

Lebens- und Gesundheitszentrum "Haus Cara Vida" in Rethem Faktenblatt



Lebens- und Gesundheitszentrum "Haus Cara Vida" in Rethem

Die Immobilie im Überblick

Im niedersächsischen Heidekreis besteht die Gelegenheit zur Investition in eine besonders ansprechende Pflegeimmobilie.

Die Samtgemeinde Rethem hat rund 4.600 Einwohnerinnen und Einwohner und liegt am westlichen Rand des niedersächsischen Landkreises Heidekreis am Ufer der Aller. Bremen (in nordwestlicher Richtung) und Hannover (in südöstlicher Richtung) befinden sich in jeweils rund 60 Kilometern Entfernung. In die Elbmetropole Hamburg sind es rund 120 Kilometer. Bei Rethem selbst handelt es sich um eine überschaubare Stadt mit ländlichem Charakter. Das weitläufige Grün der umgebenden Kultur- und Naturlandschaft sowie das Ufer der Aller sind nie fern. Gleichwohl handelt es sich um eine lebendige Ortschaft. Ein abwechslungsreiches gastronomisches Angebot, verschiedene Einzelhandelsgeschäfte und Supermärkte gewährleisten die Nahversorgung und machen Rethem zu einem lebenswerten Gemeinwesen in einer attraktiven Region. In ruhiger Ortsrandlage befindet sich eine seit Februar 2024 bedarfsgerecht, moderne Pflegeimmobilie, die als "Haus Cara Vida" vom renommierten Pflegebetreiber WH Care

als synergistisch-mehrstufige Einrichtung betrieben wird. Denn während der demografische Wandel hin zu einer älteren Gesamtgesellschaft unweigerlich auch zu einem Anstieg der Pflegebedürftigen führt: Das Statistische Bundesamt geht für Niedersachsen von einem Plus an Menschen mit Pflegebedarf von 543.000 Menschen im Jahr 2021 auf 621.000 Menschen im Jahr 2035 und auf 747.000 Menschen im Jahr 2055 aus.¹ Dabei ist der individuelle Bedarf an Unterstützung allerdings ganz unterschiedlich.

Die architektonisch anspruchsvolle Einrichtung in Rethem hält daher nicht nur 92 mit jeweils eigenem Badezimmer ausgestattete Pflegeapartments bereit, sondern zudem auch noch fünf barrierefreie Service-Wohnungen. Darüber hinaus tragen 18 Tagespflegeplätze zum mehrstufigen Ansatz der Einrichtung bei. Anlegerinnen und Anleger haben hier die Gelegenheit, in den renditestarken Pflegeimmobilienmarkt zu investieren – und profitieren darüber hinaus von attraktiven Finanzierungsoptionen (degressive AfA).

¹Quelle: https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/03/PD23_124_12.html



- ♦ **Fertiggestellter Neubau**
mit 5 Jahren Gewährleistung
- ♦ **Degressiv abschreibbar**
mit 5 % (nur bei Kauf im Jahr 2024)
- ♦ **WH Care**
als etablierter Betreiber



Objekt

Lage	Stöckener Straße 8, 27336 Rethem (Aller)
Baujahr	Februar 2024
Objektbeschreibung	3-geschossig nach KfW-40 NH-Standard inkl. Tagespflege
Anzahl der Wohneinheiten	97 Einheiten (92 Pflegeapartments, 5 Service-Wohnungen)
Wohnungsgrößen	50,04 m ² –90,28 m ² (inkl. Gemeinschaftsfläche)

Betrieb

Betreibergesellschaft	WH Care Rethem GmbH Steinriede 14, 30827 Garbsen
Patronat	WH Care Holding GmbH für 18 Monatsmieten
Mietvertragslaufzeit	25 Jahre + 1 × 5 Jahre Verlängerungsoption
Übergabe an Betreiber	bereits erfolgt am 01.02.2024

Kaufangebot

Kaufangebot	Pflegeapartments und Wohnungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG)
Verkäufer	Seniorenpark Rethem GmbH Schmalhorn 13, 29308 Winsen (Aller)
Kaufpreise	210.694 €–380.128 € pro Wohneinheit
Kaufpreiszahlung	nicht vor dem 01.12.2024
Erwerbsnebenkosten	5,0 % Grunderwerbsteuer ca. 2,5 % Notar- und Vollzugskosten

