

Zentrum für Betreuung und Pflege am Kirschbaumer Hof

Faktenblatt





Objekt

Lage	Friedrichstraße 36 + Melbeckstraße 6, 42655 Solingen
Baujahr	2013
Objektbeschreibung	Gebäude 1: stationäre Pflege (Friedrichstr.) Kellergeschoss + 4 Vollgeschosse Gebäude 2: Betreutes Wohnen (Melbeckstr.) Garage + 4 Vollgeschosse
Anzahl der Wohneinheiten	Gebäude 1: 77 Pflegeapartments (71 EZ + 5 DZ + 1 ZBV) u. 21 Betreute Wohnungen Gebäude 2: 16 Betreute Wohnungen
Wohnungsgrößen	49,07 m ² –105,73 m ² (inkl. Gemeinschaftsfläche)

Betrieb

Betreiber	Sentivo Solingen GmbH Friedrichstraße 36, 42655 Solingen
Patronat	Korian Deutschland AG Dingolfinger Straße 15, 81673 München
Mietvertragslaufzeit	20 Jahre + 2 × 5 Jahre Verlängerungsoption
Übergabe an Betreiber	bereits erfolgt am 10.05.2013

Kaufangebot

Kaufangebot	Pflegeapartments und Betreute Wohnungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG)
Kaufpreise	158.586 €– 341.700 € pro Wohneinheit
Kaufpreiszahlung	endfällig, frühestens am 15.12.2021
Erwerbsnebenkosten	6,5 % Grunderwerbsteuer ca. 2,5 % Notar- und Vollzugskosten

Ertrag

Mietrendite	anfängliche Mietrendite von ca. 3,5 %* p.a. bezogen auf den Kaufpreis
Erste Mietzahlung	nach Kaufpreiszahlung
Pre-Opening	entfällt
Indexierung	ab 6. Jahr / alle 2 Jahre / Verbraucherpreisindex NRW
Instandhaltungsrücklage	empfohlen: jährlich 2,00 €/qm
Verwaltergebühr	jährlich 360,00 € inkl. MwSt. pro Einheit
Steuerliche Aspekte	Abschreibung: 2 % der Gebäudeherstellungskosten über 50 Jahre und 6,7 % auf die Außenanlage über 15 Jahre

Haftungs- und Angabenvorbehalt: Die oben genannten Angaben erheben keinerlei Anspruch auf Vollständigkeit und sind nicht bindend. Es gelten ausschließlich die Angaben in den notariellen (Bezugs-) Urkunden und Verträgen.

*Bei der Berechnung der ausgewiesenen „Nominalverzinsung“ wurde aus Vereinfachungsgründen darauf verzichtet, die Zins- und Zinseszinsvorteile der unterjährigen Mieteinnahmen mit aufzunehmen. Ebenso sind die Kosten der Mietverwaltung, WEG-Verwaltung und Instandhaltungsrücklage nicht berücksichtigt. Ferner fanden steuerliche Besonderheiten keine Berücksichtigung. Die Berechnung bezieht sich auf den Zeitraum ab Erhalt der Pacht-/Mieteinnahmen. Die Auskehr der Pacht-/Mieteinnahmen kann vom Pachtvertrag abweichen. Stand: 06. Mai 2021

Pflege am Kirschbaumer Hof

Etabliert und nachgefragt

In Solingen im Bergischen Land bietet sich die Chance, in eine oder mehrere Einheiten der attraktiven Pflegeimmobilie "Zentrum für Betreuung und Pflege am Kirschbaumer Hof" zu investieren.

Solingen liegt mit seinen 160.000 Einwohnern in der bevölkerungsreichsten Region Deutschlands. Gemeinsam mit den beiden Großstädten Wuppertal und Remscheid bildet die Klingenstadt das „Bergische Städtedreieck“, 30 beziehungsweise 40 Kilometer entfernt liegen die Rheinmetropolen Düsseldorf und Köln, im Norden erstreckt sich das Ruhrgebiet mit seinen rund fünf Millionen Bewohnern.

