlässigkeit des Systems der Altenhilfe gesichert.

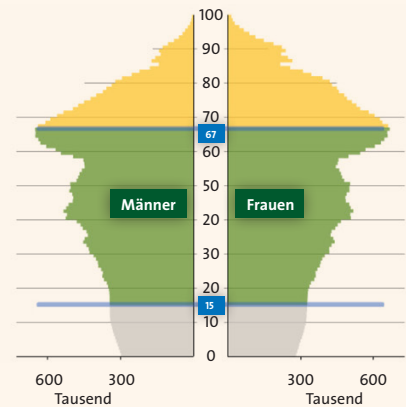
Altersaufbau: 1990
Deutschland



Altersaufbau: 2010
Deutschland



Altersaufbau: 2030
Deutschland



Mittel- und langfristig muss ein abnehmender Anteil der jüngeren Bevölkerung immer mehr alte Menschen - vor allem auch hochaltrige Menschen mit deutlich erhöhtem Pflegerisiko - betreuen, versorgen und schließlich pflegen. Zunehmend instabilere Familienverhältnisse und beruflich bedingter Wohnortwechsel verschärfen den Trend, der für die Altenhilfe enorme quantitative Herausforderungen zur Folge hat. Familiäre Pflegekapazitäten, Selbsthilfepotentiale oder nachbarschaftliche Hilfsnetze scheinen ausgeschöpft und bieten daher keine Alternative und kaum eine Entlastung der professionalisierten und institutionalisierten Altenhilfe.

Die Seniorenwohnungen erfreuen sich nachweislich, insbesondere in Form der Seniorenresidenz, d. h. der Bündelung einer Anzahl von Seniorenwohnungen in einem Gebäude, großem Zuspruch. Diese Erkenntnis bedeutet den wesentlichen Ansatzpunkt für unsere Konzeption; durch „Betreutes Wohnen“ sollen die Mängel, die in dem System „Altenwohnungen“ unseres Erachtens liegen, vermieden und ein Angebot unter Beachtung der Wünsche und Erwartungen älterer Menschen gestaltet werden. Daraus ergibt sich für uns folgendes Anforderungsprofil:

1. Eine **zentrale Lage der Einrichtung** innerhalb des Stadtteilbereiches mit angemessener Infrastruktur und günstigen Verkehrsverbindungen ist anzustreben. Die Teilnahme am gesellschaftlichen Leben muss problemlos möglich und somit integrationsfördernd sein. Wünschenswert ist für den älteren Menschen ein Standort der Einrichtung in seinem alten Wohnumfeld, damit angestammte Bindungen erhalten werden können. Mit unserer Standortwahl glauben wir, diese Anforderungen vollends erfüllt zu haben.

2. Es ist davon auszugehen, dass „Betreutes Wohnen“ überwiegend von Alleinstehenden und Zwei-Personen-Haushalten in Anspruch genommen wird. **Größe und Ausstattung der Wohnungen** müssen sich daher weitestgehend nach diesem Personenkreis ausrichten. Als „Betreute Wohnung“ verstehen wir für diesen Standort Wohnungen in der Größenordnung um 60 m² für eine Einzelperson und um 80 m² für Zweipersonenhaushalte inkl. anteiliger Sonderfunktionsflächen (Funktionsräume). Bei der Planung muss auf alterstypische Veränderungen der Bewohner Rücksicht genommen werden. Demzufolge müssen bei der Projektierung neben den gültigen Vorschriften unbedingt unseres Erachtens folgende Kriterien zusätzlich beachtet werden:

- Süd / Westlage, große Lichtöffnungen
- ebenerdig, große Türöffnungen
- altersgerechte Nasszellen
- Gärten / Terrassen / Balkone
- kurze Versorgungswege
- extrem gute Schallsollierung
- thermostatisch gesteuerte Warmwasserversorgung
- bedienungsfreundliche Haustechnik
- pflegeleichte Fußbodenbeläge und Wandanstriche
- Haustürsprechanlagen, Sonnenschutz
- überbreite Treppenhäuser, Notrufanlage

Auch diese Kriterien haben wir bei der Konzeption des räumlichen Angebotes vollends berücksichtigt.

3. Das konventionelle Altenheim bietet zwangsweise die Vollversorgung und die umfassende Betreuung, gleichgültig ob erforderlich oder nicht notwendig, an. Den Bewohnern von Altenwohnungen wird demgegenüber ein zu wenig **ausgereiftes und umfassendes Betreuungsangebot** gemacht. Aus den Erkenntnissen beider Betreuungsformen, gewonnen durch vielfache Erfahrungen, haben der Betreiber und der Projektentwickler folgende Konzeption für das „Betreute Wohnen“ entwickelt:

I. Selbständige Haushaltsführung in angemieteten bzw. eigengenutzten Räumen.



Seniorenresidenz „St.-Elisabeth“, Dorsten („Bauteil „F“), Projektentwicklung JGG, Fertigstellung 2003

II. Betreuung in Form eines differenzierten Leistungsangebotes, das den spezifischen Notwendigkeiten und Erfordernissen des Einzelnen auf Abruf zur Verfügung steht und sich wie folgt darstellen kann:

- Tag und Nacht besetzte Notrufanlage
- schnelle Hilfe und Erreichbarkeit in dringenden Fällen und Notfällen
- Nachwachenservice
- tägliche Sprechzeiten
- Hilfestellung bei Anträgen und der Organisation von Hilfen
- bei Erkrankung und Bettlägerigkeit pflegerische Hilfe und umfassende Betreuung
- ausgewählte kulturelle, gesellige Veranstaltungen und sonstige Freizeitangebote im Rahmen des Programms des Betreibers
- Nutzung der Gemeinschafts- und Therapieeinrichtungen
- Kleinere technische Hilfen durch den Hauswart
- Fensterreinigung von außen turnusmäßig
- Bevorzugte Aufnahme in den Pflegebereich
- Reinigung der Wohnung
- Wäschereinigung
- Tägliche Mahlzeiten im „Hausrestaurant“
- Sofortiger Einsatz einer häuslichen Pflege; bei vorliegender Anspruchsberechtigung des Bewohners werden die Kosten beim jeweiligen Kostenträger, z. B. Kranken- oder Pflegekassen, abgerechnet.
- Fußpflege, Frisör, hauseigener Kiosk etc.

Aus diesem Leistungspaket hat der Betreiber ein Grund- und Wahlserviceangebot gebildet, welches sowohl für Mieter als auch für eigengenutzte Wohnungen Inhalt der Verträge wird. Die monatlichen Kosten des Grundserviceangebotes entnehmen Sie bitte der Teilungserklärung. Des Weiteren ist der Betreiber gerne bereit, auf Anfrage ausführliche Informationsunterlagen für diese Seniorenresidenz zu übergeben.

Das Wohn- und Betreuungsangebot zeigt auf, dass „Betreutes Wohnen“ nicht nur für den gesunden Senior „leben“ in dem gewohnten Umfeld bedeutet, sondern auch Betreuung und Pflege zu jeder Tageszeit und in allen Lebenslagen kostengünstig ermöglicht, so dass hierfür kein Krankenhausaufenthalt notwendig wird. Das ist der entscheidende Unterschied zu einer normalen Altenwohnung, in der nur durch soziale mobile Dienste begrenzte Hilfen geleistet werden können und zu dem Zeitpunkt, wo diese über ein gewisses Maß hinaus notwendig werden, der Heimaufenthalt, verbunden mit einem eventuellen Ortswechsel, ansteht.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass bei der gemeinsam mit der AZURIT-Gruppe entwickelten Konzeption darauf geachtet wurde, dass nach individuellen Wünschen und Erfordernissen jeder Einzelne über die ihn erforderlichen Hilfen und Unterstützung entscheidet. Es verbleibt damit bei den „Senioren“ ein hohes Maß an Selbstbestimmung und Selbstverantwortung.



Seniorenwohnpark „An der Ihle“, Bremen-Lesum, 2007

Vertragliche Grundlagen zum Erwerb einer Seniorenwohnung

Der als Kaufvertrag überschriebene notarielle Wohnungserwerbvertrag setzt sich zusammen aus dem Verkauf der Eigentumsverschaffungsverpflichtung des Grundstücksanteils (eines ideellen Miteigentumsanteils) am Gesamtgrundstück der Anlage und der Werkerstellungsverpflichtung des Gebäudes durch den Bauträger / Verkäufer. Beide Verkäuferhauptleistungen sind im einheitlichen Erwerbsvertrag (im sogenannten Bauträgervertrag) zusammengefasst, der damit Regelungen des Kaufrechtes und solche des Werkvertragsrechtes enthält. Das Sondereigentum Wohnung zzgl. einem ideellen Miteigentumsanteil an den Sonderfunktionsflächen ist mit einem Miteigentumsanteil am Grundstück und am baulichen Gemeinschaftseigentum rechtlich verbunden. Bedingt durch den Grundstückanteilskauf bedarf dieser Bauträgervertrag in seiner Gesamtheit der notariellen Beurkundung im Sinne des § 313 BGB.

Bei dem Erwerb einer Eigentumswohnung von einem Bauträger hat der Gesetzgeber besondere Schutzvorschriften zu Gunsten der Erwerber festgelegt (Makler- und Bauträgerverordnung kurz „MaBV“). Die Schutzvorschriften hat der Bauträger darüber hinaus in besonderer Weise dadurch gewürdigt, dass auf Wunsch des Erwerbers, der Kaufpreis auch bei Bezugsfertigkeit der Eigentumswohnung bezahlt werden kann, der prospektierte Kaufpreis erhöht sich dann um 4 %. Die im Kaufvertrag vereinbarte Kaufpreisfälligkeit richtet sich gemäß der Makler- und Bauträgerverordnung nach der Festlegung eines Zahlungsplanes nach Baufortschritt. In der Regel umfasst der Zahlungsplan 7 Raten, wobei die erste Kaufpreisrate bei Lieferung des Grundstückes und Beginn der Bauarbeiten und die letzte Rate bei vollständiger Fertigstellung und Mängelfreiheit der Eigentumswohnung und des Gemeinschaftseigentums zu zahlen ist.

Um die Beurkundung des Kaufvertrages für den Erwerber praktikabler und übersichtlicher zu gestalten, hat der Bauträger eine gesonderte „Verweisungsurkunde“ im Vorwege beurkundet, die dem Erwerber vor der Beurkundung des Kaufvertrages in beglaubigter Abschrift zur Einsicht und Kenntnisnahme übergeben wird. Sie ist somit Bestandteil des Kaufvertrages. Die wesentlichen Inhalte der Verweisungsurkunde sind:

- 1) Bauzeichnungen, Ansichten, Schnitte und Lageplan
- 2) Baubeschreibung des Kaufgegenstandes
- 3) Teilungserklärung
- 4) Verwaltervertrag nach Wohnungseigentumsgesetz
- 5) Flächenberechnung
- 6) Einzelgrundrisse der Wohnungen

In der Verweisungsurkunde sind alle wesentlichen Verträge und Objektdaten aufgeführt. Ferner sind alle technischen Vertragsunterlagen dargestellt, die dem Erwerber die Möglichkeit geben, eine konkrete Prüfung dieses Immobilienangebotes vorzunehmen.



Seniorenresidenz Korschenbroich, Computervisualisierte Ansicht Haupteingang

Die Betreiberorganisation – AZURIT Gruppe aus Eisenberg

Wer ist die AZURIT Gruppe?

Die AZURIT Gruppe ist Trägerin von vollstationären Einrichtungen und Diensten der Altenhilfe.

Die Unternehmensgruppe AZURIT besteht aus unterschiedlichen Dienstleistern im Bereich der vollstationären Pflege und Betreuung von älteren Menschen.

AZURIT handelt mit dem Ziel, ein ganzheitliches Engagement zum Wohle der Bewohner der Senioren- und Pflegezentren zu organisieren. Hierbei findet eine Orientierung an den neuesten pflegewissenschaftlichen Erkenntnissen statt, in Verbindung mit einem modernen betriebswirtschaftlichen Management.

AZURIT versteht sich als Teil eines Gemeinwesens, welches zu den aktuellen sozialgesellschaftlichen Anforderungen intelligente Lösungsansätze realisiert.

Eine ausgezeichnete Leistungsqualität auf allen Ebenen des Dienstleistungsangebotes ist das wichtigste Fundament der gesamten Unternehmensentwicklung.

Die AZURIT Rohr GmbH Natürlich leben im Alter, sozusagen die Mutter der Gesellschaft, wurde 1997 von den Gesellschaftern Daniela Walt, Steffen Krakhardt und Dieter Schöneich gegründet.

Namensgeber der Unternehmensgruppe ist das Mineral „AZURIT“, als ein natürliches Sinnbild für das Alter.

„So, wie der Stein geformt ist durch die Zeit, so ist der Mensch geprägt durch das Alter.“

Zwischenzeitlich gehören zur AZURIT Gruppe mehr als 40 Senioren- und Pflegezentren bundesweit. Weitere Einrichtungen befinden sich in der Bau- bzw. Planungsphase. Insgesamt werden derzeit ca. 4.000 Menschen von ca. 2.900 Mitarbeitern in den AZURIT Einrichtungen gepflegt und betreut.

In den AZURIT Senioren- und Pflegezentren erleben die Bewohner aktivierende Pflege, die sich durch hohe Fachlichkeit und spürbare Menschlichkeit auszeichnet.



Das Angebot umfasst:

- Stationäre Pflege für Menschen, die ständig auf Betreuung und Hilfe angewiesen sind.
- Kurzzeitpflege (Urlaubs- / Verhinderungspflege) (Für Menschen, die das Pflege- und Betreuungsangebot vorübergehend nutzen möchten).
- Spezielle Betreuung für demenziell erkrankte Menschen.
- In einigen Einrichtungen besteht zusätzlich das Angebot des „Betreuten Wohnens“ bzw. „Service Wohnens“.

