

Betriebskonzept Kapitalanlage Seniorenresidenz Puchberg am Schneeberg



INHALTSVERZEICHNIS:

1. Marktsituation	3
a. Allgemeines	3
b. Besonderheit des Projekts.....	3
c. Klimatische Bedingungen.....	3
d. Lokale Vorzüge.....	3
2. Projektaufbau	4
3. Betreuung	4
4. Beschreibung der Immobilie und Kostenkalkulation	5
5. Entwurfspläne und Visualisierungen	6

1. MARKTSITUATION:

a. Allgemeines:

Die Tatsache, dass die geburtenstärksten Jahrgänge der Geschichte in den kommenden Jahren in Pension gehen und in Österreich dann mehr als 2 Millionen Menschen im Ruhestand sind, muss nicht mehr näher beleuchtet werden. Desgleichen ist es auch, glaube ich, nicht notwendig, auf die Tatsache näher einzugehen, dass durch die Fortschritte in der modernen Medizin Menschen einerseits immer länger leben und dadurch ein erhöhter Bedarf für die teilweise jahrzehntelange Pflege von nicht letal kranken Patienten besteht.

b. Besonderheit des Projekts:

Besonders erwähnenswert ist für unser Projekt die Tatsache, dass seitens der großen Pflegeheim-Betreiber keinerlei Angebote geschaffen wurden, um Ehepaaren, bei denen eine Person noch durchaus aktiv den Ruhestand genießen kann, die andere jedoch einen Pflegebedarf hat, eine gemeinsame Unterkunft zu bieten. Es gibt in ganz Niederösterreich derzeit nur zwei kleinere Einrichtungen, welche sowohl betreutes Wohnen als auch eine eigene Pflegestation anbieten. Folglich werden Ehepaare üblicherweise auseinander gerissen, sobald eine Person in ein Pflegeheim übersiedeln muss.

Und genau in diese Marktlücke möchte unser Projekt abzielen.

c. Klimatische Bedingungen/Krankheitsbilder:

Ebenfalls nicht näher erläutert werden muss der Umstand, dass es im Zuge des Klimawandels im Sommer zu immer längeren Perioden mit extrem hohen Temperaturen kommt. In diesen Phasen sinkt die Temperatur auch in der Nacht in großen Teilen Niederösterreich, dem Burgenland und Wiens nicht unter 20 Grad – man spricht von so genannten Tropennächten. Diese teilweise wochenlangen Phasen sind eine extreme Belastung für alle Menschen, die an Atemwegserkrankungen leiden.

Unser Projektstandort Puchberg am Schneeberg, 70 Kilometer vom Großraum Wien entfernt, bietet aufgrund des speziellen Mikroklimas selbst während der Sommermonate eine Abkühlung. Nach Sonnenuntergang sinkt die Luft vom Gipfel des Schneebergs in das Tal, wodurch die Temperaturen kaum die 20-Grad-Marke erreichen.

Für Menschen mit Atemwegs und Lungenerkrankungen (- und dieses Krankheitsbild verbreitet sich rasant -) ist dies eine erhebliche Verbesserung der Lebensqualität, wenn nicht sogar -verlängerung. Aus diesem Grund wurde Puchberg auch zum heilklimatischen Kurort erklärt. Auch dieser Umstand ist entscheidend für die Durchführung und den Erfolg des Projektes für die Seniorenresidenz Puchberg.

d. Lokale Vorzüge:

Nur 80 Kilometer südlich von Wien und direkt am Fuße des 2.076 Meter hohen Schneebergs gelegen, stellt Puchberg einen Erholungsort mit idealen klimatischen Voraussetzungen dar. Trotz zahlreicher Freizeitangebote und der gebotenen Infrastruktur hat Puchberg seine Naturbelassenheit bewahrt. Aus diesem Grund ist Puchberg bei Jungfamilien und Senioren, bei Sportbegeisterten und Erholungssuchenden gleichermaßen beliebt.

Den insgesamt 3.500 Einwohnern von Puchberg steht eine ausgezeichnete ärztliche Versorgung zur Verfügung. So gibt es in der überschaubaren Ortschaft neben Allgemeinärzten und Zahnärzten auch Angebote in Sachen Ernährungsberatung und Physiotherapie.

