SENIORS

Pures Leben
new care

MÖSERSTRASSE
OSNABRÜCK

PRO URBAN AG

EIN PROJEKT AUS DER PURES LEBEN MICROAPARTMENT-REIHE DER PRO URBAN AG

ALLE INFOS EN DÉTAIL

In der Innenstadt von Osnabrück, zentral gelegen und bestens angebunden, errichtet Pro Urban das Pures Leben Mehrgenerationen-Apartmenthaus. Das bedeutet: Menschen jeden Alters wohnen unter einem Dach zusammen.

Osnabrück – „Die Friedensstadt" an der Hase hat mit ihren rund 170.000 Einwohner*innen[1] eine bewegende und erlebbare Geschichte und besondere Bedeutung im Rahmen des Westfälischen Friedens. Hier verbinden sich „Jung" und „Alt" – in Form von Tradition und Moderne, Geschichte und Zukunft.

Neben einer florierenden Wirtschaft verfügt Osnabrück über zahlreiche Parks und Grünflächen und ist die einzige deutsche Großstadt inmitten eines Naturparks – dem UNESCO Geopark TERRA. vita. Das Grün der Umgebung und der Stadt trägt zur hohen Lebensqualität Osnabrücks bei.

Unser Projekt Möserstrasse stellt ein Novum in der Art zu wohnen dar, denn erstmals verbinden wir die beiden Teilbereiche New Care (Senior*innen mit pflegerischem Hilfebedarf) und Modern Apartment (Singles, Studierende, Berufstätige) in einem Gebäude. Getreu dem Motto „gemeinsam statt einsam" profitieren beide Gruppen von den Gemeinschaftsflächen, die den Austausch untereinander und damit ein erfülltes Sozialleben ermöglichen. In diesem Flyer fokussieren wir uns auf den Bereich New Care.

Über 31.000 Osnabrücker*innen sind bereits heute über 65 Jahre alt. In zehn Jahren rechnet die Stadt mit knapp 36.000 Bewohner*innen in dieser Altersklasse[2]. Immer mehr ältere Menschen möchten so lange wie möglich in den eigenen vier Wänden, jedoch mit der nötigen Sicherheit und Pflege leben. In unserem Mehrgenerationen-Apartmenthaus bieten wir das passende Angebot.

PURES LEBEN VON PRO URBAN IN OSNABRÜCK BIETET

- Zentrale Lage im historischen Stadtzentrum, nahe der Fußgängerzone
- 203 teilmöblierte Apartments, davon 40 vergünstigte[3] Apartments
- Hochwertige, platzoptimierende Möblierung
- Rundum-Verwaltungspaket für die Eigentümer*innen
- Hoher Komfort für die Mieter*innen
- Ambulanter Pflegedienst Brina und Tagespflege im Haus
- Restaurant Anouki mit modern inspirierter französischer Küche im Haus

INVESTITION PURES LEBEN-MICROAPARTMENT

- Kapitalanleger*innen erwerben ein Apartment mit eigenem Grundbuchblatt
- Umsatzpachtvertrag mit einer planmäßigen 20-jährigen Laufzeit zzgl. 2 x 5 Jahre Verlängerungsoption
- Die WEG-Verwaltung wird durch unseren erfahrenen Dienstleister PRO IMMOSERVICE übernommen
- Für die Vermietung der Apartments ist die Pures Leben Holding GmbH zuständig.
- Attraktive Rendite mit Wertsteigerungspotenzial
- Errichtung des Hauses nach hohem energetischen Standard

WARUM EIN MICROAPARTMENT IN OSNABRÜCK?

