

2024



Mit Liebe wohnen.

**BETREUTES WOHNEN**  
WESTERCELLER STRASSE  
CELLE



PRO URBAN AG

EIN PROJEKT DER PRO URBAN AG



**MISSION STATEMENT**

06 Vorwort

**VORAUSSCHAUEND INVESTIEREN**10 Betreutes Wohnen:  
Konzept mit Zukunftspotenzial**DIE LAGE IN CELLE BEI HANNOVER**16 Erfolgsfaktor Lage  
18 Infrastruktur und Umgebung  
22 Highlights der Stadt**DAS KONZEPT**24 Betreutes Wohnen als  
zukunftsichere Investition  
26 Key Facts  
30 Grundrisse und Einheiten  
34 Beispielrechnung für die Investition  
36 Alle Antworten auf einen Blick**ZWEI STELLEN SICH VOR**38 Die careciano Unternehmensgruppe  
40 Die PRO URBAN Unternehmensgruppe**KONTAKT**42 Ihr Ansprechpartner:Innen  
43 Haftungsausschluss und Nachweise





Mit Liebe wohnen.





NACHHALTIG MIT EINEM GUTEN GEFÜHL INVESTIEREN

# WARUM SICH Sicherheit FÜR ALLE RECHNET

Was man sich mit Geld nicht kaufen kann, ist ein langes Leben. Zwar möchten wir alle möglichst alt werden, aber niemand will es sein. Wäre es da nicht gut, schon in jüngeren Jahren in einer Wohnung leben zu können, die keine Wünsche offen lässt und von der man mit Sicherheit weiß, dass man in ihr auch dann noch selbstbestimmt leben kann, wenn einem später einmal die Dinge des Alltags nicht mehr so leicht von der Hand gehen?

Genau das bietet das Immobilienprojekt auf der Westerceller Straße: Hier haben die Pro Urban AG und die careciano Unternehmensgruppe ihre Kompetenzen

gebündelt, um gemeinsam ein Wohnkonzept zu entwickeln, das die Bedürfnisse von Senior:innen erfüllt und gleichzeitig den Anforderungen von verantwortungsvollen Kapitalanleger:innen gerecht wird. Mit einer Anlage in altersgerechtes Wohnen investieren Sie nicht nur in eine hochwertige Immobilie in zentraler Lage, sondern auch in die Sicherheit und Zufriedenheit der älteren Generation. Denn das Betreute Wohnen Westerceller Straße ist in jeder Hinsicht gewinnbringend. Für alte Menschen, für Sie als Kapitalanleger und für die Gesellschaft, die diesen Wohnraum heute und in Zukunft immer dringender benötigt.

  
CareCiano

  
PRO URBAN AG





ES KOMMT  
nicht darauf AN  
WIE ALT  
MAN WIRD,  
sondern WIE  
MAN ALT WIRD.

Mit Liebe wohnen.

## BETREUTES WOHNEN: STARKER WACHSTUMSMARKT

85 %

aller Seniorenhaushalte haben keinen stufenlosen Zugang zur Wohnung.  
(Quelle: destatis)



Mehr als 70 %

Betreute Wohnungen werden bei steigender Nachfrage in den nächsten Jahren fehlen.  
(Quelle: pflegemarkt.com)



Bis zu 30%

der Bevölkerung ab 65 Jahren wird sich für das Konzept Betreutes Wohnen entscheiden.  
(Quelle: pflegemarkt.com)



Nur 1,5 %

der Bestandswohnungen sind barrierefrei  
(Quelle: BMWWSB)

Mit Liebe wohnen.

## EINE INVESTITION IN DEN DEMOGRAPHISCHEN WANDEL

# BETREUTES WOHNEN: KONZEPT MIT Zukunftspotenzial

Den Menschen in Deutschland geht es gut. Sie werden nicht nur immer älter, dank der erstklassigen Gesundheitsversorgung bleiben sie auch länger fit und selbstständig.

Dennoch wächst in höherem Alter der Wunsch nach einem sicheren altersgerechten Umfeld. Weil ein solches Zuhause mit komfortablen Grundservices und geselliger Umgebung entscheidend dazu beitragen kann, die Lebensqualität zu erhöhen, entscheiden sich viele Senior:innen der Generation 65 plus für den Umzug in eine Einrichtung mit betreutem Wohnen.

Zur Generation 65 plus gehört jede fünfte Person in Deutschland (Quelle: Destatis). Mit der wachsenden Zahl an rüstigen Seniorinnen und Senioren steigt auch die Nachfrage nach Einrichtungen mit betreutem Wohnen rasant an. Dieses Segment weist daher auch die stärkste Wachstumsrate im gesamten Pflegemarkt auf (Quelle: pflegemarkt.com).

Eine Investition in nachhaltige Wohnkonzepte mit hoher Nachfrage bedeutet zusätzlich einen Inflationsschutz Ihres Vermögens. Denn wenn Sachwerte inflationsbedingt im Preis steigen, steigt der Wert Ihres Vermögens, anstatt an Kaufkraft zu verlieren.