2. PROJEKTAUFBAU

Wir haben uns bemüht, im Aufbau und in der Durchführung des Projektes ein höchstmögliches Maß an Seriosität und Transparenz für die Investoren zu gewährleisten und folgenden Weg beschlossen:

Eigentümer der Seniorenresidenz Puchberg ist die Projektgesellschaft mit dem Namen Seniorenresidenz Puchberg Immobilienbesitz GmbH.

Diese Gesellschaft wird derzeit von einem Geschäftsführer vertreten, der bei der Durchführung von Bauprojekten jahrzehntelange Erfahrungen hat. Diese Gesellschaft erwirbt das Grundstück mit der Adresse Puchberg am Schneeberg, Schneebergstraße 110, mit dem darauf derzeit errichteten Gebäude, samt baubewilligter Projektplanung für die Erweiterung des bestehenden Gebäudes zur Seniorenresidenz Puchberg am Schneeberg.

Die Investoren beteiligen sich am Projekt und erhalten abhängig von der Höhe des Investments direkt Anteile an der Besitzgesellschaft und finanzieren mit ihrem Beitrag den Ankauf und den Um- und Erweiterungsbau der lastenfreien Liegenschaft. Nach Fertigstellung des Bauprojektes wird der derzeitige Geschäftsführer abgelöst und durch einen anderen ersetzt – nach unserem Vorschlag ein Steuerberater, aber diese Entscheidung obliegt den Investoren – Gesellschaftern.

Durch die direkter Beteiligung an der Gesellschaft, die die Seniorenresidenz besitzt und deren einzige Tätigkeit die Verpachtung des Gebäudes ist, ist eine größtmögliche Transparenz und Absicherung des getätigten Investments gewährleistet. Der Um- und Erweiterungsbau wird vom Geschäftsführer der Gesellschaft organisiert, wobei hier federführend das Architekturbüro Diller mit dessen Erfahrung die Planung und Ausführung innerhalb des vorgegeben Kostenrahmens gewährleistet.

Im Anschluss an die Fertigstellung des Gebäudes wird die Liegenschaft mittels langfristigen Mietvertrag an eine Betreibergesellschaft verpachtet, wobei der Pachtzins nach der Höhe der Gesamtkosten des Projektes kalkuliert ist und eine fünfprozentige Kapitalrendite ergibt.

Bei Abwägung der Risikofaktoren bzw. der hundertprozentigen Absicherung des Investments durch direkte Beteiligung an der errichteten Immobilie ist die sich ergebende Rendite weit über den derzeit angebotenen Renditen für kapitalgesicherte Investments.

3. BETREIBUNG

Die Seniorenresidenz wird durch eine Betreibergesellschaft geführt, welche im Besitz der Familie Markel steht. Die Gesellschaft wird durch Herrn Gerald Markel vertreten, der neben seiner jahrzehntelangen Erfahrung bei der Entwicklung von Immobilien als Geschäftsführer von Hotelbetriebsgesellschaften die know-how-Bereiche Gastronomie, Beherbergung, Personalführung, kaufmännische Leitung und Erfahrung bei der Verhandlung mit Behörden abdeckt.

Das fachspezifische know-how für den Betrieb von Pflege- und Seniorenresidenzen kommt über eine festangestellte Pflegedirektorin, die neben einer neunzehnjährigen praktischen Berufserfahrung auch alle entsprechenden Schulungen und Befähigungsnachweise zur Führung solcher Betriebe besitzt und in den Betrieb einbringt.

Da es bei Seniorenresidenzen und Pflegeheimen erfahrungsgemäß kaum nennenswerte Leerstände gibt, ist der kaufmännisch erfolgreiche Betrieb solcher Einrichtungen vor allem vom praktischen know-how im Bereich Pflege und im Bereich Personal – Betrieb abhängig.

Die Einnahmesituation von Pflegeheimen insgesamt ist außerordentlich stabil, wobei es im vorliegenden Konzept zusätzliche Einnahmen aus dem Betrieb des bereits vorhandenen Gastronomie- und Beherbergungsbetriebes gibt, welcher baulich in das Gesamtgebäude eingebettet ist.

Insgesamt kann also davon ausgegangen werden, dass die Betreibergesellschaft wirtschaftlich nachhaltig arbeiten wird und daher die durch die Pachteinnahmen erwartete Kapitalrendite von 5% problemlos erwirtschaftet werden kann.

4. BESCHREIBUNG DER IMMOBILIE UND KOSTENKALKULATION

Am Standort Schneebergstraße 110 ist bereits ein Gebäude mit ca. 750m² Nutzfläche vorhanden.

