



SENIOREN-ZENTRUM „HILDEGARD VON BINGEN“

WALLMEROD



INHALT

ALTERSVORSORGE MIT IMMOBILIEN	4
PFLEGEIMMOBILIE ALS KAPITALANLAGE	6
SENIOREN-ZENTRUM „HILDEGARD VON BINGEN“ WALLMEROD	8
DIE LAGE	10
DAS OBJEKT	12
GRUNDRISSSE	14
PFLEGEAPPARTEMENT – BEISPIEL	21
DER BETREIBER	22
DIE VERWALTUNG	24



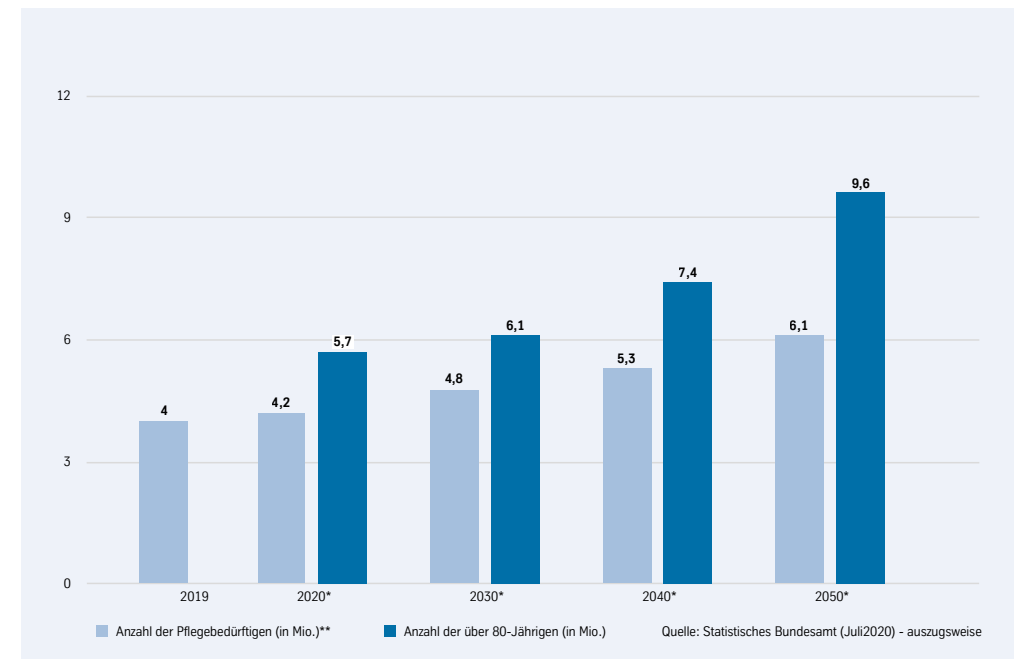
ALTERSVORSORGE MIT IMMOBILIEN

Zusätzliche Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung als zinsunabhängige Rendite sind verlockend. Darüber hinaus werden Anleger mit steuerlichen Vergünstigungen wie dem Schuldzinsenabzug, der Abschreibung für Abnutzung sowie dem Werbungskostenabzug belohnt. Im Normalfall ist diese finanzielle Vorsorge jedoch mit hohem Aufwand und Risiken verbunden. Für ein rentables Investment sind ein realistischer Kaufpreis, sichere Mieteinnahmen, ein kalkulierbarer Aufwand für die Instandhaltung sowie eine positive Wertentwicklung des Objekts vorausgesetzt.

Vor diesem Hintergrund sind Investitionen in Pflegeimmobilien interessant. Während die Bevölkerungszahl wegen sinkender Geburten weiter abnimmt, wird es aufgrund steigender Lebenserwartung immer mehr ältere Menschen und damit auch immer mehr Pflegebedürftige geben. Bis zum Jahr 2050 prognostizieren die Experten des Statistischen Bundesamtes einen Anstieg auf rund 6,1 Millionen pflegebedürftiger Menschen im gesamten Bundesgebiet. Dies entspricht einer Zunahme von rund 53% gegenüber dem Jahr 2019. Zugleich wird davon ausgegangen, dass im gleichen Zeitraum die Anzahl der über 80-Jährigen auf den Rekordwert von 9,6 Millionen Bundesbürger steigen wird.

Diese Konstellation ergibt für Kapitalanleger hervorragende Möglichkeiten, denn der Pflegemarkt ist kein Markt wie jeder andere.

Menschen in Pflegeheimen müssen unabhängig von allgemeinen wirtschaftlichen Schwankungen versorgt werden. Diese Unabhängigkeit ist neben weiteren Vorteilen ein interessanter Aspekt für die Kapitalanlage in Pflegeimmobilien.