- Große Nachfrage nach seniorengerechtem Wohnraum für pflegebedürftige Menschen – insbesondere mit niedrigen Pflegegraden
- Hohe Unterversorgung bei pflegerischen Angeboten
- Wohnungsknappheit aufgrund von wachsender Beliebtheit im Stadtzentrum
- Beliebtheit kleiner Wohnungen durch vielschichtige Nachfragende wie Senior*innen, Singles etc. (52% Singlehaushalte)[4]
- Wohnraumversorgungskonzept der Stadt Osnabrück bescheinigt einen hohen Bedarf an kleinen Wohneinheiten für Senior*innen[5]

MONATLICHE KOSTENÜBERSICHT FÜR EIN APARTMENT

WEG-Verwaltung (Verwaltung Gemeinschaftseigentum)	**25,00 € netto (entspricht aktuell 29,75 € brutto)**
Vergütung Geschäftsführer Verwaltungsgemeinschaft	**10,00 € netto (entspricht aktuell 11,90 € brutto)**
Erhaltungsrücklage für das Gemeinschaftseigentum (€/m² p.M.)	**ca. 0,25 € brutto (d.h. ca. 3,00 €/m² jährlich)**
Kosten Vermietungs- und Bewirtschaftungsaktivitäten	**10 % der Pachteinnahmen**

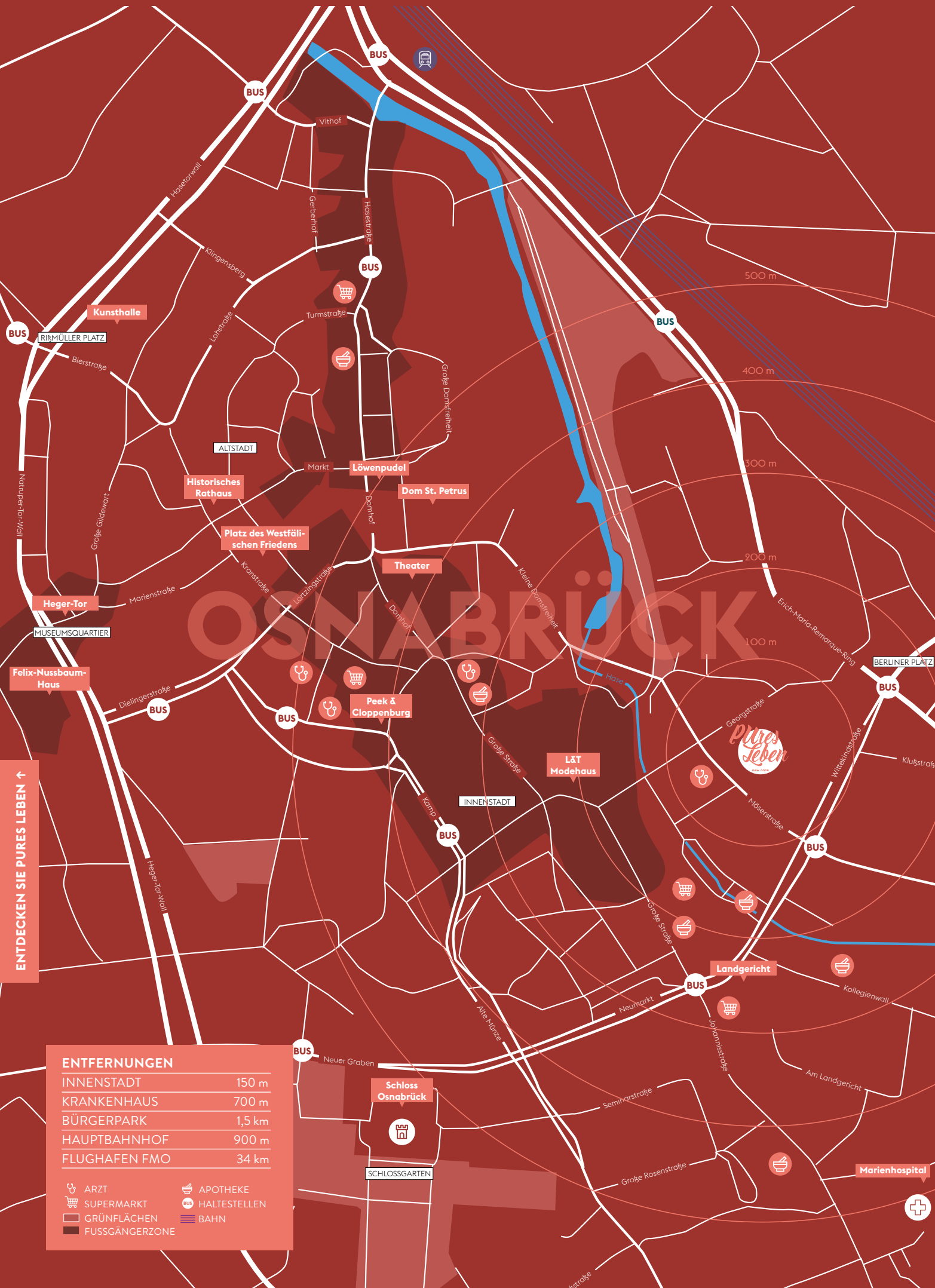
1 WFO Wirtschaftsförderung Osnabrück, „Wirtschafts und Karrierestandort" in Typisch Osnabrück unter: https://typisch-osnabrueck.de/project/wirtschafts-und-karrierestandort/ (abgerufen am 06.09.2021)

