



2022 | **R**  
**CONNECT**



EIN UNTERNEHMEN DER  **WI CAPITAL**

# DIE **PFLEGEIMMOBILIE** ALS KAPITALANLAGE

# FRANK WINKEL

Seit nun rund 20 Jahren ist Frank Winkel am Immobilienmarkt aktiv. Allein seit 2008 wurden unter der Initiative von ihm Objekte mit einem Volumen von über 400 Millionen € im Teileigentum initiiert. Dazu kommen einige Einzelhandels- und Gewerbeimmobilien.

„Stärke, Know-How und Professionalität,  
bilden das Fundament für unser  
nachhaltiges Handeln“

Frank Winkel



# VON DER WI-IMMOGroup ZUR NEUEN **WI IMMO**





# DAS FAMILY OFFICE

Mit der WI-IMMOGroup schuf Frank Winkel einen der größten Initiatoren im Segment Pflegeimmobilien und Betreutem Wohnen.

Seit 2019 konzentriert sich Frank Winkel mit der WI Capital auf den erfolgreichen Ausbau der vorhandenen Beteiligungen und weiteren Geschäftsfeldern und Netzwerken.



# WI CAPITAL

---



SCHWERPUNKT PFLEGEIMMOBILIEN



SCHWERPUNKT WOHNIMMOBILIEN



SPEZIALISIERTE HAUSVERWALTUNG



VERTRIEBS SERVICE



ERNEUERBARE ENERGIEN



BETRIEB VON PFLEGEIMMOBILIEN



NACHHALTIGES BAUEN

ZAHLEN

## UNSERE UNTERNEHMEN UND BETEILIGUNGEN IN ZAHLEN

---

4+

Jahre Kompetenz

1

Geschäftsfelder

124m+

Investitionssummen

134+

Mitarbeiter

6+

Unternehmen

21+

Aktivitäten an Standorten

# DIE NEUE



Die neue WI IMMO ist **Projektentwickler, Bauträger und Bestandshalter für Pflege und Wohnimmobilien** im gesamten deutschsprachigen Raum.

Die umfassende Expertise von Gründer Frank Winkel und seine mehr als 20 Jahre Erfahrung im Bereich der Projektentwicklung und im Bau von Wohn- und Pflegeimmobilien sowie die enge Verzahnung mit Bauunternehmen, Betreiber und Verwalter, sichern sowohl die planmäßige Errichtung der Bauwerke als auch den im Anschluss erfolgreichen Betrieb.