* Prognose; Angaben soweit verfügbar ** Annahme einer dauerhaft konstanten altersspezifischen Pflegewahrscheinlichkeit



PFLEGEIMMOBILIE ALS KAPITALANLAGE

Pflegeimmobilien wurden in der Vergangenheit meist ausschließlich professionellen Investoren wie Investmentfondsgesellschaften, Banken und Versicherungen angeboten und von diesen wegen der soliden langfristigen Rendite erworben. In den letzten Jahren wurde dieser Markt für private Investoren erschlossen. Gesamte Pflegeimmobilien werden nach dem Wohnungseigentumsgesetz in einzelne Pflegeapartments aufgeteilt und anschließend in Teileigentum zum Kauf angeboten. Damit erhalten Privatanleger die Chance in diese langfristige Kapitalanlage zu investieren.

Der Erwerb einzelner Pflegeapartements mit grundbuchamtlicher Absicherung erfolgt analog zum Immobilienkauf einer Eigentumswohnung. Dadurch können Eigentümer ihre Pflegeimmobilie nach Belieben verkaufen, verschenken, beleihen oder vererben. Die Unterschiede zu herkömmlichen Mietwohnungen sind vor allem die lange laufenden Mietverträge mit namhaften Pflegeheimbetreibern, die eine Inflationsabsicherung enthalten. Dank in-

dexierter Mieteinnahmen erhalten Investoren eine vertraglich gebundene automatische Mietsteigerung und können den Auswirkungen der Inflation entgegenzutreten.

Zudem beschränkt sich der Aufwand der Instandhaltung für den Eigentümer in der Regel auf Maßnahmen an Dach und Fach. Der Pflegeheimbetreiber ist für den Großteil der Instandhaltung im Gebäude, die Abführung der Nebenkosten und die Vermietung der einzelnen Appartements verantwortlich.





GRÜNDE FÜR EINE INVESTITION IN EINE PFLEGEIMMOBILIE

- **STEIGENDER BEDARF AN PFLEGEPLÄTZEN**
Prognostizierter Anstieg der Pflegebedürftigen in den nächsten Jahrzehnten
- **KONJUNKTURUNABHÄNGIGKEIT DES PFLEGEMARKTES**
Gewährleistete Versorgung auch in Phasen des abgeschwächten Wirtschaftswachstums
- **MIETSICHERHEIT**
Langfristige Vermietung & Mietzahlung auch bei Leerstand einzelner Pflegeappartements
Betreiber ist an einer hohen Auslastung interessiert und kümmert sich aktiv um die Belegung (Interessenidentität von Eigentümer und Betreiber)
- **GERINGER VERWALTUNGSAUFWAND**
Eingesetzte Verwaltung regelt fast alles direkt mit dem Betreiber
Der Betreiber kümmert sich um Vermietung und Instandhaltung
- **GERINGE INSTANDHALTUNGSRÜCKLAGE/ INSTANDHALTUNGSKOSTEN**
Lediglich für Maßnahmen an Dach und Fach
Geringe Kosten beim Neubau
- **STEUERVORTEILE**
Abschreibung für Gebäudeanteil, Außenanlagen und für die Zimmerausstattung
Werbungskosten bei Einkünften aus Vermietung und Verpachtung
- **HEIMMINDESTBAUVERORDNUNG**
Absicherung durch die Verordnung über bauliche Mindestanforderungen

SENIOREN-ZENTRUM „HILDEGARD VON BINGEN“ WALLMEROD

Das Senioren-Zentrum „Hildegard von Bingen“ liegt, umringt von Wiesen und Feldern, am Ortsrand in Wallmerod und ermöglicht ein ruhiges und besinnliches Leben. Zugleich sorgt der fußläufig erreichbare Dorfkern mit Einrichtungen für den täglichen Bedarf, Gastronomie und Arztpraxen für Abwechslung.



Das Senioren-Zentrum bietet eine professionelle Betreuung und Pflege auf dem höchsten Niveau und hat es sich als oberstes Ziel gesetzt, den Bewohnern ein selbstbestimmtes, erfülltes Leben nach eigenen Bedürfnissen zu ermöglichen. Die hohe Lebens- und Wohnqualität in einem geborgenen, familiären und sicheren Umfeld, wird durch fundiertes therapeutisches und pflegerisches Fachwissen gefördert. Der barrierefreie Außenbereich mit zahlreichen Sitzgelegenheiten sowie die idyllischen Wege rund um das Senioren-Zentrum laden zum Verweilen und für ausgiebige Spaziergänge ein. Im Gebäude selbst gibt es behagliche Sitzecken aber auch großzügige Gemeinschaftsräume für die Ausübung diverser Hobbys. Die Bewohner profitieren außerdem von der haus-eigenen Gastronomie, die täglich abwechslungsreiche und nahrhafte Speisen aus frischen Zutaten aus der Region kreiert. Das Dienstleistungsangebot des Hauses wird komplettiert durch regelmäßige Besuche von einem Frisör und Fußpflegepersonal.

Bei der Vielzahl an Freizeit- und Veranstaltungsangeboten, die das Senioren-Zentrum bietet, kommt keine Langeweile auf. Sportliche Aktivitäten, geistige Herausforderungen, Ausflüge in die Umgebung und in die angrenzenden Städte oder ausgerichtete Festlichkeiten sorgen für Abwechslung und gute Laune.



