



INVESTIEREN SIE JETZT IN EINE PFLEGEIMMOBILIE

SENIORENZENTRUM „HERZLIA-ALLEE“ in Marl.

75 Pflegeappartements mit erfahrenem Betreiber in Marl. Über mindestens 20 Jahre fest vermietet, mit Option auf Verlängerung. Eine wertbeständige und krisensichere Kapitalanlage.

**Renditestark und
pflegeleicht.**

BETREUUNG IM ALTER.

Eine wachsende Herausforderung.

Unsere Gesellschaft altert: In den folgenden Jahren wird sich unsere Bevölkerungsstruktur erheblich verändern. Schon heute sind mehr als 26 Prozent der Deutschen über 65 Jahre alt. Die Tendenz ist steigend. Das liegt zum einen an der immer höheren Lebenserwartung aufgrund des technisch medizinischen Fortschritts, zum anderen am zahlenmäßigen Rückgang der Geburten.

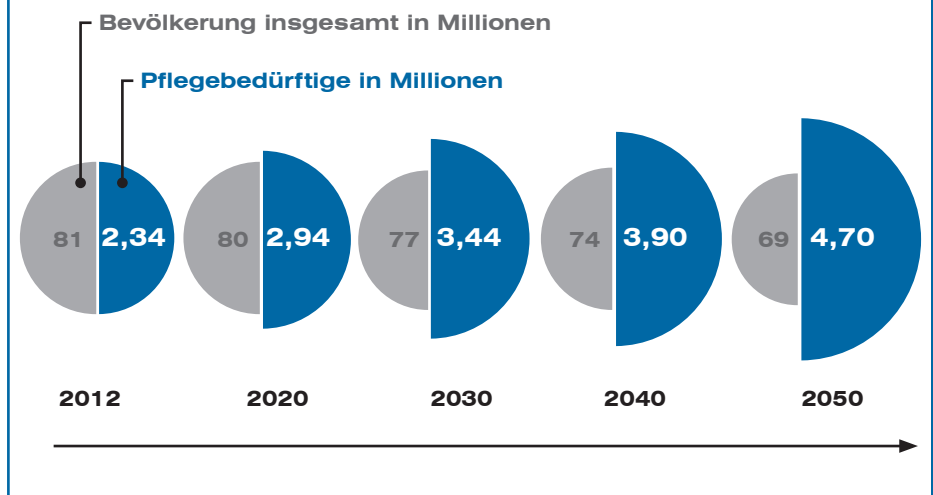
Nach derzeitigen Analysen des Statistischen Bundesamtes wird die Zahl der Personen, die 80 oder älter sind, zwischen 2012 und 2050 von 4,3 auf 10,2 Millionen wachsen. Folglich erhöht sich die Zahl der Pflegebedürftigen von momentan 2,5 Millionen auf 4,7 Millionen.

(Quelle: Statistisches Bundesamt)

Eingangsfoyer im Seniorenzentrum „Am alten Hasetor“ in Haselünne



Wie dramatisch wird der Pflegenotstand in Zukunft?



Quelle: Statistisches Bundesamt

Parallel hierzu sinkt die Zahl der Haushalte, die ihre Angehörigen im familiären Umfeld pflegen. Verantwortlich hierfür sind gesellschaftliche Veränderungen. Die klassischen Familienstrukturen lösen sich zunehmend auf. Frauen, die in der Vergangenheit primär für die

Versorgung ihrer pflegebedürftigen Familienmitglieder verantwortlich waren, wollen sich heute beruflich verwirklichen und nicht nur Hausfrau und Mutter sein. Auch die mittlerweile nötige Flexibilität auf dem Arbeitsmarkt Beruf und Familie zu vereinen, ist ein ausschlaggebender Aspekt. Immer mehr Menschen reisen ihrem Job hinterher, verlassen ihren Heimatort. So kann Pflege innerhalb der Familie immer seltener wahrgenommen werden.

Ein starker Anstieg demenziell erkrankter Menschen, die nur selten zu Hause versorgt werden können, führt zudem zu einer steigenden Nachfrage nach stationärer Pflege.

