

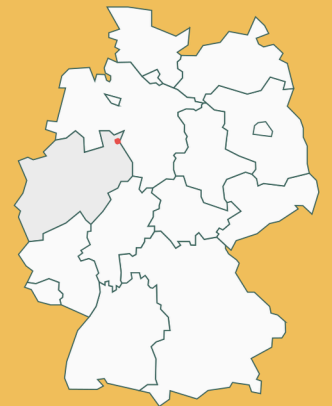


Bergmann

Ihr Geld in guten Wänden

Innovatives Pflegekonzept und lebenswertes Wohnen

Intensiv-Pflegeeinrichtung in Minden



Visualisierung/Abbildung ähnlich

04 Editorial

Immobilie im Überblick 06

08 Standort

Gut angebunden im Kreis Minden-Lübbecke 08

Makrolage 12

Mikrolage 14



Kaiser-Wilhelm-Denkmal in Porta Westfalica

16 Objektbeschreibung

Intensiv-Pflegeeinrichtung Minden	18
Etagengrundrisse	22
Kaufpreisliste	26
Betreiberportrait	28
Gut verwaltet, optimal betreut	30

32 Pflegemarkt

Vermögensaufbau mit Immobilien	33
Zehn gute Gründe	34

36 Allgemeine Hinweise

Notizen	39
---------	----

Anmerkung zur Verkaufsunterlage

Für die bei den folgenden Unterlagen zugrunde liegenden Annahmen und Berechnungen wurde größte Sorgfalt angewandt. Sämtliche Daten und Angaben dieser Verkaufsunterlage stellen keine rechtliche Grundlage dar, sondern entsprechen dem heutigen Stand der Planung bzw. dem aktuellen Bautenstand. Sie bestehen, unter Vorbehalt, grundsätzlich unveränderter Planungs- und Berechnungsgrundlagen und gleichbleibender rechtlicher Verhältnisse und einschließlich der Spruchpraxis der Gerichte, Verwaltungs- und Finanzbehörden. Eine Haftung für die Richtigkeit der Zahlenangaben und das Erreichen der steuerlichen Vorteile kann nicht übernommen werden. Diese Broschüre wird dem Käufer nach Maßgabe des vorstehenden Angabenvorbehaltes sowie der aufgeführten Haftungsvorbehalte, zur Verfügung gestellt. Vom Inhalt abweichende Angaben haben nur Gültigkeit, wenn diese vor notarieller Beurkundung des Kaufvertrages durch die Verkäufer schriftlich bestätigt worden sind. Grundlage der Immobilieninvestition sind Kaufvertrag, Teilungserklärung, Baubeschreibung und Pachtvertrag. Da ein komplexer Sachverhalt beschrieben wird, ist nicht auszuschließen, dass gleichwohl für einzelne Käufer zu einzelnen Sachverhalten ergänzende Fragen bestehen. Für Aussagen und Angaben des Vermittlers abweichend vom Kaufvertrag haftet weder der Verkäufer, noch die Carestone Service GmbH. Die Vervielfältigung dieser Verkaufsunterlage – auch auszugsweise – bedarf der ausdrücklichen Zustimmung der Carestone Service GmbH.

Seniorenwohn- und Pflegeimmobilien als Kapitalanlage

Investieren Sie jetzt doppelt sinnvoll

In Zeiten globaler Krisen ist es ungleich komplizierter geworden, Vermögen sinnvoll, gewinnbringend und sicher anzulegen: Die Aktienmärkte sind schwankungsanfällig und stehen unter Druck; der Rentenmarkt hat seinen Nimbus als „sicherer Hafen“ nach jahrelanger in Zeiten der Nullzinspolitik eingebüßt – und selbst bei sich abzeichnen der höherer Verzinsung sind die Teuerungsraten mittlerweile so hoch, dass nach Abzug der Inflation davon real nichts übrig bleibt.

Zeigen sich die Märkte derart aufgewühlt wie in diesen Tagen, können Sachwerte die ersehnte Stabilität bringen. Immobilien waren dabei schon seit jeher eine lohnende Kapitalanlage. Allerdings: Gestiegene Preise, anziehende Darlehenskosten beim Kauf, schwer zu kalkulierende Ausgaben für die Instandhaltung und möglicher Leerstand gehören auch hier zu den „Risiken und Nebenwirkungen“.

Eine ebenso lukrative wie nachhaltige Lösung bietet an dieser Stelle die Pflegeimmobilie. Denn dieses smarte Asset kombiniert die Dynamik des deutschen Pflegemarktes mit der verlässlichen Wertstabilität von Immobilien. Langfristige Mietverträge über 20 Jahre und mehr schaffen dabei weitreichende Planungssicherheit. „Wir arbeiten in der Regel

mit Indexmieten, die analog zur Inflation steigen und ein Pflegeimmobilieninvestment sehr attraktiv machen“, erklärt Sandro Pawils, Chief Sales Officer bei Carestone.

Und was verleiht dem deutschen Pflegemarkt seine Kraft? Die Antwort liegt in der demografischen Entwicklung begründet. So lag die durchschnittliche Lebenserwartung hierzulande im Jahr 1960 noch bei 69,7 Jahren; genau 100 Jahre später, im Jahr 2060, wird sie dagegen bei rund 87 Jahren liegen.¹ Die Deutschen werden also immer älter.

Und das bedeutet unweigerlich auch, dass der Anteil an Menschen, die auf Pflege angewiesen sind, kontinuierlich steigt und die Nachfrage nach altersgerechtem Wohnraum permanent zunimmt. Dieser Herausforderung stellt sich Carestone, realisiert moderne Immobilien – und schafft damit die so dringend benötigten Pflegeplätze sowie nachhaltige Werte für Investoren und Gesellschaft. Denn mit über 25 Jahren Erfahrung, rund 2,9 Mrd. Euro platziertem Projektvolumen, mehr als 20.000 geschaffenen Pflegeplätzen und über 19.000 verkauften real geteilten Pflegeapartments ist Carestone der marktführende Entwickler und Anbieter für Senioren- und Pflegeimmobilien in Deutschland.

„Wir sind stolz darauf, dass durch unsere Arbeit Menschen bis ins hohe Alter in der Mitte der Gesellschaft aktiv am Leben teilhaben“, unterstreicht Sandro Pawils. „Wir bieten also nicht nur die Aussicht auf wertstabile Renditen, sondern die Möglichkeit für eine nachhaltige und sehr sinnstiftende Geldanlage.“

In der neuen Einrichtung in Minden wird der zur Bonitas Holding GmbH gehörende Fachpflegedienst Bonitas im Mühlenkreis in einem attraktiven Neubau Menschen betreuen, die besonders intensiver Pflege bedürfen. Das grundlegende Konzept ist hierbei die Lebensform der Wohngemeinschaft. Dabei sind zwölf Wohneinheiten für erwachsene Pflegebedürftige, sechs Wohneinheiten sind speziell für die Bedürfnisse von Kindern ausgelegt. Somit profitieren bei der Einrichtung in Minden die Bewohnerinnen und Bewohner, die Region sowie die Investorinnen und Investoren gleichermaßen.

¹ Quelle: <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/273406/umfrage/entwicklung-der-lebenserwartung-bei-geburt-in-deutschland-nach-geschlecht/>



Die Immobilie im Überblick



Baubegleitende Immobilienprüfung
für Großprojekte durch die



Objekt

Lage	Stiftsallee 28a, 32425 Minden bereits erfolgt
Baubeginn	im August 2023 vsl. Januar 2025
Fertigstellung	3-geschossiger Neubau einer Intensiv-Pflegeeinrichtung für Erwachsene und Kinder / KfW-55 EE-Standard
Objektbeschreibung	18 Einheiten (Intensiv-Kinder-Wohngemeinschaft mit 6 Plätzen und Intensiv-Erwachsenen-Wohngemeinschaft mit 12 Plätzen)
Anzahl der Wohneinheiten	50,70 m ² -55,51 m ² (inkl. Gemeinschaftsfläche)
Wohnungsgrößen	

Betrieb

Betreibergesellschaft	Bonitas Mühlenkreis GmbH Heidestraße 13, Herford
Patronat	Bankbürgschaft über 3 Monatsmieten
Mietvertragslaufzeit	20 Jahre + 2 × 5 Jahre Verlängerungsoption
Übergabe an Betreiber	vsl. Januar 2025