KURZGEFASST

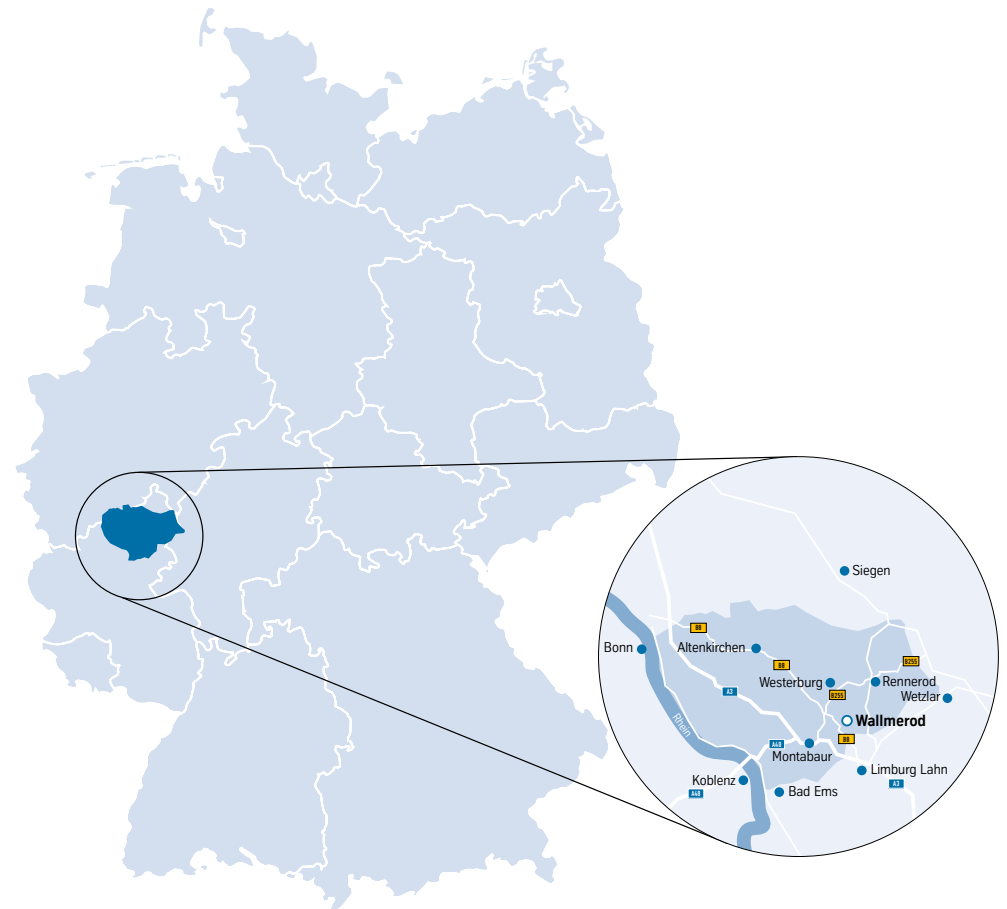
- Erfolgreich am Markt etabliert
- Professionelle Betreuung und Pflege
- Naturnahe Lage
- Umfangreiches Freizeitangebot

DIE LAGE

Die Verbandsgemeinde Wallmerod liegt im Westerwald, umgeben von ausgedehnten Laub- und Tannenwäldern, zwischen Montabaur und Rennerod. Nach den Prognosen des Statistischen Landesamtes wird die Bevölkerung der Über-65-Jährigen in Wallmerod bis 2030 um 50% zunehmen, wonach der Bedarf nach weiteren Pflegeplätzen weiter ansteigt.

Wallmerod liegt verkehrsgünstig direkt an der B8, früher eine bedeutende Handelsroute zwischen Köln und Frankfurt am Main, und B255 sowie unweit der Anschlussstelle zur Autobahn A3, die die Wirtschaftszentren Rhein-Main und Köln-Bonn miteinander verbindet. Zudem ist der Anschluss an den ICE-Fernverkehr in Montabaur und Limburg gegeben.

Das Senioren-Zentrum „Hildegard von Bingen“ fügt sich lauschig in die idyllische Umgebung ein und bietet den Bewohnern eine hohe Lebens- und Wohnqualität, die durch umfangreiche Pflegeangebote des Betreibers, der zur Orpea Gruppe und damit zu einem der führenden Spezialisten auf dem Gebiet der Seniorenpflege in Deutschland gehört, komplettiert wird. Der Ortskern mit seinen denkmalgeschützten Kulturdenkmälern ist fußläufig oder mit dem Bus gut erreichbar und erfüllt mit seinen Geschäften, Cafés und Restaurants, Banken und Sparkassen sowie Sport- und Freizeiteinrichtungen alle Bedürfnisse des täglichen Bedarfs. Oberdrein ist die gesundheitliche Versorgung mit zahlreichen Allgemein- und Facharztpraxen gewährleistet.



