

Intensiv-Pflegeeinrichtung in Minden

Faktenblatt



Intensivpflege zeitgemäß gedacht

Die Immobilie im Überblick

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 und die kreisfreie Stadt Bielefeld angehören und den mehr als zwei Millionen Menschen bewohnen. Auf niedersächsischer Seite befinden sich die Landeshauptstadt Hannover und Hameln in der Nähe. Prägend für die Stadt ist ihre Lage am Wasserstraßenkreuz zwischen Weser und Mittellandkanal.

Nur einen Steinwurf vom Kanalufer entfernt, entsteht an der Stiftsallee ein moderner Neubau, der nach seiner Fertigstellung Mitte 2024 auf drei Stockwerken Platz für insgesamt 18 Wohneinheiten bieten wird. Insgesamt ist das von der Bonitas-Pflegegruppe betreute Gebäude auf die Betreuung von Menschen ausgelegt, die eine besonders

intensive Pflege benötigen. Das moderne Konzept, das dem Pflegeansatz zugrunde liegt, ist dabei das der Wohngemeinschaft – wobei alle Apartments über ein eigenes Duschbad mit WC verfügen, während helle und freundlich eingerichtete Gemeinschaftsräume sowie Balkone und Gartenbereiche ein angenehmes Miteinander ermöglichen. Eine Besonderheit der Einrichtung ist, dass zwölf Wohneinheiten für erwachsene Pflegebedürftige ausgelegt sind, während sechs Wohneinheiten speziell für Kinder reserviert sind. Damit entsteht ein einerseits dringend benötigtes und andererseits in dieser Form außergewöhnliches Betreuungsangebot.

Eine Investition in ein oder mehrere Apartments der neuen Pflegeimmobilie stellt somit auch in Zeiten globaler Krisen und hoher Inflation eine durch regelmäßige Mietausschüttungen gewährleistete und renditestarke Kapitalanlage dar.



- ♦ **Moderner Neubau**
Lichtdurchflutete und farbenfrohe Aufenthaltsräume sorgen für angenehme Atmosphäre
- ♦ **Bis 2044 fest vermietet**
Langfristig abgeschlossener Pachtvertrag mit der Bonitas
- ♦ **Bevorzugtes Belegungsrecht**
in allen Einrichtungen der Bonitas
- ♦ **Fertigstellung und 1. Miete Sommer 2024**
Neubau-Einrichtung mit fortgeschrittenem Bautenstand



Visualisierung/Abbildung ähnlich

Objekt

Lage	Stiftsallee 28a, 32425 Minden
Baubeginn	bereits erfolgt im August 2023
Fertigstellung	vsf. Juni 2024
Objektbeschreibung	3-geschossiger Neubau einer Intensiv-Pflegeeinrichtung für Erwachsene und Kinder / KfW-55 EE-Standard
Anzahl der Wohneinheiten	18 Einheiten (Intensiv-Kinder-Wohngemeinschaft mit 6 Plätzen und Intensiv-Erwachsenen-Wohngemeinschaft mit 12 Plätzen)
Wohnungsgrößen	50,70 m ² –55,51 m ² (inkl. Gemeinschaftsfläche)

Betrieb

Betreibergesellschaft	Bonitas Mühlenkreis GmbH Heidestraße 13, Herford
Patronat	Bankbürgschaft über 3 Monatsmieten
Mietvertragslaufzeit	20 Jahre + 2 × 5 Jahre Verlängerungsoption
Übergabe an Betreiber	vsf. Juni 2024

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 %* p.a. bezogen auf den Kaufpreis
Erste Mietzahlung	vsf. August 2024
Pre-Opening	entfällt
Indexierung	ab dem 5. Mietjahr; 70% der Änderung auf Basis des Ablaufes des zweiten Mietjahres
Erhaltungsrücklage	empfohlen: jährlich 2,00 €/qm
Verwalter	WH Verwaltungsgesellschaft mbH Steinriede 14, 30827 Garbsen
Verwaltergebühr	monatlich 32,50 € inkl. MwSt. pro Einheit, fällig ab Übergang von Nutzen und Lasten
Steuerliche Aspekte	Abschreibung: 3 % der Gebäudeherstellungskosten über 33 Jahre
Bevorzugtes Belegungsrecht	besteht für alle Erwerber eines Apartments der Intensiv-Pflegeeinrichtung in Minden sowie deren nächsten Familienangehörigen, in allen von der Bonitas betriebenen Einrichtungen

