

# **ABID Seniorenzentrum Niedernhausen GmbH & Co KG**

## **Das Objekt**

In der Gemeinde Niedernhausen/Taunus entsteht in zentraler Lage ein Seniorenzentrum mit einem Altenpflegeheim, sowie einer Wohnanlage mit 48 Wohnungen in der Form des „Betreuten Wohnens“

Während die Wohnungen des Abschnittes „Betreutes Wohnen“ als Sondereigentum von einzelnen Käufern (entweder zur Eigennutzung oder zur Vermietung) erworben werden können, wird das Altenpflegeheim mit 110 Betten (86 Einzelzimmer/ 12 Doppelzimmer) in der Form einer Kommanditgesellschaft betrieben, die eigens für dieses Objekt gegründet worden ist.

Komplementärin dieser Gesellschaft ist die ABID Verwaltungs GmbH.

Neben dem Gründungskommanditisten, der ABID Senioren-Immobilien GmbH, können sich weitere Kommanditisten an dieser Gesellschaft ab einer Einlage von 4.500 EURO beteiligen.

Pächter des Pflegeheims wird die Zimmerschied Pflegedienste GmbH sein, mit der ein Mietvertrag über eine Laufzeit von 20 Jahren mit zweimaliger Verlängerungsoption von jeweils 5 Jahren abgeschlossen wird.

Generalunternehmer für den Bau des Pflegeheims ist die ABID-Seniorenimmobilien GmbH

Die Planung erfolgt über das Architekturbüro A-Plus in Gießen.

Mit der Bauleitung wurde Dipl.-Ing. Stefan Becker, Limburg beauftragt.

Die Baubeschreibung kann auf Wunsch angefordert werden.

Der Bauantrag für das Bauvorhaben ist am 30.12.2002 gestellt worden.

Mit der Erteilung der Baugenehmigung rechnen wir im Juli 2003.

Mit dem Bau wird nach Erteilen der Baugenehmigung unverzüglich begonnen.

Die Fertigstellung soll zum 1.10.2004 erfolgen.

## **Gesamt-Investitionsvolumen:**

Das Investitionsvolumen beläuft sich auf insgesamt 7.250.000 €

Hierin enthalten sind die Kosten für

- Grundstück
- Schlüsselfertige Herstellung des Gebäudes
- Gründung und Konzeptionskosten der KG
- Bauzeitinsen
- Eigenkapitalbeschaffung

## **Kalkulierter Jahresertrag:**

Mit dem Betreiber des Pflegeheims der Zimmerschied Pflegedienste GmbH wird ein Mietvertrag über 20 Jahre mit einer 2-maligen Option zur Verlängerung um jeweils 5 Jahre abgeschlossen.

Die monatliche Pacht beläuft sich auf 47.000 Euro.

Bei den Fondskosten wurden die Aufwendungen für die Steuerberatung, sowie die Verwaltung des Objekts bzw. der Anlegergemeinschaft mit den bei bereits realisierten vergleichbaren Objekten kalkulierten Werten berücksichtigt.

## **Die Finanzierung**

Die Finanzierung erfolgt über 2 Darlehen der Vereinigten Volksbank Limburg in Höhe von insgesamt 55% der Investitionskosten

45% der Investitionskosten wird über die Eigenkapitaleinlage der Kommanditisten erbracht.

Die Haftung der Kommanditisten ist auf die Höhe Ihrer jeweiligen Einlage begrenzt.

Die Mindesteinlage (1 Kommanditanteil) beträgt 4.500 (in Worten viertausendfünfhundert) Euro.

### **Frühzeichnerrabatt:**

Alle Investoren, die sich bis zum 31.7.2003 an der ABID-Seniorenzentrum Niedernhausen GmbH & Co KG beteiligen, erhalten dahingehend eine Begünstigung, daß die Zeichnung ohne die Erhebung eines Agios erfolgt.

Danach gilt folgende Staffelung:

Zeichnung vom 01.08.03 – 31.08.03	2,0% Agio
Zeichnung vom 01.09.03 – 30.09.03	2,5% Agio
Zeichnung vom 01.10.03 – 31.10.03	3,0% Agio
Zeichnung vom 01.11.03 – 30.11.03	3,5% Agio
Zeichnung vom 01.12.03 – 31.12.03	4,0% Agio
Zeichnung ab 01.01.04	5,0% Agio

Nach dem derzeitigen Stand der Kalkulation können in den ersten 25 Jahren Ausschüttungen in Höhe von 7,00 – 9,00% p.a. bezogen auf die jeweilige Kommanditeinlage erfolgen.

Nach Tilgung der Innenfinanzierung (ab dem 26. Jahr) steigen die Ausschüttungen bei einer Verlängerung des Mietvertrags auf bis zu 20% p.a.

Die Finanzierungsmittel wurden von der Komplementärin ABID Verwaltungs GmbH unter Mithilfe der Fachkompetenz der Stillger u. Stahl Vermögensberatung zu folgenden Konditionen bereits gesichert.

## 1. **EURO-Darlehen:**

2.987.500 Mio €  
aktueller Zins: 4,70%  
100% Auszahlung  
10 Jahre fest

Dieses Darlehen wird mit einer anfänglichen Tilgungshöhe von 2,5% p.a. zuzügl. ersparter Zinsen getilgt. Tilgungsbeginn ist der 01.01.2005.  
Nach Ablauf der Zinsfestschreibung hat das Darlehen noch eine Restschuld in Höhe von ca.2.1 Mio. Euro entspricht 70 % der ursprünglichen Darlehenssumme.

## 2. **CHF-Darlehen**

1.504.000 CHF, (eingekauft zum Kurs von 1,5040 €)  
entsprechen 1.000.000 €  
aktueller Zins: 1,92%  
100% Auszahlung  
1 Jahre fest

Dieses Darlehen wird mit einem festen Betrag in Höhe von 500.000 EURO nach 15 Jahren und 500.000 EURO nach 20 Jahren getilgt.

## **Fazit:**

Mit einer Beteiligung an der ABID Seniorenzentrum Niedernhausen GmbH u. Co. KG beteiligen Sie sich an einer Gewerbeimmobilie, die Ihnen im derzeitigen Zinsumfeld eine attraktive Ausschüttungsrendite in Höhe von 7,00 – 9,00% p.a. in Aussicht stellt.

Mit allen Chancen und Risiken, die eine Investition in Immobilien mit sich bringt.

Der Fonds orientiert sich in seiner Laufzeit an der Lebensdauer einer Immobilie.

Attraktive Ausschüttungen (insbesondere im aktuellen Vergleich zu Anleihen und Sparbriefen) dürften dafür sorgen, daß der Anleger jederzeit seinen Anteil zu einem angemessenen Preis ggf. weiter veräußern kann.

## **Interesse ?**

Für weitere Informationen stehen Ihnen die Herren Markus Stillger und Armin Stahl zur Verfügung.

Auf Wunsch stellen wir Ihnen gerne die entsprechenden Unterlagen zur Verfügung.