KURZGEFASST

- Steigender Pflegebedarf
- Verkehrsgünstige Anbindung
- Lebendiges Dorf- und Vereinsleben



DAS OBJEKT

OBJEKT

Lage	Molsberger Str. 4a 56414 Wallmerod
Baujahr Gebäude	Baujahr 2000, Erweiterungsbau 2014
Objektbeschreibung	3 Vollgeschosse, 1 Kellergeschoss
Anzahl der Einheiten	58 Apartments
Appartementgrößen	55,86 m² - 97,76 m² (inkl. Gemeinschaftsfläche)
EnEV	Verbrauchsausweis, Endenergieverbrauch: 104,5 kWh (m²a), Energieträger: Heizwerk, reg., Energieeffizienzklasse D

BETRIEB

Betreiber ¹	Ein Unternehmen der Orpea Deutschland GmbH Theißtal Aue Alten- und Pflegeheim GmbH Herrnacker Weg 12 65527 Niedernhausen
Pachtvertragslaufzeit	bis 30.06.2029 mit 1x5 Jahren Verlängerungsoption

KAUFANGEBOT

Kaufpreise	208.686 € bis 365.252 € €
Erwerbsnebenkosten	5,00% Grunderwerbsteuer + ca. 2,00% Notar- und Gerichtskosten

ERTRAG

Mietrendite ²	anfängliche Mietrendite von 3,80% bezogen auf den Kaufpreis
Erste Mietzahlung	nach Übergabe und Kaufpreiszahlung in einer Summe
Miterhöhung	indexiert, mindestens 2,00% p.a.
Abschreibung	in Höhe von 2,00% p.a. auf den Gebäudewert (exklusive Grundstückswert)
Verwaltergebühr ³	26,00 € zzgl. MwSt. / Pflegeappartement / Monat
Instandhaltungsrücklage	vrsl. 0,65 € / m² mitrelevanter Gesamtfläche / Monat

¹ Die Orpea Deutschland GmbH ist mit insgesamt 134 Pflegeheimen und 11.868 Pflegeplätzen auf Rang 4 der Top 30 Pflegeheimbetreiber in Deutschland (Stand: 15.01.2020).

² 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. Die Berechnung bezieht sich auf den Zeitraum ab Erhalt der Pacht-/Mieteinnahmen.

³ Verwaltergebühr für Sondereigentum und Gemeinschaftseigentum.

BETREIBER/MIETER

Theißtal Aue Alten- und
Pflegeheim GmbH

ein Unternehmen der



- Pachtdauer bis 30.06.2029 + 1x5 Jahre Verlängerungsoption
- Langjährige Erfahrung im Markt
- Pauschale Mietzahlung auch bei Leerstand einzelner Appartements
- Etabliertes und zukunftsorientiertes Pflegekonzept
- Monatliche Zahlung der Generalmiete an die Verwaltung:
 - + Wohnfläche / Appartement
 - + Anteilige Pflegefunktions- und Gemeinschaftsfläche
 - = mietrelevante Gesamtfläche

VERWALTUNG

WI HAUSVERWALTUNG

- Treuhänderische Entgegennahme der Gesamtmiete und Verteilung der Gelder an die Eigentümer
- Verwaltung der Wohnungseigentümergeinschaft
- Sondereigentumsverwaltung
- Koordination/Kontrolle von Instandhaltungsmaßnahmen
- Vertretung der Eigentümerinteressen gegenüber dem Betreiber/Mieter sowie Dritten