Kaufangebot

Kaufangebot	Pflegeapartments nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG)
Verkäufer / Bauherr	Avalon GmbH Kurfürstenstraße 2, 32052 Herford
Kaufpreise	245.081 €–268.338 € pro Wohneinheit
Kaufpreiszahlung	endfällig
Erwerbsnebenkosten	6,5 % Grunderwerbsteuer ca. 2,5 % Notar- und Vollzugskosten

Ertrag / Aufwand

Mietrendite	anfängliche Mietrendite von ca. 3,8 % ^{*1} p.a. bezogen auf den Kaufpreis
Erste Mietzahlung	vsl. Februar 2025
Pre-Opening	entfällt
Indexierung	ab dem 5. Mietjahr, 70% der Änderung auf Basis des Ablaufes des zweiten Mietjahres empfohlen: jährlich 2,00 €/qm
Erhaltungsrücklage	WH Verwaltungsgesellschaft mbH
Verwaltung	Steinriede 14, 30827 Garbsen (siehe S. 30)
Verwaltungsgebühr	monatlich 32,50 € inkl. MwSt. pro Einheit, fällig ab Übergang von Nutzen und Lasten ggf. abschreibungsfähig nach § 7 Abs. 5a
Steuerliche Aspekte	ESTG: Die Anschaffungskosten können mit 5 % degressiv abgeschrieben werden, ein Wechsel zur linearen AfA ist möglich. ^{*2} besteht für alle Erwerber eines Apartments der Intensiv-Pflegeeinrichtung in Minden sowie deren nächsten Familienangehörigen, in allen von der Bonitas betriebenen Einrichtungen
Bevorzugtes Belegungsrecht	

Haftungs- und Angabenvorbehalt: Die oben genannten Angaben erheben keinerlei Anspruch auf Vollständigkeit und sind nicht bindend. Es gelten ausschließlich die Angaben in den notariellen (Bezugs-) Urkunden und Verträgen. Stand: 27. August 2024

^{*1}Bei der Berechnung der ausgewiesenen „Nominalverzinsung“ wurde aus Vereinfachungsgründen darauf verzichtet, die Zins- und Zinseszinsvorteile der unterjährigen Mieteinnahmen mit aufzunehmen. Ebenso sind die Kosten der Mietverwaltung, WEG-Verwaltung und Instandhaltungsrücklage nicht berücksichtigt. Ferner fanden steuerliche Besonderheiten keine Berücksichtigung. Die Berechnung bezieht sich auf den Zeitraum ab Erhalt der Pacht-/ Mieteinnahmen. Die Auskehr der Pacht-/Mieteinnahmen kann vom Pachtvertrag abweichen.

^{*2} Diese Information ersetzt keine steuerliche Beratung, bitte wenden Sie sich dahingehend an Ihren Steuerberater.

Minden: Entspannt und innovativ

Gut angebunden im Kreis Minden-Lübbecke

Die Stadt Minden liegt im Nordosten von Nordrhein Westfalen direkt an der Grenze zu Niedersachsen und ist das Zuhause von rund 83.000 Menschen.

Der Verwaltungssitz des Kreises Minden-Lübbecke gehört zum Regierungsbezirk Detmold, dem unter anderem auch die Kreise Gütersloh, Paderborn, Herford und die kreisfreie Stadt Bielefeld angehören und den mehr als zwei Millionen Menschen bewohnen. Auf niedersächsischer Seite befinden sich die Landeshauptstadt Hannover (etwa eine Autostunde entfernt) und Hameln (rund eine Dreiviertelstunde Fahrzeit mit dem Auto) in der Nähe.

Prägend für Minden ist die zentrale Lage sowohl auf der Nord-Süd-Achse als auch auf der Ost-West-Achse zwischen A2 und A30 und mit bester Anbindung an das Schienennetz. Dieser Standort begünstigte

schon in historischen Zeiten den Waren- und Güterverkehr – zunächst auf der Weser, später auch durch den Mittellandkanal, der die Weser am Wasserstraßenkreuz Minden in Form von 400 Meter langen Trogbriücken überquert.

Neben den großen traditionsreichen Mindener Firmen wie Melitta, Wago und Hagemeyer haben heute rund 3.600 Unternehmen und Betriebe ihren Sitz in der Stadt – darunter die auf Beschichtungen spezialisierte Gerhard Weber Kunststoff Verarbeitung GmbH oder die Firma Altendorf, der Weltmarktführer für Formatkreissägen. Edeka führt von Minden aus die wichtige Regionalgesellschaft Edeka Minden-Hannover mit rund 1.600 Märkten und 65.000 Mitarbeitenden.¹ Für eine junge und innovative Szene von Gründerinnen und Gründern steht das Mindener Innovations- und Technologiezentrum

„Start MInden UP“. Hier werden Gründergeist mit Wirtschaft und Wissenschaft vernetzt und innovative Ideen entwickelt. Jungen Unternehmerinnen und Unternehmern sowie Start-ups wird so der Einstieg in die Selbstständigkeit durch Veranstaltungen und individuelle Unterstützung erleichtert.²

Der Kreis Minden-Lübbecke steht derweil mit einem vielfältigen Freizeit- und Erholungsangebot für eine insgesamt hohe Lebensqualität. Einzigartig machen den Kreis die 43 historischen Wind-, Wasser- und Rossmühlen, die dem Kreis auch den Beinamen „Mühlenkreis“ eingebracht haben. Minden selbst liegt naturnah zwischen Wiehen- und Wesergebirge im Süden sowie dem Schaumburger Wald im Nordosten.

>>



Wasserstraßenkreuz Minden

» *Mühlenkreis Minden-Lübbecke
bietet kulturelles Erbe
und Lebensqualität.* «

Standort

Minden an der Weser



>>

Verschiedene Theater- und Konzertbühnen stehen für ein lebendiges Kulturleben; die malerische Altstadt lädt mit zahlreichen und häufig die Weserrenaissance repräsentierenden Gebäuden aus dem 16. Jahrhundert zum Flanieren ein.

Umrahmt wird die Innenstadt vom grünen Gürtel des Mindener Glacis. Die Anlage entstand ab 1880



auf der ehemaligen Stadtbefestigung und ist mit ihren historisch wertvollen Denkmälern, Wegen sowie den alten Baumbeständen und parkähnlichen Strukturen mehr als nur ein Naherholungsgebiet: Hier treffen sich Kultur-, Kunst-, Bau- und Stadtgeschichte in einer einzigartigen Anlage. Zur Charakteristik der Region und des Kreises Minden-Lübbecke gehört ferner die breite Aufstel-

lung des Gesundheitssektors mit einer Vielzahl an spezialisierten Kliniken, Heilquellen und Naturmooren. Patientinnen und Patienten lassen sich in den überregional renommierten Mühlenkreiskliniken behandeln. Mit dem international bekannten Herz- und Diabeteszentrum NRW in Bad Oeynhausen oder dem Johannes Wesling Klinikum in Minden – es ist seit 2016 Universitätsklinik – ist

nicht nur Spitzenmedizin, sondern auch medizinische Forschung und Lehre auf international führendem Niveau vorhanden.³

^{1,2,3} Quelle: <https://www.minden.de/wirtschaft-mobilitaet-wohnen/standort-minden/>

Makrolage Minden

Mit der Makrolage wird der Standort einer bestehenden oder zukünftigen Immobilie bewertet. Bevor ein Grundstück bebaut wird, dient eine Standortanalyse der Überprüfung, welche Immobilienart für den jeweiligen Standort geeignet ist. Die Makrolage befasst sich dabei mit den Standortaspekten eines größeren Umfeldes, z.B. einer Stadt oder Region.

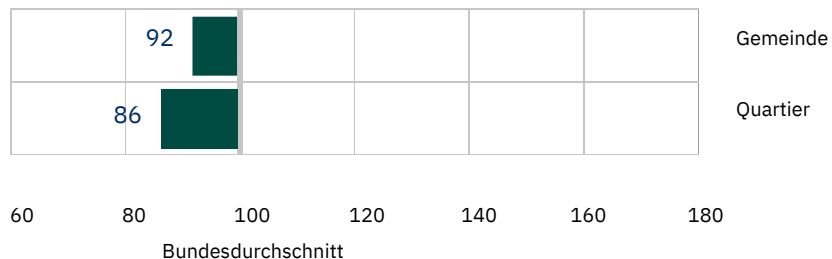
Regionale Geographie

Bundesland	Nordrhein-Westfalen
Kreis	Minden-Lübbecke
Gemeindetyp	Agglomerationsräume - verdichtete Kreise, Ober-/Mittelzentren
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	Düsseldorf (187,2 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Minden, Stadt (0,8 km)

Bevölkerung & Ökonomie

Einwohner (Gemeinde)	81.592
Haushalte (Gemeinde)	38.447
Kaufkraft pro Einwohner in Euro (Gemeinde)	22.747
Kaufkraft pro Einwohner in Euro (Quartier)	21.215
Bevölkerungsdichte	270 Einwohner/km ²

Kaufkraft-Index



Quelle: Makromarkt, microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH Stand: 2023
Quelle Bevölkerungsentwicklung: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0. Düsseldorf, 2020
Quelle Lageinschätzung: on-geo Vergleichspreisdatenbank. Stand: 2023

Zahlen zum Standort

Nordrhein-Westfalen



Mikrolage Minden

Die Mikrolage berücksichtigt im Gegensatz zur Makroanalyse nur das direkte Standortumfeld.
Die wesentlichen Untersuchungsbereiche sind: Lage, unmittelbare Verkehrsanbindung, Nachbarbebauung und Grundstücksbeschaffenheit.