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: 19. Januar 2024

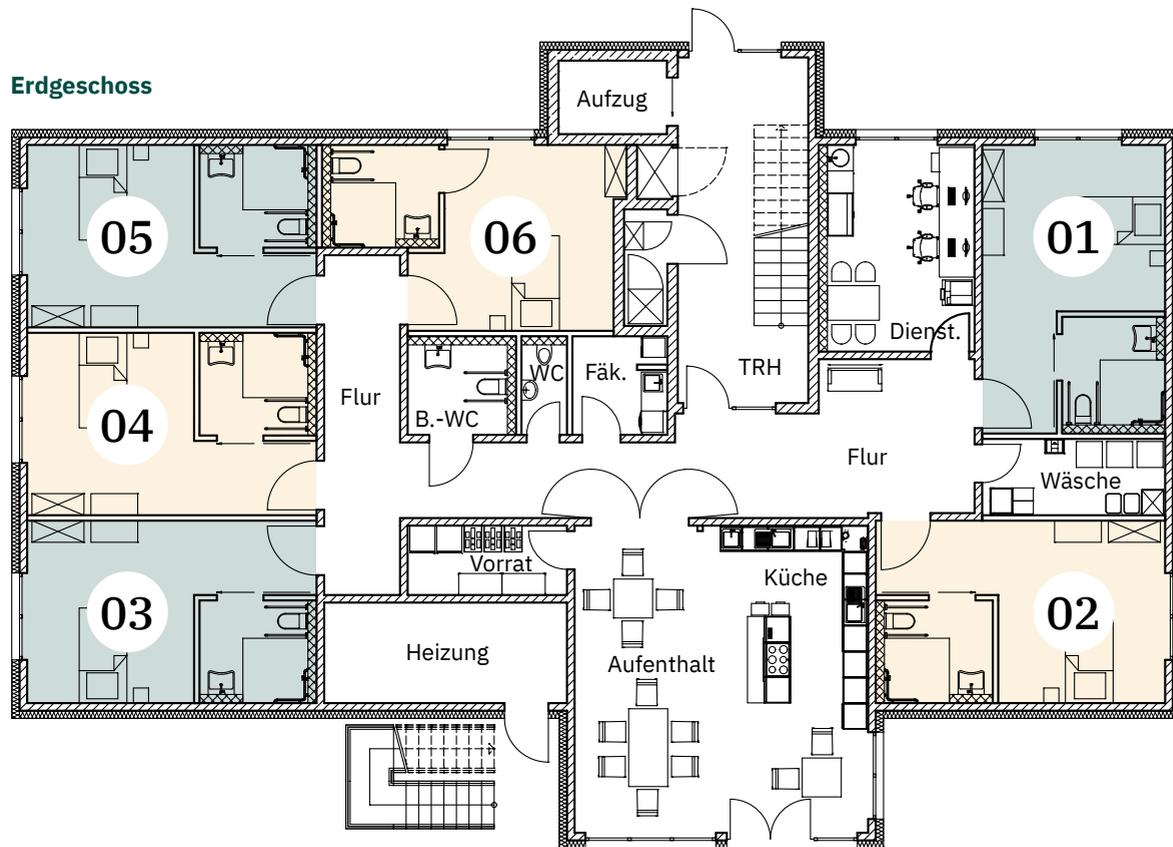
*Bei der Berechnung der ausgewiesenen „Nominalverzinsung“ wurde aus Vereinfachungsgründen darauf verzichtet, die Zins- und Zinseszinsvorteile der unterjährigen Mieteinnahmen mit aufzunehmen. Ebenso sind die Kosten der Mietverwaltung, WEG-Verwaltung und Instandhaltungsrücklage nicht berücksichtigt. Ferner 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.