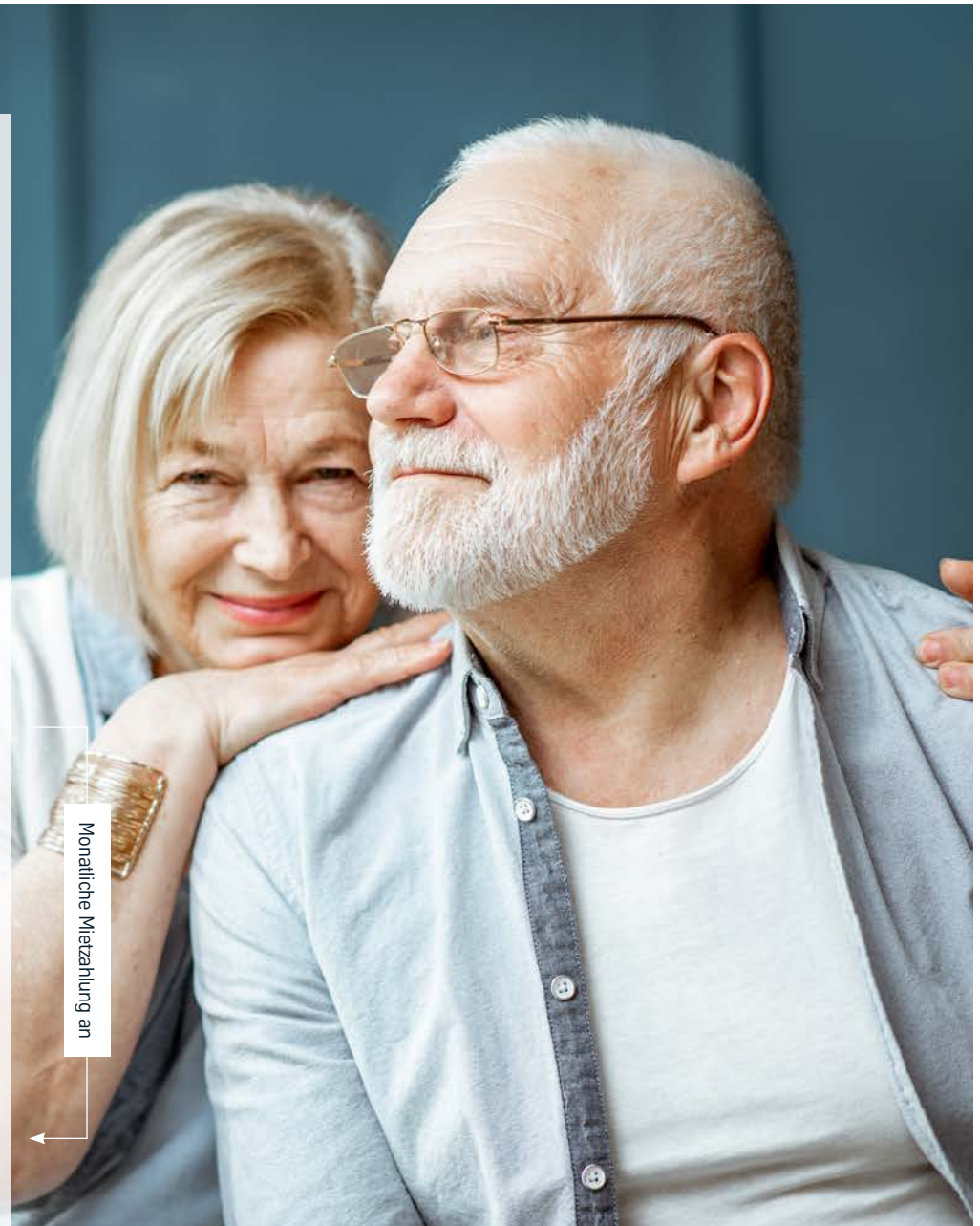
EIGENTÜMER



- Monatliche Mieteinnahmen für das Pflegeappartement
- Absicherung durch Grundbucheintrag
- Geringer Verwaltungsaufwand

Monatliche Mietzahlung an

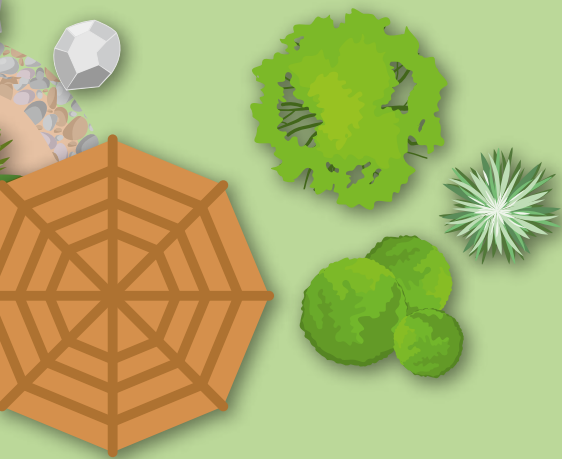
Monatliche Mietzahlung an



ERDGESCHOSS

-  Gemeinschaftseigentum
-  Sondereigentum





1. OBERGESCHOSS

- Gemeinschaftseigentum
- Sondereigentum





2. OBERGESCHOSS

-  Gemeinschaftseigentum
-  Sondereigentum







PFLEGEAPPARTEMENT - BEISPIEL

58 Pflegeappartements

Kaufpreise: 208.686 – 365.252 €

Kaufpreis	208.686 €
Anteil Gebäude	204.496 €
Grundstück	4.190 €
Miete	7.930 €
	661 € / Monat
Mietrendite ¹	3,80%