2 Stadt Osnabrück, „Stadt Osnabrück Bevölkerungsprognose 2012 bis 2030", April 2014, Stadt Osnabrück Online unter: https://www.osnabrueck.de/fileadmin/user_upload/Bevoelkerungsprognose_2013_bis_2030.pdf

3 Weitere Details unter „Auf alle Fragen eine Antwort"

4 Sanders, Jörg: „In jedem zweiten Haushalt in Osnabrück lebt nur eine Person" in NOZ Online, 06.03.2019, unter: https://www.noz.de/lokales/osnabrueck/artikel/1670645/in-jedem-zweiten-haushalt-in-osnabrueck-lebt-nur-eine-person (abgerufen am 06.09.2021)

5 InWIS Forschung & Beratung GmbH, „Wohnraumversorgungskonzept Stadt Osnabrück", Stadt Osnabrück Online unter,: https://www.osnabrueck.de/fileadmin/eigene_Dateien/Wohnraumversorgungskonzept-der-Stadt-Osnabru-ck-2015_01.pdf (abgerufen am 06.09.2021)



ENTDECKEN SIE PURES LEBEN ↑

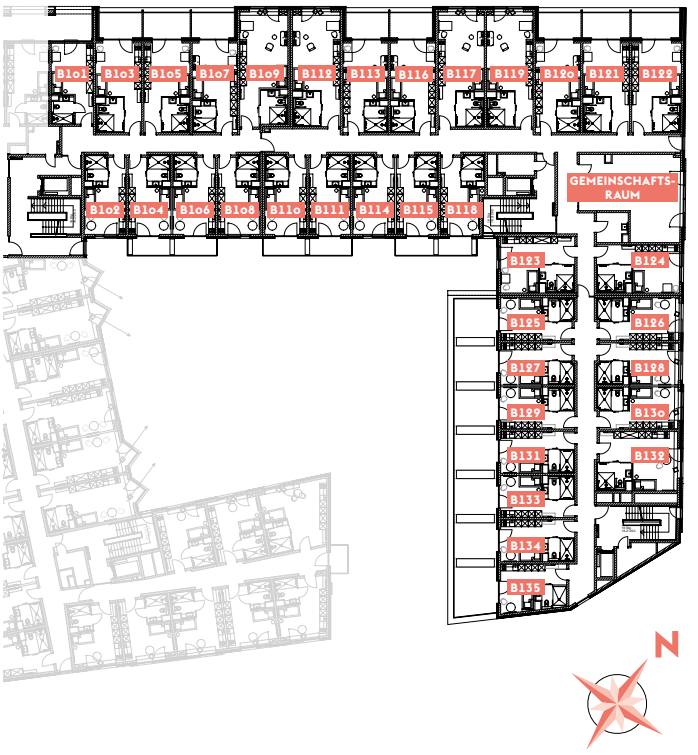
ENTFERNUNGEN

INNENSTADT	150 m
KRANKENHAUS	700 m
BÜRGERPARK	1,5 km
HAUPTBAHNHOF	900 m
FLUGHAFEN FMO	34 km

ARZT
SUPERMARKT
GRÜNFLÄCHEN
FUSSGÄNGERZONE
APOTHEKE
HALTESTELLEN
BAHN

Erdgeschoss

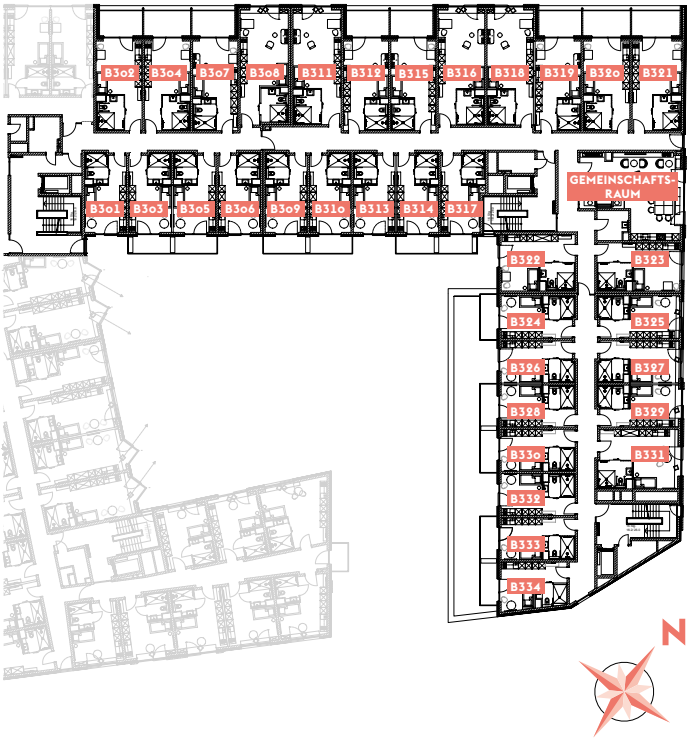
1. Obergeschoss



Hinweis: Bei der dargestellten Möblierung aller Grundrisse dieses Flyer handelt es sich um eine Beispielmöblierung, die von der tatsächlichen Möblierung abweichen kann.

2. Obergeschoss

3. Obergeschoss