Sowohl innerhalb der Kurzzeit- oder Urlaubspflege als auch beim Langzeitpflegeaufenthalt erfahren die Bewohner eine ganzheitliche Pflege und Betreuung auf hohem Qualitätsniveau, die sich an der Unternehmensphilosophie „Natürlich leben im Alter“ orientiert. Zentrale Grundlage der Arbeit bildet die Beachtung aller physiologischen, psychologischen und soziokulturellen Lebensaspekte und die individuelle Lebensbiographie der einzelnen Bewohner.

Bei der Planung und Realisierung jeder einzelnen Einrichtung geht die sorgfältige Auswahl des Grundstückes, die bedarfsgerechte Planung nach den jeweiligen neuesten Erkenntnissen der Altersforschung, eine gekonnte architektonische Umsetzung sowie eine langfristig sichere Finanzierung, eine damit in Verbindung stehende seriöse Vermarktung und natürlich die Wirtschaftlichkeit voraus. Gesteuert und koordiniert werden die Einrichtungen der AZURIT Gruppe aus dem zentralen Firmensitz in Eisenberg, im Herzen der Pfalz. Dabei wird großer Wert auf unkomplizierte Wege und Kommunikationsformen zwischen allen Mitarbeitern gelegt.

Unter dem Dach der AZURIT Gruppe sind u. a. die folgenden Firmen angesiedelt:

AZURIT Rohr GmbH Natürlich leben im Alter

Trägerin von Senioren- und Pflegeeinrichtungen in der gesamten Bundesrepublik.

Die Aufgabe der AZURIT Rohr GmbH Natürlich leben im Alter ist die Übernahme des Betriebes von stationären Pflegeeinrichtungen und Diensten der Altenhilfe. Das Unternehmen orientiert sich stets an drei Grundmodellen der stationären und teilstationären Hilfe für ältere Menschen:

1. Häuser mit ausschließlich vollstationärer Pflege.
2. Häuser mit vollstationärer Pflege und eingestreuten Kurzzeitpflegeplätzen.
3. Mehrstufige Häuser mit vollstationärer Pflege, eingestreuter Kurzzeitpflege und Betreutem Wohnen.

AZURIT Catering GmbH

Individuelle Dienstleistungen in den Bereichen Catering, Reinigungsdienste und Hauswirtschaft – mit Spezialisierung auf Einrichtungen der stationären Altenhilfe.

Das Unternehmen steht für Qualität und Flexibilität auf hohem Niveau. Die Wünsche der Kunden und der Gäste stehen dabei an erster Stelle. Neben der Organisation einer ausgewogenen Ernährung für die Bewohner der stationären Pflegeeinrichtung versorgt das Menümobil an den Standorten der AZURIT Einrichtungen auch Kunden außerhalb der Einrichtungen mit täglichen Mahlzeiten. Darüber hinaus wird ein Partyservice bei Familienfesten, Firmenevents o. ä. angeboten. Auch Reinigungsdienste sowie Tätigkeiten in der Hauswirtschaft werden von qualifizierten und gut ausgebildeten Mitarbeitern in den Einrichtungen unter dem Dach AZURIT Catering GmbH organisiert.

AZURIT natürlich leben im Alter GmbH

Trägerin von Senioren- und Pflegeeinrichtungen in der gesamten Bundesrepublik.

Hierbei handelt es sich um einen weiteren Träger innerhalb der AZURIT Unternehmensgruppe, in den einige leitende Mitarbeiter als Gesellschafter einbezogen wurden. Die Ausrichtung erfolgt analog der AZURIT Rohr GmbH Natürlich leben im Alter.

AZURIT natürlich essen im Alter GmbH

Individuelle Dienstleistungen in den Bereichen Catering, Reinigungsdienste und Hauswirtschaft.

Diese Gesellschaft gehört innerhalb der Organschaft zur AZURIT natürlich leben im Alter GmbH und versorgt die zugehörigen Einrichtungen analog der AZURIT Catering GmbH.



Bestehende Einrichtungen der AZURIT Gruppe

Pflegeeinrichtungen und Wohnen mit Service

Ahorn-Witzmannsberg
AZURIT Seniorenzentrum
 Maximilianshöhe
 Pflegeplätze: 122

Augustfehn
AZURIT Pflegezentrum Augustfehn
 Pflegeplätze: 88

Bad Berka / OT Tannroda
AZURIT Seniorenzentrum Tannroda
 Pflegeplätze: 89

Bad Bocklet
AZURIT Pflegezentrum Bad Bocklet
 Pflegeplätze: 89

Bad Köstritz
AZURIT Seniorenzentrum Bad Köstritz
 Pflegeplätze: 197

Birken-Honigsessen
AZURIT Seniorenzentrum Birken
 Pflegeplätze: 83

Blankenburg
AZURIT Pflegezentrum Blankenburg
 Pflegeplätze: 73

Bocholt
AZURIT Seniorenzentrum
Bocholt I + II
 Pflegeplätze: 150

Borna
AZURIT Seniorenzentrum Borna
 Pflegeplätze: 128

Chemnitz
AZURIT Seniorenzentrum Brühl
 Pflegeplätze: 111

Chemnitz-Siegmars
AZURIT Seniorenzentrum
Altes Rathaus
 Pflegeplätze: 175

Eisenach
AZURIT Seniorenzentrum Eisenach
 Pflegeplätze: 119

Eisenberg
AZURIT Seniorenzentrum Zehnthof
 Pflegeplätze: 114

Erfurt
AZURIT Seniorenzentrum Erfurt
 Pflegeplätze: 147

Fürstzell
AZURIT Pflegezentrum Bad Höhenstadt
 Pflegeplätze: 95

Fürstzell
AZURIT Seniorenzentrum Abundus
 Pflegeplätze: 150

Gensingen
AZURIT Seniorenzentrum Gensingen
 Pflegeplätze: 144

Gerabronn
AZURIT Seniorenzentrum Hohenlohe
 Pflegeplätze: 119

Gersdorf
AZURIT Seniorenzentrum Alte Zwirnerei
 Pflegeplätze: 104

Gotha
AZURIT Seniorenzentrum Gotha
 Pflegeplätze: 130

Grasellenbach
AZURIT Seniorenzentrum Talblick
 Pflegeplätze: 95

Großalmerode
AZURIT Seniorenzentrum Großalmerode
 Pflegeplätze: 88

Grünstadt
AZURIT Seniorenzentrum Grünstadt
 Pflegeplätze: 140

Hutthurm
AZURIT Pflegezentrum Hutthurm
 Pflegeplätze: 108

Kyritz
AZURIT Seniorenzentrum Kyritz
 Pflegeplätze: 108

Langenbach
AZURIT Seniorenzentrum Hildegardis
 Pflegeplätze 235

Langenbach
AZURIT Pflegezentrum Wiesengrund
 Pflegeplätze: 52

Leipzig
AZURIT Seniorenzentrum Palais-Balzac
 Pflegeplätze: 98

Montabaur
AZURIT Seniorenzentrum Montabaur
 Pflegeplätze: 220

Much
AZURIT Seniorenzentrum Altes Kloster
 Pflegeplätze: 80

Neufahrn
AZURIT Seniorenzentrum Neufahrn
 Pflegeplätze 98

Quedlinburg
AZURIT Seniorenzentrum Quedlinburg
 Pflegeplätze: 181

Rhede
AZURIT Seniorenzentrum Rhede
 Pflegeplätze: 80

Rinteln
AZURIT Seniorenzentrum Berghof
 Pflegeplätze: 78

Rohr
AZURIT Seniorenzentrum Haus ASAM
 Pflegeplätze: 173

Sonneberg
AZURIT Seniorenzentrum Sonneberg
 Pflegeplätze: 78

Tann-Eiberg
AZURIT Seniorenzentrum Laaberg
 Pflegeplätze: 105

Wangerland
AZURIT Seniorenzentrum Hooksiel
 Pflegeplätze: 95

Wegscheid
AZURIT Seniorenzentrum Wegscheid
 Pflegeplätze: 58

Weimar
AZURIT Seniorenzentrum Schillerhöhe
 Pflegeplätze: 148

Der Betreiber-Management-Service-Vertrag für Eigennutzer und Investoren

Den Senioren von heute ist es wichtig, ihre Selbständigkeit so lange wie möglich zu erhalten. Mit zunehmendem Alter und körperlichen Einschränkungen wächst jedoch auch das Bedürfnis nach Sicherheit, Geborgenheit und Gesellschaft. Dieses ist die Grundidee der Wohnform „Betreutes Wohnen“.

Ziel und Grundgedanke ist, dass der Betreiber einen Grund-Service gegen Entgelt dem Bewohner zur Verfügung stellt. Es handelt sich im Einzelnen um folgende Leistungen:

- **Sicherstellung einer 24-Stunden-Notrufbereitschaft**
- **Eine betriebsbereite Notrufanlage**
- **Sprechzeiten, Beratung, Hilfestellung und Organisation bei Anträgen**
- **Bevorzugte Aufnahme in den stationären Pflegebereich**
- **Bei Erkrankung: Vermittlung ärztlicher Hilfen und auf Wunsch Benachrichtigung von Angehörigen**
- **Pflegehilfen bei kurzfristig auftretenden Akuterkrankungen, sofern diese nicht unter die Leistungen des SGB V und SGB XI fallen**
- **Organisation von kulturellen, sportlichen und geselligen Veranstaltungen**
- **Nutzung der Gemeinschaftsräume**
- **Kleine technische Hilfen durch den Haustechniker**

Durch die Sicherstellung dieses Grundservices hat der Bewohner soviel Selbständigkeit wie er möchte und wünscht.

Bei der Betreuung, Pflege und Verpflegung können selbstverständlich auch weitere Hilfestellungen auf Wahlleistung gegen Entgelt in Anspruch genommen werden. Hierzu gibt es eine Küche nebst Hausrestaurant im Gebäudeteil „A“ sowie einen hausinternen, ambulanten Pflegedienst, der auch in der Nacht eventuelle pflegerische Hilfen leisten kann.

Die Sicherheit des Einzelnen ist außerdem noch dadurch gewährleistet, dass alle im Haus befindlichen Wohnungen an einem Notrufsystem angeschlossen sind. Durch den vollstationären Pflegebereich im Bauteil „A“ ist rund um die Uhr medizinisch geschultes Personal im Haus vorhanden. Es werden regelmäßig gesellschaftliche und kulturelle Veranstaltungen im Haus geplant, die von Ergotherapeuten und Altentherapeuten sowie ehrenamtlichen Mitarbeitern begleitet und organisiert werden. Die Hausleitung des Pflegebereichs steht bei Problemen z. B. bei Anträgen und Behördenpost jederzeit mit Rat und Tat zur Seite und befindet sich ebenfalls im Bauteil „A“. Für die Wahrnehmung des Grundservices zahlt der Wohnungseigentümer bzw. im Falle der Vermietung der Wohnungsnutzer anfangs an den Betreiber eine monatliche Betreuungspauschale bei Einpersonenzimmern bis ca. 75 m² Größe (ohne SFF-m²) von EUR 70,- / mtl. pro Wohnung. Bei den größeren Wohneinheiten, die in der Regel für 2-Personenhaushalte vorgesehen sind, zahlt der Wohnungseigentümer bzw. bei Vermietung der Wohnungsnutzer EUR 90,- / mtl. pro Wohnung. Eine Anpassung wird zu gegebener Zeit zwischen den Vertragsparteien abgestimmt werden. Bei vermieteten Wohnungen kann die Betreuungspauschale auf den Mieter umgelegt werden.

Vermietung von Seniorenwohnungen

Der Projektentwickler und Verwalter des Gebäudes, die Janßen Grundstücksgesellschaft mbH, bietet den Kapitalanlegern den Service an, die Seniorenwohnungen nach marktüblichen Konditionen zu vermieten. Entsprechende Verwalter- und Mietverträge werden individuell mit den Erwerbern der Seniorenwohnungen abgestimmt, damit persönliche Wünsche und besonders Laufzeiten von Verträgen berücksichtigt werden können.

Vorsorge bei Pflegebedarf

Grundlage unseres Immobilienangebotes ist nicht nur die Vermarktung von langfristigen Kapitalanlagen bzw. eigengenutzten Seniorenwohnungen, sondern vielmehr auch die Sicherung eines Pflegeplatzes in Nordrhein-Westfalen. Die derzeit immer stärker werdende Unterversorgung von Wohnpflegeplätzen, besonders in den Ballungszentren, ist eine wichtige Voraussetzung dafür, Investoren die Möglichkeit zu geben, auch Vorsorge für die Familie für die nächsten Jahrzehnte zu organisieren.



Luftbild Seniorenresidenz „An St. Agnes“, Hamm (NRW), Fertigstellung 2008

Verbunden mit dem Erwerb einer Seniorenwohnung bietet der Betreiber den Erwerbern das Recht und die Möglichkeit an, in allen Einrichtungen der AZURIT-Gruppe (s. Seite 16) eine freie Seniorenwohnung bzw. ein freigegebenes Pflegeappartement im Bedarfsfall zu beziehen. Die Reservierung bzw. Vormerkung wird über den Hausverwalter in Abstimmung mit den einzelnen Senioren-

pflegeeinrichtungen vorgenommen. Die Nutzung dieser Pflegeappartements und Seniorenwohnungen soll sowohl für den Erwerber als auch für Verwandte ersten Grades Gültigkeit haben. Die persönliche Vorsorge eines eventuellen, späteren Pflegebedarfs durch den Erwerb einer Seniorenwohnung, ist eine weitere, wesentliche Grundlage unseres Verkaufsangebotes.