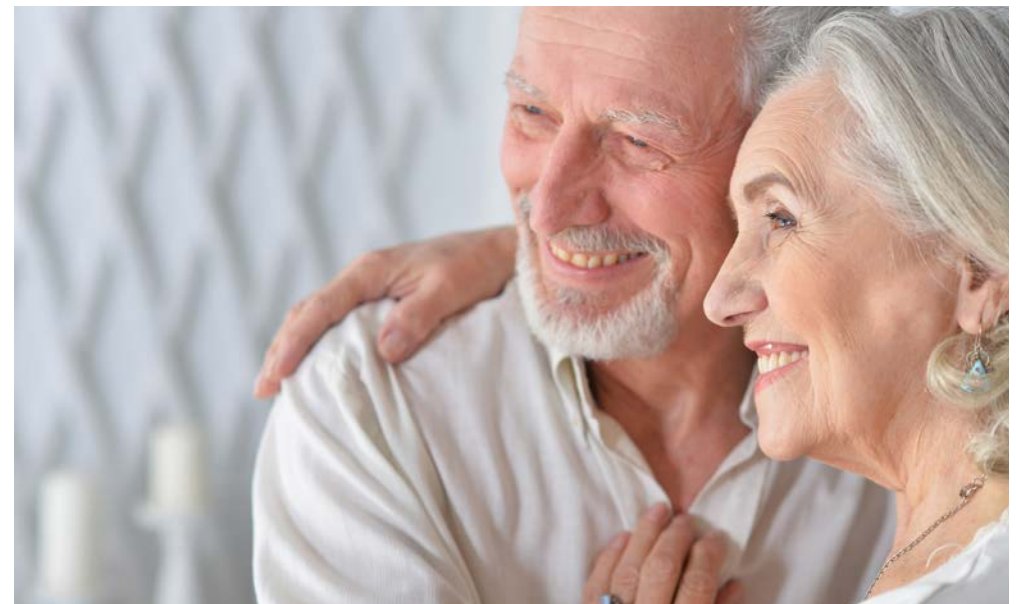
ca. 19,30 qm Sondereigentumsfläche
+ ca. 36,56 qm Gemeinschaftsfläche
= **ca. 55,86 qm Gesamtfläche**

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. Die Berechnung bezieht sich auf den Zeitraum ab Erhalt der Pacht-/Mieteinnahmen.

Bitte beachten Sie die Hinweise auf S. 26



Einrichtungsbild Pflegeappartement



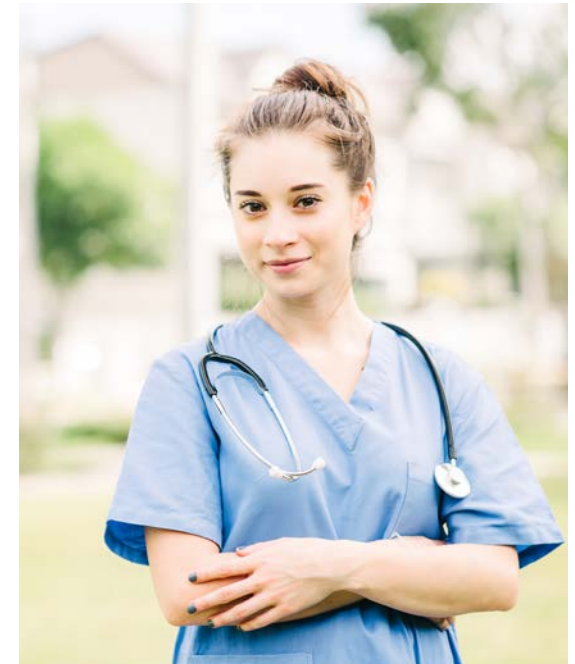
DER BETREIBER



Das Senioren-Zentrum „Hildegard von Bingen“ in Wallmerod wird betrieben von der Theißtal Aue Alten- und Pflegeheim GmbH, einem Unternehmen der Orpea Deutschland GmbH, die als Tochter der französischen Orpea Gruppe als einer der führenden Spezialisten auf dem Gebiet der Seniorenpflege in Deutschland gilt.

Die Orpea Gruppe bietet den Bewohnern in allen ihren Häusern ein hochwertiges Ambiente, die beste Pflege, Zuneigung, Freundlichkeit und Geborgenheit. Dabei orientiert sie sich an den Grundsätzen der qualitativ hochwertigen Pflege der Bewohner, der laufenden Suche nach neuen Lösungsansätzen in der Betreuung, der stetigen Ausbildung und Förderung ihrer Mitarbeiter sowie der Einhaltung von Qualitäts- und Sicherheitsstandards.

Da die Häuser der Orpea Gruppe immer einen starken Bezug zur Region haben, tragen sie individuelle Namen, die in der Region seit langem bekannt sind. Zusätzlich hebt sich die Orpea Gruppe deutlich von anderen großen Anbietern in der Seniorenpflege ab, indem sie in zentralen Funktionen ganz bewusst auf ein kleines Team von Top-Spezialisten setzt, die sich als Dienstleister für die Führungskräfte und Mitarbeiter in den Regionen einsetzen.



KURZGEFASST

- Kompromisslose Pflegequalität
- Individuelle Betreuung
- Intensive persönliche Bindung
- Motivierte Mitarbeiter



Zur außergewöhnlichen Servicekultur der Orpea Gruppe gehört auch die Überzeugung, dass zu den wichtigsten Qualitätsmerkmalen einer Pflegeeinrichtung eine gute Küche gehört, denn ausgewogene und schmackhafte Mahlzeiten beeinflussen die Lebensqualität der Bewohner maßgeblich. In allen Einrichtungen wird eine hohe Speisen- und Servicequalität durch den Einsatz von sehr gut ausgebildeten Mitarbeitern sowie der Verwendung frischer, regionaler und saisonaler Produkte garantiert.