Effektiv genutzer Wohnraum schafft ein gutes Wohngefühl.

← Größtmögliche Selbstständigkeit bei gleichzeitiger Sicherheit. In den New Care Apartments ist alles perfekt auf eine ältere Zielgruppe optimal und stilvoll eingerichtet.

↑ Gemeinsam statt einsam. Die Brina Tagespflege im eigenen Haus bietet viele Möglichkeiten zum Austausch und zur persönlichen Entfaltung.

4. Obergeschoss

↑
Genau wie Osnabrück selbst, bietet das Pure Leben Apartmenthaus viel Grün zum Verweilen. Ein Stückchen natürliche Lebensqualität im eigenen Innenhof.

Licht, Luft, Sonnenschein, viel Grün und dennoch mitten in der Stadt.

5. Obergeschoss

6. Obergeschoss

AUF ALLE FRAGEN EINE ANTWORT

WOFÜR STEHT DIE PURES LEBEN-MICRO-APARTMENT-REIHE?
→ Die Apartments von Pures Leben vereinen den Wunsch nach einer guten Geldanlage und Investition in die Zukunft mit der Suche nach einer attraktiven Rendite mit stabilem Wertzuwachs.

WELCHE VORTEILE HABE ICH ALS KÄUFER*IN EINES PURES LEBEN-APARTMENTS?
→ Durch den Erwerb eines unserer Apartments von Pures Leben z. B. in Osnabrück, tätigen Sie eine zukunftsorientierte Sachwertinvestition. Mit dem Erwerb eines Apartments erhalten Sie u.a. die Unterstützung des erfahrenen Dienstleisters PRO IMMOSERVICE GmbH, der Ihnen alle Aufgaben und die Verwaltung der Immobilie abnimmt .