INFLATIONSSICHERHEIT

# EIN WERT, der bleibt

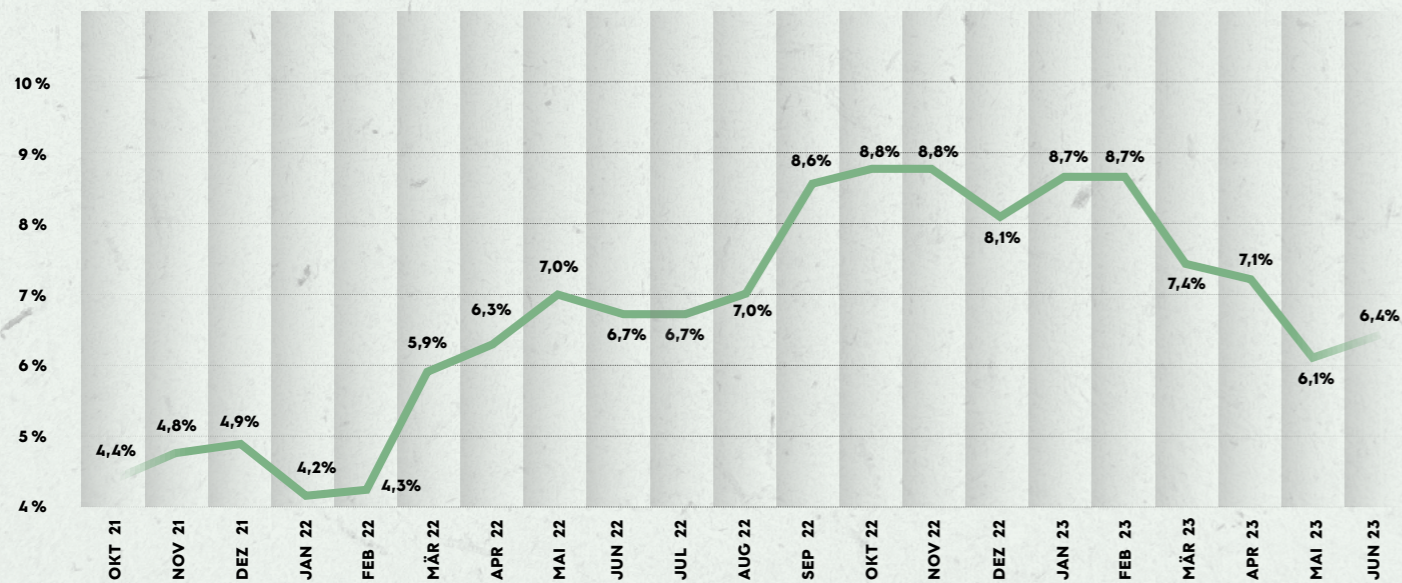


Da sie den Auswirkungen der Inflation so gut wie nicht ausgesetzt ist, gehört die Investition in eine Immobilie gerade in heutigen Zeiten, im Vergleich zu anderen Investments, zu den besonders attraktiven, wertstabileren und krisenfesteren Geldanlagen.

WARUM IST DAS SO?

Bei einer Inflation verliert das Geld seine bisherige Kaufkraft und büßt an Wert ein. Hauptsächlich wirkt sich eine Inflation auf Geldwerte aus. Anders sieht es bei (Immobilien-) Sachwerten aus. Eine Immobilie kann eine steigende Inflationsrate durch steigende Pacht- und Mieteinnahmen ausgleichen. So machen sich Eigentümer:innen nahezu unabhängig von der Inflation.

ANHALTEND HOHE INFLATIONSRATE IN DEUTSCHLAND

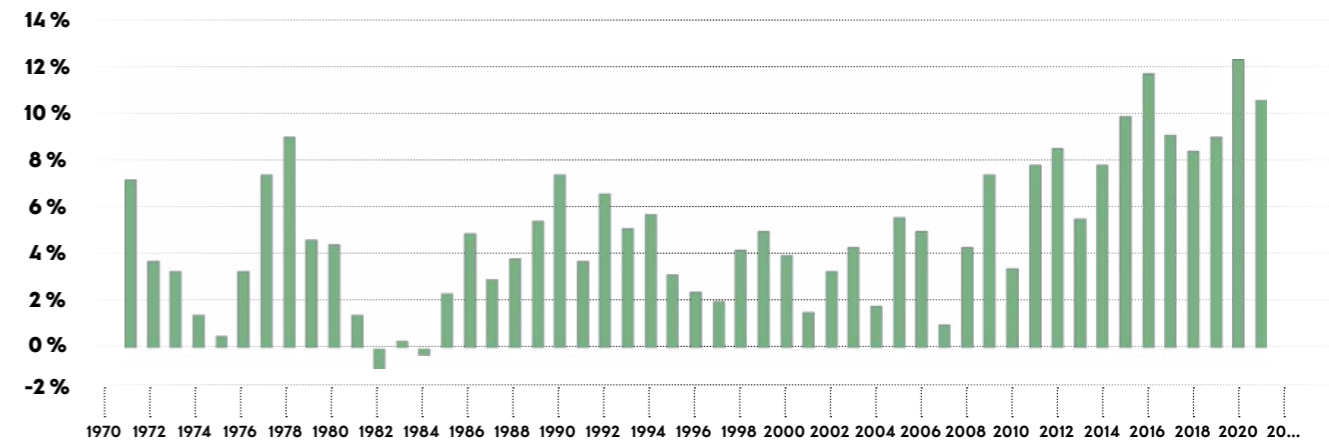


Quelle: de.statista.com

Auch erfreuen sich Immobilieninvestor:innen langfristig an deutlichem Wertzuwachs ihrer Immobilien. Immobilien sind wie Gold & Öl knappe Güter, deren Ressourcen begrenzt sind.

DIE STÄRKE EINES IMMOBILIENINVESTMENTS HAT SICH IN DER VERGANGENHEIT GEZEIGT:

Wie der unten stehenden Grafik zu entnehmen ist, ist die Stärke eines Immobilieninvestments historisch belegbar. Über einen Zeitraum von rund 50 Jahren konnte die Summe aus Mietrendite und Wertsteigerung nahezu immer deutlich positive Erträge für den Investor bringen - und das nach Abzug von Inflation.



Quelle: OECD, vdp Research

Das knappe Wohnungsangebot und die aktuellen demographischen Trends machen deutlich, dass die Nachfrage nach Wohnimmobilien steigt. Besonders Wohnformen für das Alter gelten dabei als richtungsweisend und zukunftssicher.







Mit Liebe wohnen.





ZWISCHEN Hannover  
UND DER Lüneburger Heide  
LÄSST ES SICH GUT LEBEN.



ERFOLGSFAKTOR LAGE

# DER GROSSRAUM HANNOVER HAT Potenzial

Eine Investition in die Region rund um Hannover ist allein deshalb so interessant, weil sich viele Menschen, die heute in der Metropole wohnen, für ihr Alter ein beschaulicheres Leben im Umkreis wünschen.

In Celle sind beste Voraussetzungen für einen entspannten Lebensabend geschaffen. Die Stadt hat alles, was man von urbanem Leben erwarten kann, bietet aber dennoch alle Möglichkeiten, Ruhe und Zurückgezogenheit genießen zu können.