Ertrag / Aufwand

Mietrendite	anfängliche Mietrendite von ca. 3,7 % ^{*1} p.a. bezogen auf den Kaufpreis
Erste Mietzahlung	01.01.2025
Pre-Opening	3 Monate (Februar, März, April 2025)
Indexierung	ab dem 6. Jahr möglich bei Veränderung um 60 % ggü. dem Stand Januar 2026, danach alle drei Jahre auf Stand letzte Änderung
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	bei Kauf im Jahr 2024 ggf. abschreibungs-fähig: Die Anschaffungskosten können mit 5 % degressiv abgeschrieben werden, ein Wechsel zur linearen AfA ist möglich. ^{*2}
Bevorzugtes Belegungsrecht	besteht für alle Erwerber eines Apartments des Hauses Cara Vida in Rethem sowie deren nächsten Familienangehörigen, in allen von der WH Care 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: 11. Juni 2024






^{*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. 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.

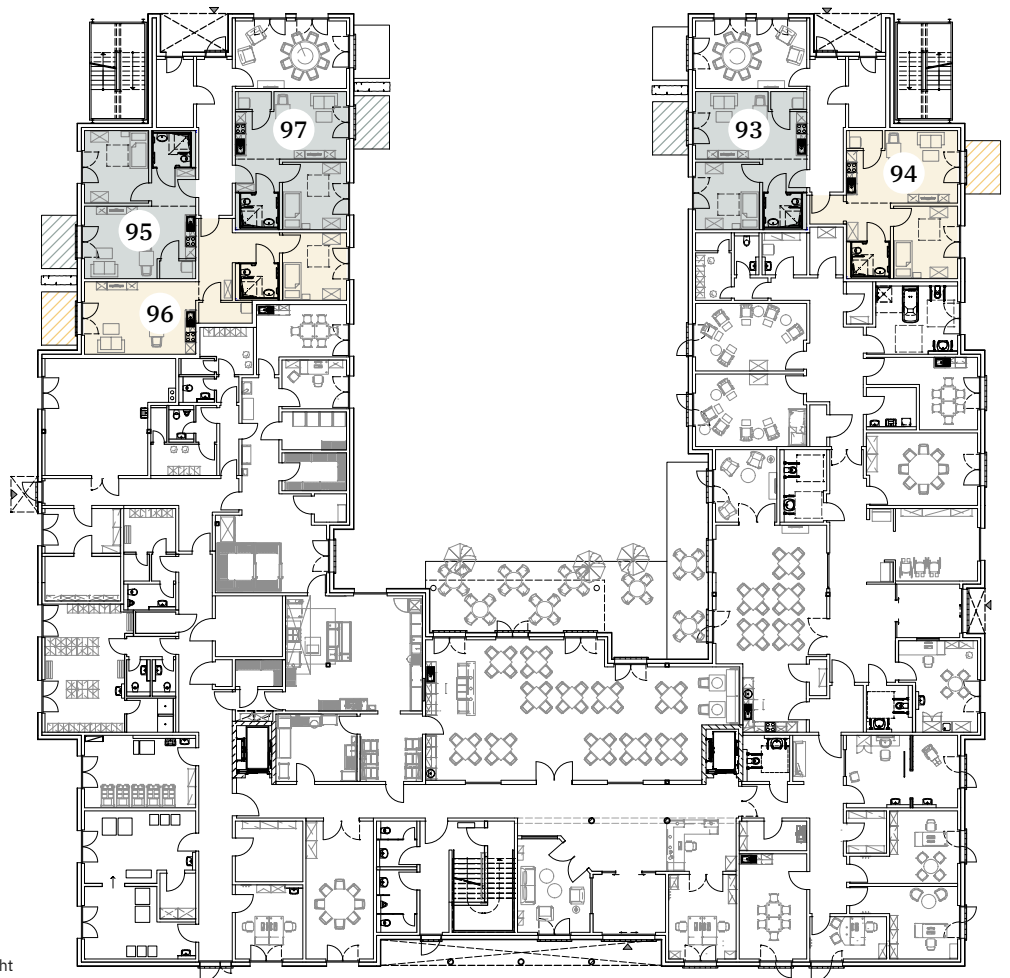
^{*2} Diese Information ersetzt keine steuerliche Beratung, bitte wenden Sie sich dahingehend an Ihren Steuerberater.