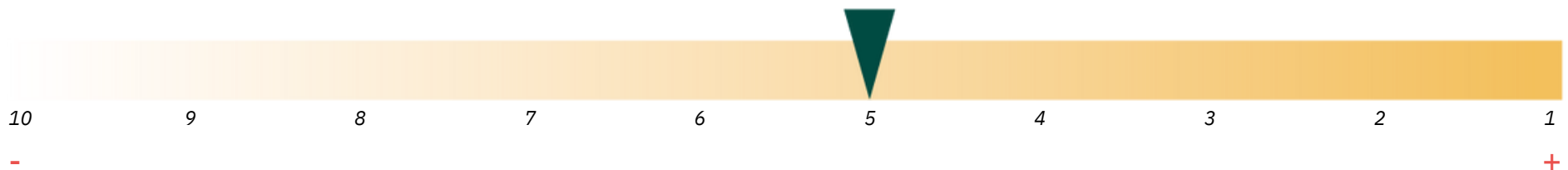
Mikrolage

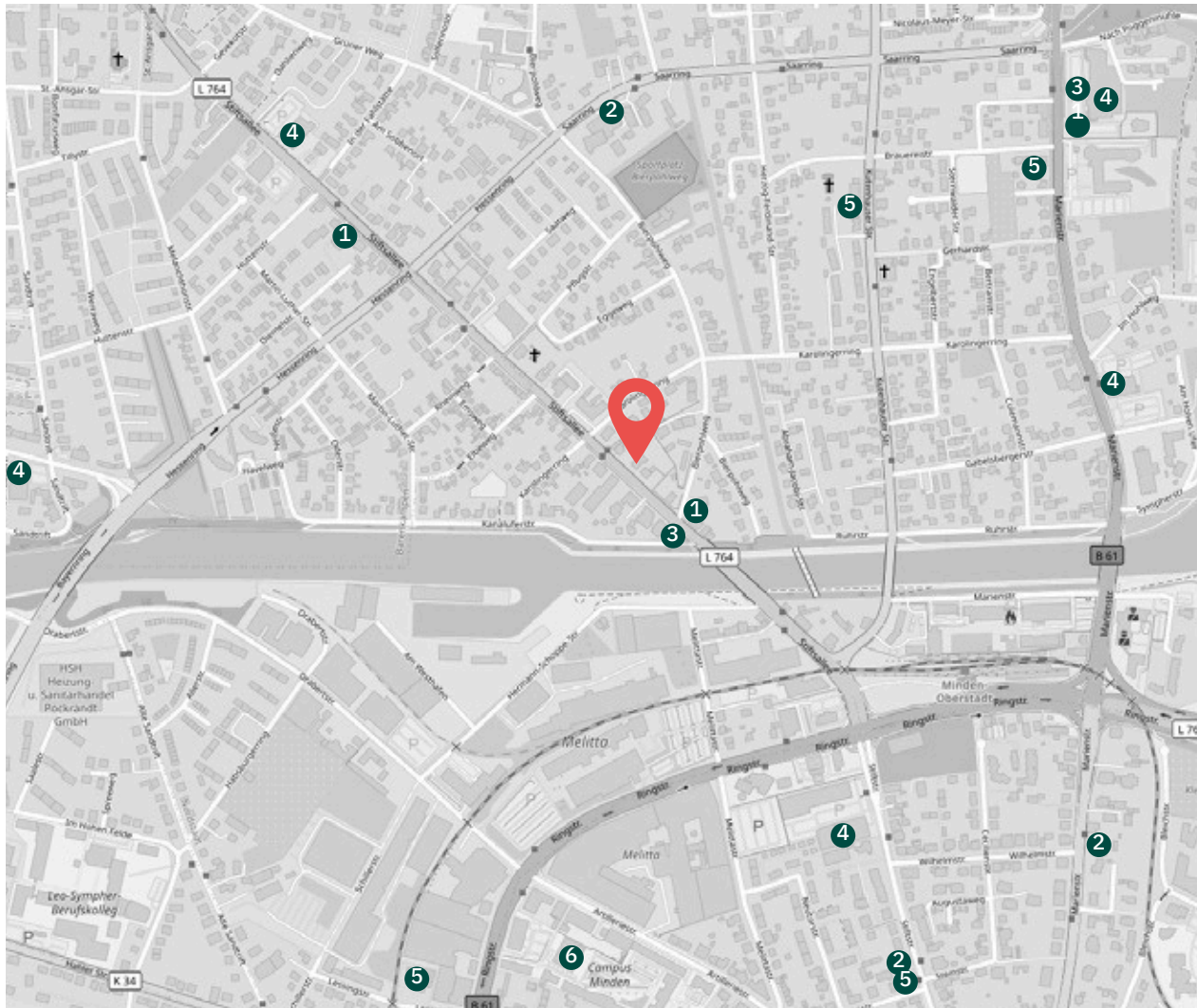
Wohnumfeldtypologie (Quartier)	Wohnungsquartiere und Mehrfamilienhäuser
Typische Bebauung (Quartier)	3-5 Familienhäuser

Infrastruktur (Luftlinie)

Nächste Autobahnanschlussstelle	Dehme (9,8 km) Minden (2,4 km)
Nächster Bahnhof	Minden (2,4 km)
Nächster ICE-Bahnhof	Bielefeld - Windelsbleiche (44,8 km)
Nächster Flughafen	Bushaltestelle Karolingerring (0 km)
Nächster ÖPNV	

Mikrolageeinschätzung





Med. Versorgung/ Einkaufsmöglichkeiten

- ① Allgemeinarzt – 0,1 km
- ② Zahnarzt – 0,5 km
 - Krankenhaus – 1,1 km
- ③ Apotheke – 0,1 km
 - Einkaufszentrum – 1,6 km
- ④ Supermarkt – 0,6 km
 -

Bildungsangebot

- ⑤ Kindergarten – 0,5 km
 - Grundschule – 1,3 km
 - Hauptschule – 2,9 km
 - Realschule – 1,7 km
 - Gesamtschule – 1,6 km
 - Gymnasium – 1,3 km
- ⑥ Hochschule – 0,7 km
 -

Verkehrsanbindung

- DB Bahnhof – 2,4 km
- DB Bahnhof ICE – 2,4 km
- Flughafen – 44,8 km

Quelle: Makromarkt, microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH Stand: 2023
 Quelle Bevölkerungsentwicklung: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0. Düsseldorf, 2020
 Quelle Lageeinschätzung: on-geo Vergleichspreisdatenbank. Stand: 2023



BONITAS
Unser kleines Heim
Mitten im Leben



Objektbeschreibung

Nur einen Steinwurf vom Ufer des Mittellandkanals entfernt, entsteht an der Stiftsallee ein moderner Neubau, der nach seiner Fertigstellung auf drei Stockwerken Platz für insgesamt 18 Wohneinheiten bieten wird. Das von der Bonitas Pflegegruppe betreute Gebäude ist auf die Betreuung von Menschen ausgelegt, die eine besonders intensive Pflege benötigen.

Intensiv-Pflegeeinrichtung Minden

Eindrücke in Text und Bild

Das moderne Konzept, das dem Pflegeansatz zugrunde liegt, ist dabei das der Wohngemeinschaft. Eine Besonderheit der Einrichtung ist, dass 12 Wohneinheiten für erwachsene Pflegebedürftige ausgelegt sind, während 6 Wohneinheiten speziell für Kinder reserviert sind. Damit entsteht ein einerseits dringend benötigtes und andererseits in dieser Form außergewöhnliches Betreuungsangebot.