WAS IST DIE BESONDERHEIT UND DER VORTEIL AN DEN PURES LEBEN NEW CARE APARTMENTS?
→ Mit unseren New Care Apartments richten wir uns an dem wachsenden Bedarf der Zielgruppe pflegebedürfiger Menschen und Senior*innen aus. Vielen Menschen ist ein selbstbestimmtes Leben bis ins hohe Alter besonders wichtig. Treten körperliche Beeinträchtigungen auf, so ist dies durch Barrieren im Alltag, wie z. B. Häuser ohne Aufzug, leider nicht mehr ohne weiteres möglich. Hinzu kommt, dass durch veränderte familiäre und gesellschaftliche Strukturen, Hilfestellung und Betreuung durch Verwandte nur in einem geringen Umfang möglich ist. Um dann nicht unmittelbar in eine vollstationäre Pflegeeinrichtung mit Vollversorgung und festen Abläufen ziehen zu müssen, ist die Nachfrage nach Service-Wohnanlagen in den letzten Jahren enorm gestiegen. Die Pures Leben New Care Apartments ermöglichen den Mieter*innen mit intelligent geschnittenen Grundrissen den Einzug in ein selbstbestimmtes Zuhause, in dem durch den Anschluss eines Restaurants, einer Tagespflege und eines Ambulanten Dienstes (Brina) pflegerische Versorgungs- und Haushaltsleistungen ganz individuell bei Bedarf in Anspruch genommen werden können. Ein Notruf-System sowie eine Nachtwache bieten den Bewohner*innen zusätzliche Sicherheit, sodass im Notfall schnell Unterstützung und Hilfe vor Ort ist. Ziel dieser Konzeption ist es also, Menschen mit einer geringen Pflegebedürftigkeit anzusprechen und ihnen durch das Gesamtkonzept die Sicherheit zu bieten, die Eigenständigkeit zu erhalten sowie ein höheres Maß an Pflegebedürftigkeit zu vermeiden bzw. hinauszuzögern. Somit bietet unser Konzept in Osnabrück eine innovative Alternative für ein selbstbestimmtes Leben mit pflegerischer Absicherung, das auf die jeweiligen Bedürfnisse zugeschnitten ist.

WIE FUNKTIONIERT DIE KOMPLETTBETREUUNG DER EIGENTÜMER *INNEN/ VERPÄCHTER*INNEN?
→ Über das „Rundum-Verwaltungspaket“ sind alle wichtigen Aufgaben rund um die Verwaltung abgedeckt. Auch die Vermietung und der „Betrieb“ wird für die Eigentümer*innen übernommen. Durch den Abschluss des Umsatzpachtvertrages mit der Pures Leben Holding GmbH, welche u.a. die Mietersuche, Erstellung und Kündigung von Mietverträgen, Wohnungsübergaben und -abnahmen, Koordination von Reparaturen, Abrechnung mit den Endmietern übernimmt, fallen diese Aufgaben für die Eigentümer*nnen nicht an.

GIBT ES VERGÜNSTIGTEN WOHNRAUM FÜR SENIOR*INNEN?
→ Ja, speziell für Senior*innen, mit geringeren Renten bieten wir 40 Apartments, die nach den Vorgaben der Stadt Osnabrück zu vergünstigten Mietpreisen angeboten werden.

WIE HOCH IST DIE MONATLICHE MIETZAHLUNG / GIBT ES EINE MIETGARANTIE?
→ Eine Mietgarantie besteht ausdrücklich nicht. Das Konzept beinhaltet einen Umsatzpachtvertrag, über den die Beteiligung der Eigentümer*innen an allen vereinnahmten Mieten sichergestellt ist. Die sich daraus ergebende Gesamtpacht wird nach Abzug der Kosten quotal an alle Eigentümer*innen eines New Care Apartments ausgeschüttet. In diesem Zusammenhang wirken Mietausfälle für das eigene Apartment ebenso wie für andere Apartments, Verwaltungsaufwendungen und Erhaltungsaufwendungen ertragsmindernd.

WIE BERECHNET SICH DIE ZU ERWARTENDE UMSATZPACHT?
→ Die auszuzahlende Umsatzpacht richtet sich nach der Vermietung der einzelnen Apartments. Die Mietpreise für die einzelnen Apartments variieren dabei je nach Größe, Etage und Ausrichtung. Angepasst an den ortsüblichen Mietzins werden sie, mit einem Aufschlag für die Möblierung versehen, an Senior*innen und pflegebedürftige Menschen vermietet. Anhand der aktuellen Marktsituation werden die Mietpreise größenabhängig in einer Spanne von rund 300,- bis 850,- € nettokalt liegen. Die Mieten werden durch den Pächter vereinnahmt und nach Abzug seiner 10%-igen Vergütung an die Verwaltungsgemeinschaft gezahlt und von dieser nach Abzug der Kostenpositionen an die einzelnen Eigentümer*innen verteilt.