Von Celle aus ist es auch in die Natur nicht weit – wenn zum Beispiel ein Ausflug mit Freunden oder Familie geplant ist. Direkt vor den Toren der Stadt ist die Lüneburger Heide gelegen. Als einer der faszinierendsten Landschaftslandschaften Deutschlands bietet sie auf unterschiedlichste Art und zu jeder Jahreszeit ein großartiges Naturschauspiel – von der Heideblüte über Storchenzug und Kranichbalz bis zum eindrucksvollen Froschkonzert.





INFRASTRUKTUR UND UMGEBUNG

# GUT VERNETZT IM NEUEN Zuhause

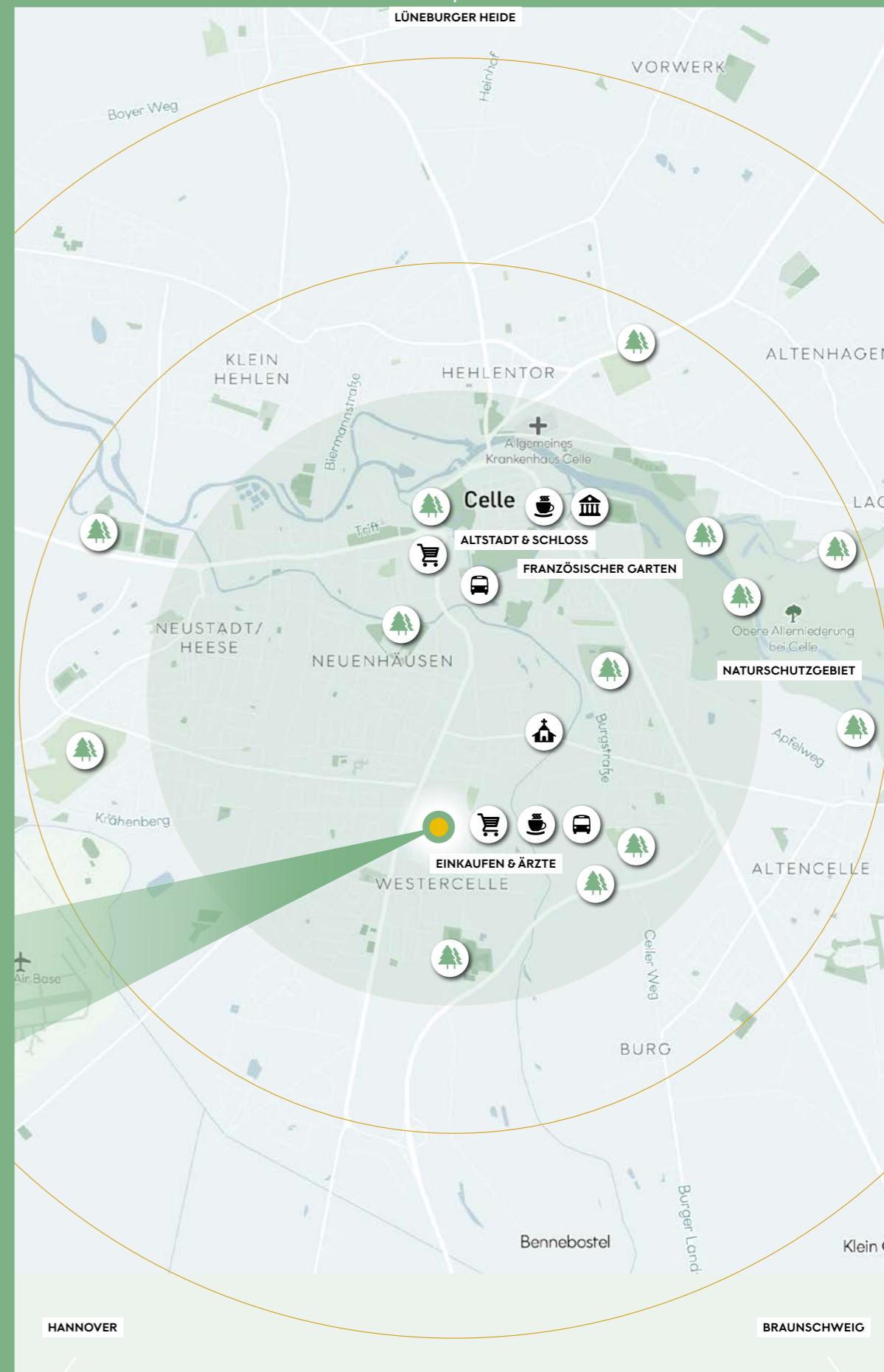
Die Senioren:innen von heute haben von ihrer Mobilität oft nichts verloren. In der zentral gelegenen Immobilie an der Westerceller Straße sind sie deshalb gut an Celle und die Umgebung angebunden. Die Haltestellen verschiedener Buslinien liegen in nur 200 Meter Entfernung.

Damit sind sowohl die Innenstadt von Celle als auch angrenzende Ortschaften bequem per Bus zu erreichen.

Wichtige Besorgungen oder Arztbesuche sind schnell und unkompliziert erledigt. Wer auf mehr Individualität und Flexibilität angewiesen ist, bucht für Fahrten zum gewünschten Ziel einen der komfortablen Fahrdienste des ambulanten Dienstes oder der Stadt Celle. Auch in nächster Nähe ist für die nötige Infrastruktur gesorgt: Hier befinden sich nicht nur ein Supermarkt, direkt gegenüber sind Praxen für Allgemeinmedizin und Ergotherapie angesiedelt.

ENTFERNUNGEN

- SUPERMARKT - 500 M
- ARZT/APOTHEKER - 500 M
- HAUPTBAHNHOF - 3 KM
- INNENSTADT CELLE - 3 KM
- KRANKENHAUS - 4 KM
- HANNOVER - 40 KM



Mit Liebe wohnen.



DAS LEBEN IST  
hier UND jetzt.  
ZEIT, ES ZU  
GENIESSSEN.



Mit Liebe wohnen.



GARTENDENKMAL  
FRANZÖSISCHER  
GARTEN



Die Anlage mitten in der Stadt wurde als Nutz- und Lustgarten in der höfischen Tradition des 17. Jahrhunderts angelegt.

SCHLOSS CELLE MIT  
SCHLOSSPARK



Das Welfen-Schloss am Rande der Altstadt war dreihundert Jahre ständige Residenz der Herzöge von Braunschweig-Lüneburg.