In diesem Gebäude sind derzeit 14 Fremdenzimmer und ein 270 m² großes Gasthaus untergebracht, wobei sowohl der Gastrobetrieb als auch die Fremdenzimmer in den Jahren 2015 und 2016 zur Gänze neu hergestellt oder renoviert wurden und sich im tadellosen Zustand befinden. Im zweiten Stock der Liegenschaft gibt es insgesamt 270 m², die als zukünftige Nutzfläche entweder für Zimmer der Seniorenresidenz, als Fremdenzimmer oder auch zur Unterbringung von Personal genutzt werden können.

Das Grundstück insgesamt hat eine Fläche von 4.560 m², wobei ein großer Teil der Liegenschaft als Bauland bebaubar ist. Die derzeitige Flächenwidmung erlaubt die Erweiterung des bestehenden Gebäudes um weitere ca. 1716 m² Nutzfläche, die als Seniorenresidenz mit Pflegestation und Nebenräumen geplant ist.

Sollten die bereits begonnenen Gespräche mit der Gemeinde Puchberg erfolgreich verlaufen, könnte durch die Gewährung einer geringfügigen Überschreitung der Bauklasse noch ein weiteres Vollgeschoß mit ca. 700 m² Nutzfläche errichtet werden. In der jetzigen Projektkalkulation ist diese Ausnahmeregelung nicht kalkuliert.

Das Gesamtprojektvolumen beträgt 6 Millionen Euro, wobei das bestehende Gebäude samt rechtskräftiger Baubewilligung zur Errichtung eines Pflege- und Seniorenheimes mit 1,4 Millionen Euro kalkuliert ist und der Erweiterungsbau inklusiv Einrichtung mit 4,6 Millionen Euro berechnet wurde. Die Mindeststückelung der Beteiligungsinvestments beträgt € 60.000 und entspricht folgerichtig ein Mindestanteil einem Anteil von 1% an der Besitzgesellschaft.

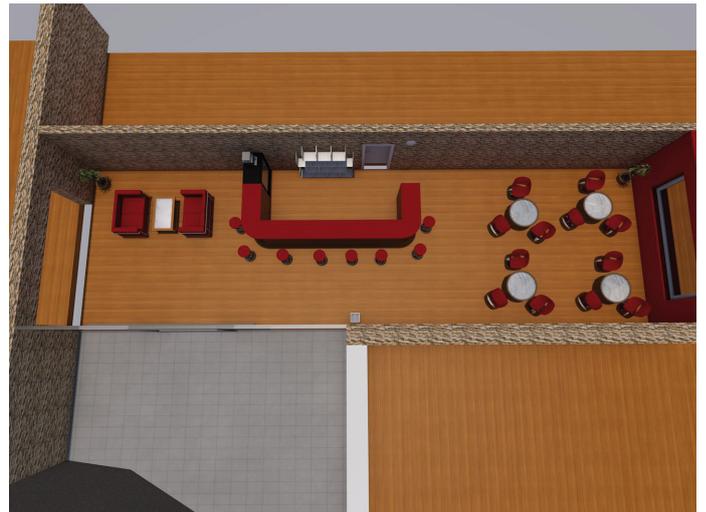
Für die bestehende Liegenschaft gibt es ein Schätzgutachten einer gerichtlich beideten Sachverständigen über knapp 1,8 Millionen Euro, die Baukosten samt Einrichtung wurden vom Architekturbüro Diller errechnet, welches bereits die Errichtung von zwei Pflegeheimen in Niederösterreich als Architekt und Planer begleitet hat.

Kontakt, nähere Auskünfte zu diesem Projekt, Anfragen und Besprechungstermine an die Projektentwickler, R 34 Immobilienbesitz GmbH, Böcklinstraße 110/S2, A-1020 Wien. Alle Angaben sind unverbindlich und frei bleibend, erstellt im Februar 2019.