Fazit: Der Bedarf an stationärer Pflege nimmt stetig zu. Pflegeimmobilien werden folglich immer häufiger benötigt.

Demographischer Wandel und verschiedene soziale Entwicklungen sind verantwortlich für eine stetig wachsende Nachfrage nach Pflegeplätzen.



Dachterrasse des Seniorenzentrums „Am alten Hasetor“ in Haselünne

- **Die Bevölkerung wird immer älter**
- **Die Zahl der Pflegebedürftigen steigt**
- **Immer mehr Frauen sind beruflich aktiv**
- **Der Pflegemarkt ist der einzige konjunkturunabhängige Wachstumsmarkt**
- **Zahl der Single-Haushalte steigt**
- **Immer mehr Paare bleiben kinderlos**

Der Bedarf an
Pflegeimmobilien wird
in den kommenden
Jahren erheblich steigen.

DIE PFLEGEIMMOBILIE. Eine Investition mit vielen Vorteilen.

Wie bereits erwähnt, zeigen aktuelle Prognosen für die nächsten Jahre einen steigenden Bedarf an Pflegeplätzen. Der Kauf einer Pflegeimmobilie in Teileigentum verspricht also – aufgrund des Wachstumsmarktes – hervorragende Zukunftsaussichten und ist darüber hinaus eine konjunktur-unabhängige Investition.

Wohneigentum im Allgemeinen steht gegenwärtig ohnehin ganz hoch im Kurs. Aufgrund des niedrigen Zinsniveaus und erschwinglicher Kaufpreise ist momentan der Zeitpunkt für Investitionen in diesem Bereich mehr als günstig.

Immobilien sind wertstabile, ertragreiche sowie zukunftsfähige Kapitalanlagen, die auch in Zeiten von Finanzkrisen ihren Sachwert behalten.

Zusätzlich bietet die Pflegeimmobilie viele weitere Vorteile für Investoren. So erhalten Kapitalanleger, die in Immobilien der PRO URBAN investieren, eine lukrative Mietrendite von ca. 5 Prozent vor Steuern (3 Monate nach Eröffnung des Seniorenzentrums „Herzlia-Allee“).

Und das für mindestens 20 Jahre, mit der Option auf 2 x 5 Jahre Verlängerung, denn die Eigentümergemeinschaft geht einen langjährigen Mietvertrag mit dem Betreiber PRO TALIS ein.

Sichere Mieteinnahmen, auch bei Leerstand des Apartments, sind also garantiert. Auch Mietverfall und Wertverlust haben keine Chance, denn die Miete wird an den Index angepasst.

Seniorenzentrum „Am Humboldtplatz“ in Rheine



Mit dem Erwerb eines Pflegeappartements erhalten die Käufer, genau wie beim Erwerb einer Eigentumswohnung, ein eigenes Grundbuch. Das bedeutet, dass der Investor seine Pflegeimmobilie jederzeit beleihen, verkaufen, verschenken oder vererben kann. Für den Fall, dass der Eigentümer oder ein Familienmitglied pflegebedürftig wird, tritt zusätzlich ein bevorzugtes Belegungsrecht in Kraft. Damit sind Sie als Anleger nicht nur finanziell gut versorgt!

Der Betreiber (Mieter) ist verantwortlich für sämtliche vermietetypischen Aufgaben. So wird Immobilienbesitz leicht gemacht und entlastet den Investor. Betriebskosten (außer Grundsteuer) werden von PRO TALIS übernommen. Der Eigentümer zahlt lediglich

einen überschaubaren monatlichen Kostenbeitrag für Instandhaltungen an Dach und Fach sowie Verwaltung (siehe Infobox).

Gute Chancen im Falle eines Wiederverkaufswunsches sind ebenfalls garantiert. Die Nachfrage nach Apartments im Zweitmarkt ist so groß, dass Kaufinteressenten auf eine Warteliste gesetzt werden müssen. PRO URBAN steht Investoren hierbei hilfreich zur Seite und findet schnell optimale Lösungen.