Etagengrundrisse

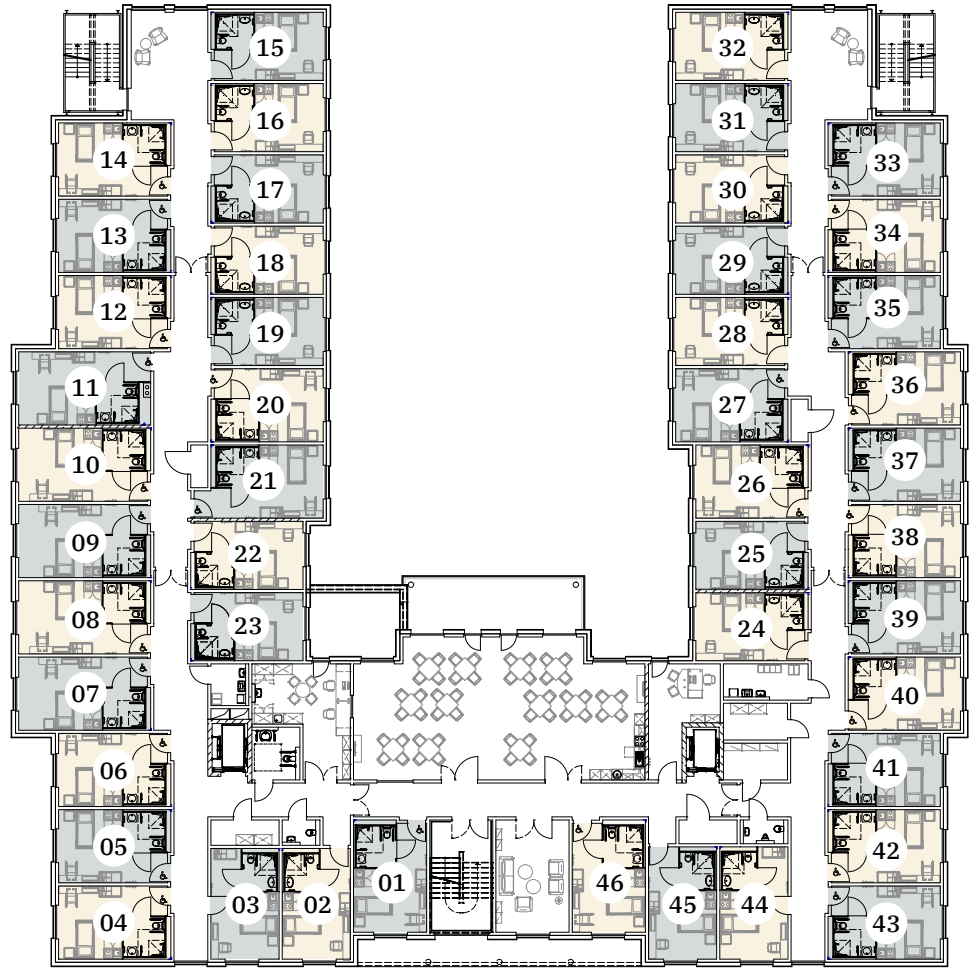
Erdgeschoss



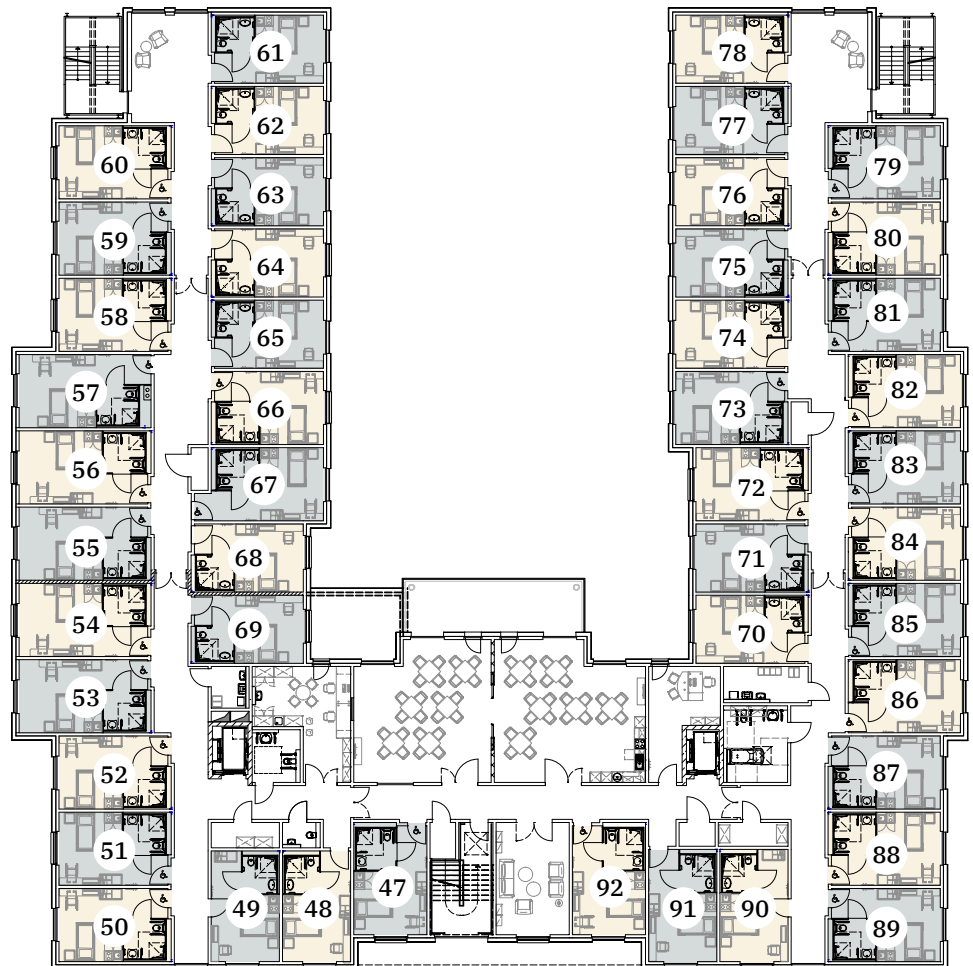
-  Gemeinschaftsfläche
-   Sondereigentum
-   Gemeinschaftsfläche mit Sondernutzungsrecht