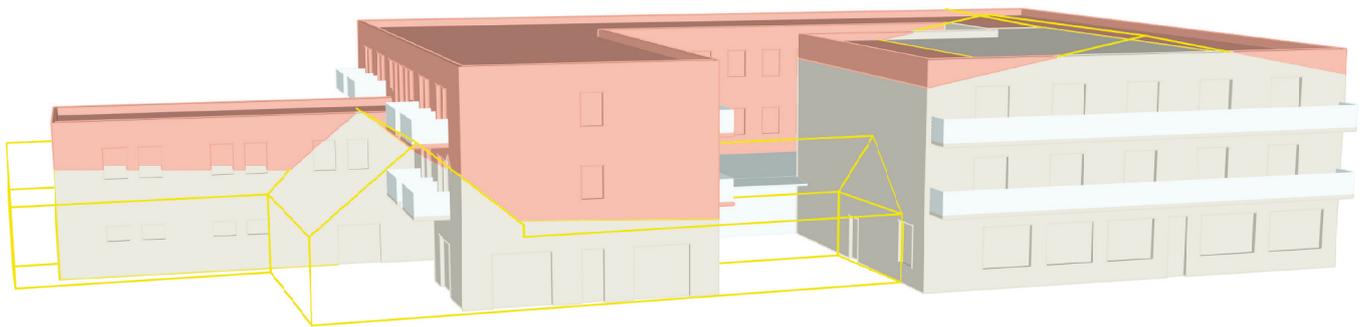
5. ENTWURFSPLÄNE UND VISUALISIERUNGEN

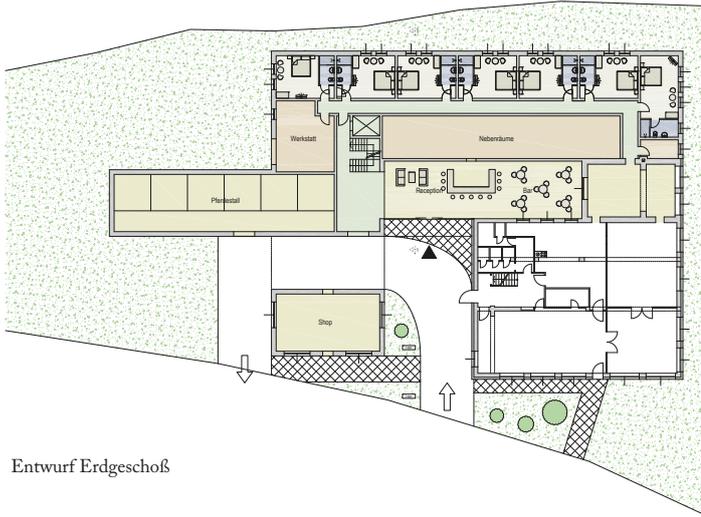


5. AUFENTHALTS- UND WOHNRÄUME



5. AUSBAUMÖGLICHKEITEN & LAGEPLAN

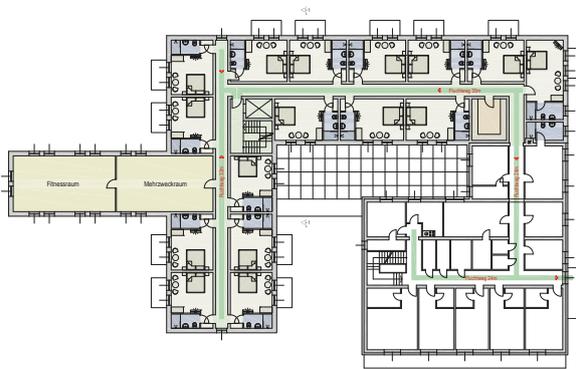




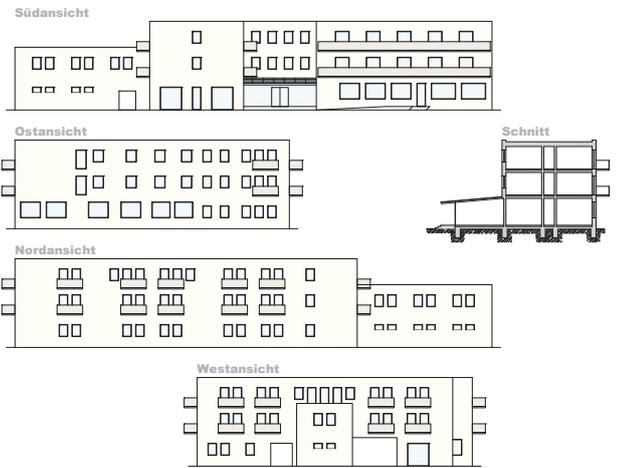
Entwurf Erdgeschoß



Entwurf 2. Stock



Entwurf 1. Stock



Entwurf Ansichten und
Systemschnitt

Nähere Infos finden
Sie unter
www.r34-immobilien.at