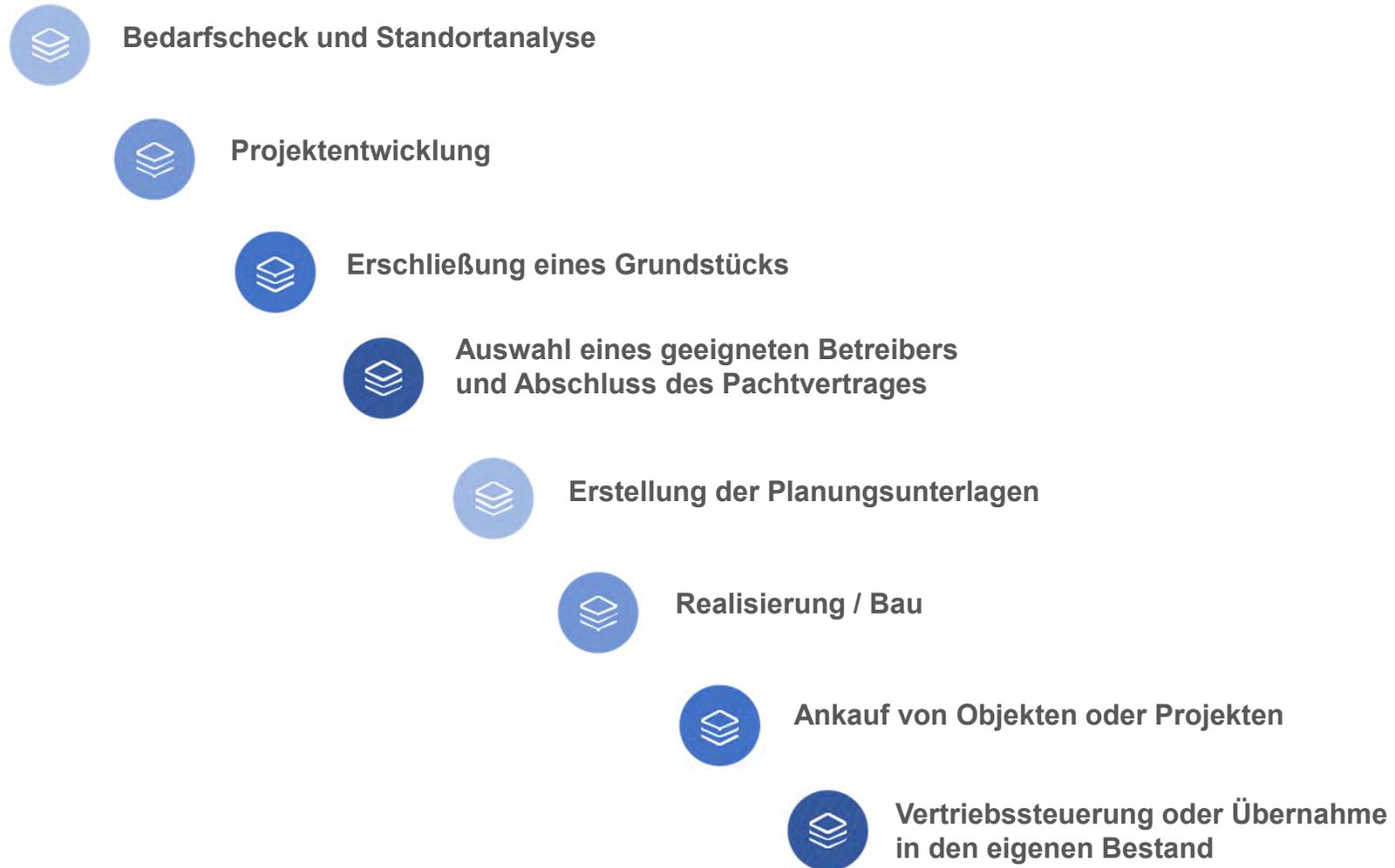
Die neue WI IMMO bildet mit professionellem Management alle Phasen des Immobilien-Lebenszykluses, entlang der gesamten Prozess- und Wertschöpfungskette von der Standortanalyse über den Vertrieb bis hin zum Facility Management über die WI-Hausverwaltung, ab.

Die WI IMMO ist zusätzlich Produktgeber für ausgewählte Vertriebspartner im Bereich Pflegeimmobilie als Kapitalanlage.

# DIE BÜNDELUNG UNSERER KERNKOMPETENZEN



Diese Bündelung der Kernkompetenzen bildet das Fundament für eine langfristige und erfolgreiche Zusammenarbeit mit Investoren, Betreibergesellschaften und Vertriebspartnern.