Die professionelle Servicekultur spiegelt sich des Weiteren in diversen Veranstaltungen wie Vorträgen, Lesungen oder Konzerten sowie dem Angebot für die Durchführung von Familien- oder Geburtstagsfesten wider.

Weitere erweiterte Serviceleistungen werden in den jeweiligen Einrichtungen angeboten.

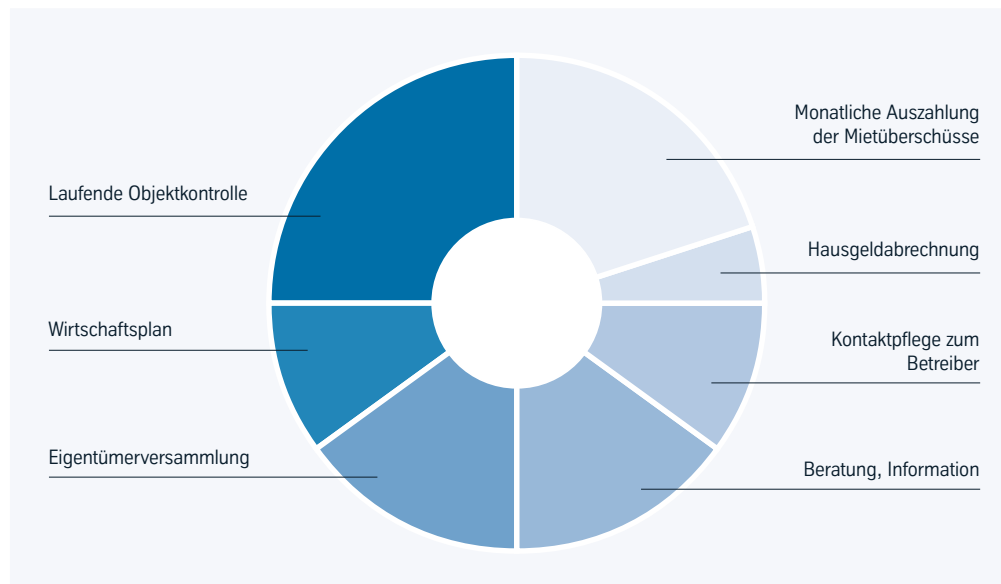
www.orpea.de

DIE VERWALTUNG

Ansprechpartner und Dienstleister rund um die Verwaltung von Pflegeimmobilien

Die WI Hausverwaltung ist seit über 10 Jahren ein auf Pflegeimmobilien spezialisierter Immobilienverwalter und Asset Manager. In nur einem Jahrzehnt wurde ein bundesweites Verwaltungsportfolio von über 4.000 Einheiten in 45 Objekten aufgebaut. Dieser Umstand gewährt Ihnen als Investor eine exklusive Betreuung durch die moderne und serviceorientierte Verwaltung.

Die Verwaltung dieser Spezialimmobilien erfordert ein großes Know-How. Alle Mitarbeiter der WI Hausverwaltung verfügen über eine fachspezifische Ausbildung und jahrzehntelange Erfahrung, die durch kontinuierliche Fortbildungen erweitert wird. Zudem verfügt sie über ein komplettes kaufmännisches, technisches und infrastrukturelles Management. Die Objektbetreuung zeichnet sich durch Effizienz und einem vertrauensvollen Kontakt zu den Eigentümern und den Betreibern aus.