WAS IST DER ZWECK UND DAS ZIEL DES UMSATZ-PACHTVERTRAGES?
→ Sinn und Zweck des einheitlichen Umsatzpachtvertrages ist es, die Chancen und die Risiken der Vermietung bzw. Nichtvermietung gemeinsam zu tragen. Der Pächter übernimmt dabei durch professionelles Management alle Aufgaben rund um die Betreuung und Abwicklung der Mietverhältnisse mit dem/der Bewohner*in (siehe hierzu: Welche Aufgabe hat der Pächter?).

WIE VERTEILT DIE VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT DIE PACHT?
→ Die Verpächter können ihre Rechte und Pflichten aus dem Pachtvertrag nur gemeinschaftlich ausüben. Sie bilden eine Verwaltungsgemeinschaft . Der Geschäftsführer rechnet die Pachteinnahmen monatlich ab und zahlt diese im Verhältnis des Anteils der Apartmentfläche zur Gesamtfläche der New Care Apartments und nach Abzug der Kosten wie Hausgeld etc. an die Eigentümer*innen aus.

WELCHE AUFGABE HAT DER PÄCHTER?
→ Der Pächter ist die Pures Leben Holding GmbH. Dieser übernimmt die komplette Vermietung der New Care Apartments für die Erwerber*innen. Zudem ist er vollständig für das Abrechnungswesen der einzelnen Mietverhältnisse zuständig und übernimmt die gesamte Kommunikation mit den Mieter*innen der Apartments. Für diese Tätigkeit erhält er eine Gebühr in Höhe von 10% der vereinnahmten Mieten, wodurch die entstandenen Kosten und Aufwendungen des Pächters gedeckt werden und ein gleichgerichtetes Interesse (Umsatzbeteiligung) hinsichtlich der möglichst zügigen und ertragreichen Vermietung sichergestellt wird.

WER IST FÜR DIE WEG-VERWALTUNG ZUSTÄNDIG?
→ Die PRO IMMOSERVICE GmbH, Auf der Herrschwiese 15, 49716 Meppen ist für die Dauer von 3 Jahren WEG-Verwalter.

WELCHE AUFGABE HAT DIE PRO IMMOSERVICE GMBH?
→ Die PRO IMMOSERVICE GmbH übernimmt für die Apartmentanlage alle Aufgaben der WEG-Verwaltung. Zudem ist sie als Geschäftsführer für die Verwaltungsgemeinschaft der Sondereigentümer aller New Care Apartments zuständig. In dieser Funktion ist sie u.a. für die Abwicklung und Kontrolle des Pachtverhältnisses mit dem Pächter, die Verwaltung des Pachtverhältnisses sowie die Zahlungen zwischen Pächter und Eigentümer*innen zuständig.

WELCHE NEBENKOSTEN HABE ICH ZU TRAGEN?
→ **WEG-Verwaltungskosten:** 25,00 € netto (entspricht aktuell brutto 29,75 €). **Kosten Verwaltungsgemeinschaft:** 10,00 € netto (entspricht aktuell brutto 11,90 €). **Erhaltungsrücklage Gemeinschaftseigentum:** ca. 0,25 €/m² pro Monat geschätzt. Bei der Angabe handelt es sich um eine Schätzung; die Höhe der Erhaltungsrücklage steht bei der Prospekterstellung noch nicht fest, da sie durch Beschluss der Eigentümergemeinschaft festgelegt wird. Eine Erhaltungsrücklage für das Inventar bzw. für die Erhaltung im Sondereigentum wird nicht gebildet. Hierfür entstehende Kosten werden gemäß den Vereinbarungen im Vertrag der Verwaltungsgemeinschaft getragen. Besondere Leistungen rechnet der WEG-Verwalter gesondert nach Aufwand ab. Zusätzlich erhält der Pächter gemäß der Vereinbarungen des Pachtvertrages für die Vermietungs- und Bewirtschaftungsaktivitäten eine Gebühr in Höhe von 10% der erzielten Nettopachteinnahmen aus der Apartmentvermietung.