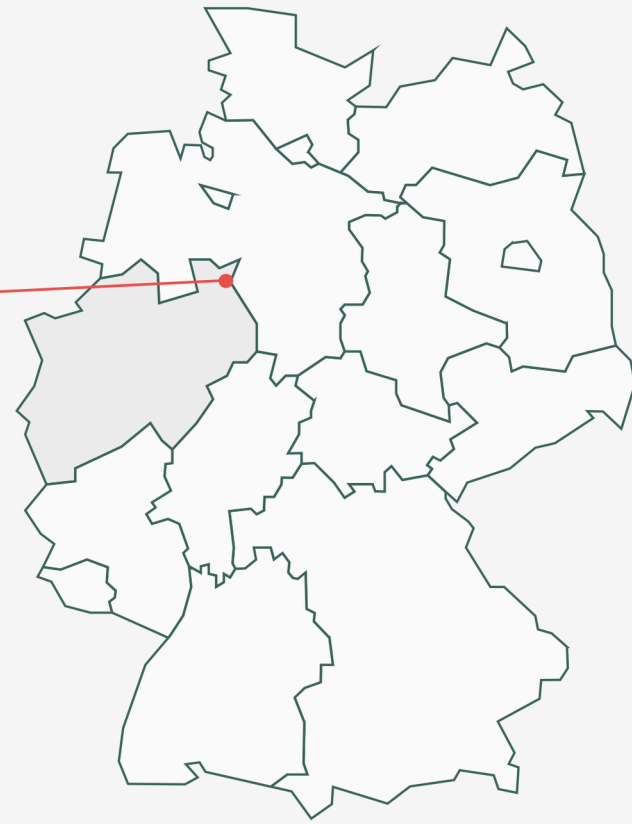
Gerade für Kinder bietet eine solche Einrichtung eine immens wichtige Alternative. Denn viele Pflegeangebote können jungen Menschen weder ein altersgerechtes Umfeld bieten, noch eine kindgerechte Entwicklung fördern. Die ambulante Betreuung berücksichtigt hingegen die besonderen psychosozialen Bedürfnisse eines Kindes. Hier können Familien dabei unterstützt werden, einen vertrauten und gewohnten Alltag zu erleben und diesen aktiv mitzugestalten. Damit wird ein Rahmen geschaffen, in dem soziale Kontakte neu geknüpft, gepflegt und wieder ins Leben gerufen werden können. So können Eltern langsam und ohne Zeitdruck in die Versorgung ihres Kindes eingearbeitet werden. Und

sollte es doch einmal zu einer kritischen Situation kommen, ist sofort eine Pflegekraft zur Stelle, um Hilfestellung zu leisten. Kurz: Das Ziel ist, intensivpflichtigen Kindern ein Leben in einer häuslichen und familiären Atmosphäre zu ermöglichen und „Hightech-Medizin“ mit dem Alltagsleben in Einklang zu bringen. Ganz ähnlich sieht das Konzept bei den erwachsenen Bewohnerinnen und Bewohnern aus. Sie leben gemeinsam in der Wohngemeinschaft und profitieren von der vertrauten Gemeinschaft, erhalten dabei aber die Sicherheit einer qualitativ hochwertigen Rundumversorgung durch einen ambulanten Pflegedienst. Wie in einer klassischen WG bestimmen sie dabei ihren Tagesablauf selbst; jede Person kann individuell über Aufsteh-, Badezeiten oder anderes entscheiden. So verbindet sich die Geborgenheit der Gemeinschaft mit der Individualität eines selbstbestimmten Lebens.

Allen Räumlichkeiten gemein ist – sowohl im Erdgeschoss als auch in den beiden Obergeschossen – eine helle und freundliche Gestaltung sowie eine freundliche Farbgebung. Große Fenster und Terrassentüren

lassen viel Licht ins Innere. Die jeweiligen Wohneinheiten sind alle mit einem separaten und auf die Bedürfnisse der Bewohnerinnen und Bewohner ausgelegten Badezimmer inklusive WC ausgestattet. Selbstverständlich besteht die Möglichkeit, die Zimmer nach individuellen Vorstellungen zu dekorieren. Im Erdgeschoss mit seinen sechs Wohneinheiten steht ein geräumiger Küchen- und Aufenthaltsraum zur Verfügung, der sich über eine große Terrasse zum liebevoll gestalteten Gartenbereich öffnet.

Auch die Obergeschosse mit ebenfalls jeweils sechs Wohneinheiten halten Küchen- und Gemeinschaftsräume als Begegnungsstätten und Aufenthaltsbereiche bereit, die jeweils auf einen rund 13 Quadratmeter großen Balkon führen. Im zweiten Obergeschoss steht darüber hinaus ein Spielzimmer zur Verfügung. So bietet das Haus in Minden sowohl für seine jungen wie auch für seine älteren Bewohnerinnen und Bewohner eine wichtige und innovative Alternative zum klassischen Pflegeheim oder zum längeren Aufenthalt auf der Intensivstation.



11.12.2023 | 02400340 | © Geobasis NRW dl-de/by-2-0



- ◆ *Intensiv-Kinder-Wohngemeinschaft mit 6 Plätzen*
- ◆ *Intensiv-Erwachsenen-Wohngemeinschaft mit 12 Plätzen*
- ◆ *Kaufpreise 245.081 € bis 268.338 €*

» In einem modernen Neubau entlang der Stiftsallee entsteht eine innovative Wohngemeinschaft, die intensive Pflege für Kinder und Erwachsene in familiärer Atmosphäre ermöglicht. «

