

# Betreutes Wohnen in Mommenheim

## Faktenblatt



# Betreutes Wohnen mit Individualität

## Die Immobilie im Überblick

**Mehrere Wohnkonzepte für das fortgeschrittene Alter in direkter Nachbarschaft: Dafür steht eine neue Einrichtung in Mommenheim – und ist damit als Pflegeimmobilie eine herausragende Chance zur Investition.**

Das rheinhessische Mommenheim ist das Zuhause von rund 3.000 Einwohnerinnen und Einwohnern und gehört zum insgesamt von etwa 210.000 Menschen bewohnten Landkreis Mainz-Bingen. Dabei handelt es sich um den wirtschaftlich führenden Landkreis in Rheinland-Pfalz und eine der wirtschaftsstärksten Regionen Deutschlands, die vor allem durch ihre mittelständische Wirtschaftsstruktur bestimmt wird. Mommenheim selbst ist eine geruhige Gemeinde mit dörflich geprägtem Ortskern, die sich außerordentlicher Beliebtheit und großer Nachfrage als Wohnstandort vor den Toren der Landeshauptstadt Mainz erfreut.

Auch im Kreis Mainz-Bingen nimmt der Anteil der betagteren Mitglieder der Gesellschaft zu, womit auch der Anteil der Menschen steigen wird, die auf Pflege angewiesen sind. Doch das muss selbstverständlich nicht unbedingt die „klassische“ stationäre Pflege im Seniorenheim sein. Im Gegenteil: Gefragt sind Konzepte, die so individuell sind, wie die Pflegebedürftigen selbst. Viele Menschen favorisieren dabei, möglichst selbstständig in den eigenen vier Wänden zu leben – sich bei Bedarf aber auf die Geborgenheit einer sicheren Betreuung verlassen zu können. Diesem Wunsch trägt das neue Seniorenzentrum in Mommenheim mit verschiedenen Wohnkonzepten Rechnung: Zum einen entstehen 43 Einheiten für Betreutes Wohnen, zum anderen zwei Wohngemeinschaften mit 24 Pflegeplätzen in Einzel- und Partnerzimmern. Ergänzt wird das Konzept von einer Tagespflege und Räumlichkeiten für einen ambulanten Dienst.



- ♦ **Modernes Wohnkonzept** bestehend aus Wohngemeinschaftsplätzen, Betreuten Wohnungen und Tagespflege
- ♦ **Exzellente Lage** im wirtschaftsstarken Landkreis Mainz-Bingen
- ♦ **Etablierter Betreiber** seit 1894 mit bundesweit 50 Standorten



## Objekt

<b>Lage</b>	Gaustraße, 55278 Mommenheim
<b>Baubeginn</b>	September 2022
<b>Fertigstellung</b>	Januar 2024
<b>Objektbeschreibung</b>	Gebäude A: 2 Vollgeschosse + Keller Gebäude B: 3 Vollgeschosse + Keller
<b>Anzahl der Wohneinheiten</b>	70 Betreute Wohnungen
<b>Wohnungsgrößen</b>	73,60 m <sup>2</sup> –114,42 m <sup>2</sup> (inkl. Gemeinschaftsfläche)

## Betrieb

<b>Betreibergesellschaft</b>	Evangelischer Diakonieverein Berlin-Zehlendorf e.V., Glockenstr. 8, 14163 Berlin
<b>Mietvertragslaufzeit</b>	20 Jahre + 2 × 5 Jahre
<b>Übergabe an Betreiber</b>	Januar 2024

## Kaufangebot

<b>Kaufangebot</b>	Betreute Wohnungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG)
<b>Verkäufer / Bauherr</b>	Carestone Mommenheim GmbH An der Börse 3, 30159 Hannover
<b>Kaufpreise</b>	293.231 €–456.209 € pro Wohneinheit
<b>Kaufpreiszahlung</b>	nach MaBV
<b>Erwerbsnebenkosten</b>	5,0 % Grunderwerbsteuer ca. 2,5 % Notar- und Vollzugskosten

