

# Alten- und Pflegeheim Kruse in Petershagen Faktenblatt



# Etablierte Immobilie im Kreis Minden-Lübbecke

## Die Immobilie im Überblick

**Gerade in Zeiten globaler Krisen, hoher Inflation und schwankender Finanzmärkte stellt die Investition in eine Pflegeimmobilie eine attraktive und stabile Kapitalanlage dar. Sie vereint die Wertbeständigkeit des Immobiliensektors mit den langfristigen Wachstumsaussichten des Pflegemarktes, die durch den demografischen Wandel gestützt werden.**

Das Haus Kruse im beschaulichen Petershagener Ortsteil Friedewalde (Kreis Minden-Lübbecke) bietet Investorinnen und Investoren dabei im Unterschied zu neu projektierten Objekten die Vorzüge einer Bestandsimmobilie: Die Einrichtung ist im lokalen Pflegemarkt etabliert und bietet sofortige Mieteinnahmen nach Kaufpreiszahlung. Die Mietrendite liegt bei 3,8 Prozent.

Die Einrichtung wurde bereits 1988 eröffnet und zuletzt um einen 2017 in Betrieb genommenen Erweiterungsbau ergänzt. Insgesamt verfügt sie über 60 stationäre Pflegeplätze in 52 freundlichen Wohneinheiten (44 Einzel- und acht Doppelzimmer). Auf allen Etagen stehen zudem behaglich möblierte Gemeinschafts- und Aufenthaltsräume sowie Pflegebäder zur Verfügung. Großer Beliebtheit erfreut sich die geräumige Dachterrasse. Eine weitere große Terrasse im Erdgeschoss öffnet sich zum liebevoll gestalteten Gartenbereich, der im Stil eines kleinen Parks angelegt ist. Zur Charakteristik der Einrichtung gehört die ruhige Lage in Friedewalde. Apotheke, Bank und Bäckerei befinden sich in direkter Nachbarschaft. Die Kernstadt von Petershagen an der Weser liegt mit rund zehn Straßenkilometern genauso nah wie das Zentrum der Kreisstadt Minden.



- ♦ **Etablierte Bestandseinrichtung**  
*mit 44 Einzel- und 8 Doppelzimmer*
- ♦ **Neu abgeschlossener Pachtvertrag**  
*über 20 Jahre und 2 x 5 Jahre Verlängerung*
- ♦ **Sofortige Mietzahlung**  
*nach Kaufpreiszahlung*
- ♦ **Attraktive Lage**  
*in direkter Nähe zur Stadt Minden*



## Objekt

<b>Lage</b>	Friedewalder Straße 19, 32469 Petershagen
<b>Baujahr</b>	Altbau 1988, Neubau 2017
<b>Objektbeschreibung</b>	2 Gebäudeteile (Altbau + Neubau, jeweils mit 3 Vollgeschossen und Keller)
<b>Anzahl der Wohneinheiten</b>	52 Einheiten (44 EZ + 8 DZ)
<b>Wohnungsgrößen</b>	60,08 m <sup>2</sup> –79,49 m <sup>2</sup> (inkl. Gemeinschaftsfläche)

## Betrieb

<b>Betreibergesellschaft</b>	Alten- und Pflegeheim Kruse Betriebs-GmbH, Friedewalder Straße 19, 32469 Petershagen (Auvictum Holding GmbH)
<b>Mietvertragslaufzeit</b>	20 Jahre + 2 × 5 Jahre Verlängerungsoption
<b>Übergabe an Betreiber</b>	bereits erfolgt am 01.08.2022

## Kaufangebot

<b>Kaufangebot</b>	Pflegeapartments nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG)
<b>Verkäufer</b>	Carestone Projekt III GmbH An der Börse 3, 30159 Hannover
<b>Kaufpreise</b>	206.432 €–273.114 € pro Wohneinheit
<b>Kaufpreiszahlung</b>	endfällig
<b>Erwerbsnebenkosten</b>	6,5 % Grunderwerbsteuer ca. 1,5 % Notar- und Vollzugskosten