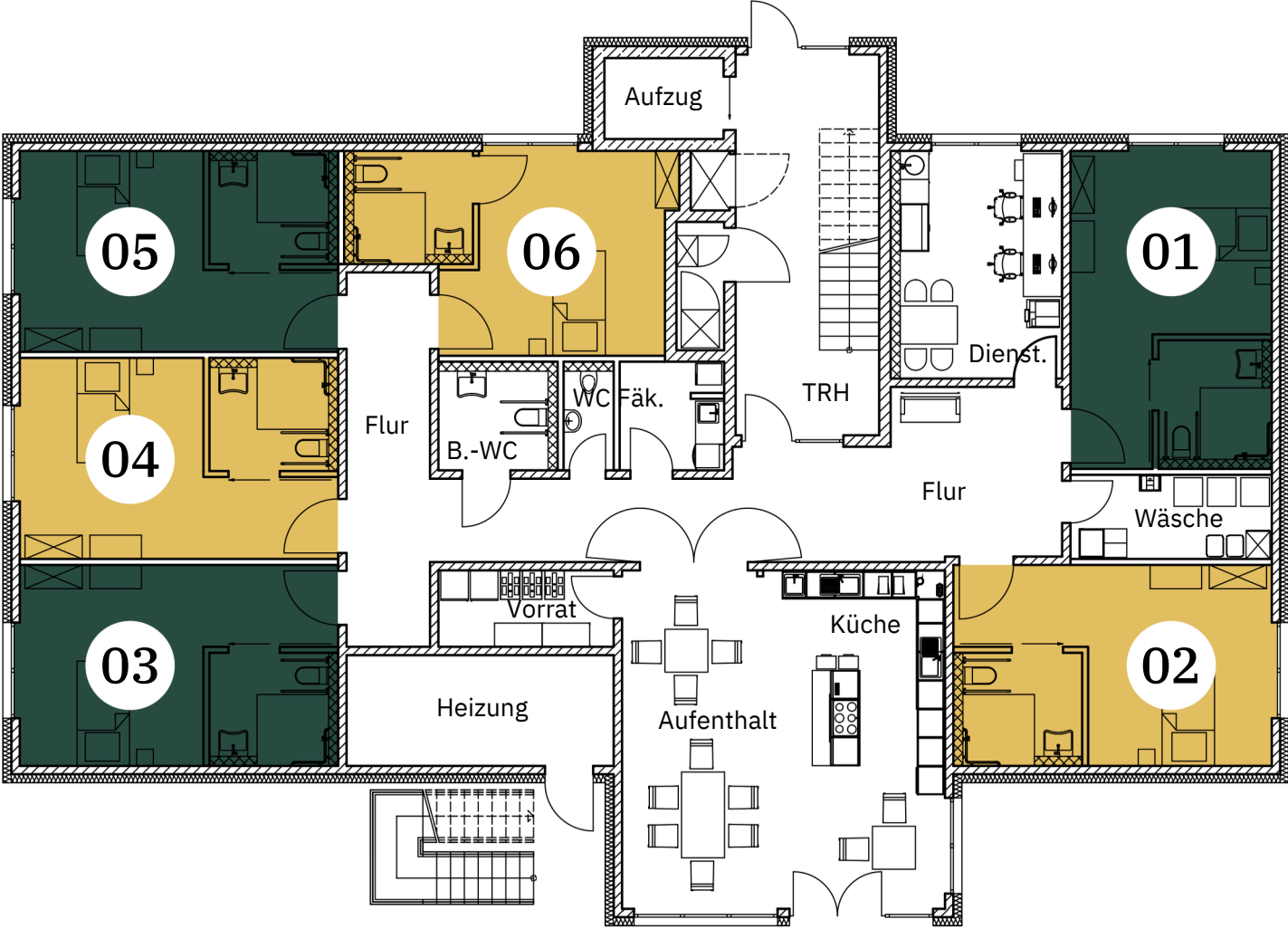


Visualisierung/Abbildung ähnlich



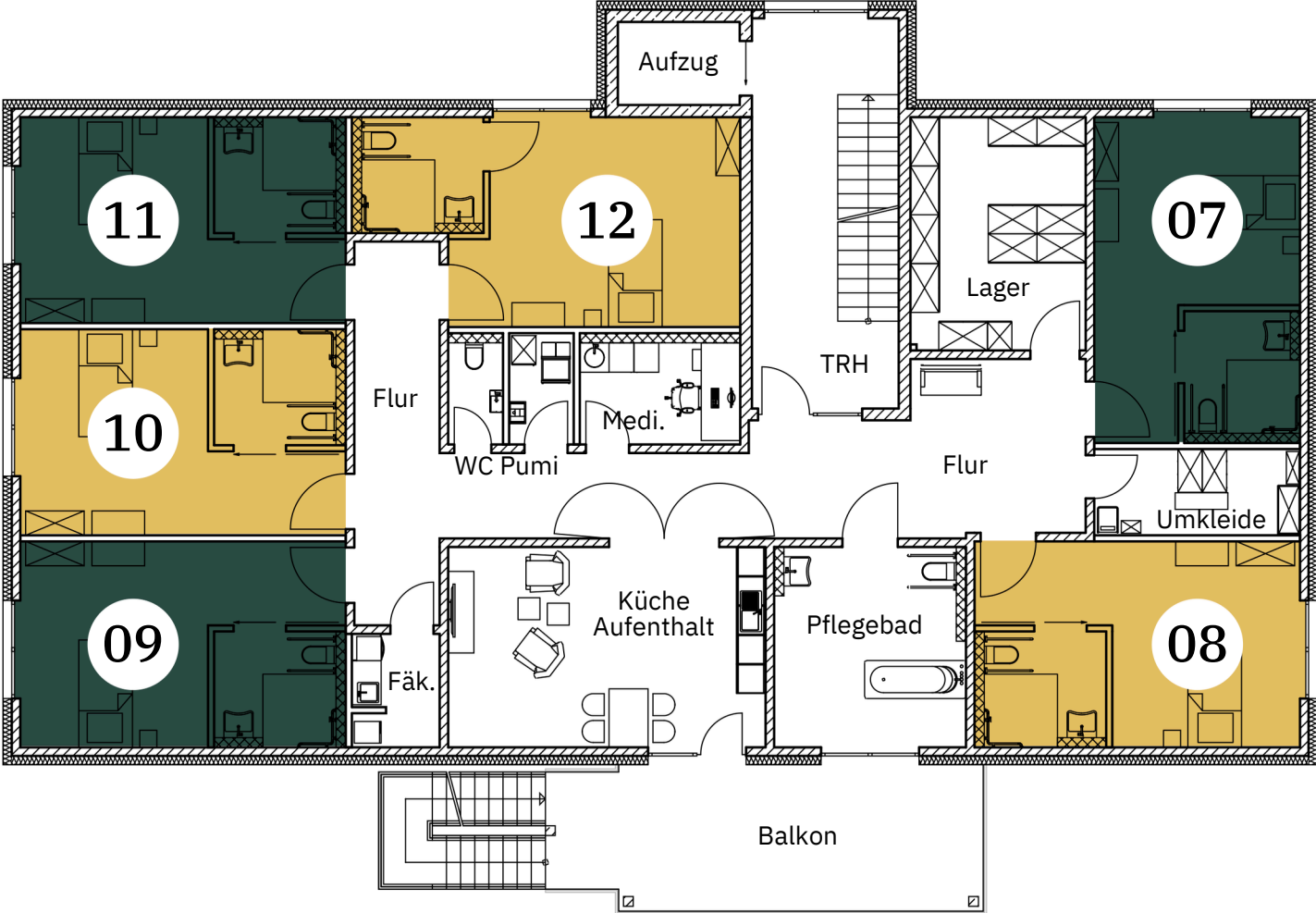
Etagengrundrisse

Erdgeschoss



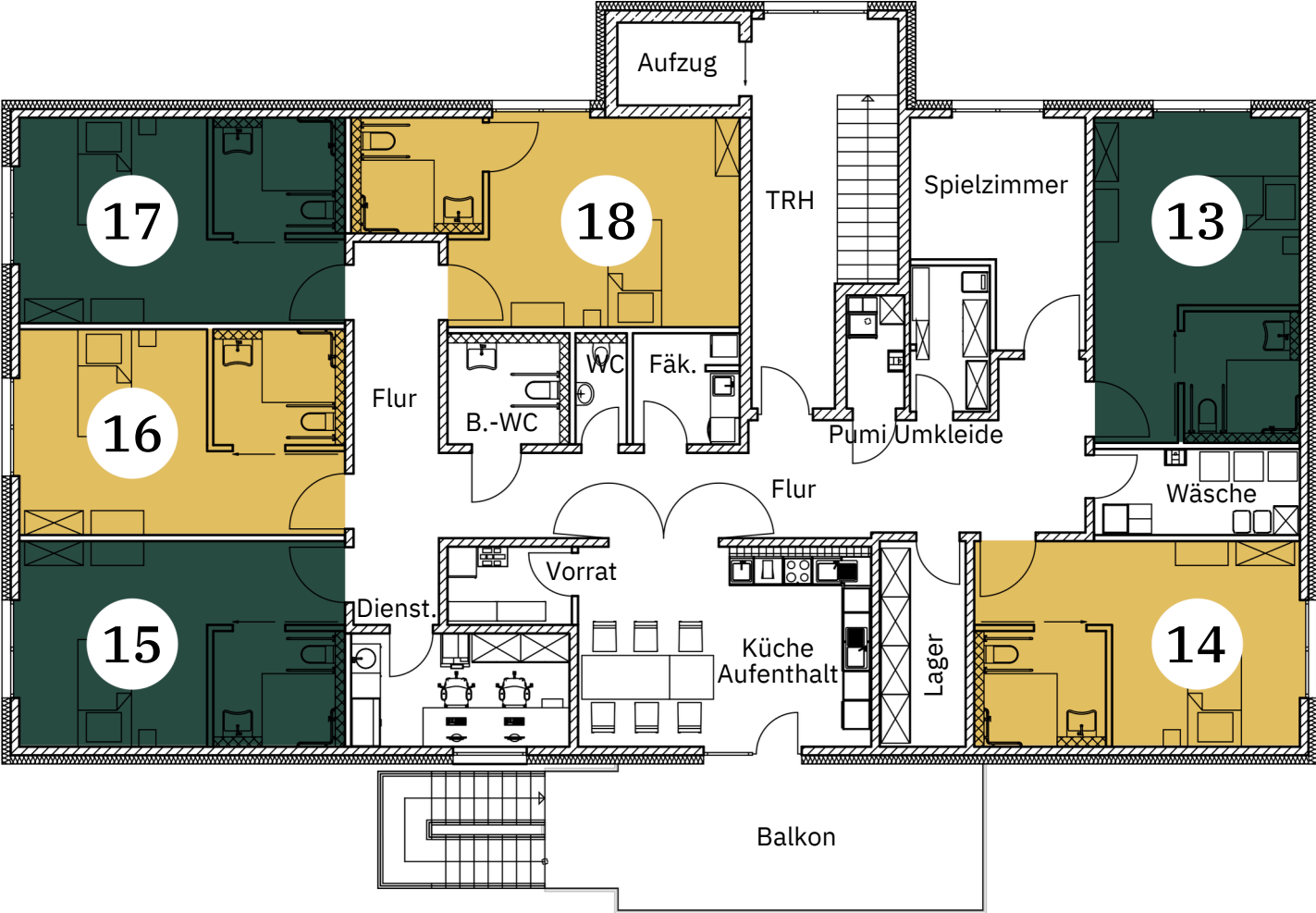
- Gemeinschaftsfläche
- Sondereigentum

1. Obergeschoss



Etagengrundrisse

2. Obergeschoss



○ Gemeinschaftsfläche
● Sondereigentum



Miete auch für das Gemeinschaftseigentum!