Verantwortung für den Prospektinhalt

Jeder Vertragspartner des Erwerbers übernimmt die Verantwortung für die Prospektangaben in dem Umfang, wie sie sachlich zu seinem jeweiligen vertraglichen Leistungsbereich gehören. Die Vertragspartner sind daher für die Prospektangaben wie folgt verantwortlich:

- 1. Für die Angaben zum Grundstück:** der Bauträger.
- 2. Für die Angaben zur Baubeschreibung und Plandarstellungen:** der Bauträger / Architekt .
- 3. Für die Angaben zur Finanzierung, den Kaufpreis, für die steuerlichen und vertraglichen Darstellungen, die rechnerische Richtigkeit der Kostenaufstellungen (soweit sie nicht auf steuerlichen Wertungen beruhen) sowie der Erläuterung zur Prospekt-darstellung:** der Projektentwickler / Bauträger.

Die in den Vertragsangeboten der jeweiligen Vertragspartner enthaltene Haftungsregelung gilt auch für die Verantwortlichkeit des Vertragspartners für die Prospektangaben. Dies gilt auch für Ansprüche aus Verschulden bei Vertragsabschluss. Eine gesamtschuldnerische Haftung der Vertragspartner für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Prospektangaben ist damit ausgeschlossen. Eventuelle Schadenersatzansprüche - gleich aus welchem Rechtsgrund, auch aus Verschulden bei Vertragsabschluss - gegen den Prospekt-herausgeber oder die eingeschalteten Vermittler verjähren mit Ablauf des 3. Kalenderjahres nach Fälligkeit des Anspruchs. Mit der Zeichnung erklärt sich der Erwerber mit dieser Regelung der Prospektverantwortung einverstanden.

Alle Angaben, Darstellungen und Berechnungen im Prospekt wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt und auf ihre Richtigkeit zur Zeit der Prospektherausgabe (August 2013) überprüft. Alle dem Bauträger bekannten und für die Anlageentscheidung wichtigen Gesichtspunkte sind in diesem Prospekt berücksichtigt. Die Angaben entsprechen den gegenwärtigen gesetzlichen und sonstigen Vorschriften und Bestimmungen und beruhen auf Angaben der künftigen Vertragspartner der Erwerber. Eine Gewähr für die Kostenaufstellungen wegen möglicher Rechen- oder Druckfehler kann nicht übernommen werden.

Alle im Prospekt dargestellten farbigen Projekt- u. Ansichtszeichnungen sind Computervisualisierungen (außer Objektfotos von fertiggestellten Einrichtungen). Diese Ansichten können bei der Bauerstellung aufgrund behördlicher Genehmigungen oder Sonderwünschen abweichen.

Eine Gewähr für die Erlangung von Steuervorteilen des Erwerbers wird nicht übernommen, diese ist weder Vertragsinhalt noch Geschäftsgrundlage. Gleichfalls müssen Abweichungen vorbehalten werden. Dies gilt auch für Änderungen in Planung, Ausführung und Ausstattung, soweit diese zweckmäßig oder erforderlich sind und daher im Gesamtinteresse des Projektes liegen. Der Betreibergesellschaft dieser Seniorenwohnanlage ist gestattet, auch während der Bauausführung, Materialwahländerungen vorzunehmen, soweit diese zweckmäßig und sinnvoll sind und die Größe und den Wert der einzelnen Seniorenwohnungen nicht nachteilig verändern.

Hierdurch darf jedoch gegenüber der Baubeschreibung insgesamt keine Wertminderung entstehen. Von diesem Prospekt abweichende Angaben, Aussagen oder Zusagen bedürfen der ausdrücklichen Zustimmung des Bauträgers.

Diejenigen Personen und Gesellschaften und deren Unterbeauftragte, die mit dem Vertrieb und der Vermittlung befasst sind, sind nicht befugt, vom Prospektinhalt abweichende Angaben zu machen.

Bremen, den 13. September 2013



Seniorenresidenz Korschenbroich
Computervisualisierte Ansicht
Blick von der City

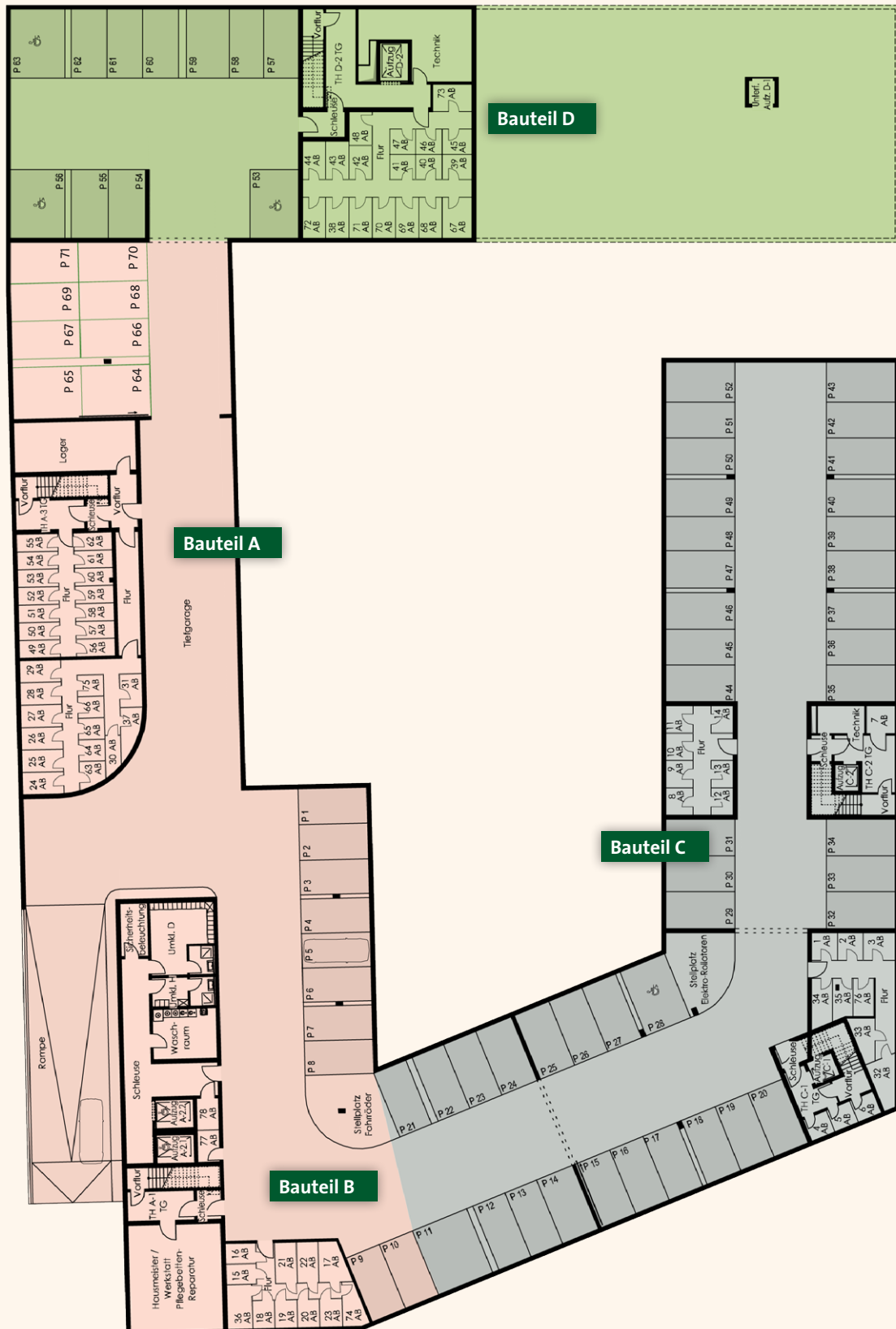


Seniorenresidenz Korschenbroich
Computervisualisierte Ansicht
Blick vom Bauteil „D“ in den Garten