Die monatlichen Kosten Ihrer Immobilie betragen:

Immobilienverwaltung:	23,80 €
Mietverwaltung	10,00 €
Antlg. Instandhaltungsrücklage	ca.15,00 €
Kalkulierte Grundsteuer	<u>ca.15,00 €</u>
	63,80 €

- **Sichere Mieteinnahmen, kein Leerstandsrisiko**
- **Mieter: PRO TALIS, erfolgreicher Betreiber von mittlerweile 12 Seniorenzentren**
- **Attraktive Rendite von rund 5 Prozent vor Steuern**
- **Optimale Altersvorsorge**
- **Flexibilität dank Grundbuch**
- **Beste Wiederverkaufschancen aufgrund stetig wachsender Nachfrage**
- **Bevorzugtes Belegungsrecht sichert schnellen Pflegeplatz zu**
- **Förderung durch KfW 70**

IM VERGLEICH:

Pflegeappartement - Eigentumswohnung

	Pflege- appartement	Eigentums- wohnung
Standort	+ Professionelle Standortanalyse inklusive Bedarfsprüfung	- Standortwahl beruht meist auf subjektiven Entscheidungen
Objekt	+ Pflegeappartements weisen homogene Eigenschaften auf; leichte Investitionsentscheidung	- Suche nach optimaler Wohnung langwierig; wichtig hierbei: Zustand des Hauses, Grundriss etc.
Vermietung	+ Langfristig gesicherte Mieteinnahmen dank 20-Jahres-Vertrag mit dem Betreiber der Pflegeimmobilie	- Aufwändige Suche nach dem passenden Mieter; bei Leerstand Mietausfall
Betriebskosten	+ Laufende Betriebs- und Instandhaltungskosten werden vom Betreiber übernommen, nur die Kosten für den Verwalter und die Instandhaltungsrücklage an Dach und Fach müssen gezahlt werden	- Eigentümer erstellt eine jährliche Nebenkostenabrechnung; diese sind nicht ausschließlich umlagefähig (siehe Reparaturen und Instandsetzungen)
Arbeitsaufwand	+ Kein Arbeitsaufwand, Betreiber und Verwalter übernehmen sämtliche vermietetypischen Aufgaben	- Hoher Betreuungsaufwand (Mietersuche, regelmäßiger Kontakt, Instandhaltung, Nebenkostenabrechnung)
Flexibilität	+ Durch Grundbucheintrag kann Appartement beliehen, vererbt oder verschenkt werden	+ Auch hier Flexibilität durch eigenes Grundbuch
Verkauf	+ Hervorragende Wiederverkaufschancen dank steigender Nachfrage an Pflegeappartements	+ Problemloser Wiederverkauf per Inserat oder unter Zuhilfenahme eines Maklers
Wertsteigerung	+ Gute Standortwahl, Instandhaltung sowie steigender Bedarf an Pflegeplätzen sorgen für profitable Zukunftsaussichten	- Abhängig von Nachfrage in der Region und unmittelbar vor Ort
Risiken	+ Bei Betreiber ausfall Organisation eines neuen Betreibers, dadurch kurzfristiger Mietausfall möglich	- Rechtsstreitigkeiten mit säumigen Mietern, Zwangsräumungen und Mietnomaden

Eine sichere und zukunftsfähige Kapitalanlage!

„Dank der Investition in eine PRO URBAN Immobilie kann ich mich auf sichere Mieteinnahmen und -rendite von ca. 5 Prozent verlassen.“

DAS OBJEKT.

Architektur modern gelebt.



Visualisierung Seniorenzentrum „Herzlia-Allee“ in Marl

Das Gebäude des Seniorenzentrums „Herzlia-Allee“ wird über drei Geschosse und ein zusätzliches Staffelgeschoss mit insgesamt 75 Einzelpflegeappartements realisiert. Wie bei allen PRO TALIS betriebenen Einrichtungen ist die Raumaufteilung großzügig und die einzelnen Zimmer sind funktional, mit modernen Möbeln ausgestattet und verfügen über einen eigenen Telefon- und Internetanschluss sowie ein eigenes Bad mit WC und Dusche.

