

Pflegeapartments in Frankfurt (Oder)

Faktenblatt



Visualisierung/Abbildung ähnlich



Mondäne Pflegeeinrichtung

Die Immobilie im Überblick

In Frankfurt (Oder) entstehen in einem attraktiven Neubau 140 Einzelzimmer für die stationäre Pflege. Die kreisfreie Stadt Frankfurt (Oder) liegt mit ihren rund 60.000 Einwohnern im Osten des Landes Brandenburg direkt an der Grenze zu Polen und gehört mit der Landeshauptstadt Potsdam, Brandenburg an der Havel und Cottbus zu den Oberzentren des Bundeslandes.

Im südlichen Stadtgebiet verläuft die Autobahn 12, die östlich der Oder zur polnischen Autostrada A2 wird; Frankfurt (Oder) liegt damit direkt an der Hauptverbindung zwischen dem gerade einmal 80 Kilometer Luftlinie entfernten Berlin und der polnischen Hauptstadt Warschau. Insgesamt präsentiert sich die Gemeinde als lebendige Universitätsstadt, zu deren unmittelbarem Einzugsgebiet auch die rund 17.000 Einwohner der polnischen Partner- und Nachbarstadt Słubice – bis 1945 sogar ein Stadtteil von Frankfurt (Oder) – zählen. In verkehrsgünstiger und zentraler Lage entsteht an der Robert-Havemann-Straße 1 das neue Gebäude. Der auf die stationäre Pflege ausgerichtete Neubau bietet Platz für 140 Einzelzimmer. Wie es um den Bedarf dieser Pflegeplätze bestellt ist, zeigt ein Blick

in die aktuelle Auswertung der Pflegestatistik 2019 durch das Brandenburger Sozialministerium. Demnach liegt Frankfurt (Oder) mit einem Anteil von Pflegebedürftigen an der Gesamtbevölkerung von 6,5 Prozent bereits leicht über dem Landesdurchschnitt von 6,1 Prozent und sogar deutlich über dem Bundesdurchschnitt von 5,0 Prozent. Hinzu kommt eine „überdurchschnittlich hohe Relevanz“ der stationären Versorgung in der Stadt.¹

Die mondän-urbane Architektur des neuen Gebäudes sieht eine Ausführung mit fünf Voll- und drei Staffelgeschossen vor, wobei im Erdgeschoss das Café und die hauseigene Küche untergebracht sind, während sich die Bewohnerzimmer auf die Obergeschosse verteilen. Insgesamt entsteht hier also eine äußerst attraktive Pflegeimmobilie. Und das gilt selbstverständlich nicht nur für die Bewohner, sondern auch für Anleger, die hier in eine oder mehrere Wohneinheiten investieren können.

¹ Quelle: Daten und Fakten zur Pflege in Frankfurt (Oder) – Analyse der Pflegestatistik 2019, Ministerium für Soziales, Gesundheit, Integration und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg, Juni 2021, Seite 11.



Visualisierung/Abbildung ähnlich

- ♦ **140 hochwertig ausgestattete stationäre Pflegeapartments als Einzelzimmer**
- ♦ **Langfristig geschlossener Mietvertrag 20 Jahre + 2 x 5 Jahre Verlängerungsoption**
- ♦ **Vorbelegungsrecht für Eigentümer und deren nächsten Angehörigen**



Der Betreiber der Einrichtung – Mirabelle Holding GmbH

Die Pflegeeinrichtung in Frankfurt (Oder) wird betrieben von der Mirabelle Holding GmbH aus Berlin-Heiligensee. Geschäftsführer von Mirabelle sind Robert Hille und Philipp Keck. Hille ist mit dem Pflegemarkt aufgewachsen, da schon der elterliche Betrieb seit 1998 im Bereich der Seniorenbetreuung tätig ist.