Baubegleitende Immobilienprüfung
für Großprojekte durch die



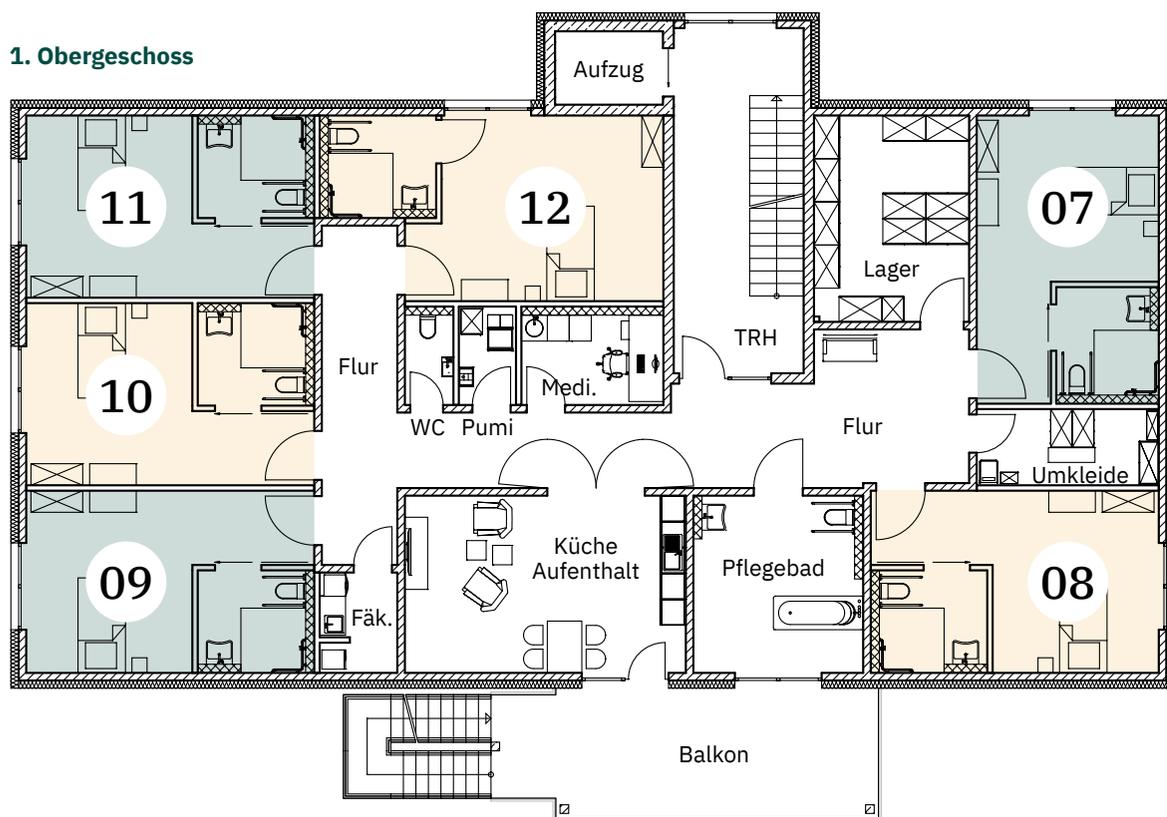
Etagengrundrisse

Erdgeschoss

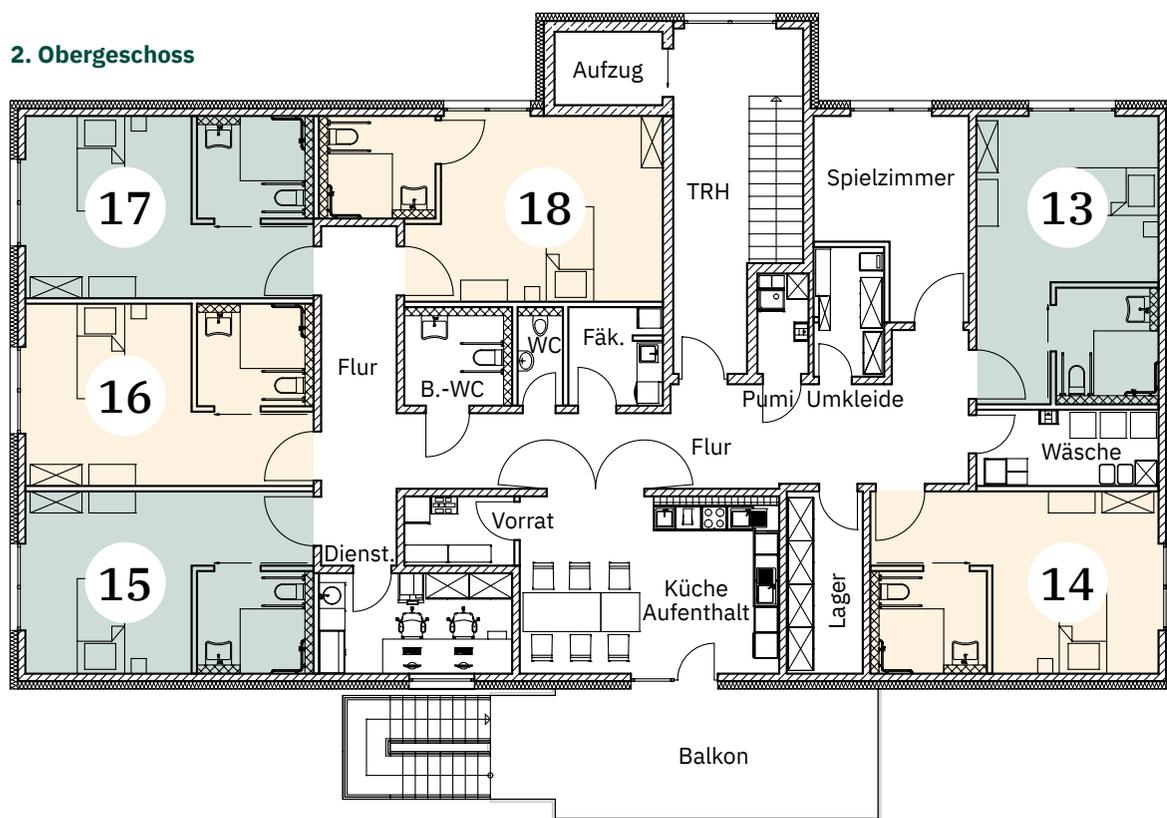


- Gemeinschaftsfläche
- Sondereigentum

1. Obergeschoss



2. Obergeschoss



Kaufpreisliste

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