Selbstverständlich sind alle Zimmer und die gesamte Anlage barrierefrei gestaltet. Zu den oberen Geschossen gelangt man bequem über geräumige Fahrstühle.

Auch dieses PRO TALIS Seniorenzentrum bietet neben den exklusiv geplanten Zimmern auch eine hauseigene Küche, eine gemütliche Cafeteria und großzügige Gemeinschafts- und Therapieräume.

Die Bauarbeiten sollen planmäßig im Sommer 2015 beginnen, so dass das Seniorenzentrum „Herzlia-Allee“ schon im Herbst 2016 fertig gestellt werden kann.

Komfort zum Wohlfühlen:
Geräumige Apartments mit
exklusiver Ausstattung, weitläufige
Außen- bzw. Dachterrassen und
stilvolle Gemeinschaftsräume
schaffen ein angenehmes Umfeld.



- **75 Pflegeplätze**
- **Großzügig geschnittene Einzelappartements mit Bad**
- **Liebevoll gestaltete Außenanlagen**
- **Große Terrassen/Balkone**
- **Gemütliche Cafeteria**
- **Eigene Küche**

Moderne Architektur
die Ansprüche an
Freiraum und Bewegung
berücksichtigt.

DIE LAGE.

Modern und nah am Geschehen in Marl

Im nördlichen Ruhrgebiet liegt Marl, eine von Großstädten umringte, lebendige Stadt mit knapp 86.000 Einwohnern und einem weiten Einzugsgebiet. Am Puls der Zeit und dennoch umgeben vom städtischen Grüngürtel, bietet die industriell geprägte Stadt ein abwechslungsreiches Kultur- und Freizeitangebot.

Genau hier, zentrumsnah gelegen, entsteht das Seniorenzentrum „Herzlia-Allee“. Dieses wird die beiden bereits realisierten Seniorenzentren von PRO URBAN „Am Volkspark“ und „Alte Feuerwache“, die aufgrund der hohen Nachfrage innerhalb kürzester Zeit verkauft waren, optimal ergänzen. Die beiden, durch die PRO TALIS erfolgreich betriebenen Seniorenzentren, weisen eine kontinuierliche Vollbelegung und weiterhin hohe Nachfrage auf. Das zeigt die Notwendigkeit eine

weitere Pflegeeinrichtung in Marl zu planen und zu realisieren. Lange Wartelisten bestärken zudem das Vorhaben „Herzlia-Allee“. Die Investition in Pflegeimmobilien ist nach wie vor sehr gefragt und verspricht in Marl mit seinem großen Einzugsgebiet hervorragende Zukunftsaussichten.

Perfekte Innenstadtlage

Das Umfeld des geplanten Zentrums kann besser nicht sein. In direkter Nachbarschaft ist die St. Heinrich Kirche mit einer angeschlossenen Kinder-Tagesstätte, die den Mitarbeitern des Seniorenzentrums eine optimale Möglichkeit bietet ihren Nachwuchs auch während der Arbeitszeit unterzubringen. Und das Marler Marien-Hospital, welches sich durch seine ausgezeichnete kardiologische Fachklinik und moderner medizinischer Betreuung auszeichnet.

Stadtplan Marl (Quelle: www.openstreetmap.de)



Mitten in der Stadt
und dennoch nah der Natur:
Wer in Marl lebt,
hat beides.



Fotos: Stadt Marl / J. Meizend

DER STANDORT

Marler City See

Das geräumige Einkaufszentrum „Marler Stern“ liegt nur wenige Gehminuten entfernt und lädt auch bei schlechtem Wetter zu kurzweiligen Spaziergängen und Einkäufen ein. Weitere wichtige Einrichtungen wie spezifische Arztpraxen oder Apotheken aber auch der Marler City See sowie der Bahnhof Marl-Mitte befinden sich im unmittelbaren Umkreis des geplanten Seniorenzentrums.

Direkt angrenzend wird ein modernes Wohnquartier gebaut, das aus Ein- und Mehrfamilienhäusern besteht und das Wohnumfeld des Seniorenzentrums „Herzlia-Allee“ ergänzt. Dies verspricht auch in Zukunft ein pulsierendes Leben und ermöglicht ein Zusammenleben von Jung und Alt.