Er arbeitete von 2003 an in der Pflege und absolvierte eine Ausbildung zum staatlich anerkannten Altenpfleger. Durch seinen Wunsch, mehr leisten zu dürfen, qualifizierte er sich weiter und schloss unter anderem im Jahr 2010 seine Weiterbildung zum Pflegedienstleiter ab. Weitere Qualifikationen folgten, darunter auch die Zulassung zum Heimleiter nach HeimPersV und SGB XI. Bevor er im Januar 2015 zu einer anderen kleinen Unternehmensgruppe kam, war er insgesamt über zehn Jahre für die H&R Unternehmensgruppe tätig, wo er alle Positionen durchlief. In der letzten Gruppe lernte er Philipp Keck kennen, mit dem er nun die Mirabelle Holding GmbH leitet. Weitere Träger, für die er arbeitete, heißen HVVG und das Pflege-Team Hille/Kühn.

Keck hat ebenfalls bereits in jungen Jahren Kontakt mit der Pflegebranche im väterlichen Betrieb sammeln können. Er wechselte später im Rahmen seiner Ausbildung als Kaufmann für Bürokommunikation und seines Studiums der Betriebswirtschaft in die Verwaltung derselbigen Unternehmensgruppe. Im Laufe der Zeit übernahm er diverse Bereiche und führte dann als operativer kaufmännischer Leiter neben Robert Hille die Unternehmensgruppe mit an. Derzeit gehören zum Portfolio von Mirabelle Einrichtungen in Magdeburg,

Gersfeld (Rhön) und im Landkreis Goslar gelegenen Langelsheim (Lautental). Dazu kommt ein in Magdeburg beheimateter Ambulanter Dienst sowie senioren-gerechte Wohnungen. Zur Philosophie von Mirabelle gehört das japanische Konzept „Kaizen“, das im Allgemeinen als eine Lebenseinstellung zu verstehen ist und zur japanischen Lebensart gehört. Das Ziel:

Es sollte kein Tag vergehen, an dem nicht eine Verbesserung stattgefunden hat.

Es bedarf daher einer ständigen Veränderung beziehungsweise Optimierung. Das Wort „Kaizen“ selbst stammt aus dem Japanischen und setzt sich zusammen aus „Kai“ – Ändern beziehungsweise Veränderung – und „Zen“ – Gut beziehungsweise zum Besseren. Im Grunde genommen ist „Kaizen“ ein ständig andauernder Veränderungsprozess. Wichtig ist hierbei, dass die Veränderung nicht unbedingt bahnbrechend sein muss, sondern sie soll in kleinen Schritten erfolgen. Kaizen gilt in Japan als Synonym für die ständige Veränderung in kleinen Schritten.

Das Konzept ist bei der Mirabelle Holding GmbH eine auf alle Unternehmensbereiche ausgelegte Denkweise, die von allen Mitarbeitern praktiziert wird. Diese Einstellung will sich das Unternehmen zu Nutze machen, um für seine Kunden jeden Tag besser zu werden.



Visualisierung/Abbildung ähnlich

Objekt

| | |
|---------------------------------|---|
| Lage | Robert-Havemann-Straße 1 15236 Frankfurt |
| Baubeginn | bereits erfolgt am 01.08.2022 |
| Fertigstellung | vs. Q3 2024 |
| Objektbeschreibung | Keller, 5 Vollgeschosse, 3 Staffelgeschosse |
| Anzahl der Wohneinheiten | 140 Einzelzimmer |
| Wohnungsgrößen | 42,27 m ² –53,87 m ² (inkl. Gemeinschaftsfläche) |

Betrieb

| | |
|------------------------------|---|
| Betreiber | Mirabelle Holding GmbH Gneisenaustraße 44/45, 10961 Berlin |
| Mietvertragslaufzeit | 20 Jahre + 2 × 5 Jahre Verlängerungsoption |
| Übergabe an Betreiber | vs. Q3 2024 |

Kaufangebot

| | |
|----------------------------|--|
| Kaufangebot | Pflegeapartments nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) |
| Verkäufer / Bauherr | FFire Healthcare Frankfurt (Oder) GmbH |
| Kaufpreise | 185.737 €–236.709 € pro Wohneinheit |
| Kaufpreiszahlung | nach MaBV |
| Erwerbsnebenkosten | 6,5 % Grunderwerbsteuer ca. 2,5 % Notar- und Vollzugskosten |