WIE SIND DIE APARTMENTS MÖBLIERT?
→ Unterstützend für die ausgewählte Zielgruppe werden bereits eine moderne Küche, ein großzügiger Einbau-/Kleiderschrank und Gardinen sowie ein TV-Gerät im Apartment eingebaut bzw. angebracht.

IST EINE KÜNDIGUNG DES UMSATZPACHTVERTRAGES MÖGLICH?
→ Der Umsatzpachtvertrag wird für die Dauer von 20 Jahren fest geschlossen (Grundpachtzeit). Der Pächter ist berechtigt, die Grundpachtzeit zweimal um jeweils fünf weitere Jahre zu verlängern (Optionsrecht). Eine außerordentliche Kündigung des Pachtvertrages aus wichtigem Grund bleibt beiden Parteien vorbehalten.

IST EINE EIGENNUTZUNG MÖGLICH?
→ Aufgrund des fest geschlossenen Umsatzpachtvertrages ist eine Eigennutzung des Apartments nicht möglich. Es erfolgt jedoch eine bevorzugte Berücksichtigung im Rahmen der Vermietung: Im Bedarfsfall erfolgt die Vermietung einer Wohnung aus der Apartmentanlage bevorzugt an den/die jeweilige*n Eigentümer*in sowie seine/ihre nahen Angehörigen (Kinder, Ehepartner*in, Eltern und/ oder Geschwister). Voraussetzung für die bevorzugte Belegung ist allerdings, dass mindestens der Pflegegrad I vorliegt und die Versorgung durch den Ambulanten Dienst sichergestellt ist.

WER KÜMMERT SICH DENN IM BEDARFSFALL UM DIE PFLEGERISCHE VERSORGUNG?
→ Grundsätzlich ist jede/r Bewohner*in in der Wahl seines ambulanten Pflegedienstes frei. Der im Haus stationierte Ambulante Pflegedienst Brina bietet natürlich auf Grund seiner räumlichen Nähe viele Vorteile für die pflegebedürftigen Menschen die im Haus wohnen und auch für die Menschen, die im direkten Umfeld wohnen.

WANN IST DER KAUFPREIS ZU ZAHLEN?
→ Der Kaufpreis ist nach der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) in 7 Raten nach Baufortschritt zu zahlen. Die jeweilige Rate ist fällig nach erbrachter Bauleistung.

NACH WELCHEM ENERGIESTANDARD WIRD DAS HAUS ERRICHTET?
→ Das Gebäude wird im KfW-Standard-Effizienzhaus 55 errichtet. Die KfW-Förderung wurde durch den Bauträger beantragt und ist bereits im Rahmen der Kaufpreiskalkulation berücksichtigt worden. Eine Inanspruchnahme seitens der/des Käufer*in entfällt daher.

KÖNNEN SONDERWÜNSCHE AUSGEFÜHRT WERDEN?
→ Alle Apartments werden nach einem bewährten Standard und entsprechend der vorgesehenen Nutzung ausgeführt, sodass aus organisatorischen Gründen Sonderwünsche leider nicht möglich sind.

→ Weitere Angaben und eine Darstellung der vertraglichen Grundlagen sowie der Risiken des Erwerbs einer Wohnungseigentumseinheit finden Sie in unserem Prospekt, den wir Ihnen gerne bei einem konkreten Interesse überreichen.