## Ertrag / Aufwand

<b>Mietrendite</b>	anfängliche Mietrendite von ca. 4,07 % <sup>*1</sup> p.a. bezogen auf den Kaufpreis
<b>Erste Mietzahlung</b>	nach Kaufpreiszahlung
<b>Pre-Opening</b>	entfällt
<b>Indexierung</b>	ab dem Jahr 2026, 70 % / 10 %, Basisjahr 2015 = 100 bzw. gegenüber der jeweils vorhergehenden Mietzinsanpassung
<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: 2 % der Gebäudeherstellungskosten über 50 Jahre <sup>*2</sup>
<b>Bevorzugtes Belegungsrecht</b>	besteht für alle Erwerber eines Apartments des Alten- und Pflegeheims Kruse in Petershagen sowie deren nächsten Familienangehörigen, in allen von der Auvictum betriebenen Einrichtungen

**Haftungs- und Angabenvorbehalt:** Die genannten Angaben erheben keinerlei Anspruch auf Vollständigkeit und sind nicht bindend. Es gelten ausschließlich die Angaben in den notariellen (Bezugs-) Urkunden und Verträgen. Stand: 21. Oktober 2025

<sup>\*1</sup> 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.




<sup>\*2</sup> Diese Information stellt weder eine Garantie dar, noch ersetzt sie eine steuerliche Beratung. Bitte wenden Sie sich dahingehend an Ihren Steuerberater.