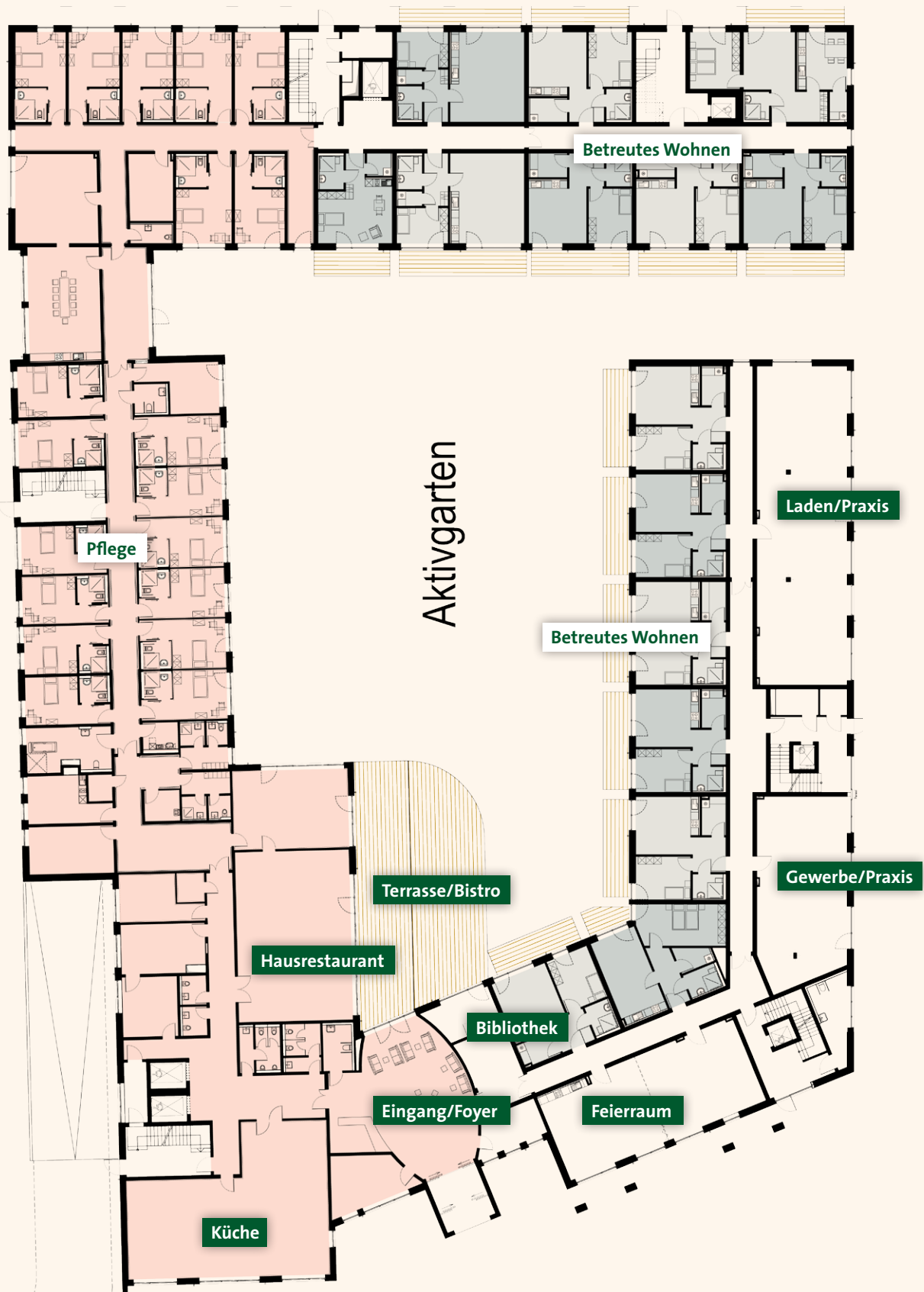




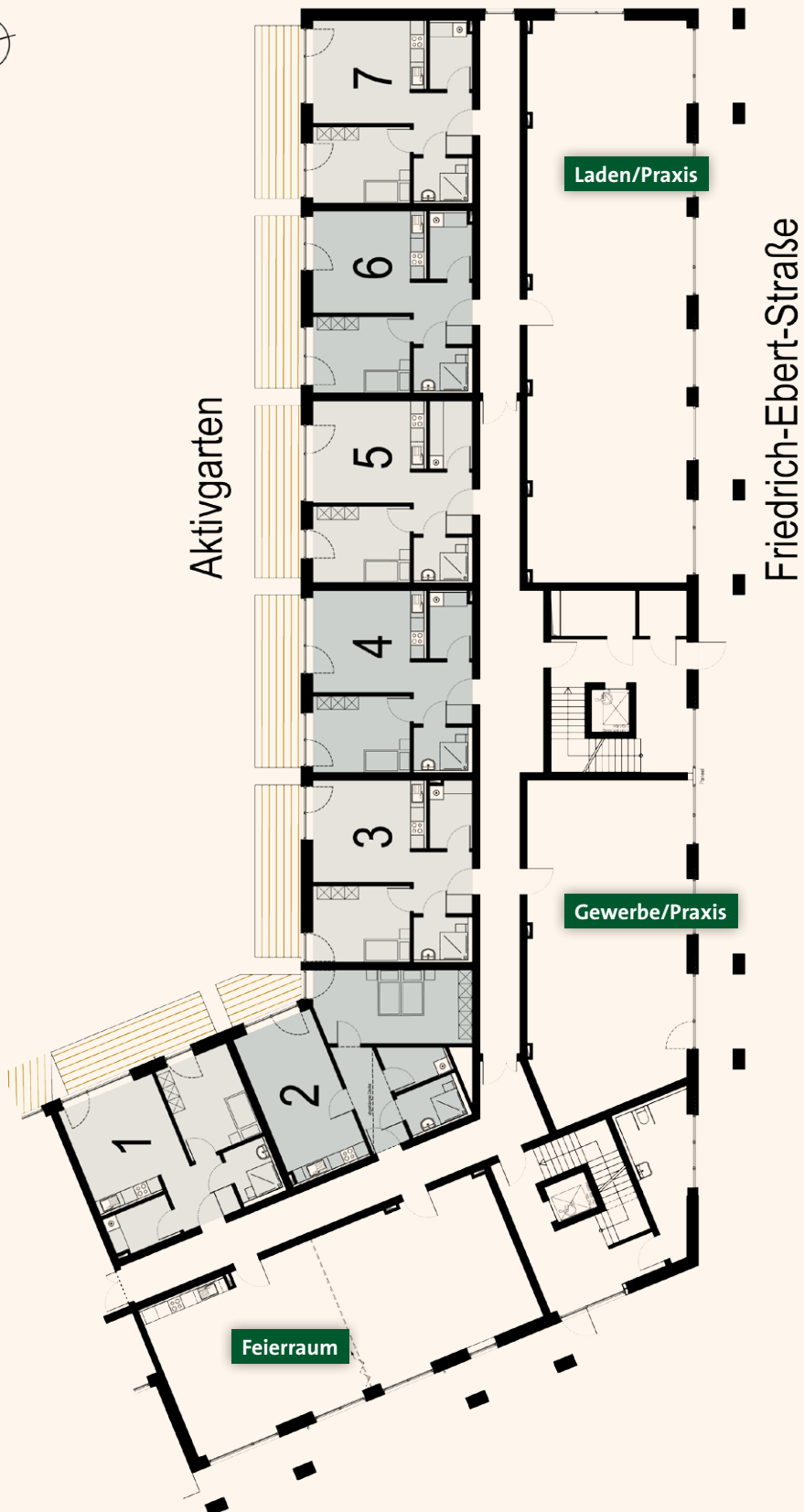
Kellergeschoss



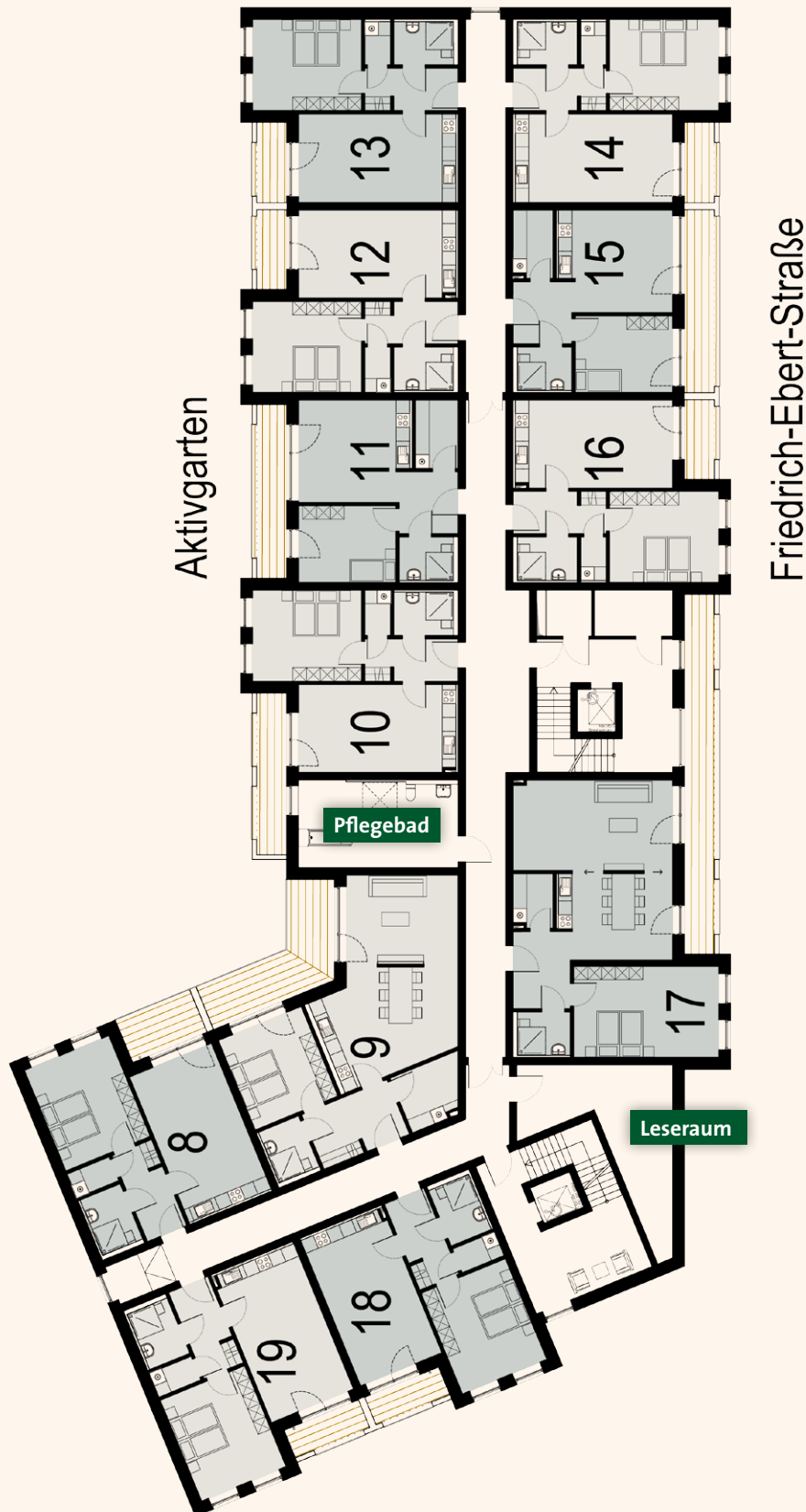
Erdgeschoss



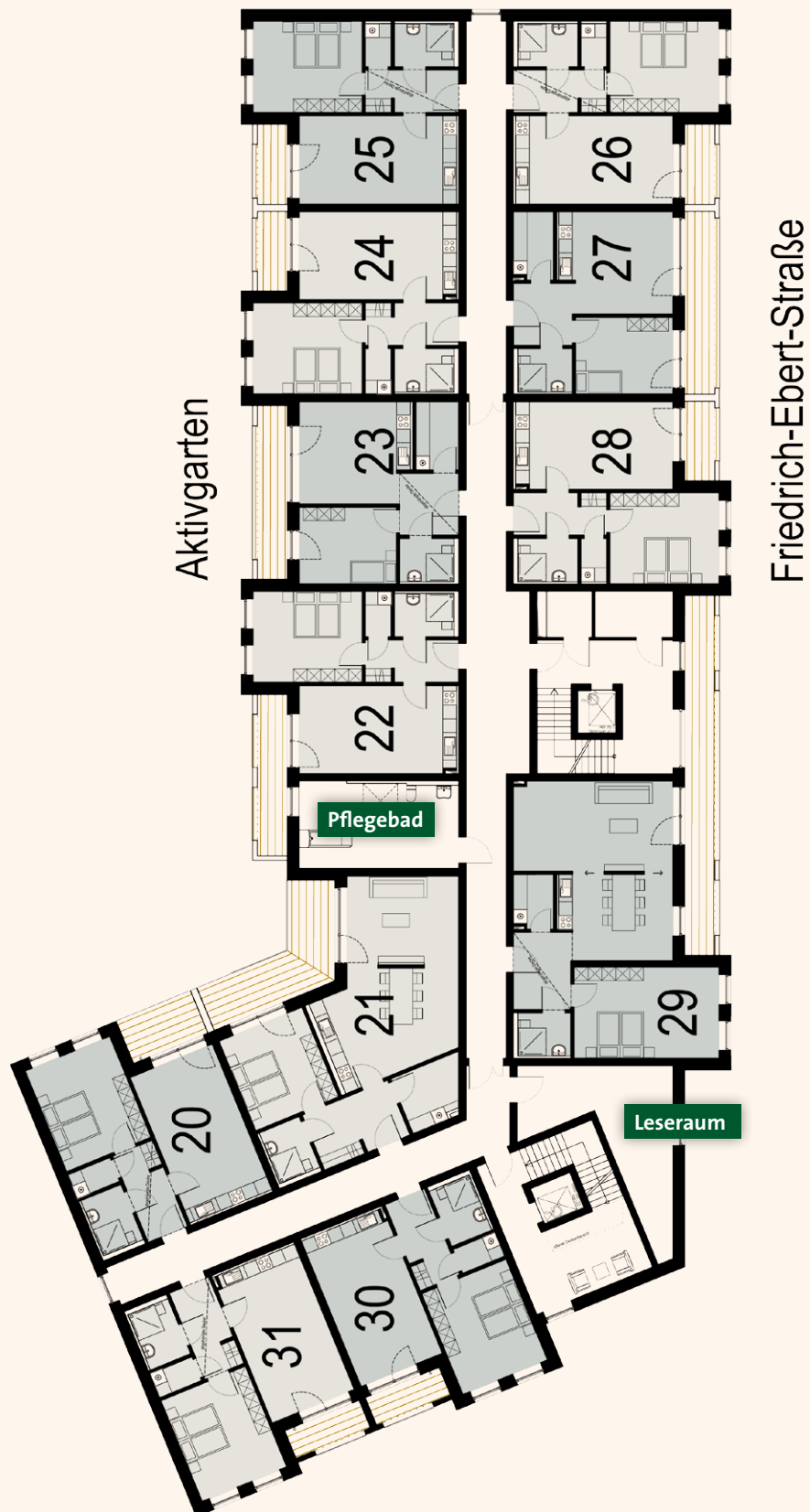
Erdgeschoss Bauteil C

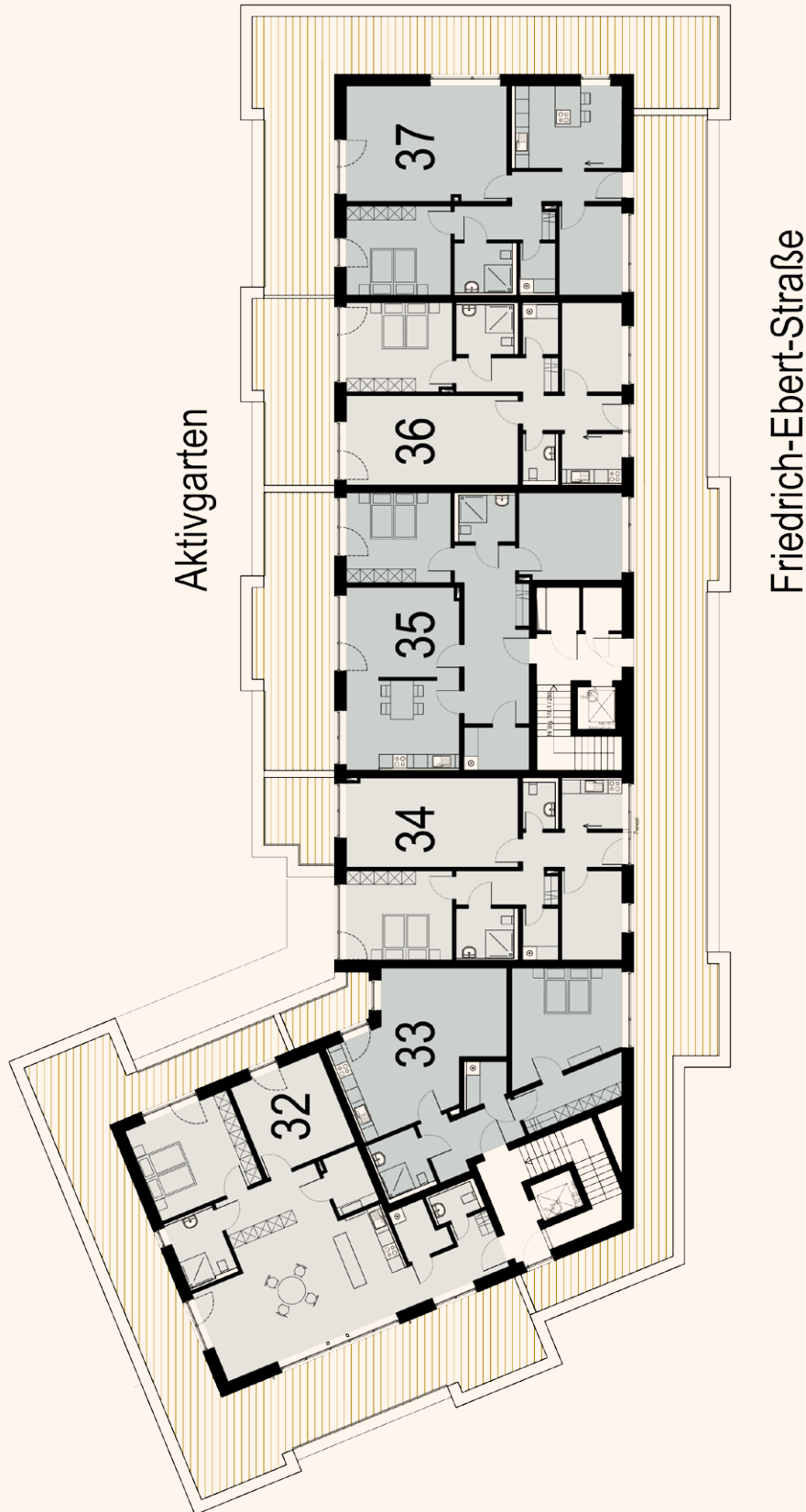


1. Obergeschoss Bauteil C



2. Obergeschoss Bauteil C





Erdgeschoss Bauteil D



Aktivgarten



1. Obergeschoss Bauteil D



Aktivgarten



2. Obergeschoss Bauteil D



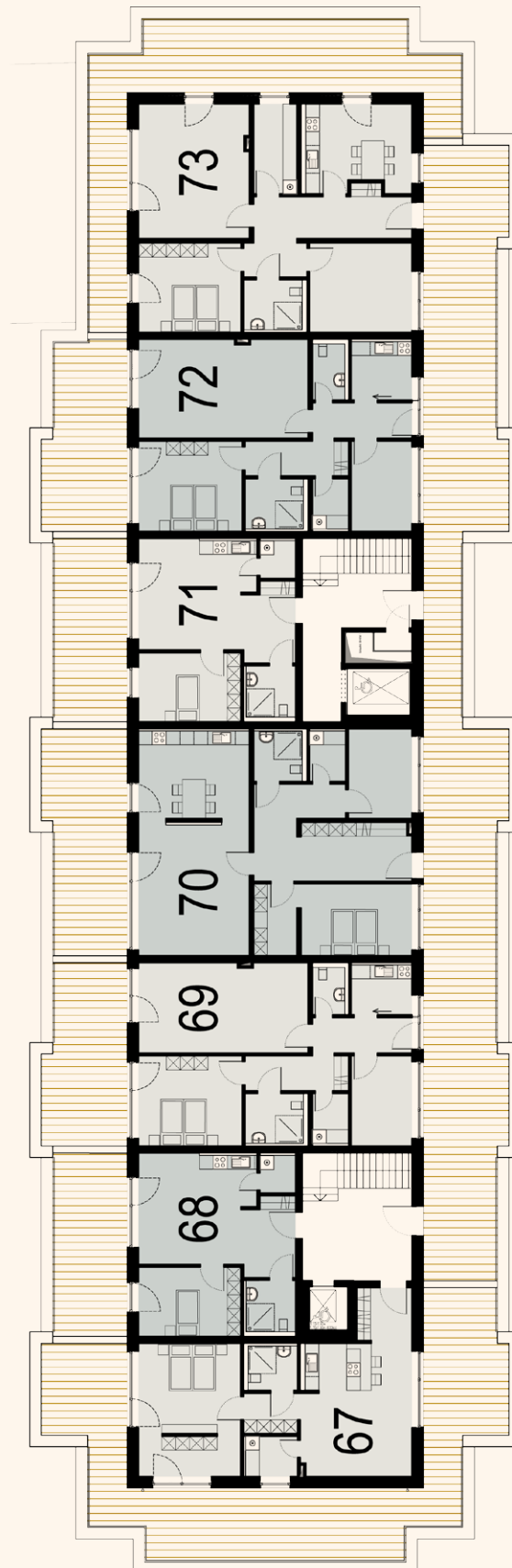
Aktivgarten

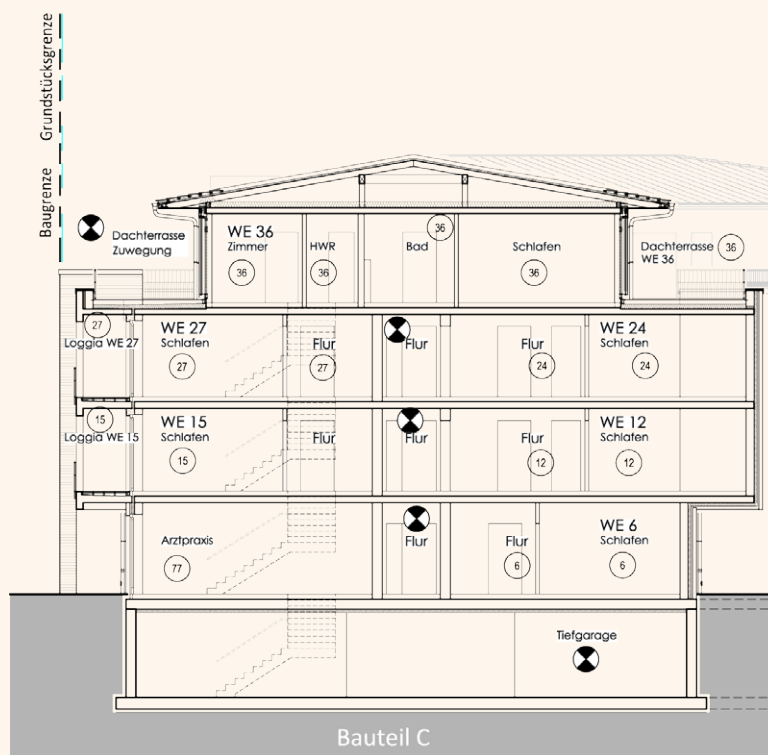


Staffelgeschoss Bauteil D

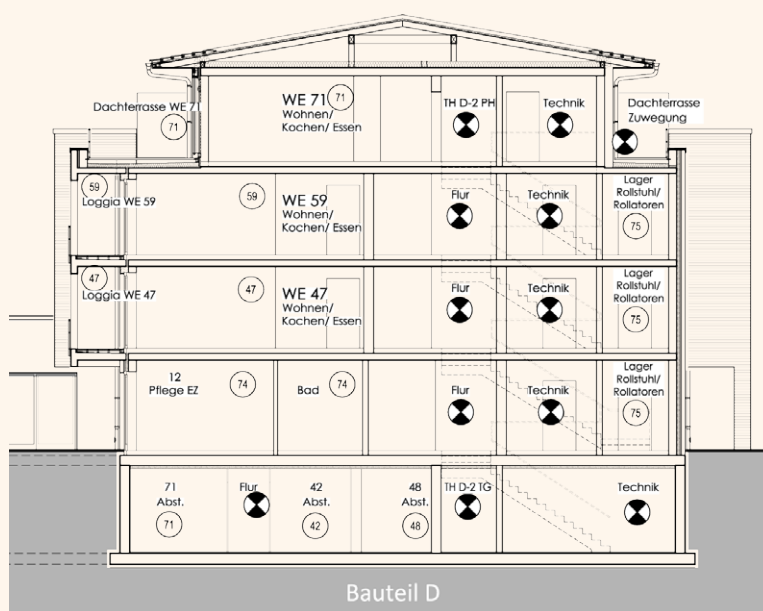


Aktivgarten





**Schnitt
Bauteil C**



**Schnitt
Bauteil D**

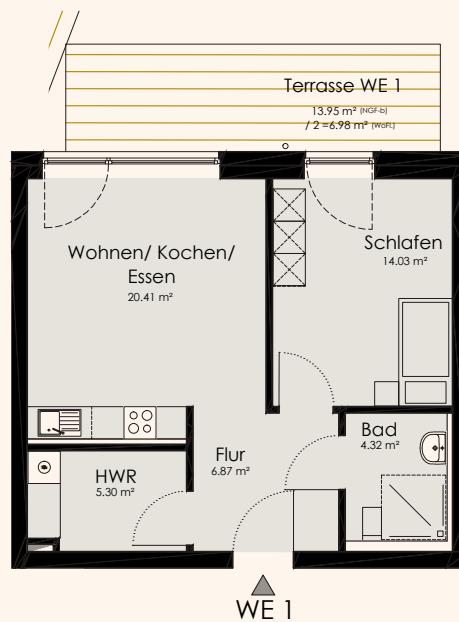


Wohnung Nr. 1

63,25 m² (incl. SFF)

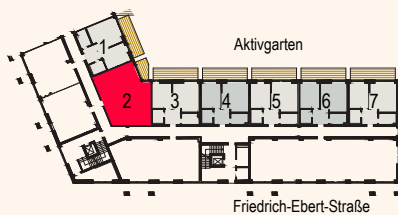