Ertrag

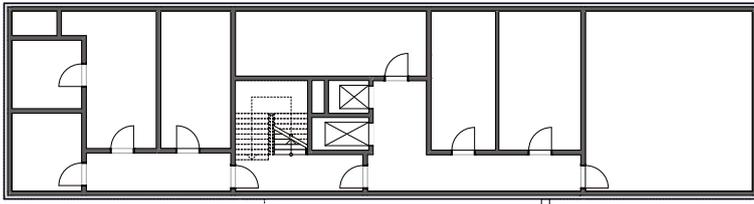
| | |
|-----------------------------------|--|
| Mietrendite | anfängliche Mietrendite von ca. 3,5 %* p.a. bezogen auf den Kaufpreis |
| Erste Mietzahlung | vs. Q4 2024 |
| Pre-Opening | 9 Monate, hiervon 4 Monate der Endkunde und max. 5 Monate der Verkäufer |
| Indexierung | ab dem 6. Jahr 60 % / 10 %, Basisjahr 2015 = 100 |
| Instandhaltungsrücklage | empfohlen: jährlich 2,00 €/qm |
| Verwalter | WH Verwaltungsgesellschaft mbH Steinriede 14, 30827 Garbsen |
| Verwaltergebühr | jährlich 360,00 € inkl. MwSt. pro Einheit |
| Steuerliche Aspekte | Abschreibung: 3 % der Gebäudeherstellungskosten über 33 Jahre |
| Bevorzugtes Belegungsrecht | besteht für alle Erwerber eines Apartments der Pflegeeinrichtung in Frankfurt sowie deren nächsten Familienangehörigen, in allen von der Mirabelle Holding GmbH betrieblenen 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: 15. Juni 2023

*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.

Etagengrundrisse

Untergeschoss



Erdgeschoss



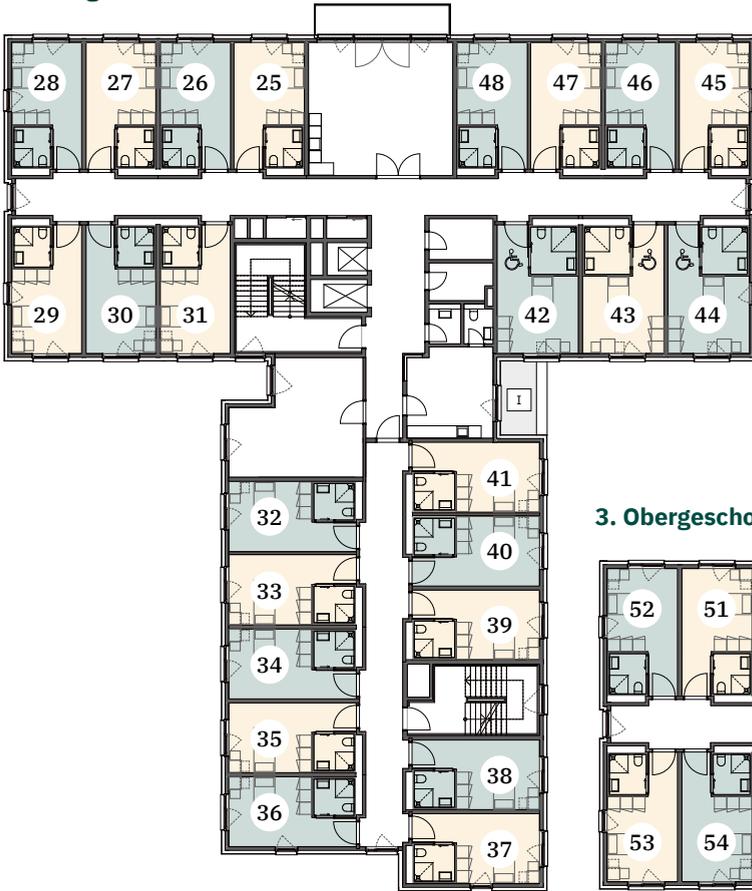
1. Obergeschoss



Gemeinschaftsfläche
Sondereigentum



2. Obergeschoss



3. Obergeschoss



4. Obergeschoss



1. Staffelgeschoss



2. Staffelgeschoss



3. Staffelgeschoss