NIEDERSÄCHSISCHES  
LANDGESTÜT CELLE



Englische Vollblüter, Kaltblüter, Anglo-Araber: Die edelsten Tiere stammen aus dem größten Gestüt des Landes.

INNENSTADT CELLE  
MIT HISTORISCHEM  
STADTKERN



# LEBENSRAUM mit Lebensqualität

HIGHLIGHTS DER STADT

Ein Umfeld für einen entspannten Lebensabend! Kaum eine Stadt eignet sich dafür besser als Celle. Denn die Infrastruktur stellt sowohl eine gute Versorgung sicher – als auch, weil es hier immer auch ein wenig beschaulich zugeht. Ein Faktor, der die Lebensqualität in hohem Alter erheblich steigert.

Dabei ist Celle alles andere als langweilig. Die Stadt hat gleich zwei kulturelle Superlative zu bieten. Die Altstadt ist mit ihrem Fachwerkensemble einzigartig in ganz Europa. Und das Schlosstheater ist das älteste, heute noch bespielte Barocktheater in Europa. Die weiteren Se-

henswürdigkeiten sind nicht weniger interessant: Die 700 Jahre alte Stadtkirche St. Marien, das Rathaus mit seinem berühmten Weserrenaissance-Giebel, dazu die zahlreichen Museen, die die Geschichte von Stadt und Region aus unterschiedlichsten Perspektiven zeigt.

Wer nach so viel Kultur eine Stärkung benötigt, lässt sich mit regionalen Spezialitäten verwöhnen. Vielleicht ist sogar die Celler rohe Roulade dabei. Hauchdünn gewickelt und gefüllt mit einem Mix aus Pastinake, Senf, Speck und saurer Gurke ist diese Delikatesse einzig und allein in Celle zu finden.

Die romantische Atmosphäre der 500 liebevoll restaurierten Häuser ist zu jeder Jahreszeit einen Ausflug wert.



## DAS KONZEPT

# BETREUTES WOHNEN ALS zukunftsicheres INVESTMENT

Pro Urban und careciano, zwei Unternehmen, zwei Kompetenzschwerpunkte, ein Ziel: Gemeinsam lassen die Immobilienentwickler:innen von Pro Urban und die Expert:innen für Seniorenversorgung von careciano in Celle Wohnraum entstehen, der in jeder Beziehung attraktiv ist. Die individuell möblierbaren großzügig geschnittenen Wohnungen mit guter Anbindung an die Infrastruktur sind nicht nur auf die Bedürfnisse von Senior:innen zugeschnitten, sondern auch auf Ihre Anlagewünsche als Investorin oder Investor.

**Erwerb:** Als Kapitalanleger:in erwerben Sie eine Wohnung mit eigenem Grundbuchblatt und damit auch die Möglichkeit einer Veräußerung, Vererbung oder Beleihung der Anlage.

**Pachtvertrag als Basis für professionelles Mietmanagement:** Ihre Immobilie ist von Anfang an bereits verpachtet. Und das mindestens für eine Laufzeit von 20 Jahren.

Pächter ist die Residenciano Westercelle GmbH. Sie gehört dem Unternehmensverbund der careciano an, in welchen die MUUS-Unternehmensgruppe 2020 aufgenommen wurde. Ihre Häuser zeichnen sich durch eine starke Verwurzelung mit der Region Celle und Umgebung aus. So werden die dortigen Einrichtungen seit Jahren mit viel Engagement, Erfahrung und Leidenschaft betrieben.



## Pluspunkte FÜR SIE

Sie profitieren von einer zukunftsorientierten und nachhaltigen Kapitalanlage mit hoher Bauqualität. Der energiesparende KfW 40 EE-Standard, bei dem die Gebäudeversorgung umweltschonend und fast autark erfolgt, kann zur Wertsteigerung der Immobilie beitragen. Eine Luft-Wasser-Wärmepumpe stellt die Versorgung des Hauses mit Warmwasser und Heizung sicher. Für die Stromgewinnung wird eine leistungsstarke Photovoltaikanlage eingesetzt.

Sie sparen Zeit und Aufwand, da Sie sich, anders als bei einer Eigentumswohnung, nicht selbst um Vermietung und Mieter:innen kümmern müssen.

Pachtzahlungen erfolgen regelmäßig, unabhängig von der Vermietung Ihrer Wohnung.

Sie profitieren von festen und kalkulierbaren monatlichen Pachtzahlungen (zwischen anfänglich ca. 673 und 776 Euro je nach Wohnungsgröße)

Dank hoher Unterversorgung und ständig wachsender Nachfrage nach hochwertigen Immobilien für Betreutes Wohnen investieren Sie in ein Konzept, von dem Sie langfristig profitieren können.



## Die Key Facts:

Energieeffizientes und modernes Objekt mit sechs Geschossen



76 Ein- und Zweizimmer-Wohnungen von 43,36 bis 53,17 m<sup>2</sup>  
zzgl. anteiliger Gemeinschaftsfläche von 20,50 m<sup>2</sup>