ist gleich wie Wohnung Nr.

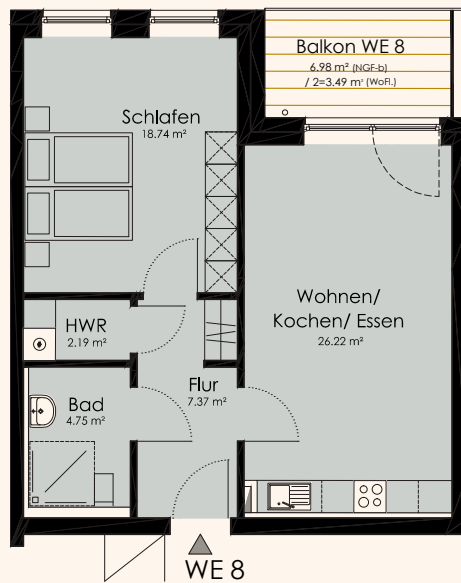
3, 4, 5, 6, 7, 38, 39, 40, 41



Wohnung Nr. 2

72,36 m² (incl. SFF)



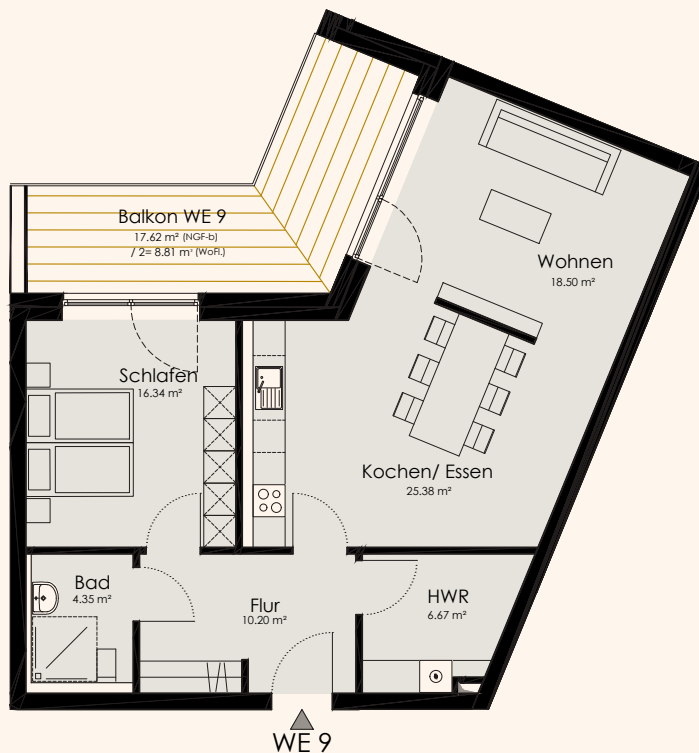
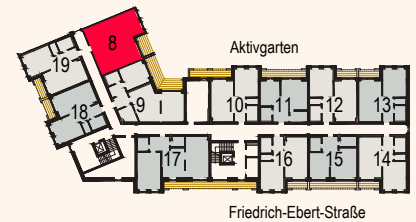


Wohnung Nr. 8

68,55 m² (incl. SFF)

ist gleich wie Wohnung Nr.

10, 12, 13, 14, 16, 18, 19, 20, 22, 24,
25, 26, 28, 30, 31, 45, 48, 51, 53, 57,
60, 63, 65

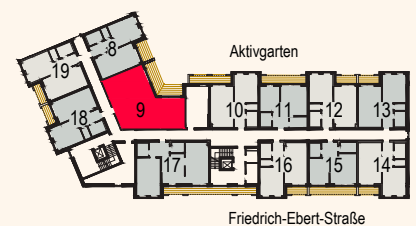


Wohnung Nr. 9

98,58 m² (incl. SFF)

ist gleich wie Wohnung Nr.

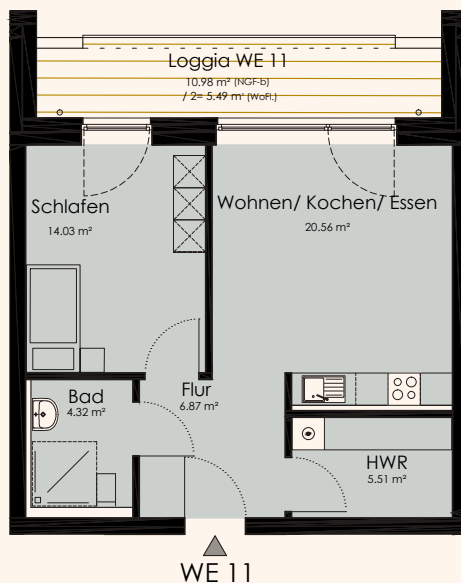
21



Wohnung Nr. 11

62,02 m² (incl. SFF)

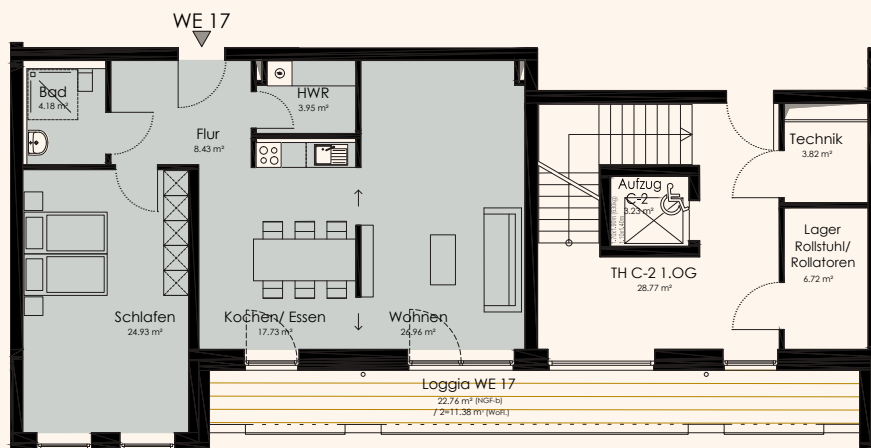
ist gleich wie Wohnung Nr.
15, 23, 27, 44, 47, 56, 59, 68

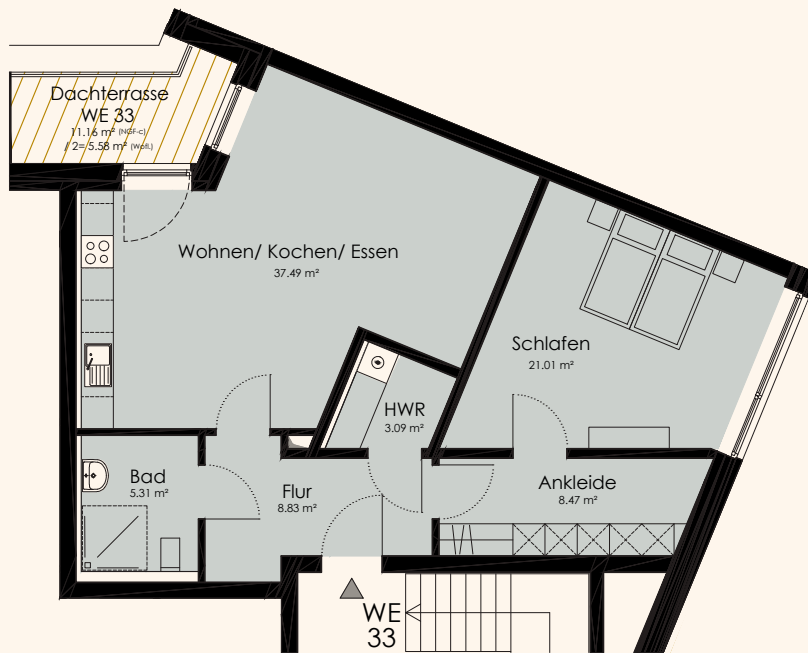


Wohnung Nr. 17

106,56 m² (incl. SFF)