# Etagengrundrisse

## Kellergeschoss

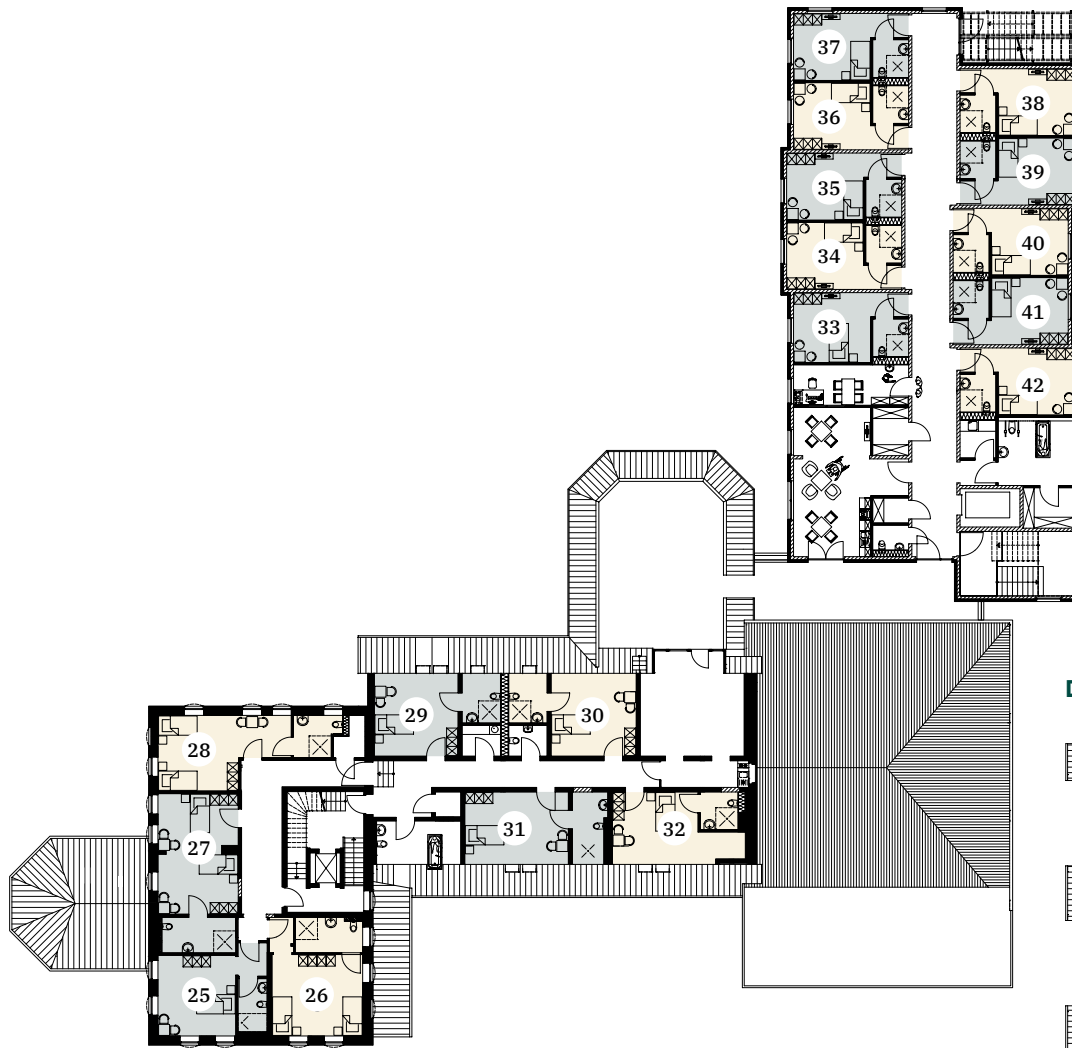
## Erdgeschoss



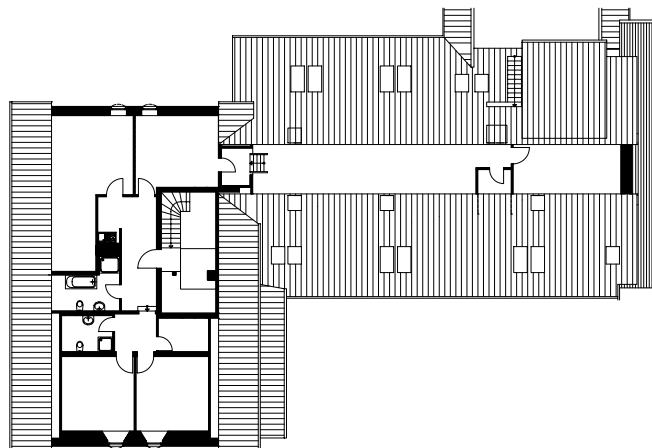
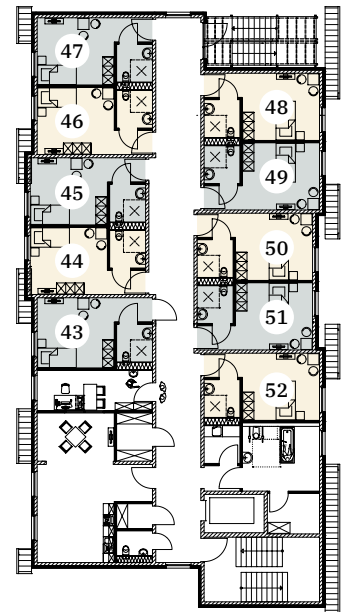
-  Sondereigentum
-  Gemeinschaftsfläche
-  Gemeinschaftsfläche mit Sondernutzungsrecht