VERMÖGENSBILDUNG AUF EINEN BLICK

BERECHNUNGSBEISPIEL Möserstraße, 1-Zimmer-Apartment B118, 1. OG, 27,03 m²

KAUFPREIS FÜR NEW CARE APARTMENT	200.887,72 €
Möbelpaket	**11.450,00 €**
Gesamtkaufpreis inkl. Möbelpaket und Nebenkosten[1]	**225.897,64 €**
Eigenkapital[2]	95.897,64 €
Bankdarlehen	130.000,00 €
Zinssatz	3.80%
Tilgung	2,00%
Steuersatz	40,00%
Abschreibungssatz (AfA)	3,00%
Immobilienwertentwicklung (Annahme p.a.)	1,00%

ANFÄNGLICHE LIQUIDITÄTSBETRACHTUNG (1. VOLLES JAHR)	
Pacht[3]	6.243,93 €
Zinsen[4,5]	- 4.894,24 €
Tilgung[5]	- 2.645,76 €
Verwaltung[6]	- 1.140,61 €
Erhaltungsrücklage[7]	- 81,09 €
Steuereffekt (AfA, Darlehenszinsen, Verwaltungskosten)[8]	2.754,39 €
Ergebnis	**236,62 €**
mtl. Liquidität	**19,72 €**

WERTZUWACHS OBJEKT	
Objektwert Anfang	200.887,72 €
Wertentwicklung	1,00%
Anlagedauer	20 Jahre
Endwert	**245.121,20 €**

Stand März 2023
Hinweis: Es handelt sich um eine unverbindliche Beispielrechnung für das erste Jahr der Finanzierung und der Verpachtung. Die Angaben zur Finanzierung wie Zinsen, Tilgung und Cashflow sind lediglich eine Berechnungsgrundlage und stellen kein Finanzierungsangebot dar. Die angegebenen Pachteinnahmen beruhen auf einer 95%-igen Auslastung der Apartments. Bitte beachten Sie, dass diese Auslastung während der Anlaufphase von voraussichtlich mindestens sechs Monaten nach Pachtbeginn wahrscheinlich nicht erreicht werden kann. Bei den Pachteinnahmen handelt es sich um prognostizierte Werte, die höher oder niedriger ausfallen können. Auf die Mieter*innen der Apartments umlegbare Nebenkosten sind in dieser Beispielrechnung nicht berücksichtigt. Zu weiteren Einzelheiten, wie Instandsetzung/ Instandhaltung des Sondereigentums und des Gemeinschaftseigentums, beachten Sie bitte unseren Prospekt. Steuerliche Angaben sind nicht personenbezogen. Um die individuellen und persönlichen steuerlichen Effekte zu prüfen, raten wir einen Steuerberater/Wirtschaftsprüfer einzubeziehen.

1 Kaufpreis zzgl. Nebenkosten (Grunderwerbsteuer 5,0% = 10.044,39 € und Notar- und Gerichtskosten 1,75% = 3.515,54 €)
2 Die Höhe des Eigenkapitals ist eine rechnerische Annahme
3 Annahme: 19,25 €/m² Pachteinnahme bei einer Auslastung von 95%
4 Annahme auf Basis des aktuellen Zinsniveaus, März 2023, 10 Jahre Zinsbindung
5 Anfängliche Zins- und Tilgungsrate bezogen auf den vollen Darlehensbetrag, Zins- und Tilgungsanteil verändern sich im Zeitverlauf des Darlehens; dadurch verändert sich die steuerliche Betrachtung
6 Steuerlich absetzbare Kosten der Verwaltung; Angaben auf aktuellem Niveau (WEG 29,75 € brutto, Verwaltungsgemeinschaft 11,90 € brutto); Vergütung Pächter: 10% brutto auf die erzielten Mieteinnahmen, kalkulatorisch p.a. 1.566.424,- € entspricht p.M. 1,98 €/m²
7 Erhaltungsrücklage des Gemeinschaftseigentums
8 AfA = 3% von Gesamtkosten (Kauf- und Nebenkosten 214.447,64 €) abzgl. Grundstücksanteil (16.112,13 €) = 5.950,07 € zzgl. Abschreibung Möbelpaket über 10 Jahre (1.145,00 €)

PRO URBAN AG

EIN PROJEKT AUS DER PURES LEBEN MICROAPARTMENT-REIHE DER PRO URBAN AG

Projekt in Osnabrück „MÖSERSTRASSE“ GmbH, Auf der Herrschwiese 15, 49716 Meppen
TELEFON 05931 98990 MAIL vertrieb@pro-urban.de