Teilweise mit Balkonen oder Terrassen



Auf Bedürfnisse des Alters zugeschnitten



Individuell nach eigenem Geschmack durch Mieter möblierbar



Investitionen bereits ab rund 271.000 Euro möglich



22 Fahrradstellplätze



36 Pkw-Parkplätze



Bequeme ÖPNV-Anbindung an den Stadtkern



Geschäfte und medizinische Versorgung in Laufweite



DAS schöne  
Leben KANN  
KOMMEN





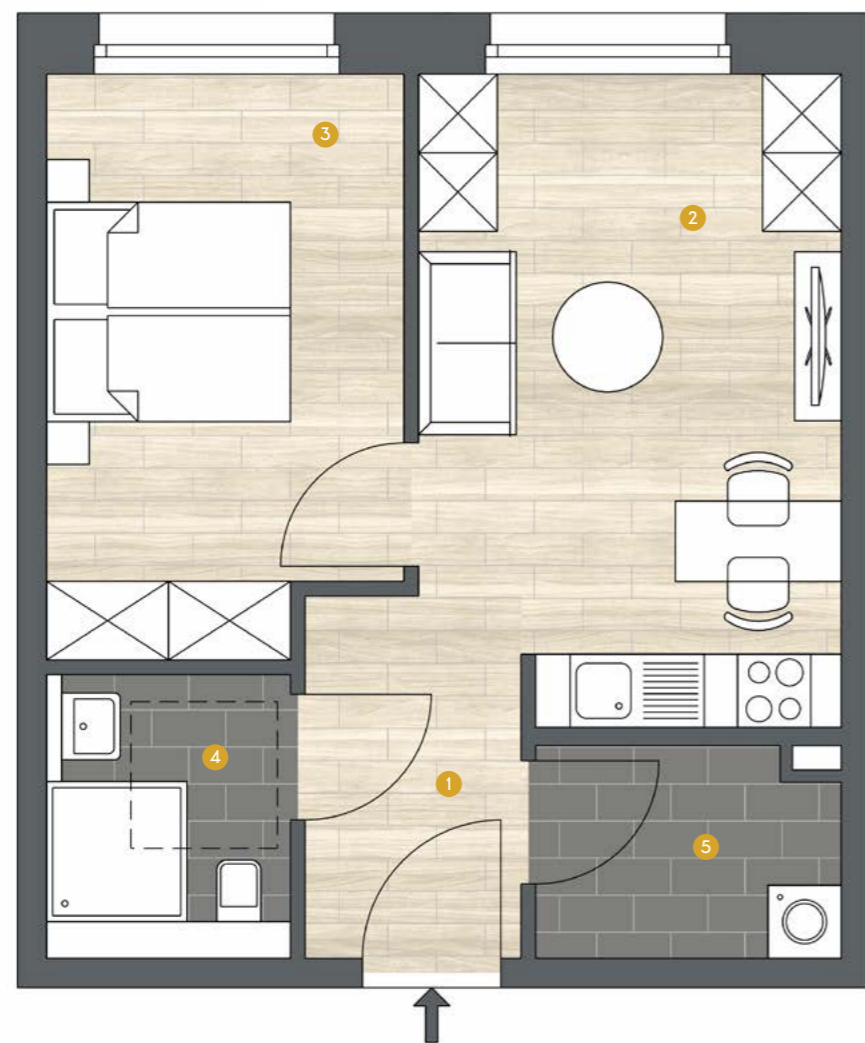
Zuhause  
IST DA, WO  
DAS Herz  
SICH  
WOHLFÜHLT

Mit Liebe wohnen.



GRUNDRISSE UND EINHEITEN

# AUF Komfort UND SICHERHEIT ZUGESCHNITTEN



1 Meter 2 Meter 3 Meter



Mit Liebe wohnen.

**BETREUTES WOHNEN NR.002**

1	Flur:	5,40 m <sup>2</sup>
2	Wohnen:	17,96 m <sup>2</sup>
3	Schlafen:	13,50 m <sup>2</sup>
4	Bad:	3,81 m <sup>2</sup>
5	AB:	4,18 m <sup>2</sup>
=		44,85 m <sup>2</sup>
+	Gemeinschaftsfläche (anteilig):	20,50 m <sup>2</sup>
=	<b>Gesamt:</b>	<b>65,35 m<sup>2</sup></b>





WESTERCELLER STRASSE



WESTERCELLER STRASSE



WESTERCELLER STRASSE



WESTERCELLER STRASSE



WESTERCELLER STRASSE



WESTERCELLER STRASSE





BEISPIELRECHNUNG FÜR DIE INVESTITION

# KONSTANTE Vermögensbildung

**BERECHNUNGSBEISPIEL CELLE, BETREUTE WOHNUNG NR.001, GRÖSSE: 65,35 QM**

Kaufpreis für Apartment Betreutes Wohnen	281.701,62 €
Gesamtkaufpreis inkl. Nebenkosten <sup>1</sup>	300.716,48 €
Eigenkapital <sup>2</sup>	160.716,48 €
Bankdarlehen	140.000,00 €
Zinssatz	3,50%
Tilgung	2,00%
Steuersatz	40,00%
AfA Gebäude	3,00%
Immobilienwertentwicklung (Annahme p.a.)	1,00%

**ANFÄNGLICHE LIQUIDITÄTSBETRACHTUNG (1. VOLLES JAHR)**

Pacht <sup>3</sup>	8.265,47 €
Zinsen für Darlehen <sup>4</sup>	-4.854,64 €
Tilgung <sup>5</sup>	-2.845,36 €
Verwaltung <sup>6</sup>	-499,80 €
Erhaltungsrücklage <sup>7</sup>	-313,68 €
Steuereffekt (AfA, Zinsen, Verwaltungskosten) <sup>8</sup>	2.387,32 €
Ergebnis	2.139,31 €
mtl. Liquidität	178,28 €

**WERTZUWACHS OBJEKT**

Objektwert Anfang	281.701,62 €
Wertentwicklung	1,0%
Anlagedauer [Jahre]	20
<b>Endwert</b>	<b>343.729,51 €</b>

Stand der Konditionen: Januar 2024

Es handelt sich um eine unverbindliche Beispielrechnung. Auf den Pächter umlegbare Nebenkosten sind in dieser Beispielrechnung nicht aufgeführt. Die Angaben zur Finanzierung wie Zinsen, Tilgung und Cashflow sind lediglich eine Berechnungsgrundlage und stellen kein Finanzierungsangebot dar. Bzgl. der Erhaltungsrücklage des Sondereigentums und des Gemeinschaftseigentums sowie weiterer Einzelheiten, beachten Sie bitte den Prospekt. Die Pachteinnahmen basieren auf dem bereits bestehenden Pachtvertrag. Zukünftige Erträge in den Folgejahren können sich positiver wie auch negativer darstellen. Steuerliche Angaben sind nicht personenbezogen. Um die individuellen und persönlichen steuerlichen Effekte zu prüfen, raten wir einen Steuerberater/ Wirtschaftsprüfer einzubeziehen.