Wohnfläche Apt. 1
+ gemeinschaftliches Miteigentum 27,02 m²

Mietabrechnungsfläche **53,06 m²**

Kaufpreisliste

Apt. Nr.	Bezeichnung	Fläche Apartment	Anteil Gem.-Fläche	Gesamtfläche	monatliche Miete	Verkaufspreis	Rendite ¹
Erdgeschoss							
1	Apartment	26,04 qm	27,02 qm	53,06 qm	812,21 €	256.487 €	3,8 %
2	Apartment	26,04 qm	27,02 qm	53,06 qm	812,21 €	256.487 €	3,8 %
3	Apartment	26,04 qm	27,02 qm	53,06 qm	812,21 €	256.487 €	3,8 %
4	Apartment	26,04 qm	27,02 qm	53,06 qm	812,21 €	256.487 €	3,8 %
5	Apartment	26,04 qm	27,02 qm	53,06 qm	812,21 €	256.487 €	3,8 %
6	Apartment	23,68 qm	27,02 qm	50,70 qm	776,09 €	245.081 €	3,8 %
1. Obergeschoss							
7	Apartment	26,04 qm	27,02 qm	53,06 qm	812,21 €	256.487 €	3,8 %
8	Apartment	26,04 qm	27,02 qm	53,06 qm	812,21 €	256.487 €	3,8 %
9	Apartment	26,04 qm	27,02 qm	53,06 qm	812,21 €	256.487 €	3,8 %
10	Apartment	26,04 qm	27,02 qm	53,06 qm	812,21 €	256.487 €	3,8 %
11	Apartment	26,04 qm	27,02 qm	53,06 qm	812,21 €	256.487 €	3,8 %
12	Apartment	28,49 qm	27,02 qm	55,51 qm	849,73 €	268.337 €	3,8 %

Apt. Nr.	Bezeichnung	Fläche Apartment	Anteil Gem.-Fläche	Gesamtfläche	monatliche Miete	Verkaufspreis	Rendite ¹
2. Obergeschoss							
13	Apartment	26,04 qm	27,02 qm	53,06 qm	812,21 €	256.487 €	3,8 %
14	Apartment	26,04 qm	27,02 qm	53,06 qm	812,21 €	256.487 €	3,8 %
15	Apartment	26,04 qm	27,02 qm	53,06 qm	812,21 €	256.487 €	3,8 %
16	Apartment	26,04 qm	27,02 qm	53,06 qm	812,21 €	256.487 €	3,8 %
17	Apartment	26,04 qm	27,02 qm	53,06 qm	812,21 €	256.487 €	3,8 %
18	Apartment	28,49 qm	27,02 qm	55,51 qm	849,73 €	268.337 €	3,8 %

¹ Berechnungsgrundlage der Mietrendite

Die Berechnung der Mietrendite bezieht sich auf den Zeitraum ab Erhalt der vollständigen Mieteinnahmen, d.h. ab Erhalt der Gesamtmiete (siehe Seite 7, erste Mietzahlung). Bei der Berechnung wurde aus Vereinfachungsgründen darauf verzichtet, die Zins- und Zinseszinsvorteile der unterjährigen Mieteinnahmen mit aufzunehmen. Ebenso die Kosten der Verwaltung, die Instandhaltungsrücklage sowie die Erwerbsnebenkosten sind in die Berechnung nicht mit eingeflossen.

Betreiberportrait

Bonitas GmbH & Co. KG



Der Betrieb der Einrichtung in Minden wird verantwortet von der Bonitas im Mühlenkreis GmbH – einem Dienst, der sich auf die Intensivpflege spezialisiert hat und Teil der Bonitas Holding GmbH mit Sitz in der Heidestraße 13 in Herford ist.

Diese Pflegegruppe besteht seit über 25 Jahren. Einst als klassischer ambulanter Pflegedienst gestartet, ist das Portfolio auf Alten-, Kranken-, Intensiv- und Beatmungspflege und damit praktisch auf alle Arten von Pflege angewachsen – von Häuslicher Pflege über betreute Wohngemeinschaften und Tages- sowie Kurzzeitpflege bis hin zu stationären Einrichtungen. Mittlerweile ist die Bonitas Holding eine der großen Pflegeanbieter auf dem deutschen

Markt. 2019 hat sie sich mit der Deutschen Fachpflege Gruppe (DFG) und der Bundesweiten Intensivpflege Gruppe (BIPGruppe) zusammengeschlossen. Gemeinsam sind die Unternehmen nun die DEUTSCHEFACHPFLEGE. Das bundesweite Angebot, das durch diese Zusammenarbeit entstanden ist, ist in dieser Form einmalig. Derzeit werden mit rund 11.000 Mitarbeitenden etwa 8.500 Klientinnen und Klienten in ganz Deutschland versorgt.

Zu den Leistungen der Intensivpflege gehört auch die häusliche Intensiv- und Beatmungspflege von Erwachsenen und Kindern. Die Arbeit beginnt dabei schon auf der Intensivstation des Krankenhauses. Dazu gehört die Übernahme des

Entlassungsmanagements, das Organisieren von Pflegehilfsmitteln, Medizingeräten, Medikamenten und andere therapeutischen Leistungen wie Logopädie oder Krankengymnastik. Zudem wird die Finanzierung mit den Kostenträgern geklärt.

Durch ein integratives Intensivpflegekonzept wird für alle Pflegebedürftigen gemeinsam mit der (Fach-) Ärzteschaft, dem Therapeutenteam, den qualifizierten Pflegekräften und den Angehörigen ein individuell abgestimmter Behandlungs- und Pflegeplan erstellt. Diese multiprofessionelle Zusammenarbeit ist die Basis, um eine Verlegung aus der Klinik und einen selbstbestimmten Alltag im eigenen Zuhause zu ermöglichen.

» In den Einrichtungen wird viel Wert auf eine familiäre Organisation gelegt, deren Ziel eine individuelle, selbstbestimmte Lebensweise der Bewohner ist. «

www.bonitas.de

Jeder Erwerber einer Einheit sowie deren nächsten Familienangehörigen erhalten in allen von der Bonitas betriebenen Einrichtungen ein Bevorzugtes Belegungsrecht.



Gut verwaltet, optimal betreut

WH Verwaltungsgesellschaft mbH

Eigentum verpflichtet – so steht es im Grundgesetz. Nebenkostenabrechnungen, Instandhaltungsarbeiten, Mietrückstände – das alles macht viel Arbeit. Ihr Vorteil: Diese Arbeit übernehmen die Experten der WH Verwaltungsgesellschaft.

Damit Käufer unserer Immobilien nach der Übergabe nahezu keinen administrativen Aufwand haben, verantwortet unser externer Partner, die WH Verwaltungsgesellschaft mbH alle Mietmodalitäten. Sie nimmt die Pacht ein, legt eine Instandhaltungsrücklage zurück, zahlt die Mieten aus und organisiert Eigentümerversammlungen. Eine eigene unabhängige Verwaltungsgesellschaft ist auch deshalb wichtig, weil Bauherr und Verwaltung nicht eine Person sein dürfen – dann gibt es einen klassischen Interessenkonflikt. Im Klartext heißt das: Die Ver-

waltungsgesellschaft setzt, wenn nötig, Gewährleistungsansprüche für die Investoren auch gegenüber der Planungsgesellschaft durch.

Gemeinschaftliche Gelder werden treuhänderisch angelegt, Mietanpassungen durchgesetzt und die Betriebskosten abgerechnet. Gerade hochbürokratische Abläufe wie Heizkostenabrechnungen oder die Überwachung der Zahlungseingänge werden den Investoren abgenommen.

Und die Verwaltungsgesellschaft hilft auch Eigentümern, die ein Pflegeapartment als Kapitalanlage weiterverkaufen wollen oder müssen. Bisher war es noch nie ein Problem, einen neuen Käufer oder Investor zu finden. Für manche Objekte gibt es sogar eine Liste, auf der sich interessierte Investoren eintragen lassen.