## Ertrag / Aufwand

<b>Mietrendite</b>	anfängliche Mietrendite von ca. 3,5 %* p.a. bezogen auf den Kaufpreis
<b>Erste Mietzahlung</b>	August 2024
<b>Pre-Opening</b>	6 Monate
<b>Indexierung</b>	ab dem 4. Jahr 65 % / 10 %, Basisjahr 2015 = 100
<b>Erhaltungsrücklage</b>	empfohlen: jährlich 2,00 €/qm
<b>Verwalter</b>	WH Verwaltungsgesellschaft mbH Steinriede 14, 30827 Garbsen
<b>Verwaltergebühr</b>	monatlich 30,00 € inkl. MwSt. pro Einheit, fällig ab Übergang von Nutzen und Lasten
<b>Steuerliche Aspekte</b>	Abschreibung: 3 % der Gebäudeherstellungskosten über 33 Jahre

**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: 30. 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

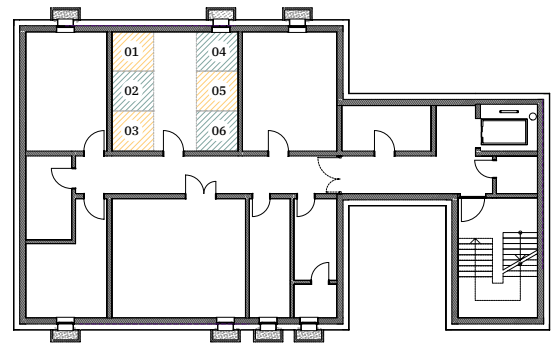


# Etagengrundrisse

## Keller

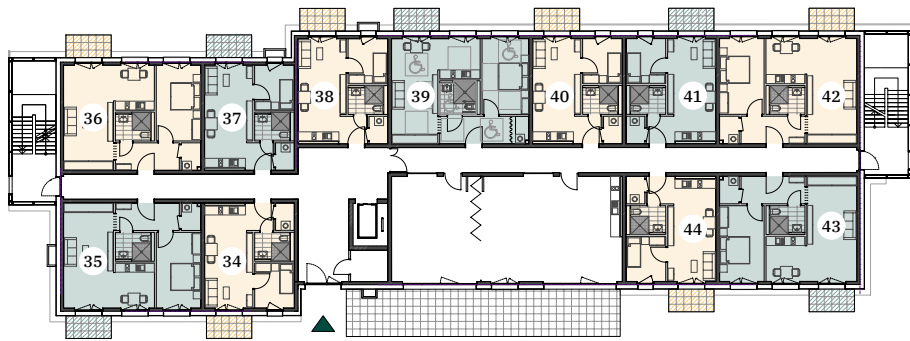


Gebäude B

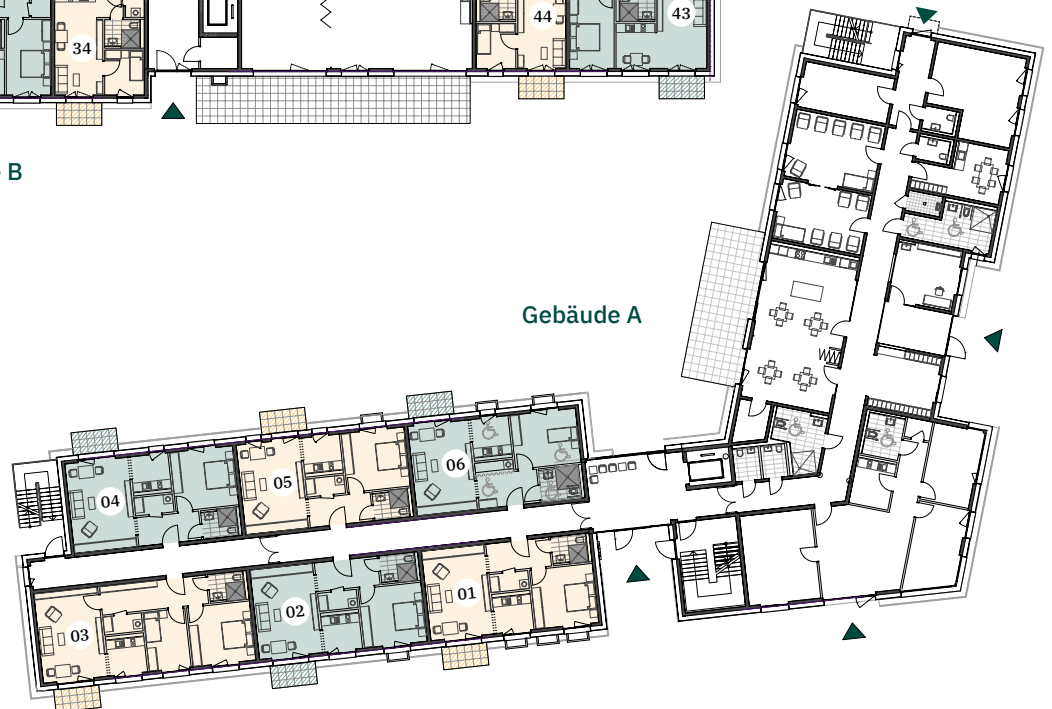


Gebäude A

## Erdgeschoss






Gebäude B



Gebäude A



-  Gemeinschaftsfläche
-  Sondereigentum
-  Gemeinschaftsfläche mit Sondernutzungsrecht