Insgesamt wird auch diese Region vom ganz Deutschland verändernden demografischen Wandel geprägt: Die Bevölkerung wird immer älter – was unweigerlich bedeutet, dass auch die Zahl der pflegebedürftigen Menschen weiter steigt. Für Solingen wird einer Prognose zufolge bis zum Jahr 2040 (ausgehend von 2013) mit einem Anstieg der Pflegebedürftigen um insgesamt fast 30 Prozent gerechnet.¹ Diese Entwicklung gewährleistet Pflegeimmobilien eine

steigende Nachfrage. Das Zentrum für Betreuung und Pflege am Kirschbaumer Hof ist dabei nicht nur in Stadt und Region etabliert – es offeriert darüber hinaus auch noch zwei unterschiedliche Konzepte, um dem Bedarf an Pflegeplätzen individuell Rechnung zu tragen.

Eine Säule bilden dabei 77 Pflegeapartments für die klassische Stationäre Pflege. Die zweite Säule bilden 37 Betreuten Wohnungen. Das zugrundeliegende Konzept lautet hier: So selbstständig wie möglich, so viel Hilfe wie nötig. Es werden damit zwei Wohnformen für Senioren „aus einer Hand“ angeboten. Insgesamt handelt es sich beim Zentrum für Betreuung und Pflege am Kirschbaumer Hof also um eine äußerst attraktive Adresse. Und das gilt selbstverständlich nicht nur für die Bewohner, sondern auch für Anleger, die hier in eine oder mehrere Wohneinheiten investieren.

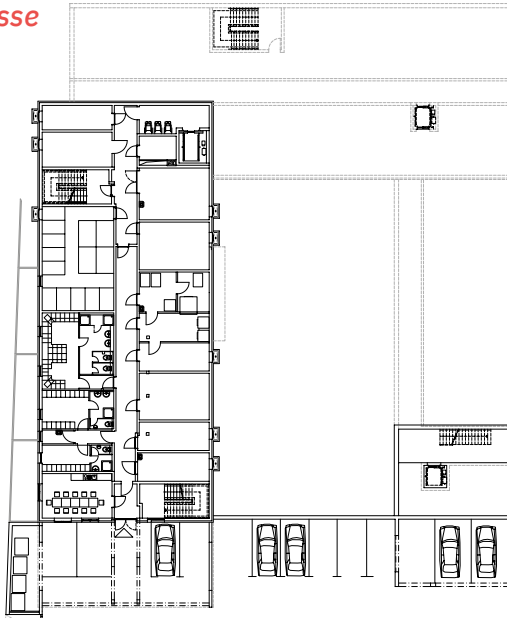
¹ Quelle: Verbindliche Bedarfsplanung für die stationären und teilstationären Pflegeplätze der Klingenstadt Solingen gemäß § 7 Absatz 6 Alten- und Pflegegesetz NRW - 2019 bis 2022



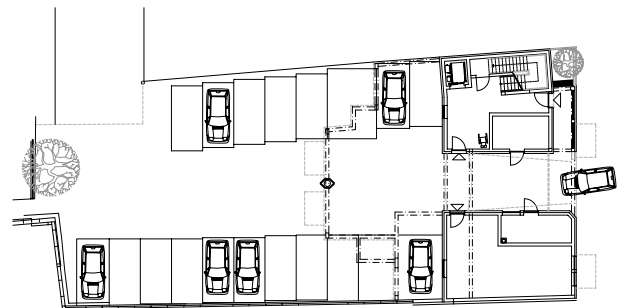
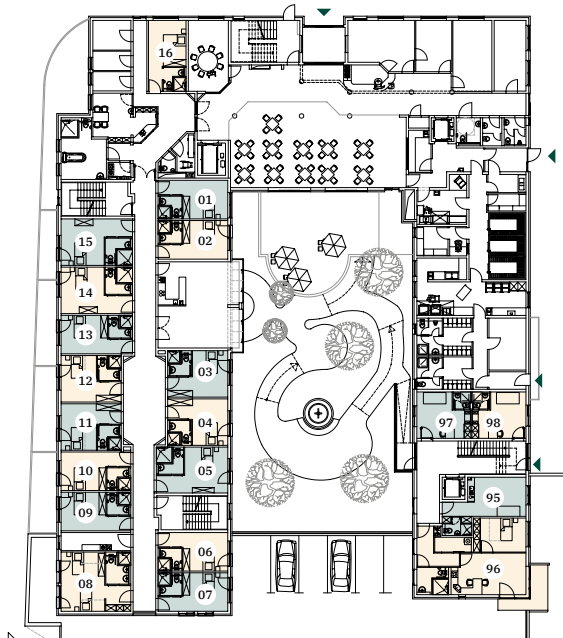
- ♦ ***Fest etablierte Einrichtung im laufenden Betrieb***
- ♦ ***Ganzheitliches Pflegekonzept aus stationärer Pflege und betreuten Wohnungen***
- ♦ ***Exzellente Lage im Bergischen Land
Direkte Nähe zu den Rheinmetropolen
Düsseldorf und Köln***