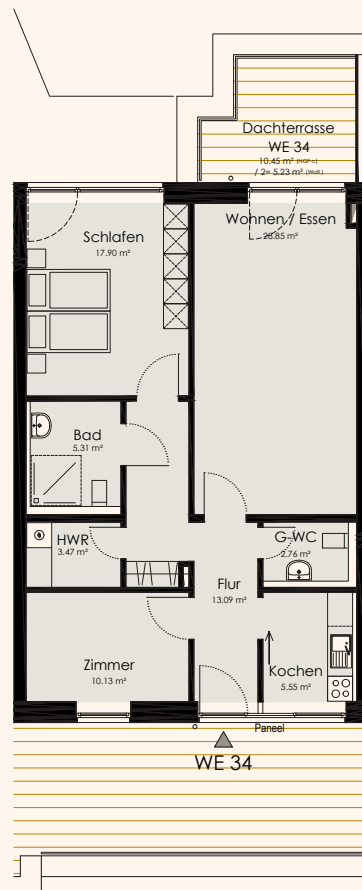
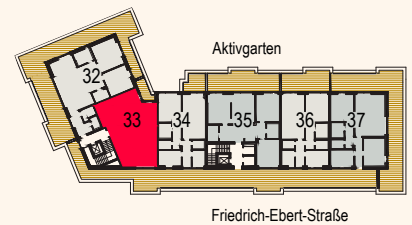
ist gleich wie Wohnung Nr.
29





Wohnung Nr. 33

98,07 m² (incl. SFF)



Wohnung Nr. 34

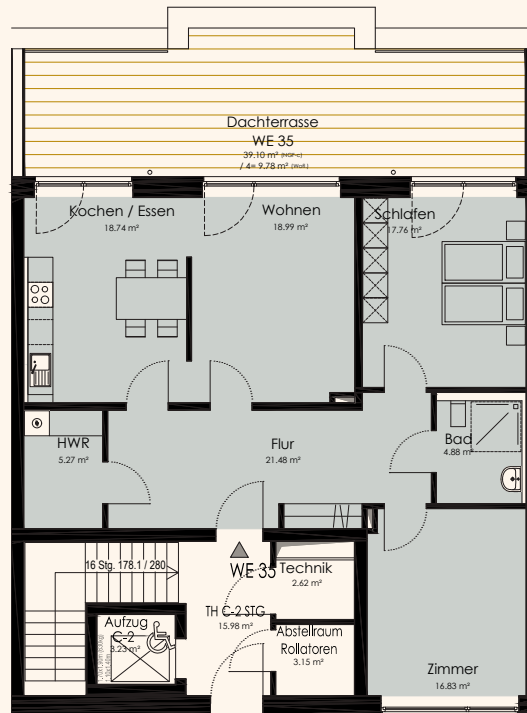
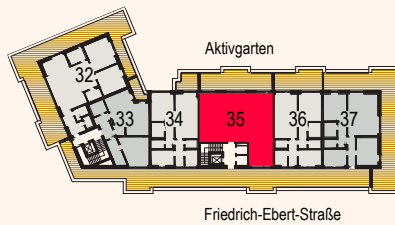
100,81 m² (incl. SFF)

ist gleich wie Wohnung Nr.

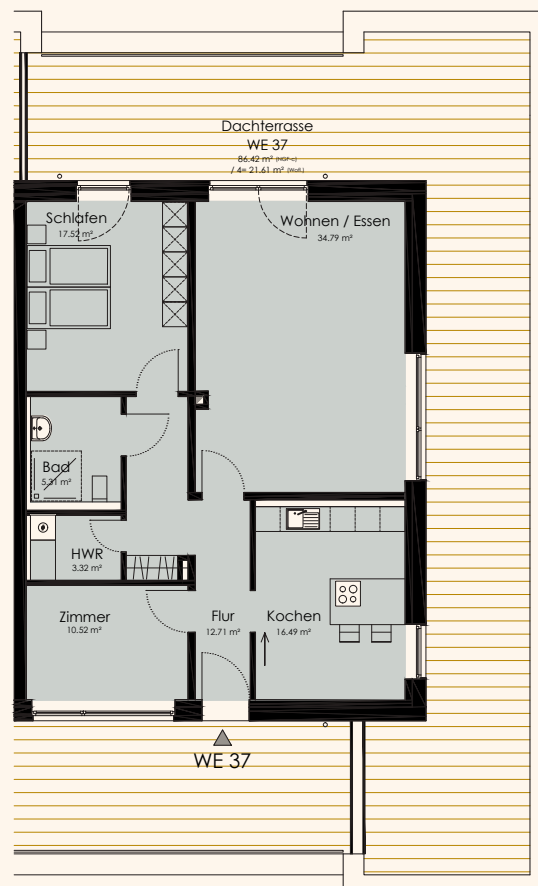
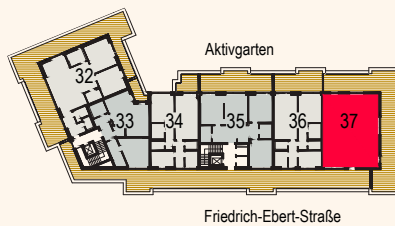
36, 69



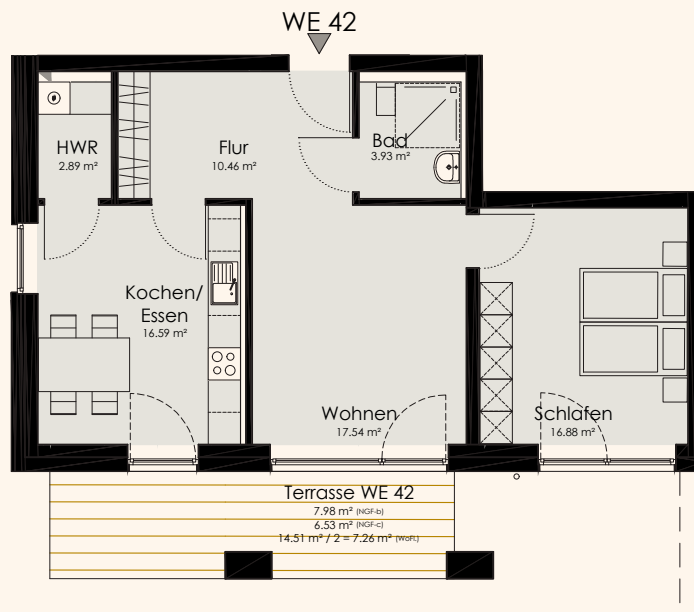
Wohnung Nr. 35

124,23 m² (incl. SFF)

Wohnung Nr. 37

133,55 m² (incl. SFF)

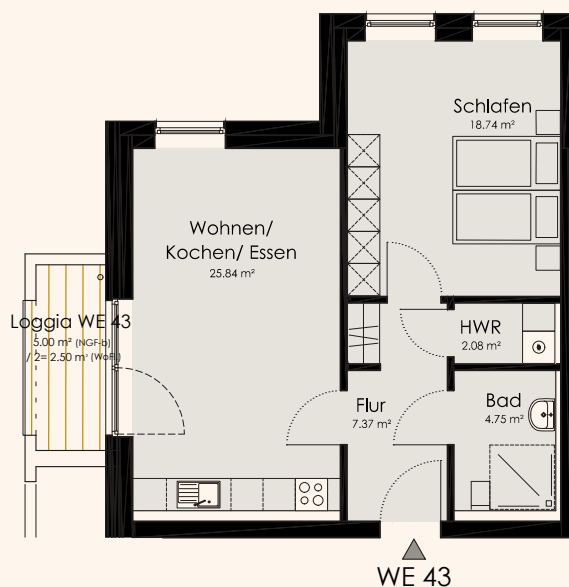
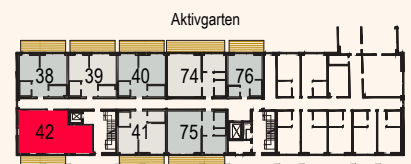
Grundrisse nicht maßstabsgetreu



Wohnung Nr. 42

82,52 m² (incl. SFF)

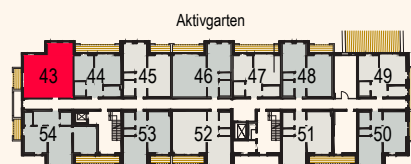
ist gleich wie Wohnung Nr.
54, 66



Wohnung Nr. 43

66,94 m² (incl. SFF)

ist gleich wie Wohnung Nr.
50, 55, 62

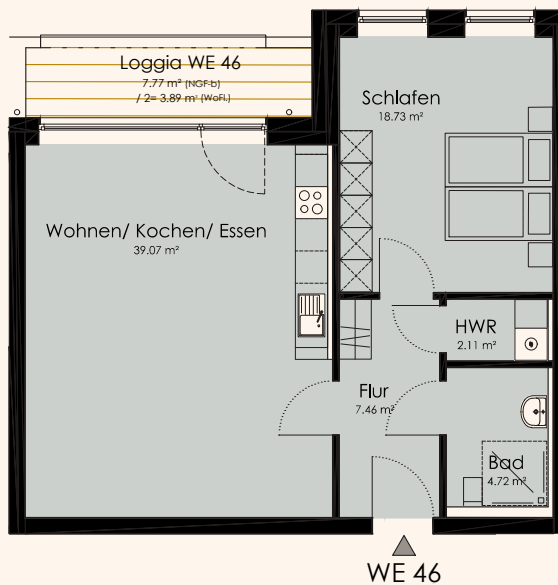


Wohnung Nr. 46**82,99 m² (incl. SFF)**

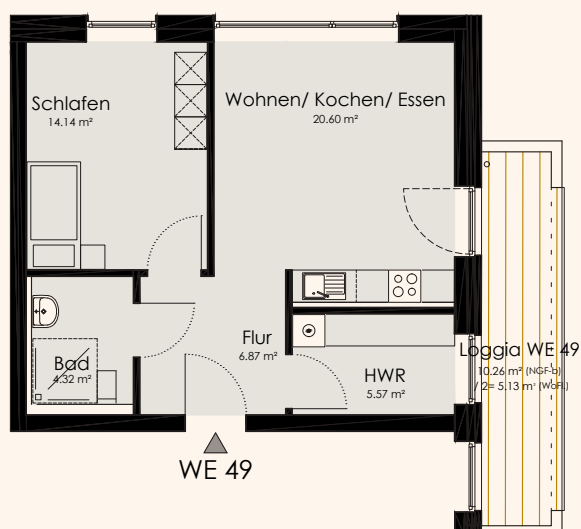
ist gleich wie Wohnung Nr.

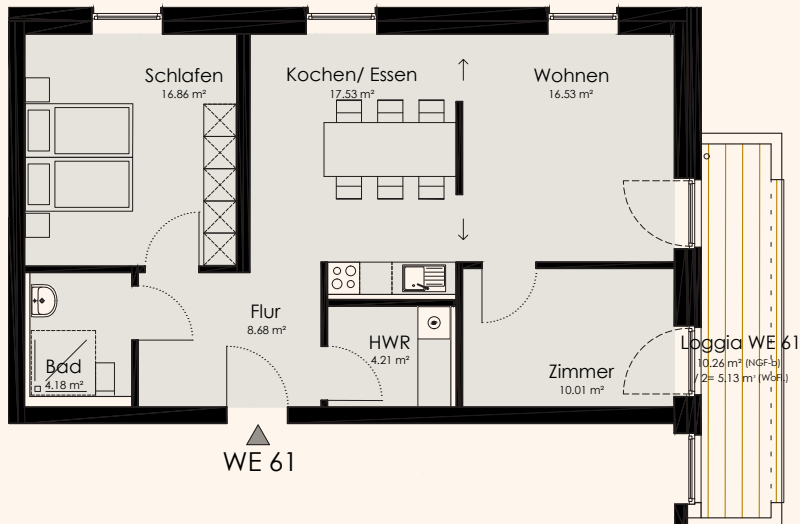
52, 58, 64, 74, 75

Aktivgarten

**Wohnung Nr. 49****61,86 m² (incl. SFF)**

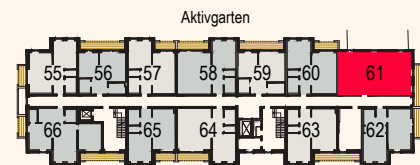
Aktivgarten





Wohnung Nr. 61

90,80 m² (incl. SFF)



Wohnung Nr. 76

46,81 m² (incl. SFF)



Kurzbaubeschreibung Seniorenresidenz Korschenbroich

A. Allgemeine Grundlagen

Das Grundstück liegt am S-Bahnhof an der Strecke Mönchengladbach-Düsseldorf und nahe der Innenstadt Korschenbroich.