<sup>1</sup> Kaufpreis zzgl. Nebenkosten (Grunderwerbsteuer 5,00% = 14.085,08 Euro und Notar- und Gerichtskosten ca. 1,75% = 4.929,78 Euro)

<sup>2</sup> Die Höhe des Eigenkapitals ist eine rechnerische Annahme

<sup>3</sup> Pachteinnahmen (10,54 Euro pro QM) ohne Pre-Opening-Phase; Siehe hierzu auch den Prospekt

<sup>4</sup> Annahme auf Basis des aktuellen Zinsniveaus, Januar 2024, 10 Jahre Zinsbindung

<sup>5</sup> Anfängliche Zins- und Tilgungsrate bezogen auf den vollen Darlehensbetrag, Zins- und Tilgungsanteil verändern sich im Zeitverlauf des Darlehens; dadurch verändert sich die steuerliche Betrachtung

<sup>6</sup> Steuerlich absetzbare Kosten der Verwaltung; Angaben auf aktuellem Niveau (WEG 29,75 Euro brutto/ Verwaltungsgemeinschaft 11,90 Euro brutto)

<sup>7</sup> Erhaltungsrücklage des Gemeinschaftseigentums (kalkuliert mit 0,40 Euro pro QM)

<sup>8</sup> AfA= 3% von Gesamtkosten des Kaufes (300.716,48 Euro) abzgl. Grundstückswert (4.739,12 Euro) = 8.879,32 Euro jährlich

WERTENTWICKLUNG

# IHR VERMÖGEN WÄCHST – EIN Grund zur Freude

Immobilien sind knappe Güter, die nur in begrenztem Umfang zur Verfügung stehen. Ihre Lage, ihre Architektur, ihr Nutzungskonzept – die Summe all dieser Faktoren macht eine Immobilie einzigartig. In den vergangenen Jahren ist die Immobilie im Allgemeinen und die Seniorenimmobilie im Speziellen als Anlageform stetig im Wert gestiegen. Wie die Vermögensentwicklung schon bei einer konservativen Wertsteigerungsannahme von 1% p.a. aussehen kann, sehen Sie hier.

1.0 % p.a.

Wertentwicklung



284.518 €

nach einem Jahr



343.729 €

nach 20 Jahren

\* Basierend auf einem Kaufpreis von 281.701 €



## AUF ALLE FRAGEN EINE ANTWORT

### WELCHE VORTEILE HABEN KÄUFER:INNEN EINER BETREUTEN WOHNUNG IN CELLE?

Neben der zukunftsorientierten Sachwertinvestition bietet die Anlage in eine Betreute Wohnung diverse Mehrwerte. Beispielsweise sichern Sie sich und Ihren Angehörigen so einen bevorzugten Einzug in eine der 76 Wohnungen in Celle. Damit sorgen Sie im Bedarfsfall für Ihre ideale Wohnungslösung im Alter, in der Sie eine auf Sie zugeschnittene pflegerische Unterstützung erhalten. Darüber hinaus sichern Sie sich und Ihren Angehörigen über das New Care Bonus Zertifikat auch ein bevorzugtes Belegungsrecht in all unseren New Care-Häusern, z.B. in Düsseldorf oder Osnabrück. Ihre Investition ist zudem mit einem langlaufenden Pachtvertrag mit einem erfahrenen und in der Region absolut etablierten Betreiber unterlegt. In der Verwaltung der Wohnung unterstützt Sie von Anfang an unser erfahrener Verwalter, PRO IMMOSSERVICE, der Ihnen alle Aufgaben rund um die Bewirtschaftung, Verwaltung und Betreuung der Pächterin oder des Pächters der Immobilie abnimmt.

### WIE FUNKTIONIERT DIE INVESTITION IN EINE PRO URBAN-SENIORENIMMOBILIE?

Die Investition in Seniorenimmobilien war lange Zeit nur institutionellen Investor:innen vorbehalten. PRO URBAN eröffnet diese Anlageform jedoch bereits seit einigen Jahren auch Privatanleger:innen. Das Prinzip ist einfach: Ebenso wie bei einem Mehrfamilienhaus kann auch eine Seniorenimmobilie in Wohn- bzw. Teileigentum geteilt werden. So erhält jede Wohnung ein eigenes Grundbuchblatt und entsprechend zugeordnete Miteigentumsanteile. Dadurch wird eine Investition in den Zukunftsmarkt der Pflege und des Betreuten Wohnens auch bereits mit geringeren Investitionssummen zugänglich als es bei einem Globalerwerb notwendig wäre.

### WEM GEHÖREN DIE GEMEINSCHAFTLICH GENUTZTEN FLÄCHEN?

Zum Betrieb einer Einrichtung für Betreutes Wohnen sind Gemeinschaftsflächen unerlässlich. Hierzu zählen zum Beispiel gemeinsam genutzte Aufenthaltsräume, die für das tägliche Miteinander unverzichtbar sind. Diese Flächen sind ebenso wie die Wohnung selbst mit einer entsprechenden Pacht belegt und generieren somit Pachteinnahmen. Mit dem Erwerb einer Betreuten Wohnung ist zum einen die Wohnfläche der Betreuten Wohnung und zum anderen auch ein fiktiver Anteil an der Gemeinschaftsfläche verbunden. Die Gesamtfläche wird anschließend für die zu generierenden Pachteinnahmen zugrunde gelegt.

### VON WEM ERHALTE ICH MEINE PACTH?

Anders als bei einem klassischen Mehrfamilienhaus, bei dem in der Regel verschiedenste Mieter:innen einzelne Wohnungen anmieten, gibt es bei dieser Einrichtung für Betreutes Wohnen einen Betreiber. Dieser pachtet die Betreuten Wohnungen für einen Zeitraum von mindestens 20 Jahren mit einer Verlängerungsoption von zweimal jeweils um fünf Jahre.

### AB WANN ERHALTE ICH MEINE PACTHZAHLUNG?

Nach der Bezugsfertigkeit wird der Pächter mit der Einrichtung und Belegung der Betreuten Wohnung beginnen. Hierfür werden mehrere Monate benötigt, um eine volle Belegung des Hauses zu erreichen. Um die Kosten in der Anlaufphase für den Pächter abzumildern, wird eine Pre-Opening-Zeit von vier Monaten gewährt, in dem keine Pacht entrichtet werden muss. Diese Phase wird zwischen Verkäufer und Käufer:innen solidarisch geteilt (zwei Monate Verkäufer/zwei Monate Käufer:innen).