1. Obergeschoss



2. Obergeschoss



Kaufpreisliste

Nr.	Bezeichnung	Gesamtfläche	mtl. Miete	Verkaufspreis	Nr.	Bezeichnung	Gesamtfläche	mtl. Miete	Verkaufspreis
1. Obergeschoss					2. Obergeschoss				
1	Apartment	51,62 qm	670,16 €	217.349 €	50	Apartment	51,62 qm	670,16 €	217.349 €
2	Apartment	50,06 qm	649,91 €	210.782 €	51	Apartment	51,62 qm	670,16 €	217.349 €
3	Apartment	50,06 qm	649,91 €	210.782 €	52	Apartment	51,62 qm	670,16 €	217.349 €
4	Apartment	51,62 qm	670,16 €	217.349 €	53	Apartment	56,08 qm	728,08 €	236.134 €
5	Apartment	51,62 qm	670,16 €	217.349 €	54	Apartment	56,08 qm	728,08 €	236.134 €
6	Apartment	51,62 qm	670,16 €	217.349 €	55	Apartment	56,08 qm	728,08 €	236.134 €
7	Apartment	56,08 qm	728,08 €	236.134 €	56	Apartment	56,08 qm	728,08 €	236.134 €
8	Apartment	56,08 qm	728,08 €	236.134 €	57	Apartment	55,49 qm	720,40 €	233.643 €
9	Apartment	56,08 qm	728,08 €	236.134 €	58	Apartment	51,62 qm	670,16 €	217.349 €
10	Apartment	56,08 qm	728,08 €	236.134 €	59	Apartment	51,62 qm	670,16 €	217.349 €
11	Apartment	55,49 qm	720,40 €	233.643 €	60	Apartment	51,62 qm	670,16 €	217.349 €
12	Apartment	51,62 qm	670,16 €	217.349 €	61	Apartment	50,09 qm	650,31 €	210.911 €
13	Apartment	51,62 qm	670,16 €	217.349 €	62	Apartment	50,09 qm	650,31 €	210.911 €
14	Apartment	51,62 qm	670,16 €	217.349 €	63	Apartment	50,09 qm	650,31 €	210.911 €
15	Apartment	50,09 qm	650,31 €	210.911 €	64	Apartment	50,09 qm	650,31 €	210.911 €
16	Apartment	50,09 qm	650,31 €	210.911 €	65	Apartment	50,09 qm	650,31 €	210.911 €
17	Apartment	50,09 qm	650,31 €	210.911 €	66	Apartment	51,62 qm	670,16 €	217.349 €
18	Apartment	50,09 qm	650,31 €	210.911 €	67	Apartment	53,33 qm	692,34 €	224.543 €
19	Apartment	50,09 qm	650,31 €	210.911 €	68	Apartment	50,09 qm	650,31 €	210.911 €
20	Apartment	51,62 qm	670,16 €	217.349 €	69	Apartment	50,09 qm	650,31 €	210.911 €
21	Apartment	53,33 qm	692,34 €	224.543 €	70	Apartment	50,09 qm	650,31 €	210.911 €
22	Apartment	50,09 qm	650,31 €	210.911 €	71	Apartment	50,09 qm	650,31 €	210.911 €
23	Apartment	50,09 qm	650,31 €	210.911 €	72	Apartment	51,62 qm	670,16 €	217.349 €