- **Pulsierendes Stadtleben**
- **Gute Verkehrsanbindungen**
- **Vielfältiges Kultur- und Freizeitangebot**

PRO TALIS.

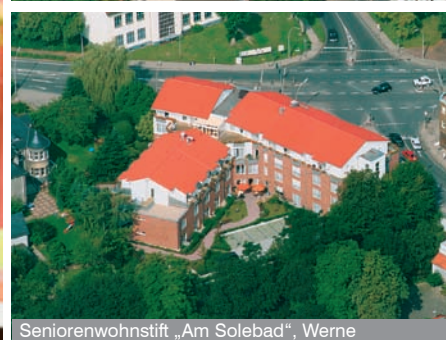
Garant für langfristigen Investitionserfolg.



„Mit unserem ganzheitlichen Betreuungskonzept möchten wir die Lebensfreude unserer Bewohner steigern.“



Seniorenzentrum „Am Mühlenberg“, Eutin



Seniorenwohnstift „Am Solebad“, Werne



Seniorenzentrum „An der Böhme“ 2, Walsrode

PRO TALIS verfügt auf dem Gebiet der Seniorenbetreuung über langjährige Erfahrung. Mittlerweile beschäftigt das Unternehmen knapp 800 Mitarbeiter, die mehr als 1000 Menschen in 12 Seniorenzentren betreuen und pflegen.

Mit Kompetenz, Qualität und Menschlichkeit werden hier Zeichen gesetzt. Neben einer zuverlässigen pflegerischen Versorgung, die auf neuesten Erkenntnissen aus dem Sozial- und Gesundheitswesen beruht, vervollständigt das persönliche, respektvolle Miteinander den ganzheitlichen Betreuungs- und Pflegeansatz, der eine Steigerung der

Lebensqualität zum Ziel hat. Die Förderung von persönlichen Interessen gehört hierbei zu den zentralen Aufgaben der Pflegekräfte. Ganz nach den jeweiligen Bedürfnissen unterstützt das Pflegepersonal die Senioren im Sinne einer möglichst eigenständigen Lebensführung.

Um diesen hohen Betreuungsstandard sicherstellen zu können, findet ein regelmäßiger Austausch mit dem zentralen Qualitätsmanagement statt, das kontinuierlich die Qualität der Betreuung und Pflege prüft sowie regelmäßige Aus- und Weiterbildungen des Fachpersonals veranlasst.

**Besich-
tigungen
jederzeit
möglich!**



Seniorenzentrum „An der Böhme“, Walsrode



Seniorenzentrum „Am Volkspark“, Marl



Seniorenzentrum „An der Rotdornstraße“, Düsseldorf



Seniorenzentrum „Am Hasetal“, Haselünne



Seniorenzentrum „Am Volkspark“, Marl



Fertigstellung 2015

Seniorenzentrum „Lindencarré“, Haus 1+2 Grevenbroich



Seniorenzentrum „Alte Feuerwache“, Marl



Seniorenzentrum „Am alten Hasedorf“, Haselünne



Fertigstellung 2015

Seniorenzentrum „An der Freiherr-vom-Stein-Straße“, Werne

Dem Fachkräftemangel wird ebenfalls aktiv vorgebeugt. PRO TALIS fördert den „Nachwuchs“ und bildet in ihren Seniorenzentren selbst aus. Auch der Wiedereinstieg in den Berufsalltag wird durch die Einrichtung von KITA's vereinfacht.

Engagement und Einsatz zahlt sich aus: Der MDK bestätigt regelmäßig eine sehr gute Pflege und Betreuungsqualität in allen PRO TALIS Einrichtungen.

- **Erfolgreicher Betreiber von 12 Seniorenzentren mit langjähriger Erfahrung**
- **Hochwertige und fürsorgliche Betreuung nach neuesten Erkenntnissen aus Medizin und Pflege**
- **Sehr gute MDK-Pflegenoten in allen Seniorenzentren**
- **Zentrales Qualitätsmanagement**

DIE PRO URBAN und ihre Partner. Alles aus kompetenter Hand.