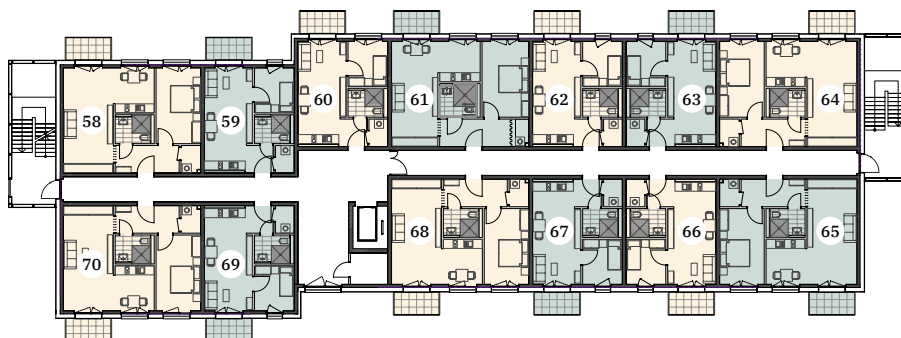
## 1. Obergeschoss



Gebäude B

Gebäude A

## 2. Obergeschoss



Gebäude B

# Kaufpreisliste

Nr.	Bezeichnung	Fläche Apartment	Fläche Sonder- nutzungsrecht	Anteil Gem.-Fläche	Gesamtfläche	mtl. Miete	Verkaufspreis
<b>GEBÄUDE A</b>							
<i>Erdgeschoss</i>							
1	Wohnung	62,42 qm	5,16 qm	30,00 qm	97,57 qm	1.133,79 €	388.726 €
2	Wohnung	62,42 qm	5,16 qm	30,00 qm	97,57 qm	1.133,79 €	388.726 €
3	Wohnung	79,27 qm	5,16 qm	30,00 qm	114,42 qm	1.330,32 €	456.208 €
4	Wohnung	62,42 qm	5,16 qm	30,00 qm	97,57 qm	1.133,79 €	Verkauft
5	Wohnung	62,42 qm	5,16 qm	30,00 qm	97,57 qm	1.133,79 €	388.726 €
6	Wohnung	62,42 qm	5,16 qm	30,00 qm	97,57 qm	1.133,79 €	388.726 €
<b>GEBÄUDE B</b>							
<i>Erdgeschoss</i>							
34	Wohnung	38,54 qm	5,09 qm	30,00 qm	73,62 qm	855,49 €	Verkauft
35	Wohnung	59,94 qm	5,14 qm	30,00 qm	95,07 qm	1.104,75 €	378.771 €
36	Wohnung	59,94 qm	5,14 qm	30,00 qm	95,07 qm	1.104,75 €	378.771 €
37	Wohnung	38,54 qm	5,14 qm	30,00 qm	73,67 qm	856,06 €	Verkauft
38	Wohnung	38,54 qm	5,14 qm	30,00 qm	73,67 qm	856,06 €	293.506 €
39	Wohnung	59,94 qm	5,14 qm	30,00 qm	95,07 qm	1.104,75 €	378.771 €
40	Wohnung	38,54 qm	5,14 qm	30,00 qm	73,67 qm	856,06 €	293.506 €
41	Wohnung	38,54 qm	5,14 qm	30,00 qm	73,67 qm	856,06 €	293.506 €
42	Wohnung	59,94 qm	5,14 qm	30,00 qm	95,07 qm	1.104,75 €	378.771 €
43	Wohnung	59,94 qm	4,98 qm	30,00 qm	94,91 qm	1.102,91 €	378.120 €
44	Wohnung	38,54 qm	5,09 qm	30,00 qm	73,62 qm	855,49 €	Verkauft
<i>1. Obergeschoss</i>							
45	Wohnung	59,94 qm	5,14 qm	30,00 qm	95,07 qm	1.104,75 €	378.771 €
46	Wohnung	38,54 qm	5,14 qm	30,00 qm	73,67 qm	856,06 €	Verkauft