Etagengrundrisse

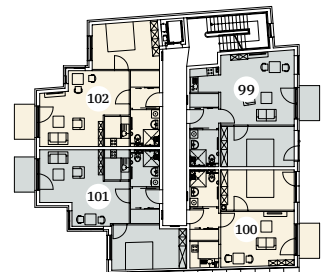
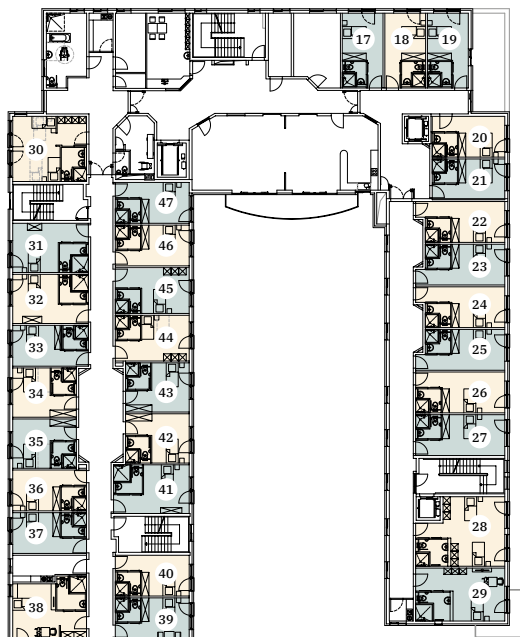
Kellergeschoss



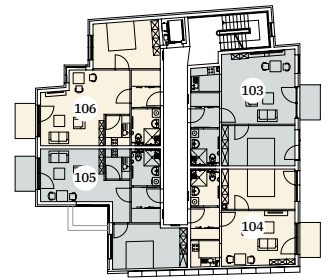
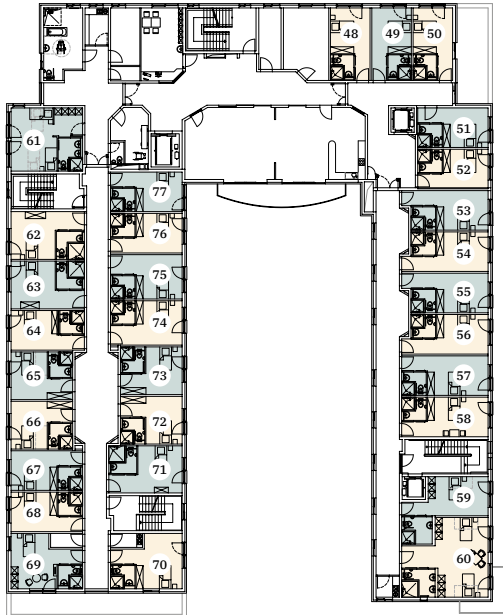
Erdgeschoss



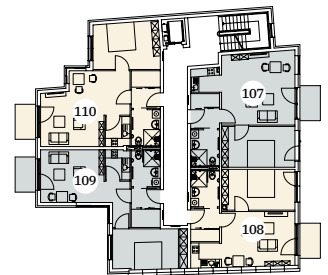
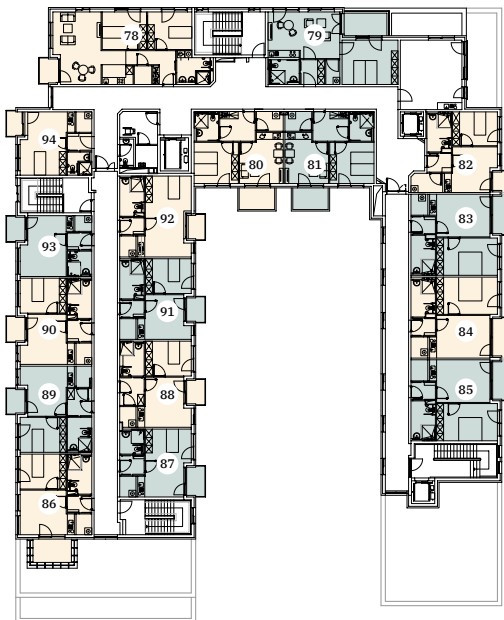
1. Obergeschoss