„Dank unserer langjährigen Erfahrung und unserem umfangreichen Wissen realisieren wir anspruchsvolle Architektur mit Erfolgsgarantie.“

Seniorenzentrum „An der Rotdornstraße“ in Düsseldorf

Die PRO URBAN Gruppe ist eine erfolgreiche, inhabergeführte Unternehmensgruppe, die in den Bereichen Immobilien, Architektur und Planung sowie Seniorenbetreuung und -pflege tätig ist. Seit der Gründung im Jahr 1973 durch Egbert Möller, ist der Familienbetrieb kontinuierlich ausgebaut und um neue Geschäftsfelder erweitert worden. Der Unternehmensgruppe gehören heute mehrere eigenständige Gesellschaften mit insgesamt 800 Mitarbeitern an. Von der ersten Idee über den Bau bis zur Betreuung des Seniorenzentrums nutzt die Unternehmensgruppe die Vorteile einer ganzheitlichen Herangehensweise sowie kurzer Abstimmungswege.

PRO URBAN übernimmt neben Entwicklung und Projektierung auch die Vermarktung von Seniorenimmobilien, während die Plangruppe Möller für sämtliche Ingenieur- und Architekturleistungen zuständig ist. Abschließend vervollständigt PRO TALIS als starke Betreuungs- und Pflegekompetenz die Unternehmensgruppe.

Drei Profis unter einem Dach und in ständigem Dialog – das Modell geht auf. Dafür sprechen mittlerweile 12 Seniorenzentren und zwei derzeit im Bau befindliche Pflegeimmobilien im Nordwesten Deutschlands. Durch die kontinuierlich hohe Nachfrage sind bereits weitere Objekte in Planung.



Manfred Möller, Egbert Möller, Marisa Möller und Torsten Jansen

- **Langjährige Erfahrung in Entwicklung, Bau und Betrieb**
- **Bereits zwei erfolgreiche Projekte in Marl**
- **Alles unter einem Dach: Optimale Nutzung der Synergieeffekte**
- **Erfolgreiches „Dreiergespann“ mit ganzheitlichem Service:**
 - **PRO URBAN: Generalunternehmer mit zukunftsweisenden Lösungen im Bereich Konzeption und Projektierung von Gesundheits- sowie Seniorenzentren**
 - **Plangruppe Möller: Ingenieurbüro für Planung, Architektur und Bauleitung mit hoher Kompetenz im Bereich Sozial- und Gesundheitsbau**
 - **PRO TALIS: Professioneller Betreiber von 12 Seniorenzentren**

Seit 1973 steht PRO URBAN
für intelligente Architektur,
praxisorientierte Lösungen
und hohe Qualität.



Schon über 1000 zufriedene
Kapitalanleger - davon mehr als
250 Wiederholungskäufer.

9 GUTE GRÜNDE für eine Investition.

- **Wachstumsmarkt mit Zukunft:** Die Nachfrage nach Pflegeplätzen steigt stetig. Bereits jetzt kann der Bedarf oftmals nicht mehr gedeckt werden.
- **Sorgenfreie Vermietung:** Sämtliche Tätigkeiten für die Instandhaltung in und am Gebäude - außer Dach und Fach - übernimmt der Betreiber. Der Eigentümer trägt überschaubare Nebenkosten.
- **Dauerhaft sichere Miete:** Der Mietvertrag mit dem Betreiber läuft mindestens 20 Jahre. Der Eigentümer erhält selbst bei Leerstand seine Mieteinnahmen.
- **Gute Wiederverkaufschancen:** Das Interesse an zukunftsorientierten Pflegeappartements ist groß und steigt in den kommenden Jahren weiter an.
- **Hochmoderner Gebäudekomplex:** Innovative Architektur und hochwertige, bedürfnisorientierte Ausstattung sprechen für sich.
- **Optimaler Standort:** Zentrale Lage mit der Nähe zur Natur im Herzen der Region Rhein-Ruhr. Hier herrscht ein hoher Bedarf an Pflegeplätzen.
- **Professioneller Betreiber:** PRO TALIS ist ein erfolgreicher Betreiber von 12 Seniorenzentren im Norden und Nordwesten Deutschlands.
- **Eine perfekte Altersvorsorge:** Der Eigentümer sichert sich aufgrund des bevorzugten Belegungsrechtes die eigene Pflegeplatzversorgung für sich und seine Angehörigen.
- **Ein ausgezeichnete Partner:** Die PRO URBAN Unternehmensgruppe verfügt über umfangreiches Wissen im Bereich Pflege- sowie Gesundheitsimmobilien und realisiert seit vielen Jahren erfolgreiche Konzepte. Sie vereint Projektierung, Realisierung, Architekturleistungen und Betrieb unter einem Dach.