Allgemeines:

Es ist beabsichtigt, in der Seniorenresidenz Korschenbroich 80 Einzelpflegeappartements sowie 76 betreute Seniorenwohnungen, Gewerbebereiche im Erdgeschoss für Arztpraxen, Apotheke, Stadtteilbüro des Betreibers, Physiotherapeuten sowie Funktionsflächen für Friseur, Kiosk, Restaurant, Stationsbäder, Bibliotheken, Leseräume sowie Sport- und Fitnessräume zu erstellen. Die 80 Pflegeappartements befinden sich insgesamt im Gebäudeteil „A“ und teilweise im Bauteil „D“ und verteilen sich auf das Erdgeschoss, 1. - 2. Obergeschoss sowie dem Staffelgeschoss. Die Verwaltungsräume des Betreibers sowie die Personalbereiche, der großzügige Eingangsbereich sowie das Hausrestaurant und die Küche befinden sich im Erdgeschoss. Ferner wird ein Tiefgeschoss gebaut mit insgesamt 71 Pkw-Stellplätzen sowie Abstellräume und Abstellbereiche für Fahrräder und Elektrorollatoren. In den unterschiedlichen Wohnbereichen der Pflege sowie im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss befinden sich umfangreiche Gemeinschaftsterrassen, die dem Pflegebereich zugeordnet sind und den Bewohnern der Pflege zur Verfügung stehen. Die Erschließung der Pflegeeinrichtung erfolgt über den zentralen Eingangsbereich von der Hindenburgstraße. Innerhalb des Hauses stehen den Bewohnern mehrere Aufzüge zum ebenerdigen Erreichen der Geschosse zur Verfügung. An dem Empfangsbereich (Eingang / Lobby) der Pflegeeinrichtung schließt sich ein Restaurant mit Café und Gartenterrasse an. Der Pflegebereich besteht aus 80 Einzelappartements, wovon einzelne Appartements über eigene Terrassen und Balkone verfügen, dieses ist insbesondere bei den 15 Komfortpflegeappartements im Staffelgeschossbereich der Fall.

Das Bauwerk wird in handwerklich solider Massivbauweise nach den anerkannten Regeln der Bautechnik und den „DIN-Normen“, z. B. Schallschutz DIN 4109 und Wärmeschutz DIN 4108, ausgeführt.

Maßgeblich für die Gestaltung und die Ausführung der Gebäude sind die Vorgaben und Auflagen der Baugenehmigung sowie die Werk- und Detailplanung. Die Ausführung entspricht den Anforderungen der Brand-, Schall- und Wärmeschutzbestimmungen.

B. Erschließung

Zum Leistungsumfang gehört die vollständige Erschließung des Grundstückes, z. B. Strom, Gas, Wasser, Telekommunikation (Anschluss an zentrale Telefonanlage), Schmutzwasser, Regenwasser.

C. Beschreibung der Ausführung

Das Bauwerk wird entsprechend den zu beachtenden „DIN-Normen“, Vorschriften, Auflagen der Baubehörden sowie unter Zugrundelegung der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung gültigen Brand-, Schall- und Wärmeschutzbestimmungen erstellt.

Die Bauausführung, Bereich Wohnen

1. Rohbau und Konstruktion

Hochwertige Massivbauweise
 Fundamente, Sohle, Stützen und Decken in Stahlbeton
 Flachdach und begehbare Dachterrassen
 Überwiegend rotbunte Verblendlfassade
 Ausschließlich Putzfassade im Staffelgeschoss
 Kunststofffenster in Isolierverglasung
 Fensterrahmen teilweise mit integrierter, schallisolierter Belüftung
 6 Aufzüge, davon 1 Aufzug für Liegendtransporte geeignet
 Barrierefrei gem. DIN 18025 II
 Gaszentralheizung

2. Allgemeinbereiche / Aufenthaltsbereiche / Gemeinschaftsbereiche

Böden	in den Treppenhäusern Betonwerkstein / Fliese
Flure	Teppich / Fliese / PVC in Abstimmung mit dem Betreiber
Decken	glatt gestrichen, teilweise mit Abhängung
Wände	verputzt und gestrichen, wahlweise Tapete mit Anstrich oder Rauhfaser
Küche im Erdgeschoss / KG	in Größe und Leistungsumfang zur Versorgung der Einrichtung geeignet, in Abstimmung mit dem Betreiber

3. Individualbereiche

Böden	Teppich / PVC (Form „Holzparkett“), in Nasszellen gefliest, ggfls. Abweichungen durch Sonderwünsche
Decken	glatt gestrichen ohne Abhängung
Wände	verputzt und gestrichen, wahlweise Tapete mit Anstrich
Bäder	gefließt, hochwertig ausgestattet

4. Aufenthaltsbereiche

Gestalteter und begrünter Gartenbereich mit Terrassenanlage
 71 Stellplätze in der Tiefgarage

Angabenvorbehalt

Änderungen, die durch rechtliche Vorschriften, durch die Statik oder HLSE (Heizungs- / Lüftungstechnik und Sanitär- / Elektrotechnik) - Planung und behördliche Auflagen entstehen, bleiben dem Bauträger vorbehalten. Gestaltung und Farbauswahl sowie Wahl der Materialien erfolgen durch den Betreiber bzw. durch den Bauträger. Im Übrigen richtet sich die Gewährleistung nach dem notariellen Kaufvertrag. Auf Grund bauphysikalischer Eigenschaften auftretende Risse und Setzungen stellen keine Gewährleistungsmängel dar. Alle Angaben, Darstellungen und Berechnungen wurden mit Sorgfalt zusammengestellt und auf ihre Richtigkeit zum Datum der Baubeschreibungserstellung überprüft. Änderungen bleiben vorbehalten. Bei Fabrikatsangaben handelt es sich ausdrücklich nur um Beispiele. Es werden solche Fabrikate oder gleichwertige Fabrikate Verwendung finden.

(Alle Angaben sind ohne Gewähr. Änderungen vorbehalten)

Bremen, den 13. September 2013

KAUFPREISLISTE

Wohnung Nr.	Lage	Ausrichtung	Wohnfläche m ²	Anteil SFF m ²	Gesamt m ²	Kaufpreis
1	EG BT C	Parkseite	57,91	5,34	63,25	179.700,00
2	EG BT C	Parkseite	66,25	6,11	72,36	reserv. bis 30.11.13 197.700,00
3	EG BT C	Parkseite	58,63	5,41	64,04	181.700,00
4	EG BT C	Parkseite	58,48	5,40	63,88	181.300,00
5	EG BT C	Parkseite	58,79	5,43	64,22	181.700,00
6	EG BT C	Parkseite	58,48	5,40	63,88	reserv. bis 30.11.13 181.300,00
7	EG BT C	Parkseite	58,57	5,41	63,98	reserv. bis 30.11.13 182.000,00
8	I. OG BT C	Parkseite	62,76	5,79	68,55	reserv. bis 30.11.13 194.000,00
9	I. OG BT C	Parkseite	90,25	8,33	98,58	270.400,00
10	I. OG BT C	Parkseite	63,95	5,90	69,85	191.000,00
11	I. OG BT C	Parkseite	56,78	5,24	62,02	175.700,00
12	I. OG BT C	Parkseite	61,40	5,67	67,07	190.300,00
13	I. OG BT C	Parkseite	61,67	5,69	67,36	191.000,00
14	I. OG BT C	Straßenseite Friedrich-Ebert-Str.	61,67	5,69	67,36	191.000,00
15	I. OG BT C	Straßenseite Friedrich-Ebert-Str.	57,05	5,26	62,31	176.400,00
16	I. OG BT C	Straßenseite Friedrich-Ebert-Str.	61,40	5,67	67,07	189.800,00
17	I. OG BT C	Straßenseite Friedrich-Ebert-Str.	97,56	9,00	106,56	290.900,00
18	I. OG BT C	Straßenseite Friedrich-Ebert-Str.	61,40	5,67	67,07	190.300,00
19	I. OG BT C	Straßenseite Friedrich-Ebert-Str.	61,62	5,69	67,31	190.900,00
20	II. OG BT C	Parkseite	62,76	5,79	68,55	reserv. bis 30.11.13 194.000,00
21	II. OG BT C	Parkseite	90,25	8,33	98,58	270.400,00
22	II. OG BT C	Parkseite	63,95	5,90	69,85	reserv. bis 30.11.13 191.200,00
23	II. OG BT C	Parkseite	56,78	5,24	62,02	175.500,00
24	II. OG BT C	Parkseite	61,40	5,67	67,07	190.300,00
25	II. OG BT C	Parkseite	61,67	5,69	67,36	191.000,00
26	II. OG BT C	Straßenseite Friedrich-Ebert-Str.	61,67	5,69	67,36	191.000,00
27	II. OG BT C	Straßenseite Friedrich-Ebert-Str.	57,05	5,26	62,31	176.400,00
28	II. OG BT C	Straßenseite Friedrich-Ebert-Str.	61,40	5,67	67,07	189.800,00
29	II. OG BT C	Straßenseite Friedrich-Ebert-Str.	97,56	9,00	106,56	290.900,00
30	II. OG BT C	Straßenseite Friedrich-Ebert-Str.	61,40	5,67	67,07	190.300,00
31	II. OG BT C	Straßenseite Friedrich-Ebert-Str.	61,62	5,69	67,31	reserv. bis 30.11.13 190.900,00
32	Staffelge.	Parkseite	145,89	13,46	159,35	fest reserviert
33	Staffelge.	Parkseite	89,78	8,29	98,07	281.800,00
34	Staffelge.	Parkseite	92,29	8,52	100,81	reserv. bis 30.11.13 289.700,00
35	Staffelge.	Parkseite	113,73	10,50	124,23	reserv. bis 30.11.13 358.100,00
36	Staffelge.	Parkseite	100,54	9,28	109,82	315.500,00
37	Staffelge.	Parkseite	122,27	11,28	133,55	385.400,00
38	EG BT D	Parkseite	58,71	5,42	64,13	182.000,00

*SFF = Sonderfunktionsfläche

Neben dem Kaufpreis der Wohnung sind vom Erwerber die Grunderwerbssteuer in Höhe von 5 % des Kaufpreises, die Notar- und Grundbuchkosten in Höhe von ca. 2 % des Kaufpreises sowie evtl. anfallende Finanzierungskosten zu tragen. Der Kaufpreis ist in Raten gem. Makler- und Bauträgerverordnung zu zahlen. Auf Wunsch kann der Kaufpreis bei Bezugsfertigkeit gezahlt werden; er erhöht sich in diesem Fall um 4 %.

Der Kaufpreis für einen zusätzlichen Stellplatz in der Tiefgarage beträgt EUR 8.000,-.

KAUFPREISLISTE

Wohnung Nr.	Lage	Ausrichtung	Wohnfläche m ²	Anteil SFF m ²	Gesamt m ²	Kaufpreis
39	EG BT D	Parkseite	58,69	5,42	64,11	181.400,00
40	EG BT D	Parkseite	58,61	5,41	64,02	180.600,00
41	EG BT D	Aussenseite Nachbargrundstück	58,35	5,38	63,73	180.400,00
42	EG BT D	Aussenseite Nachbargrundstück	75,55	6,97	82,52	reserv. bis 30.11.13 225.200,00
43	I. OG BT D	Parkseite	61,28	5,66	66,94	reserv. bis 30.11.13 190.900,00
44	I. OG BT D	Parkseite	56,63	5,23	61,86	175.100,00
45	I. OG BT D	Parkseite	61,44	5,67	67,11	190.300,00
46	I. OG BT D	Parkseite	75,98	7,01	82,99	reserv. bis 30.11.13 226.700,00
47	I. OG BT D	Parkseite	56,60	5,22	61,82	175.000,00
48	I. OG BT D	Parkseite	64,40	5,94	70,34	reserv. bis 30.11.13 192.300,00
49	I. OG BT D	Parkseite	56,63	5,23	61,86	175.100,00
50	I. OG BT D	Aussenseite Nachbargrundstück	62,74	5,79	68,53	194.300,00
51	I. OG BT D	Aussenseite Nachbargrundstück	66,99	6,18	73,17	200.000,00
52	I. OG BT D	Aussenseite Nachbargrundstück	75,99	7,01	83,00	226.700,00
53	I. OG BT D	Aussenseite Nachbargrundstück	61,26	5,65	66,91	189.800,00
54	I. OG BT D	Aussenseite Nachbargrundstück	84,20	7,77	91,97	250.900,00
55	II. OG BT D	Parkseite	61,28	5,66	66,94	190.900,00
56	II. OG BT D	Parkseite	56,63	5,23	61,86	175.100,00
57	II. OG BT D	Parkseite	61,44	5,67	67,11	190.300,00
58	II. OG BT D	Parkseite	75,98	7,01	82,99	reserv. bis 30.11.13 226.700,00
59	II. OG BT D	Parkseite	56,60	5,22	61,82	reserv. bis 30.11.13 175.000,00
60	II. OG BT D	Parkseite	64,40	5,94	70,34	reserv. bis 30.11.13 192.300,00
61	II. OG BT D	Parkseite	83,13	7,67	90,80	247.600,00
62	II. OG BT D	Aussenseite Nachbargrundstück	62,74	5,79	68,53	194.300,00
63	II. OG BT D	Aussenseite Nachbargrundstück	66,99	6,18	73,17	200.100,00
64	II. OG BT D	Aussenseite Nachbargrundstück	75,99	7,01	83,00	reserv. bis 30.11.13 226.700,00
65	II. OG BT D	Aussenseite Nachbargrundstück	61,26	5,65	66,91	189.800,00
66	II. OG BT D	Aussenseite Nachbargrundstück	84,20	7,77	91,97	250.900,00
67	Staffelgeschoss	Parkseite	91,48	8,44	99,92	fest reserviert
68	Staffelgeschoss	Parkseite	63,17	5,83	69,00	fest reserviert
69	Staffelgeschoss	Parkseite	99,76	9,21	108,97	fest reserviert
70	Staffelgeschoss	Parkseite	115,84	10,69	126,53	363.300,00
71	Staffelgeschoss	Parkseite	63,17	5,83	69,00	fest reserviert
72	Staffelgeschoss	Parkseite	104,52	9,65	114,17	reserv. bis 30.11.13 328.100,00
73	Staffelgeschoss	Parkseite	124,81	11,52	136,33	reserv. bis 30.11.13 392.900,00
74	EG BT D	Parkseite	73,31	6,77	80,08	216.500,00
75	EG BT D	Aussenseite Nachbargrundstück	73,94	6,82	80,76	218.500,00
76	EG BT D	Parkseite	42,86	3,95	46,81	133.500,00

*SFF = Sonderfunktionsfläche

Neben dem Kaufpreis der Wohnung sind vom Erwerber die Grunderwerbssteuer in Höhe von 5 % des Kaufpreises, die Notar- und Grundbuchkosten in Höhe von ca. 2 % des Kaufpreises sowie evtl. anfallende Finanzierungskosten zu tragen. Der Kaufpreis ist in Raten gem. Makler- und Bauträgerverordnung zu zahlen. Auf Wunsch kann der Kaufpreis bei Bezugsfertigkeit gezahlt werden; er erhöht sich in diesem Fall um 4 %.