» Gemeinsam sind wir stark für unsere Eigentümer, unsere Betreiber, genauso wie für unsere vielen Partnerunternehmen. «



Pflegemarkt

Die Immobilie ist und bleibt ein wichtiger Baustein in Vermögensplanung und Altersvorsorge. Sie schafft Werte für Generationen – bei gleichzeitig guten Ertragsaussichten. Für Kapitalanleger ist ein Investment zurzeit ausgesprochen rentabel.



Überzeugend – mit dem richtigen Konzept

Die Vorteile der Sachwertanlage Immobilien sind herausragend. Doch hinter einem Immobilienkauf muss immer auch ein überzeugendes Gesamtkonzept stehen. Das gilt besonders dann, wenn Sie mit Ihrer Immobilie Vermögen nachhaltig aufbauen oder effektiv sichern möchten. Denn für Immobilienbesitzer gibt es etliche noch zu lösende Herausforderungen. Wer kümmert sich beispielsweise um die Vermietung? Wer übernimmt die Verwaltung, rechnet Heizkosten ab, überwacht eine anstehende Sanierung oder kümmert sich bei einem Mieterwechsel um einen reibungslosen Ablauf? Und – vielleicht am wichtigsten – wer garantiert überhaupt, dass die Miet einnahmen regelmäßig fließen und die Wohnung nicht leer steht?

Aus der Summe dieser Fragen haben wir unser Konzept entwickelt. Ziel war es, ein Produkt zu schaffen, das die Vorzüge eines Immobilien- Investments nutzt, dabei Sicherheiten maximiert und Aufwände maßgeblich reduziert. Der Schlüssel dafür liegt in der Investition in eine Pflegeimmobilie.

	Pflegeapartment	Eigentumswohnung
Standortwahl	Jeder Standort wird von uns und vom Betreiber ausführlich auf seine Wirtschaftlichkeit geprüft.	Es liegen in der Regel keine abgesicherten Entscheidungshilfen vor, subjektive Einschätzungen und „Hörensagen“ dienen als Grundlage.
Entscheidungsgrundlage	Alle Pflegeapartments bieten nahezu die gleichen Eigenschaften. Die Investitionsentscheidung ist so leichter und transparent zu treffen.	Viele Voraussetzungen sind zu klären, u.a.: bedarfsgerechte Grundrisse; stimmige Ausrichtung; Mitbewohner oder Eigentümer gemeinschaft.
Instandhaltung und Nebenkostenvermietung	Langfristig gesicherte Mieteinnahme durch einen 20-jährigen Pachtvertrag, der sich der Inflation anpasst.	Die Vermietung der Eigentumswohnung muss vom Vermieter selbst organisiert werden.
	Ein Großteil der laufenden Betriebs-, Instandhaltungs- und Nebenkosten werden vom Betreiber übernommen.	Nicht alle Nebenkosten sind umlage fähig. Reparaturen und Instandsetzungen müssen eigenständig beauftragt und kontrolliert werden.
Eigennutzung	Ein Eigenanspruch ist nicht möglich. Aber ein Belegungsrecht sichert Ihnen oder Ihren Angehörigen bei Bedarf den Zugriff auf ein entsprechendes Pflegeapartment.	Der Eigenbedarf kann nur durch eine vernünftige und nachvollziehbare Begründung ausgesprochen werden. Rechtsstreitigkeiten sind hierbei keine Seltenheit.

Zehn gute Gründe in eine Pflegeimmobilie zu investieren

01

Langfristige monatliche Mieteinnahmen

Die Verträge sehen die Zahlung der Miete auch bei Nicht-Belegung der Wohneinheit vor und gelten über 20 Jahre und mehr.

02

Absicherung dank Grundbucheintrag

Die Wohnung lässt sich vererben, verschenken, belehnen oder verkaufen.

03

Solide Bausubstanz

Pflegeapartments werden auf hohem Qualitätsstandard und nach den neuesten Erkenntnissen der Altenpflege realisiert.

04

Gute Finanzierbarkeit

Profitieren Sie jetzt noch von einem verhältnismäßig niedrigen Zinsniveau.

05

Inflationsgeschützte Investition

Indexierte Mietverträge wirken sich bei Inflation werterhaltend und -steigernd aus.

06

Steuerliche Vorteile

Durch Abschreibungen lässt sich einen Teil der Einkommensteuer vom Finanzamt zurückholen.

07

Konjunkturunabhängiger Wachstumsmarkt der Zukunft

Der Bedarf an Pflegeplätzen kann schon heute vielerorts nicht mehr gedeckt werden, zum Teil bestehen lange Wartelisten.

08

Kein Mieterkontakt

Die Vermietung des Pflegeapartments ist Betreiber sache.

09

Instandhaltung

Für die Instandhaltung im Gebäude ist vorwiegend der Betreiber verantwortlich.

10

Bevorzugtes Belegungsrecht

Eigentümer einer Pflege immobilie erhalten ein bevorzugtes Belegungsrecht für sich selbst oder deren Angehörige.

Allgemeine Hinweise zu Chancen und Risiken bei Investitionen in Immobilien

Chancen und Risiken

Wie jede Anlageform ist die Investition in Immobilien sowohl mit Chancen als auch mit Risiken verbunden. Die nachfolgenden Ausführungen geben einen stark komprimierten allgemeinen Überblick über die Vor- und Nachteile eines Immobilienkaufs, soweit hierzu nicht bereits an den maßgeblichen Stellen Stellung genommen wurde, ersetzen jedoch nicht die eigenständige Prüfung durch den Käufer. Diesem wird die Einholung einer fachkundigen Beratung empfohlen.

Wertentwicklung/Rendite

Investitionen in Immobilien sind in der Regel weniger risikobehaftet sowie krisensicherer als z.B. Investitionen in Aktien. Wertsteigerungen sind bei Immobilien wahrscheinlich, können aber auch ausbleiben, es sind sogar Wertminderungen möglich. Langfristig kann der Immobilienmarkt teil-

weise erheblichen Schwankungen unterliegen. Allgemeine Faktoren für die Wertfindung sind u.a. Lage, Bauqualität, Nutzungszweck, Wiederverkäuflichkeit sowie die wirtschaftlichen, ~~politischen und~~ ^{gesellschaftlichen} Rahmenbedingungen. Zur Lage wurde ausführlich im vorstehenden Teil dieses Exposés Stellung genommen.

Für die Wiederverkäuflichkeit ist zu bewerten, dass ein neu zu errichtendes Gebäude regelmäßig dem aktuellen Stand der Technik entspricht und damit kurz- und mittelfristig mit keinen meist recht teuren Sanierungsmaßnahmen gerechnet werden muss. Dennoch sind zusätzliche Kosten für ~~oder~~ ^{z.B.} notwendige Reparaturen bauliche Veränderungen nicht auszuschließen.

Die Rentabilität der hier im Speziellen angebotenen Immobilie ist nicht nur

abhängig von konjunkturellen oder sonstigen volkswirtschaftlichen Entwicklungen, sie wird eher bestimmt von der demographischen Entwicklung unserer Gesellschaft. Der Bedarf an barrierefreien Eigentumswohnungen dürfte demnach in Zukunft eher steigen. Weiterhin ist am Ort des Bauvorhabens kein Überangebot an barrierefreien Eigentumswohnungen bekannt.

Bonitätsrisiko

Wie bei jedem Vertragsabschluss spielen auch bei der Investition in Immobilien u.a. die Seriosität und Liquidität der Vertragspartner eine wesentliche Rolle. Hinsichtlich des gegenständlichen Objekts ist insbesondere die Verkäuferin zu durchleuchten.

Bei jedem Unternehmen können Bonitätsschwierigkeiten auftreten. Diese sind nicht immer vorher absehbar und können sowohl vorübergehend

als auch dauerhaft bestehen. Sollte es zu Bonitätsproblemen kommen, sind die Käufer grundsätzlich durch die vereinbarte Art der Kaufpreiszahlung in sieben Raten nach den Regelungen der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) so abgesichert, dass bereits mit Zahlung der ersten Kaufpreisrate der lastenfreie Eigentumserwerb im Grundbuch durch Eintragung einer Auflassungsvormerkung abgesichert ist. Im Falle eines finanziellen Ausfalles des Verkäufers/Bauträgers geht der Käufer dann lediglich seiner Mängelrechte verlustig, soweit nicht Ansprüche gegen die ausführenden Unternehmen werthaltig abgetreten werden.