### KANN DIE SENIORENIMMOBILIE IM BEDARFSFALL SELBST GENUTZT WERDEN?

Auch für Personen, die sich eine Wohnung im Betreuten Wohnen für die Zukunft sichern möchten, ist die Investition in eine Senioreneinrichtung interessant. Sie erwerben mit der Betreuten Wohnung ein bevorzugtes Belegungsrecht für sich selbst sowie Angehörige 1. Grades, Ehe- und Lebenspartner sowie Geschwister in der Einrichtung für Betreutes Wohnen in Celle. Ein Anspruch auf Eigennutzung der eigenen Wohnung besteht jedoch ausdrücklich nicht. Darüber hinaus sichern Sie sich und Ihren Angehörigen über das New Care Bonus Zertifikat auch ein bevorzugtes Belegungsrecht in all unseren New Care-Häusern, z.B. in Düsseldorf oder Osnabrück.

### WIE FUNKTIONIERT DIE VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT?

Verpächter:innen können ihre Rechte und Pflichten aus dem Pachtvertrag nur gemeinschaftlich ausüben. Sie bilden eine Verwaltungsgemeinschaft. Der Geschäftsführer ist für die Abwicklung und Kontrolle des Pachtverhältnisses mit dem bestehenden Pächter zuständig. In dieser Funktion rechnet er u.a. die Pachteinnahmen monatlich ab und zahlt diese an die Eigentümer:innen aus.

### WIE BERECHNET SICH DIE ZU ERWARTENDE PACTH?

Die Pacht wird im Vorfeld mit dem Betreiber verhandelt und steht zum Zeitpunkt des Kaufes Ihrer Betreuten Wohnung bereits fest. Sie erhalten eine einheitliche monatliche Quadratmeterpacht von 10,54 Euro für eine Betreute Wohnung und die anteilige Gemeinschaftsfläche. Für Sie wird somit eine transparente und konstante Kalkulationsbasis verbunden mit einem konstanten Liquiditätsfluss geschaffen. Pachtanpassungen sind unabhängig von Vergleichsmieten oder Kappungsgrenzen über eine Indexvereinbarung geregelt.

### WAS PASSIERT BEI LEERSTAND EINER WOHNUNG?

Die Pachtzahlung erfolgt pauschal auch bei Leerstand Ihrer Einheit. Sie erhalten Ihre Pachtzahlungen also unabhängig davon, ob Ihre eigene Wohnung belegt ist oder nicht.

### WELCHE MONATLICHEN VERWALTUNGSKOSTEN HABE ICH ZU TRAGEN?

**WEG-Verwaltungskosten:** 25,00 € netto (entspricht aktuell brutto 29,75 €). Besondere Leistungen rechnet der Verwalter gesondert nach Aufwand ab.

**Geschäftsführung Verwaltungsgemeinschaft:** 10,- € netto (entspricht aktuell brutto 11,90 €).

### WELCHE MONATLICHEN ERHALTUNGSKOSTEN HABE ICH ZU TRAGEN?

**Erhaltungsrücklage Gemeinschaftseigentum:** planmäßig 0,40 €/m<sup>2</sup> der Wohnfläche und des fiktiven Anteils an der Gemeinschaftsfläche pro Monat. Die Höhe der Erhaltungsrücklage steht bei der Prospekterstellung noch nicht fest, da sie durch Beschluss der Eigentümergemeinschaft festgelegt wird.

Sämtliche Erhaltungsarbeiten am Pachtgegenstand, ausgenommen die Erhalten an "Dach und Fach" führt der Pächter auch innerhalb des Sondereigentums auf seine Kosten aus.

### ÜBERNIMMT DER BETREIBER ALLE BETRIEBSKOSTEN EINER WOHNUNG?

Ja, ohne jede Einschränkung. Der Betreiber ist zudem für die Erhaltung des von ihm eingebrachten Inventars verantwortlich.

### WAS PASSIERT NACH ABLAUF DES PACTHVERTRAGES?

Der Ablauf des Pachtvertrages bedeutet nicht, dass das Objekt nicht mehr wie bisher genutzt wird. Vielmehr ist dann entweder ein neuer Pachtvertrag mit dem bisherigen Betreiber zu schließen oder ein neuer Pächter zu suchen, der das Objekt betreibt.

### WERDEN DIE IMMOBILIEN MÖBLIERT ERWORBEN?

Die Betreuten Wohnungen werden von den jeweiligen Mieter:innen/Bewohner:innen ausgestattet.

### WANN IST DER KAUFPREIS ZU ZAHLEN?

Der Kaufpreis ist ein Festpreis und ist nach der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) in sieben Raten nach Baufortschritt zu zahlen. Die jeweilige Rate ist fällig nach erbrachter Bauleistung und sichert dadurch die Kaufpreisrate entsprechend ab. Etwaige Baukostensteigerungen werden ausdrücklich **nicht** auf den Käufer umgelegt.

### NACH WELCHEM ENERGIESTANDARD WIRD DAS HAUS ERRICHTET?

Die Einrichtung des Betreuten Wohnens wird im KfW-Standard-Effizienzhaus 40 EE errichtet. Die Besonderheit ist hier die Unabhängigkeit von Gas und anderen fossilen Brennstoffen. Durch eine Luft-Wasser-Wärmepumpe zur Versorgung mit Warmwasser und Heizung sowie eine eigene Photovoltaikanlage zur Stromgewinnung kann eine fast autarke Versorgung des Hauses stattfinden. Insbesondere im Hinblick auf die aktuellen Preisentwicklungen bei Nebenkosten wie Strom und Gas ist dies für den künftigen Pächter und somit auch für Sie als Investor:in ein dauerhafter und zukunftsreicher Vorteil.

### KÖNNEN SONDERWÜNSCHE AUSGEFÜHRT WERDEN?

Bei einer Einrichtung für Betreutes Wohnen sind neben den üblichen bautechnischen Bestimmungen und statischen Aspekten zusätzlich noch Anforderungen an die besonderen Bedürfnisse pflegebedürftiger Menschen einzuhalten. Die Betreuten Wohnungen werden daher nach unserem auf den gesetzlichen Bestimmungen aufgebauten und bewährten Standard errichtet. Abweichungen oder Sonderwünsche können aus oben genannten Gründen nicht berücksichtigt werden.



Mit Liebe wohnen.



ERFOLGSFAKTOR BETREIBER

# EIN TEAM MIT Herz

Senioren- und Pflegeheime, mobile Pflegedienste, Wohngruppen, Häuser für Demenzkranke: Die careciano Unternehmensgruppe betreibt mit ihren kompetenten Pflege-Teams verschiedenste Einrichtungen, die auf die Anforderungen von Pflegebedürftigen und Senior:innen zugeschnitten sind.