Der Kaufpreis für einen zusätzlichen Stellplatz in der Tiefgarage beträgt EUR 8.000,-.

Wichtige Hinweise und Anregungen

Sofern sich der Erwerber zu einer Fremdfinanzierung entschließt, ist unabhängig davon für welche Zinsfestschreibung er sich entscheidet, nach Ablauf der Zinsbindung eine Anschlussfinanzierung erforderlich. Die Basis für die Höhe des Fremdkapitals setzt sich zusammen aus dem Bruttofremdkapital bei Erwerb abzüglich einer eventuell geleisteten Tilgung. Die Höhe des dann gültigen Zinssatzes – er kann gegenüber heute sowohl höher als auch niedriger sein – wird vom jeweiligen Kapitalmarkt bestimmt. Ebenso sind die neuen Laufzeiten und etwaige Auszahlungsverluste in jedem Einzelfall unterschiedlich, bzw. mit der Bank zu verhandeln.

Auf den besonderen Vertrauenscharakter, sowohl der gewählten Form des Grundstückskaufs und der Gebäudeerrichtung einschließlich der „Verweisungsurkunde“ wird nochmals ausdrücklich hingewiesen. Insbesondere auch darauf, dass die Ausgestaltung der für die Verwirklichung des Bauvorhabens abzuschließenden Verträge dem pflichtgemäßen Ermessen des Bauträgers und des Betreibers überlassen ist. Dieses gilt auch für den etwaigen Abschluss von Verträgen, die bei Prospektherausgabe nicht bekannt waren, aber unbedingt für die Verwirklichung des Bauvorhabens erforderlich sind.

Der Bauträger hat ferner die Möglichkeit, während der Bauphase technische Planungsänderungen vorzunehmen, soweit es der Betreiber oder die Genehmigungsbehörden wünschen und wirtschaftlich keine negativen Auswirkungen auf den Erwerber haben.

Nach den neueren Urteilen des Bundesfinanzhofes sowie dem Wortlaut der entsprechenden Erlasse der Finanzverwaltung, wird das zuständige Finanzamt die Grunderwerbssteuer auf Basis der gesamten Anschaffungskosten erheben. Die Grunderwerbssteuer wird 5 % vom Gesamtaufwand betragen und ist in dieser Höhe in der Kaufpreiszusammenstellung berücksichtigt.

Der Baubeginn für die Bauteile „A“, „B“ und „C“ ist für Herbst 2013 geplant, so dass bei einer 14-monatigen Bauzeit, Frühjahr 2015, die Fertigstellung erreicht ist. Die Fertigstellung des Bauteils „D“ ist für Spätsommer 2015 geplant. Konkretere Einzelheiten sind im Bauträgervertrag geregelt.

Für die Durchführung, Verwaltung und Versorgung dieses Bauvorhabens, können Dienstbarkeiten und / oder Baulasten eingetragen werden, die aber die Funktionsfähigkeit dieser Seniorenwohnanlage nicht beeinträchtigen (z. B. Mitbenutzungsrecht für Versorgungsleitungen, Zuwegungen, Nutzungsrechte und -pflichten der Bewohner gemäß Teilungserklärung, usw.).



Seniorenresidenz „Wohnpark Weserbogen“ in Bremen, Projektentwicklung JGG, Fertigstellung 2009

Entsprechende Baulasten sind auf Verlangen der Bauaufsichtsbehörde ins Baulastenverzeichnis der Stadt Korschenbroich einzutragen und vom Erwerber zu übernehmen. Soweit erforderlich, werden auch auf den Nachbargrundstücken entsprechende Rechte zugunsten der Erwerber eingetragen.

Aufgrund der Nähe zur S-Bahnlinie Mönchengladbach - Düsseldorf darf darauf hingewiesen werden, dass das Bauvorhaben insbesondere im Bauteil „A“ mit besonders erhöhten Schallschutzvorgaben erstellt wird. Die Schallschutzmaßnahmen für die Gebäudeteile sind in dem Bebauungsplan festgelegt und werden im Zuge des Bauantragsverfahrens nachgewiesen. Durch besondere Fassadendämmung und erhöhtem Schallschutz an den Fenstern und Fensterrahmen sowie durch den Einbau einer automatischen Lüftungsanlage in Teilen des Pflegebereiches (Seite zur Bahntrasse) werden die erhöhten Schallschutzanforderungen an das Gebäude in vollem Umfang erfüllt.

Der Bauträger und der Projektentwickler erlauben sich den Hinweis, dass beim Erwerb einer Immobilie die Inanspruchnahme steuerlicher Vorteile nicht im Vordergrund stehen sollte. Vielmehr bietet die Beachtung von Kriterien wie Lage, Ausstattung, Konzept und Mietrendite eine Sicherheit für ein langfristig lohnenswertes Investment in Immobilieneigentum. Das Teileigentum Nr. 80, die 80 Seniorenpflegeplätze, wurden an einen Schweizer Investor veräußert.

Grundsätzlich handelt es sich bei allen Darstellungen und Informationen um Wiedergaben von Erfahrungswerten, Informationen und Sachhinweisen aus allgemeinen Quellen, die grundsätzlich die Thematik behandeln. Es kann keine Gewähr abgegeben werden, insbesondere sind die Renditeberechnungen und sonstigen wirtschaftlichen Darstellungen mit einem Gewährsvorbehalt versehen. Wir empfehlen daher als Prospektherausgeber, grundsätzlich eine Abstimmung mit Ihrem steuerlichen Berater vorzunehmen. Abschließend erlauben wir uns den Hinweis, dass die persönliche Vorsorge eines Wohn- / Pflegeplatzes für die spätere Zukunft ein wesentlicher Ansatzpunkt sein kann, den der Investor und seine Familie bei seiner Entscheidung berücksichtigen sollte.



Seniorenresidenz „St.-Elisabeth“ in Dorsten, Bauteil „E“, Projektentwicklung JGG, Fertigstellung 2001

„Wir tun mehr als andere“

Das Problem der Luftverschmutzung in Großstädten und Ballungsgebieten sowie der Ausstoß von CO² zählen europaweit zu den meist diskutierten Themen. Auch die Janßen Grundstücksgesellschaft mbH sieht sich als Bauträger in der Verantwortung, bei der Erstellung des Gebäudes auf zeitgemäße ökologische und ökonomische Bauweise zu achten. Insbesondere im Bereich der Wärme- / Schalldämmung werden bei den Außenwänden, den Fensterbereichen und der Dach- und Deckendämmung die bestehenden DIN - Normen und Anforderung der Energieeinsparverordnung (EnEV) eingehalten bzw. überschritten, um den ökologischen und ökonomischen Aspekt der Seniorenresidenz Korschenbroich auch in Zukunft an die immer strengeren Rahmenbedingungen der Schall- und Wärmedämmung anzupassen. So wird das genannte Gebäude, Wohnungen, Pflege- und Allgemeinbereich mit einer Dreifach-Verglasung ausgestattet, um deutlich Einsparungen im Bereich der Heizkosten zu erzielen. Für die Dacheindeckung wurde ein neu entwickelter „umweltaktiver“ Dachstein gewählt. Mit Hilfe der chemischen Reaktion der Fotokatalyse werden gesundheitlich schädliche Stickoxide, produziert von Fahrzeug-, Heizungs- und Kraftwerksabgasen, mit Hilfe des Tageslichtes aus der Luft herausgefiltert und in ungefährliche Substanzen umgewandelt. Somit tragen wir aktiv zum Umweltschutz bzw. zur Schadstoffentlastung der Stadt Korschenbroich bei.

Kaufpreis und Finanzierung

Der Kaufpreis ist ein Festpreis und beträgt EUR 2.730,- bis EUR 2.880,- pro m² Wohn-/Nutzfläche der Seniorenwohnung nebst Sonderfunktionsflächen. Er umfasst einerseits den Grundstückskaufpreis einschließlich Erschließung und Hausanschlüsse, die Baukosten, die Baunebenkosten (wie z. B.: Honorare und Gebühren für Architekten, Fachingenieure, Statiker und Prüfstatiker).

den möchten. Die Grundrisse der Seniorenwohnungen in diesem Prospekt sind zur Maßentnahme nicht geeignet. Eine Gewähr für die Richtigkeit der Zahlenangaben und Rechenbeispiele kann nicht übernommen werden. Änderungen aufgrund behördlicher Auflagen, gesetzlicher Neuregelungen und Wechsel der Verwaltungspraxis oder der Rechtsprechung bleiben vorbehalten.

Zusammenfassung unseres Angebotes

Mit diesem Angebot werden Ihnen **solide, bedarfsgerechte** Seniorenwohnungen in zentrumsnaher Stadtteil-Wohnlage vorgestellt.

Der zentrale Standort in dieser Stadt spricht für eine stetige **Eigennutzernachfrage** und gute Wertentwicklung.

Die Grundstücks-, Bau- und Baunebenkosten sowie Kosten des Mobiliars der einzelnen Seniorenwohnungen werden zu einem **Festpreis** abgeschlossen.

Sicherung eines **Vorbelegungsrechtes** eines Senioren-Pflegeappartements. Der **Erwerb** oder die **Anmietung** einer Wohnung sind gleichermaßen möglich.

In dem Kaufpreis nicht enthalten sind die Grunderwerbsteuer (5 % des Kaufpreises) und die Notar- und Gerichtskosten für die Kaufvertragsabwicklung (ca. 2 %). Diese kalkulatorischen Nebenkosten und eventuell anfallende Finanzierungskosten sind direkt von dem Erwerber zu zahlen.

Dieser Prospekt beinhaltet alle wesentlichen Informationen des Bauträgers Janßen Grundstücksgesellschaft mbH mit Stand vom September 2013 und hat nur Gültigkeit in Verbindung mit der Verweisungs-urkunde des Notars Wolf in Bremen, die Sie bitte anfor-

Die Art der Bauausführung garantiert einen **geringen Erhaltungsaufwand** für die Zukunft. Dieses wird wesentlich durch die Verblendmauer Fassade unterstützt.

Die **WEG-** und Hausverwaltung erfolgt durch die Janßen Grundstücksgesellschaft mbH. Die **Betreuung** einer Seniorenwohnung ist durch den Betreiber, die AZURIT-Gruppe, sichergestellt.

Die **Finanzierung** ist über regionale Banken möglich. Die Rendite bezogen auf den mittleren Kaufpreis beträgt im Mittel rd. 5,1 % p. a. (bezogen auf eine Ø Miete von EUR 11,50 / qm² Wohnfläche monatlich).

Die **Seniorenresidenz Korschenbroich** mit insgesamt 76 Seniorenwohnungen und max. 80 Pflegeplätzen ist sehr nachgefragt und überwiegend bereits im Bereich der Eigentumswohnungen fest reserviert.

Die in diesem Prospekt per Foto dargestellten Seniorenresidenzen sind alle vom Projektentwickler in den letzten 10 Jahren erstellt worden. Jeder Eigentumswohnung ist ein Abstellraum in der Tiefgarage als Sondernutzungsrecht zugeordnet. Der Erwerber hat darüber hinaus die Möglichkeit, einen zusätzlichen Stellplatz in Form eines Sondernutzungsrechts in der Tiefgarage zu einem Kaufpreis in Höhe von EUR 8.000,- zu erwerben.

Bremen, den 13. September 2013

Alles auf einen Blick

BAUTRÄGER

 **Janßen Grundstücksgesellschaft mbH**
 Pelzerstraße 8
 28195 Bremen
 Tel. 0421 18030
 Fax. 0421 13610
 Internet: www.janssen-bremen.de
 E-Mail: bau-vertrieb@janssen-bremen.de

FINANZIERUNG

Mehrere namhafte, deutsche Großbanken haben sich zur Endfinanzierung bereit erklärt.

ARCHITEKT

Gruppe GME
 Paulsbergstraße 11
 28832 Achim
 Tel. 04202 9165-0
 Fax. 04202 9165-10
 Internet: www.gruppe-gme.de
 E-Mail: architekten@gruppe-gme.de



MIET- UND WEG-HAUSVERWALTUNG

 **Janßen Grundstücksgesellschaft mbH**
 Pelzerstraße 8
 28195 Bremen
 Tel. 0421 18030
 Fax. 0421 13610
 Internet: www.janssen-bremen.de
 E-Mail: bau-vertrieb@janssen-bremen.de

BETREIBERGESELLSCHAFT



Hermann-Graf-Straße 5
 67304 Eisenberg
 Tel. 06351 1279-0
 Fax. 06351 1279-200
 Internet: www.azurit-gruppe.de
 E-Mail: info@azurit-gruppe.de

BAUNTERNEHMER UND GENERALÜBERNEHMER

Mehrere namhafte Bauträger haben sich für die Bauausführung beworben.

JGG

So finden Sie uns

Janßen Grundstücksgesellschaft mbH
28195 Bremen
Pelzerstraße 8
Telefon 0421 18030
Telefax 0421 13610

www.janssen-bremen.de



Mitglied im Immobilienverband Deutschland e.V.