Beispielzimmer

Pflegeappartement 014 im EG

Wohnfläche 23,26 m²

zzgl. anteiliger
Gemeinschaftsfläche 27,92 m²

Gesamt 51,18 m²





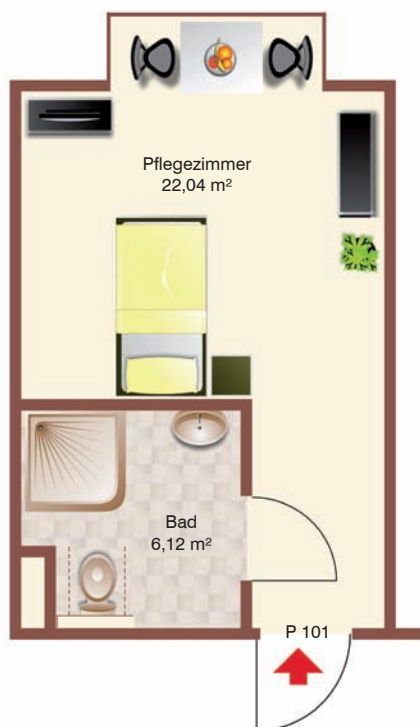
Beispielzimmer

Pflegeappartement 101 im 1. OG

Wohnfläche 28,16 m²

zzgl. anteiliger
Gemeinschaftsfläche 27,92 m²

Gesamt 56,08 m²



22



Beispielzimmer

**Pflegeappartement 218
im 2. OG**

Wohnfläche 20,99 m²

zzgl. anteiliger
Gemeinschaftsfläche 27,92 m²

Gesamt 48,91 m²





STAFFELGESCHOSS

Pflegeappartement 314 im Staffelgeschoss

Wohnfläche	24,03 m ²
zzgl. anteiliger Gemeinschaftsfläche	27,92 m ²
Gesamt	51,95 m ²



ANSICHTEN



Ansicht Norden



Ansicht Süden



Ansicht Osten



Ansicht Westen





PROURBAN

429114152 www.merke.de www.photoline.net schöning fotodesign



Edwina Holtermann: 05931 9899-150



Klaus Hiekmann: 05931 9899-160

INFOS

- Seniorenzentrum „Herzlia-Allee“ in Marl
- 75 Pflegeappartements
- Komplette barrierefrei
- Betreiber:
PRO TALIS Seniorenzentren
www.pro-talis.de
- Ansprechpartner:
Edwina Holtermann
T 05931 9899-150
Klaus Hiekmann
T 05931 9899-160

SEIT ÜBER 15 JAHREN SIND WIR BEI DER PRO URBAN FÜR SIE DA. SPRECHEN SIE UNS AN!

- Informieren Sie sich über diese wertbeständige, sichere Anlagemöglichkeit.
- Profitieren Sie von der zukunftsorientierten, energieeffizienten Bauweise.
- Finanzieren Sie Ihr Appartement auch ohne Eigenkapital.
- Lassen Sie sich über die KfW 70 Vorteile beraten.
- Nutzen Sie verschiedene Förderprogramme - fragen Sie uns noch heute!

www.pro-urban.de

- Auf der Herrschwiese 15
49716 Meppen
- T(0 59 31) 98 99-0
F(0 59 31) 98 99-510
- vertrieb@pro-urban.de
www.pro-urban.de