Die Verwaltung der Careciano-Celle-Gruppe hat ihren Sitz zentral im Stadtkern von Celle und ist hier somit stark verwurzelt. Und weil Pflege längst nicht mehr nur Pflege ist, gehört es zum Credo des Unter-

nehmens, neben aller Professionalität alle Wünsche auf persönliche Weise zu berücksichtigen und fachgerechte Lösungen für alle Bedürfnisse zu finden.

Zugewandtheit, Verantwortung und Verlässlichkeit der Pflegekräfte in jedem der individuell geführten Häuser tragen dazu bei, den älteren Bewohner:innen Struktur und Sicherheit zu geben, ihnen Ängste und Sorgen zu nehmen und sie so weit wie möglich bei der Erhaltung ihres selbstbestimmten Lebens zu unterstützen.




CareCiano



ERFOLGSFAKTOR ENTWICKLER

# DAS BESTE Team AN IHRER SEITE



**Ein Familienbetrieb**

V.l.n.r.: Marisa Möller, Torsten Jansen und Raphael Wellen (Vorstände)

Die Pro Urban AG ist eine inhabergeführte Unternehmensgruppe. Seit der Gründung von Pro Urban im Jahr 1973 ist der Familienbetrieb kontinuierlich ausgebaut und um neue Geschäftsfelder erweitert worden. Insbesondere durch den Bau und erfolgreichen Betrieb von Konzeptimmobilien sind weitere Tätigkeitsfelder hinzugekommen, die in die Gründung von Betreiber- und Management-Gesellschaften mündeten. Die Verbindung dieser Gesellschaften bildet heute die Pro Urban AG.

Aus der engen Zusammenarbeit der einzelnen Unternehmen ergeben sich zahlreiche Synergieeffekte, die letztlich allen Beteiligten zugutekommen: dem Unternehmen Pro Urban durch optimierte Planungen, den Betreibergesellschaften durch bedarfsgerecht gebaute Objekte, den Investore:innen durch Kapitalanlagen mit hohem Wertsteigerungspotenzial und den Endnutzer:innen durch perfekt geplante hochwertige Häuser.



**PRO URBAN AG**

**Pro Urban AG –  
Alles unter einem Dach**

Der Erfolg von Pro Urban motiviert zu weiteren Unternehmungen. Um Finanzkraft und Leistungsfähigkeit für Projekte zu steigern, wurde die Pro Urban AG gegründet, deren Aktienbestand sich komplett in der Hand der Familie befindet.



**PRO URBAN**

**Pro Urban GmbH –  
Bauherr und Entwickler**

Das Leistungsspektrum von Pro Urban deckt alle Bereiche einer Immobilienentwicklung ab, von der Planung über die Realisierung bis zur Vermarktung von schlüsselfertigen Wohn-, Sozial- und Gewerbeimmobilien.



**PRO IMMOSERVICE**

**PRO ImmoService –  
Immobilien-Management**

Das gesamte Management einer einer Wohnung wird durch Pro ImmoService gewährleistet. Die gesamte SE- und WEG-Verwaltung und insbesondere sämtliche Mietangelegenheiten werden von Pro ImmoService abgedeckt.





IHRE ANSPRECHPARTNER:INNEN

# Gerne FÜR SIE DA

PRO URBAN PROJEKT IN CELLE  
"WESTERCELLER STRASSE" GMBH  
AUF DER HERRSCHWIESE 15  
49716 MEPPEN

TELEFON: 05931 98990  
VERTRIEB@PRO-URBAN.DE

[WWW.PRO-URBAN.DE](http://WWW.PRO-URBAN.DE)

Nehmen Sie für weitere Informationen mit uns Kontakt auf.  
Gerne beantworten wir Ihre Fragen und geben Ihnen Auskunft  
zu der aussichtsreichen, sozialen Kapitalanlage.

Bei dem in diesem Exposé dargestellten Objekt handelt es sich um eine Immobilie, die im Jahr 2024 fertig gestellt wird. Alle Angaben, Darstellungen und Berechnungen in diesem Exposé wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt. Dennoch kann keine Gewähr für ihre Vollständigkeit und Richtigkeit übernommen werden. Einzelne Änderungen in Bezug auf den in diesem Exposé wiedergegebenen Planungsstand bleiben ausdrücklich vorbehalten. Für Art und Umfang der tatsächlichen baulichen, technischen sowie rechtlichen Ausführung der in diesem Exposé dargestellten Immobilie sind ausschließlich der mit den jeweiligen Käufer:innen geschlossene Kaufvertrag sowie dessen Anlagen (insbesondere Baubeschreibung und Baupläne) verbindlich. Bei den in diesem Exposé wiedergegebenen dreidimensionalen Visualisierungen handelt es sich um freie künstlerische Darstellungen, die nicht unbedingt die Realität wiedergeben. Die in den Plänen und Zeichnungen dargestellte Möblierung und Raumaufteilung stellt lediglich einen unverbindlichen Gestaltungsvorschlag dar und ist nicht Vertragsbestandteil. Etwaige in diesem Exposé enthaltene Berechnungen stellen ebenfalls lediglich rechtlich unverbindliche Beispielrechnungen dar; solche in diesem Exposé wiedergegebenen Berechnungen begründen keine zugesicherten Eigenschaften und stellen auch keinen sonstigen vertraglichen Leistungsinhalt dar. Maßgeblich für die vertraglichen Leistungsinhalte des Verkäufers sind ausschließlich die Inhalte der mit den jeweiligen Käufer:innen geschlossenen Verträge sowie deren Anlagen. Bei den im Exposé enthaltenen Angaben zur Rendite handelt es sich um unverbindliche Prognosen. Stand Januar 2024.

Quellen:  
Rating Report (2020), OECD, vdp Research, de.statista.com, destatis,  
pfliegermarkt.com, Statistische Ämter des Bundes und der Länder, BMWBS

Fotos: Shutterstock.com  
Marketing: URBAN SOUL, [www.urban-soul.de](http://www.urban-soul.de)





Mit Liebe wohnen.





PRO URBAN AG

EIN PROJEKT DER PRO URBAN AG