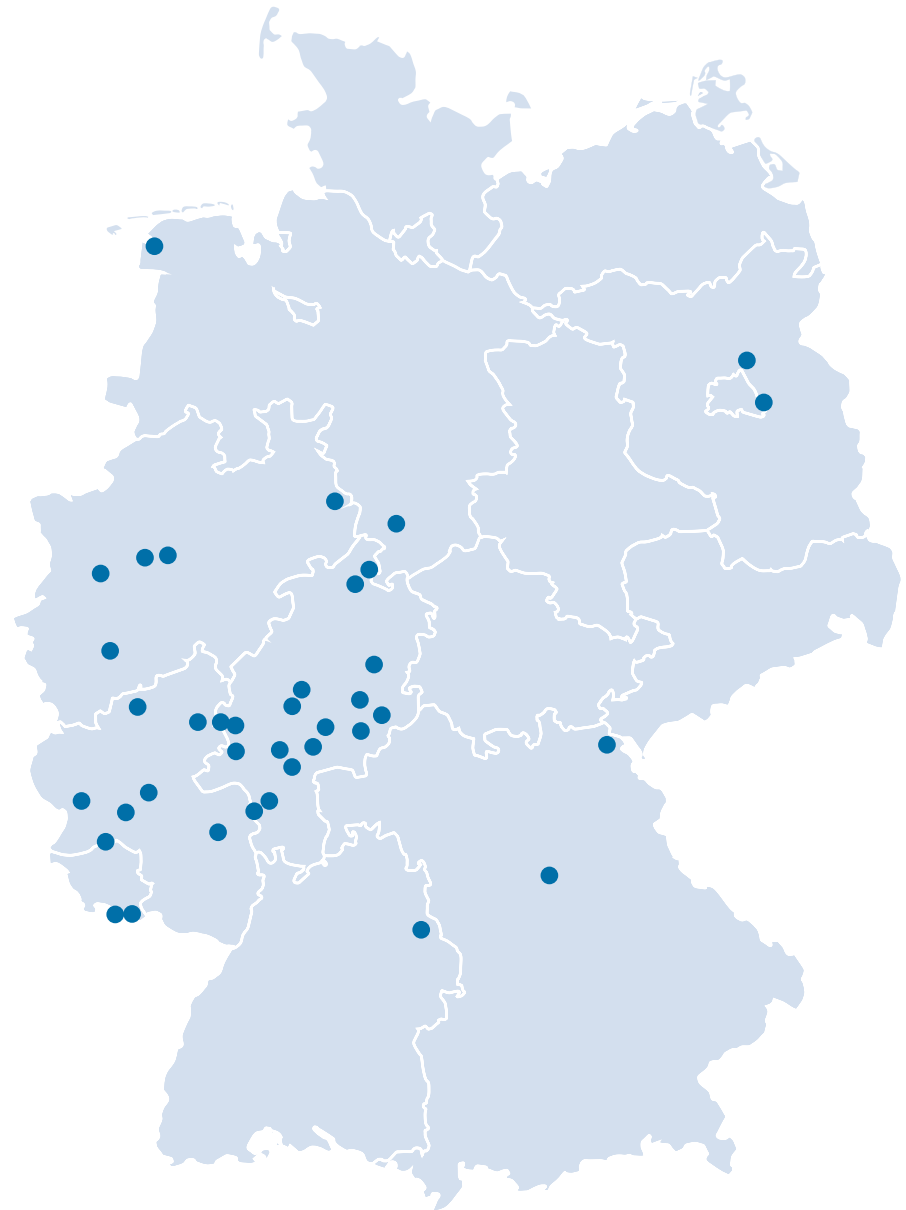


KURZGEFASST

- Professionelles Reporting für Kapitalanleger
- Spezialist für die Verwaltung von Pflegeimmobilien
- Rund 4.000 Einheiten in 45 Objekten
- über 2 Mio. € Mieteingang / Monat

Damit Ihre Immobilie langfristig eine klare Wertsteigerung erfährt, überwacht und erbringt die WI Hausverwaltung sämtliche Verwalterdienstleistungen, die für den wirtschaftlichen Betrieb notwendig sind. Im Rahmen einer Prozessoptimierung wurde ein persönliches Online-Portal für Sie eingerichtet, auf das Sie mit der WI-App zugreifen können. Dank der direkten Anbindung an die Verwaltungssoftware, greifen Sie damit jederzeit bequem auf alle Informationen und Termine Ihrer Liegenschaft zu und sparen dadurch Zeit und Geld.

Sie erhalten eine qualifizierte Betreuung in einem Sorglospaket. Lehnen Sie sich zurück – Ihre Immobilie ist in den besten Händen.



HAFTUNGSAUSSCHLUSS

Für den Inhalt dieses Prospektes sind nur die bis zum Prospekterstellungszeitpunkt bekannten oder erkennbaren Sachverhalte maßgebend. Planungs- und Berechnungsgrundlagen stehen unter dem Vorbehalt der jederzeit potenziell möglichen Veränderung. Die derzeitige Bau-, Verwaltungs- und Finanzverwaltungspraxis sowie Rechtsprechung kann sich verändern. Eine Haftung für den Eintritt von Kosten-, Ertrags- und Steuerprognosen, sowie für die zukünftige Entwicklung der Finanzierungs- und Bewirtschaftungskosten, insbesondere auch für ggf. von dritter Stelle erstellte Berechnungsbeispiele etc. kann nicht übernommen werden.

Die im Prospekt enthaltenen Illustrationen, Visualisierungen, Einrichtungsgegenstände und Fotos sind als Vorschläge, Entwürfe und Muster zu verstehen und nicht als wesentliche Elemente oder Bestandteile im Sinne der Baubeschreibung. Die tatsächliche Gestaltung und Bauausführung kann hiervon abweichen. Gültigkeit haben ausschließlich die notariell beurkundeten Verträge.

Stand Juli 2021



Hildegard von Bingen

4a

EINE INVESTITION ZUM WOHLFÜHLEN

VERKÄUFERIN:



F-Projekt 26 GmbH
Ein Unternehmen der WI Capital GmbH

Phoenixallee 5-7
31137 Hildesheim

VERTRIEB:



WI IMMO GmbH
Ein Unternehmen der WI Capital GmbH

Phoenixallee 5-7
31137 Hildesheim