Weiterhin wird aufgrund der vorstehenden Art der Kaufpreiszahlung gewährleistet, dass der Käufer Zahlungen jeweils nur für bereits erbrachte Bauleistungen vorzunehmen hat. Zwar entspricht letztlich der jeweils geleis-

tete Kaufpreisanteil in der Regel nicht genau dem Wert der bisher erbrachten Bauleistungen, jedoch wird der Käufer durch dieses Vorgehen insoweit geschützt, als dass dieser nicht mit seiner gesamten Zahlungsverpflichtung in – stets mit einem gewissen Risiko verbundenen – Vorleistung treten muss. Vielmehr geht der jeweilige Verkäufer/Bauträger in Vorleistung. Auch wird regelmäßig ein Einbehalt von 5 % des Kaufpreises als Sicherheit bei der ersten Kaufpreisrate vorgenommen. Bei einer dauerhaften Zahlungsunfähigkeit des Verkäufers/Bauträgers im Laufe der Bauarbeiten entstehen zum Teil nicht unerhebliche Schadensersatzansprüche des Käufers, welche jedoch mit ggf. offenen Kaufpreiszahlungsverpflichtungen verrechnet werden können. Je nach Baufortschritt und Umfang an bereits geleisteten Kaufpreiszahlungen, ist wohlüberlegt abzuwägen, ob der Eigentumserwerb des (nicht fertiggestellten) Kaufgegenstandes oder ein Rücktritt vom Vertrag, sofern rechtlich möglich, angestrebt werden soll. Sofern der Eigentumserwerb durchgesetzt werden soll und auch erzielt wird, sehen sich die Käufer meist der großen Aufgabe ausgesetzt, dass diese das Bauwerk durch Beauftragung von Drittunternehmen eigenverantwortlich fertigstellen lassen müssen. Eine enge Zusammenarbeit

aller Käufer ist hier unerlässlich. Überdies wird in solchen Fällen regelmäßig die Hinzuziehung eines Rechtsbeistandes erforderlich. Insbesondere im Falle einer angemeldeten Insolvenz des Verkäufers/Bauträgers ist es schließlich wahrscheinlich, dass die Käufer auf einem Großteil der entstandenen Kosten sitzen bleiben.

Weiterhin hat sich der Käufer aufgrund von etwaigen zeitlichen Verzögerungen in der Fertigstellung des Bauwerks auf eine höhere Zins- und Tilgungslast gegenüber seiner finanzierenden Bank einzustellen. Solch zeitliche Verzögerungen müssen nicht zwingend auf Vertragsverletzungen, Verschuldenen u.ä. beruhen, sondern können ebenfalls durch höhere Gewalt verursacht werden (vgl. z.B. die aktuelle Pandemie). In letzterem Fall wird der Käufer regelmäßig keinen Anspruch auf Schadensersatz haben.

Baumangelrisiko

Bauen ist im Kern immer noch Handarbeit, jedes Bauwerk ist zudem ein Unikat, deshalb sind Verbrauchererwartungen wie bei einem Massenprodukt nicht angebracht. Bestimmte Unregelmäßigkeiten lassen sich nicht vermeiden, schränken aber die Nutzbarkeit einer Immobilie in der Regel nicht ein. Ein Baumangel ist jede Abweichung

des Bauwerks von dem, was dem Käufer als Sollbeschaffenheit zugesagt wurde. Solche Baumängel kommen regelmäßig in größerem oder kleinerem Umfang vor, müssen zeitnah erkannt und beseitigt werden. Der Verkäufer setzt alles daran, bei Abnahme des Bauwerks möglichst viele Mängel zu erkennen und beseitigen zu lassen, sodass der Käufer eine weitgehend mangelfreie Werkleistung erhält. Später auftretende Mängel werden während der Gewährleistungsphase durch den Verkäufer/Bauträger beseitigt. Dies setzt jedoch voraus, dass Einigkeit über das Vorliegen eines Mangels besteht sowie dass der Verkäufer/Bauträger zahlungsfähig ist (siehe „Bonitätsrisiko“). Ist nur eine der beiden vorgenannten Voraussetzungen nicht gegeben, so wird auch hier regelmäßig die Hinzuziehung eines Rechtsbeistandes sowie überdies eines Sachverständigen erforderlich. Die entsprechenden Kosten sind von dem Käufer vorab zu tragen und müssen im Nachgang meist gerichtlich eingefordert werden.

Zwar tritt der Verkäufer im Rahmen des Kaufvertrages sicherungshalber seine wiederum gegenüber den am Bau beteiligten Unternehmen bestehenden Mängelansprüche ab, jedoch setzt die Mangelbeseitigung des jeweiligen Unternehmens ebenfalls voraus,

dass Einigkeit über das Vorliegen eines Mangels besteht sowie dass das jeweilige Unternehmen zahlungsfähig ist.

Sollten nach dem Ende der Gewährleistungsphase noch Mängel auftreten, muss der Käufer an der Finanzierung Mängelbeseitigungsmaßnahmen anteilig entsprechend seinem Miteigentumsanteil mitwirken. Eine Überprüfung des Objektzustandes durch einen fachkundigen Dritten vor Ablauf der Gewährleistungsphase ist daher ratsam.

Gemeinschaft der Wohnungseigentümer

Der Käufer wird als Eigentümer einer oder mehrerer Wohneigentumseinheiten Mitglied der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, welche in Bezug auf das gemeinschaftliche Eigentum allein rechtsfähig ist und durch den WEG-Verwalter vertreten wird. Dieser Verwalter ist auch für die umfassende Verwaltung des Objekts zuständig.

Wie bei jeder Gemeinschaft ist auch die Zugehörigkeit zu einer Wohnungseigentümergeinschaft mit Vor- und Nachteilen verbunden. Zahlungsverpflichtungen sind regelmäßig nur anteilig entsprechend des jeweiligen Miteigentumsanteils zu tragen. Sollte jedoch ein Eigentümer zahlungsunfähig werden, müssen die übrigen Eigentümer

dessen Kosten mittragen. Zu beachten ist, dass die Eigentümer im Rahmen der Eigentümerversammlung regelmäßig durch Mehrheitsbeschluss entscheiden, soweit nichts Abweichendes vereinbart ist und folglich ein Eigentümer schlicht überstimmt werden kann. Gegen einen unliebsam gefassten Beschluss kann allein gerichtlich vorgegangen werden, sofern dieser in formeller oder materieller Hinsicht rechtlich zu beanstanden ist. Im Übrigen ist der überstimmt Eigentümer an den Beschluss gebunden. Dieses Mehrheitsprinzip kann für den individuellen Käufer je nach konkreter Angelegenheit sowohl positiv als auch negativ sein.

Vorbehalt

Änderungen der Vertragswerke und damit Abweichungen obiger Ausführungen sind möglich. Darauf wird ausdrücklich hingewiesen.

Abweichungen von der Bau- und Ausstattungsbeschreibung sowie ~~rische~~ Änderungen auf Grund evtl. behördlicher Auflagen oder auf Grund technischer Notwendigkeiten, bleiben vorbehalten, ebenso Abweichungen der Planungs- und Ausführungsart, der vorgesehenen Baustoffe und Einrichtungen, soweit diese sich technisch oder wirtschaftlich als zweckmäßig

erwiesen und sich nicht wertmindernd auf das vom Käufer erworbene Sondereigentum auswirken. Dies gilt insbesondere auch für Abweichungen von den in diesem Prospekt gezeigten Perspektiven, Plänen und Zeichnungen. Alle angegebenen Flächen beruhen auf der Flächenberechnung des planenden Architekturbüros und sind verbindliche Richtmaße. Abweichungen der angegebenen Flächen von bis zu 3 % sind bei jeder verwirklichten Baumaßnahme denkbar.

Bei den in den Plänen eingezeichneten Einrichtungsgegenständen handelt es sich nur um Möblierungsvorschläge. Für die Möblierung und Einrichtung ist allein die Bau- und Ausstattungsbeschreibung maßgeblich. Die im Prospekt genannten Namen stellen eine Information über die Vertretungs- und Beteiligungsverhältnisse dar. Eine persönliche Vertrauensbildung ist nicht beabsichtigt.

Es gelten ausschließlich die in den notariell abgeschlossenen Verträgen, im Kaufvertrag und in der Verweisungsurkunde bzw. Teilungserklärung ~~inkl.~~ ^{inkl.} Gemeinschaftsordnung Anlagen enthaltenen Angaben. Von diesem Prospekt abweichende Angaben oder Zusagen, soweit sie nicht die in den notariell abgeschlossenen

Verträgen, im Kaufvertrag und in der Verweisungsurkunde bzw. Teilungserklärung nebst Gemeinschaftsordnung inkl. Anlagen berücksichtigt wurden, bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der ausdrücklichen schriftlichen Zusage der Carestone Service GmbH.