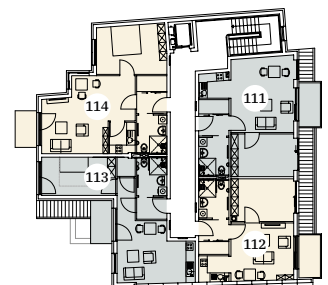
2. Obergeschoss






3. Obergeschoss



4. Obergeschoss



-  Gemeinschaftsfläche
-   Sondereigentum

Kaufpreisliste

Nr.	Bezeichnung	Gesamtfläche	mtl. Miete	Verkaufspreis
Gebäude 1 – Pflege + Betreutes Wohnen				
Erdgeschoss				
1	Apartment	50,44 qm	475,46 €	163.015 €
2	Apartment	50,44 qm	475,46 €	163.015 €
3	Apartment	51,14 qm	482,08 €	165.286 €
4	Apartment	51,11 qm	481,75 €	165.172 €
5	Apartment	54,84 qm	516,99 €	177.254 €
6	Apartment	50,44 qm	475,46 €	163.015 €
7	Apartment	50,44 qm	475,46 €	163.015 €
8	Apartment	61,30 qm	577,86 €	198.125 €
9	Apartment	50,48 qm	475,86 €	163.151 €
10	Apartment	50,44 qm	475,46 €	163.015 €
11	Apartment	51,11 qm	481,75 €	165.172 €
12	Apartment	51,11 qm	481,75 €	165.172 €
13	Apartment	50,81 qm	478,97 €	164.218 €
14	Apartment	55,26 qm	520,90 €	178.594 €
15	Apartment	55,22 qm	520,57 €	178.481 €
16	Apartment (ZBV)	49,96 qm	470,96 €	161.470 €
95	Wohnung	54,50 qm	513,75 €	176.141 €
96	Wohnung	90,39 qm	852,03 €	292.123 €
97	Wohnung	49,08 qm	462,68 €	158.632 €
98	Wohnung	49,07 qm	462,54 €	158.586 €

1. Obergeschoss				
17	Apartment	50,63 qm	477,31 €	163.651 €
18	Apartment	50,63 qm	477,31 €	163.651 €
19	Apartment	50,63 qm	477,31 €	163.651 €
20	Apartment	50,10 qm	472,28 €	161.925 €
21	Apartment	50,10 qm	472,28 €	161.925 €
22	Apartment	53,00 qm	499,64 €	171.304 €
23	Apartment	53,04 qm	499,97 €	171.418 €
24	Apartment	52,93 qm	498,91 €	171.054 €
25	Apartment	53,05 qm	500,10 €	171.463 €
26	Apartment	54,73 qm	515,93 €	176.891 €
27	Apartment	54,73 qm	515,93 €	176.891 €
28	Apartment	66,84 qm	630,06 €	216.021 €
29	Apartment	61,70 qm	581,64 €	199.419 €
30	Apartment	62,70 qm	591,05 €	202.644 €
31	Apartment	55,22 qm	520,57 €	178.481 €
32	Apartment	55,22 qm	520,57 €	178.481 €
33	Apartment	50,79 qm	478,84 €	164.173 €
34	Apartment	51,10 qm	481,69 €	165.150 €
35	Apartment	51,11 qm	481,75 €	165.172 €
36	Apartment	50,44 qm	475,46 €	163.015 €
37	Apartment	50,44 qm	475,46 €	163.015 €
38	Apartment	58,14 qm	548,06 €	187.905 €
39	Apartment	50,44 qm	475,46 €	163.015 €
40	Apartment	50,44 qm	475,46 €	163.015 €
41	Apartment	54,83 qm	516,86 €	177.209 €
42	Apartment	51,11 qm	481,75 €	165.172 €
43	Apartment	51,14 qm	482,08 €	165.286 €
44	Apartment	52,93 qm	498,97 €	171.077 €
45	Apartment	52,98 qm	499,44 €	171.236 €
46	Apartment	50,44 qm	475,46 €	163.015 €
47	Apartment	50,44 qm	475,46 €	163.015 €