47	Wohnung	38,54 qm	5,14 qm	30,00 qm	73,67 qm	856,06 €	293.506 €
48	Wohnung	59,94 qm	5,14 qm	30,00 qm	95,07 qm	1.104,75 €	378.771 €
49	Wohnung	38,54 qm	5,14 qm	30,00 qm	73,67 qm	856,06 €	293.506 €
50	Wohnung	38,54 qm	5,14 qm	30,00 qm	73,67 qm	856,06 €	Verkauft
51	Wohnung	59,94 qm	5,14 qm	30,00 qm	95,07 qm	1.104,75 €	378.771 €
52	Wohnung	59,94 qm	4,98 qm	30,00 qm	94,91 qm	1.102,91 €	378.120 €
53	Wohnung	38,54 qm	5,07 qm	30,00 qm	73,60 qm	855,26 €	293.231 €
54	Wohnung	38,54 qm	5,13 qm	30,00 qm	73,66 qm	855,95 €	293.467 €
55	Wohnung	59,94 qm	5,13 qm	30,00 qm	95,06 qm	1.104,63 €	378.731 €
56	Wohnung	38,54 qm	5,13 qm	30,00 qm	73,66 qm	855,95 €	293.467 €
57	Wohnung	59,94 qm	5,13 qm	30,00 qm	95,06 qm	1.104,63 €	378.731 €
<i>2. Obergeschoss</i>							
58	Wohnung	59,94 qm	5,13 qm	30,00 qm	95,06 qm	1.104,63 €	378.731 €
59	Wohnung	38,54 qm	5,13 qm	30,00 qm	73,66 qm	855,95 €	Verkauft
60	Wohnung	38,54 qm	5,13 qm	30,00 qm	73,66 qm	855,95 €	293.467 €
61	Wohnung	59,94 qm	4,97 qm	30,00 qm	94,90 qm	1.102,79 €	Verkauft
62	Wohnung	38,54 qm	5,09 qm	30,00 qm	73,62 qm	855,49 €	Verkauft
63	Wohnung	38,54 qm	5,14 qm	30,00 qm	73,67 qm	856,06 €	Verkauft
64	Wohnung	59,94 qm	5,14 qm	30,00 qm	95,07 qm	1.104,75 €	Verkauft
65	Wohnung	59,94 qm	5,14 qm	30,00 qm	95,07 qm	1.104,75 €	Verkauft
66	Wohnung	38,54 qm	5,14 qm	30,00 qm	73,67 qm	856,06 €	293.506 €
67	Wohnung	38,54 qm	5,14 qm	30,00 qm	73,67 qm	856,06 €	293.507 €
68	Wohnung	59,94 qm	5,14 qm	30,00 qm	95,07 qm	1.104,75 €	378.771 €
69	Wohnung	38,54 qm	5,14 qm	30,00 qm	73,67 qm	856,06 €	293.506 €
70	Wohnung	59,94 qm	5,14 qm	30,00 qm	95,07 qm	1.104,75 €	378.771 €