24	Apartment	50,04 qm	649,64 €	210.694 €	73	Apartment	51,62 qm	670,16 €	217.349 €
25	Apartment	50,04 qm	649,64 €	210.694 €	74	Apartment	50,09 qm	650,31 €	210.911 €
26	Apartment	51,62 qm	670,16 €	217.349 €	75	Apartment	50,09 qm	650,31 €	210.911 €
27	Apartment	51,62 qm	670,16 €	217.349 €	76	Apartment	50,09 qm	650,31 €	210.911 €
28	Apartment	50,09 qm	650,31 €	210.911 €	77	Apartment	50,09 qm	650,31 €	210.911 €
29	Apartment	50,09 qm	650,31 €	210.911 €	78	Apartment	50,09 qm	650,31 €	210.911 €
30	Apartment	50,09 qm	650,31 €	210.911 €	79	Apartment	51,62 qm	670,16 €	217.349 €
31	Apartment	50,09 qm	650,31 €	210.911 €	80	Apartment	51,62 qm	670,16 €	217.349 €
32	Apartment	50,09 qm	650,31 €	210.911 €	81	Apartment	51,62 qm	670,16 €	217.349 €
33	Apartment	51,62 qm	670,16 €	217.349 €	82	Apartment	51,62 qm	670,16 €	217.349 €
34	Apartment	51,62 qm	670,16 €	217.349 €	83	Apartment	51,62 qm	670,16 €	217.349 €
35	Apartment	51,62 qm	670,16 €	217.349 €	84	Apartment	51,62 qm	670,16 €	217.349 €
36	Apartment	51,62 qm	670,16 €	217.349 €	85	Apartment	51,62 qm	670,16 €	217.349 €
37	Apartment	51,62 qm	670,16 €	217.349 €	86	Apartment	51,93 qm	674,16 €	218.646 €
38	Apartment	51,62 qm	670,16 €	217.349 €	87	Apartment	51,62 qm	670,16 €	217.349 €
39	Apartment	51,62 qm	670,16 €	217.349 €	88	Apartment	51,62 qm	670,16 €	217.349 €
40	Apartment	51,93 qm	674,16 €	218.646 €	89	Apartment	51,62 qm	670,16 €	217.349 €
41	Apartment	51,62 qm	670,16 €	217.349 €	90	Apartment	50,39 qm	654,19 €	212.170 €
42	Apartment	51,62 qm	670,16 €	217.349 €	91	Apartment	50,39 qm	654,19 €	212.170 €
43	Apartment	51,62 qm	670,16 €	217.349 €	92	Apartment	51,62 qm	670,16 €	217.349 €
44	Apartment	50,39 qm	654,19 €	212.170 €	Erdgeschoss				
45	Apartment	50,39 qm	654,19 €	212.170 €	93	Wohnung	75,98 qm	986,44 €	319.926 €
46	Apartment	51,62 qm	670,16 €	217.349 €	94	Wohnung	82,54 qm	1.071,57 €	347.536 €
2. Obergeschoss					95	Wohnung	79,37 qm	1.030,41 €	334.187 €
47	Apartment	51,62 qm	670,16 €	217.349 €	96	Wohnung	90,28 qm	1.172,06 €	380.128 €
48	Apartment	50,06 qm	649,91 €	210.782 €	97	Wohnung	75,93 qm	985,77 €	319.709 €
49	Apartment	50,06 qm	649,91 €	210.782 €					