## Obergeschoss



## Dachgeschoss



## Kaufpreisliste

Nr.	Bezeichnung	Gesamtfläche	mtl. Miete	Verkaufspreis	Nr.	Bezeichnung	Gesamtfläche	mtl. Miete	Verkaufspreis
<b>Erdgeschoss</b>					<b>Obergeschoss</b>				
1	Apartment	66,47 m <sup>2</sup>	773,85 €	228.388,42 €	27	Apartment	77,83 m <sup>2</sup>	906,10 €	267.420,00 €
2	Apartment	68,38 m <sup>2</sup>	796,08 €	234.947,37 €	28	Apartment	71,93 m <sup>2</sup>	837,41 €	247.146,32 €
3	Apartment	65,56 m <sup>2</sup>	763,26 €	225.262,11 €	29	Apartment	69,92 m <sup>2</sup>	814,02 €	240.240,00 €
4	Apartment	62,01 m <sup>2</sup>	721,93 €	213.063,16 €	30	Apartment	70,25 m <sup>2</sup>	817,83 €	241.367,37 €
5	Apartment	60,08 m <sup>2</sup>	699,46 €	206.431,58 €	31	Apartment	73,15 m <sup>2</sup>	851,61 €	251.336,84 €
6	Apartment	79,49 m <sup>2</sup>	925,40 €	273.113,68 €	32	Apartment	70,06 m <sup>2</sup>	815,62 €	240.691,58 €
7	Apartment	63,31 m <sup>2</sup>	737,06 €	217.528,42 €	33	Apartment	64,63 m <sup>2</sup>	752,57 €	222.094,74 €
8	Apartment	74,97 m <sup>2</sup>	872,80 €	257.589,47 €	34	Apartment	63,95 m <sup>2</sup>	744,48 €	219.720,00 €
9	Apartment	66,84 m <sup>2</sup>	778,14 €	229.654,74 €	35	Apartment	63,95 m <sup>2</sup>	744,48 €	219.720,00 €
10	Apartment	63,39 m <sup>2</sup>	737,98 €	217.800,00 €	36	Apartment	63,95 m <sup>2</sup>	744,48 €	219.720,00 €
11	Apartment	71,55 m <sup>2</sup>	832,95 €	245.829,47 €	37	Apartment	63,95 m <sup>2</sup>	744,48 €	219.720,00 €
12	Apartment	73,33 m <sup>2</sup>	853,70 €	251.952,63 €	38	Apartment	63,95 m <sup>2</sup>	744,48 €	219.720,00 €
13	Apartment	73,03 m <sup>2</sup>	850,21 €	250.923,63 €	39	Apartment	63,95 m <sup>2</sup>	744,48 €	219.720,00 €
14	Apartment	63,95 m <sup>2</sup>	744,48 €	219.720,00 €	40	Apartment	63,95 m <sup>2</sup>	744,48 €	219.720,00 €
15	Apartment	63,95 m <sup>2</sup>	744,48 €	219.720,00 €	41	Apartment	63,95 m <sup>2</sup>	744,48 €	219.720,00 €
16	Apartment	63,95 m <sup>2</sup>	744,48 €	219.720,00 €	42	Apartment	63,95 m <sup>2</sup>	744,48 €	219.720,00 €
17	Apartment	63,95 m <sup>2</sup>	744,48 €	219.720,00 €	<b>Dachgeschoss</b>				
18	Apartment	63,95 m <sup>2</sup>	744,48 €	219.720,00 €	43	Apartment	64,63 m <sup>2</sup>	752,58 €	222.094,74 €
19	Apartment	63,95 m <sup>2</sup>	744,48 €	219.720,00 €	44	Apartment	63,95 m <sup>2</sup>	744,48 €	219.720,00 €
20	Apartment	63,95 m <sup>2</sup>	744,48 €	219.720,00 €	45	Apartment	63,95 m <sup>2</sup>	744,48 €	219.720,00 €
21	Apartment	63,95 m <sup>2</sup>	744,48 €	219.720,00 €	46	Apartment	63,95 m <sup>2</sup>	744,48 €	219.720,00 €
22	Apartment	63,95 m <sup>2</sup>	744,48 €	219.720,00 €	47	Apartment	63,95 m <sup>2</sup>	744,48 €	219.720,00 €
23	Apartment	63,95 m <sup>2</sup>	744,48 €	219.720,00 €	48	Apartment	63,95 m <sup>2</sup>	744,48 €	219.720,00 €
24	Apartment	63,95 m <sup>2</sup>	744,48 €	219.720,00 €	49	Apartment	63,95 m <sup>2</sup>	744,48 €	219.720,00 €
<b>Obergeschoss</b>					50	Apartment	63,95 m <sup>2</sup>	744,48 €	219.720,00 €
25	Apartment	68,08 m <sup>2</sup>	792,59 €	233.917,89 €	51	Apartment	63,95 m <sup>2</sup>	744,48 €	219.720,00 €
26	Apartment	73,18 m <sup>2</sup>	851,93 €	251.431,58 €	52	Apartment	63,95 m <sup>2</sup>	744,48 €	219.720,00 €