2. Obergeschoss				
48	Apartment	50,63 qm	477,31 €	163.651 €
49	Apartment	50,63 qm	477,31 €	163.651 €
50	Apartment	50,63 qm	477,31 €	163.651 €
51	Apartment	50,10 qm	472,28 €	161.925 €
52	Apartment	50,10 qm	472,28 €	161.925 €
53	Apartment	53,01 qm	499,70 €	171.327 €
54	Apartment	53,05 qm	500,10 €	171.463 €
55	Apartment	52,93 qm	498,91 €	171.054 €
56	Apartment	53,05 qm	500,10 €	171.463 €
57	Apartment	54,73 qm	515,93 €	176.891 €

Nr.	Bezeichnung	Gesamtfläche	mtl. Miete	Verkaufspreis
2. Obergeschoss				
58	Apartment	54,73 qm	515,93 €	176.891 €
59	Apartment	56,31 qm	530,77 €	181.978 €
60	Apartment	72,50 qm	683,45 €	234.325 €
61	Apartment	62,70 qm	591,05 €	202.644 €
62	Apartment	55,22 qm	520,57 €	178.481 €
63	Apartment	55,22 qm	520,57 €	178.481 €
64	Apartment	50,79 qm	478,84 €	164.173 €
65	Apartment	51,10 qm	481,69 €	165.150 €
66	Apartment	51,11 qm	481,75 €	165.172 €
67	Apartment	50,44 qm	475,46 €	163.015 €
68	Apartment	50,44 qm	475,46 €	163.015 €
69	Apartment	54,83 qm	516,86 €	177.209 €
70	Apartment	54,83 qm	516,86 €	177.209 €
71	Apartment	54,83 qm	516,86 €	177.209 €
72	Apartment	51,11 qm	481,75 €	165.172 €
73	Apartment	51,14 qm	482,08 €	165.286 €
74	Apartment	52,93 qm	498,97 €	171.077 €
75	Apartment	52,98 qm	499,44 €	171.236 €
76	Apartment	50,44 qm	475,46 €	163.015 €
77	Apartment	50,44 qm	475,46 €	163.015 €

3. Obergeschoss				
78	Wohnung	105,73 qm	996,62 €	341.700 €
79	Wohnung	88,55 qm	834,74 €	286.196 €
80	Wohnung	78,18 qm	737,04 €	252.698 €
81	Wohnung	78,15 qm	736,77 €	252.607 €
82	Wohnung	71,68 qm	675,70 €	231.668 €
83	Wohnung	79,39 qm	748,36 €	256.581 €
84	Wohnung	79,38 qm	748,36 €	256.581 €
85	Wohnung	79,40 qm	748,49 €	256.627 €
86	Wohnung	73,60 qm	693,78 €	237.868 €
87	Wohnung	64,61 qm	609,06 €	208.822 €
88	Wohnung	73,47 qm	692,59 €	237.459 €
89	Wohnung	73,40 qm	691,93 €	237.232 €
90	Wohnung	73,11 qm	689,21 €	236.301 €
91	Wohnung	70,37 qm	663,31 €	227.421 €
92	Wohnung	70,38 qm	663,44 €	227.467 €
93	Wohnung	60,89 qm	573,96 €	196.785 €
94	Wohnung	62,44 qm	588,60 €	201.804 €

Gebäude 2 – Betreutes Wohnen				
1. Obergeschoss				
99	Wohnung	91,06 qm	858,38 €	294.303 €
100	Wohnung	85,79 qm	808,71 €	277.270 €
101	Wohnung	92,23 qm	869,38 €	298.073 €
102	Wohnung	92,56 qm	872,49 €	299.141 €

2. Obergeschoss				
103	Wohnung	91,06 qm	858,38 €	294.303 €
104	Wohnung	85,82 qm	808,97 €	277.361 €
105	Wohnung	87,36 qm	823,48 €	282.335 €
106	Wohnung	92,52 qm	872,16 €	299.027 €

3. Obergeschoss				
107	Wohnung	91,19 qm	859,58 €	294.712 €
108	Wohnung	87,18 qm	821,82 €	281.767 €
109	Wohnung	88,22 qm	831,62 €	285.128 €
110	Wohnung	92,75 qm	874,28 €	299.754 €

4. Obergeschoss				
111	Wohnung	83,52 qm	787,31 €	269.935 €
112	Wohnung	77,32 qm	728,89 €	249.905 €
113	Wohnung	80,32 qm	757,11 €	259.579 €
114	Wohnung	92,57 qm	872,63 €	299.186 €