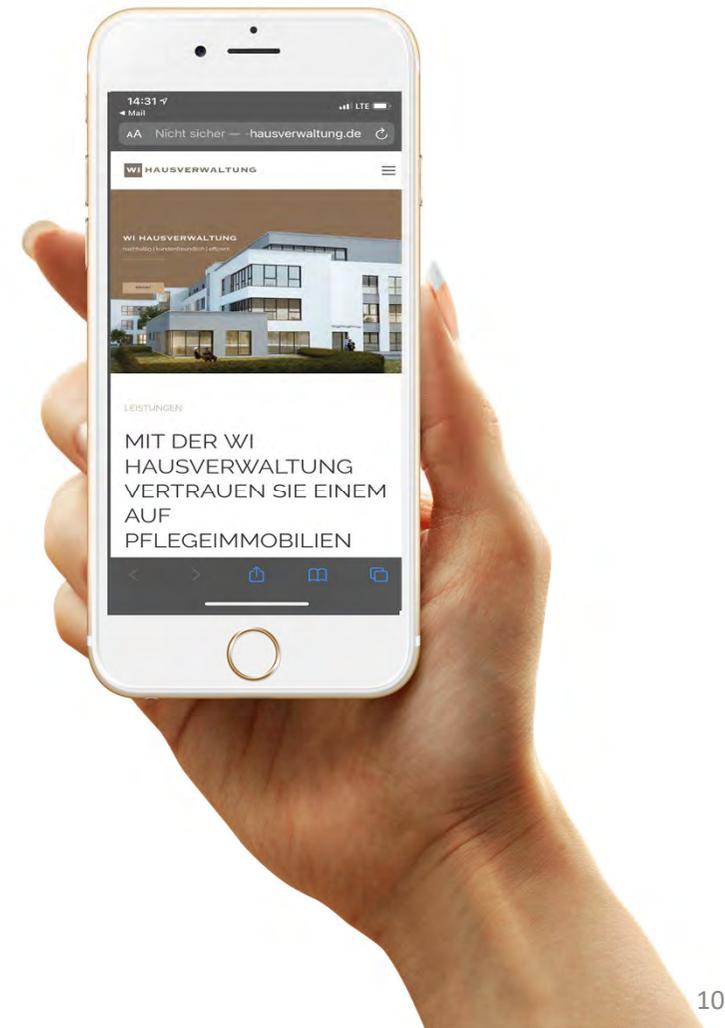


# DIE SPEZIALISIERTE HAUSVERWALTUNG

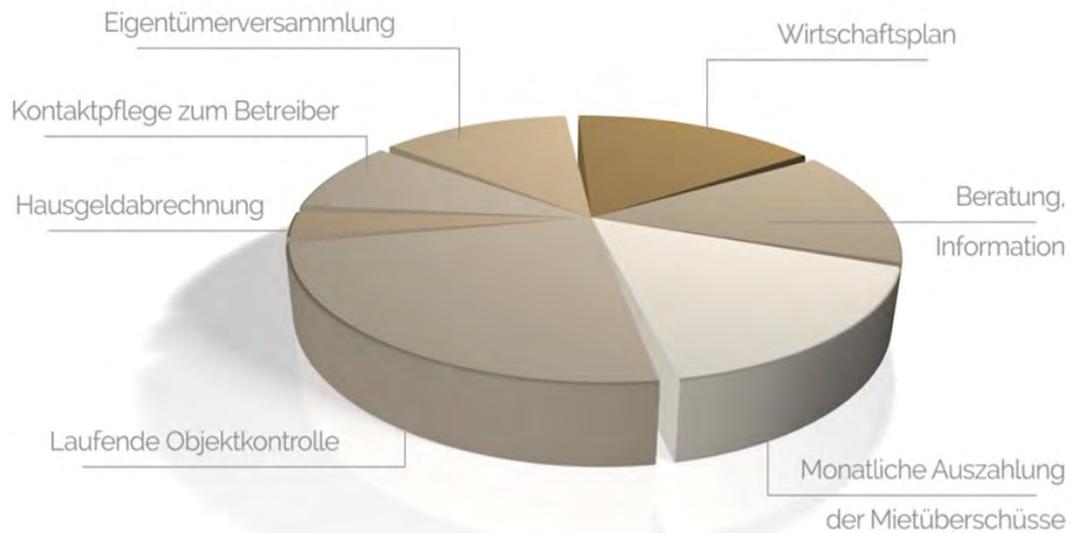
Die WI Hausverwaltung war eine der ersten vollspezialisierten WEG-Verwaltungen für Pflegeheime und hat in einem Jahrzehnt beständig und aus eigener Kraft ein bundesweites Verwaltungsportfolio von über **4000 Einheiten** in **45 Objekten** aufgebaut.

Dabei sind alle Unternehmens- und Prozessentwicklungen stets auf die Bedürfnisse eines Pflege-Kapitalanlegers ausgelegt und ständig verbessert worden. Heute hat jeder Kunde mittels unserer **WI-App**, mobil Zugriff auf sämtliche persönliche Dokumente und kann sich auf einen Blick über alle Vorgänge und Termine der Liegenschaft informieren. Auch mehrere, objektübergreifende Einheiten lassen sich so bequem verwalten.

Durch die direkte Systemeinbindung der App in unsere Verwaltungs-software ist unsere Kommunikations- und Bearbeitungsgeschwindigkeit heute effizienter denn je. Und dadurch haben wir wiederum Zeit für die Kunden, die vielleicht doch einmal mehr Unterstützung brauchen.



# UNSERE LEISTUNGEN FÜR UNSERE KUNDEN



**Organisation der Abnahmen und Übergabe an den Eigentümer**



**Mietverwaltung und Auszahlung der Mietüberschüsse an die Eigentümer**



**Fortlaufende Kontrolle und Koordination der Instandhaltungsmaßnahmen**



**Erstellung von Abrechnungen und Wirtschaftsplänen**



**Vorbereitung und Durchführung von Eigentümerversammlungen**



**Persönlicher Ansprechpartner für Eigentümer, Beiräte und Betreiber**



**Enge Zusammenarbeit mit Bauträgern, Dienstleistern und Behörden**



AUSZUG AUS  
UNSEREN  
REFERENZEN



PFLEGEIMMOBILIEN

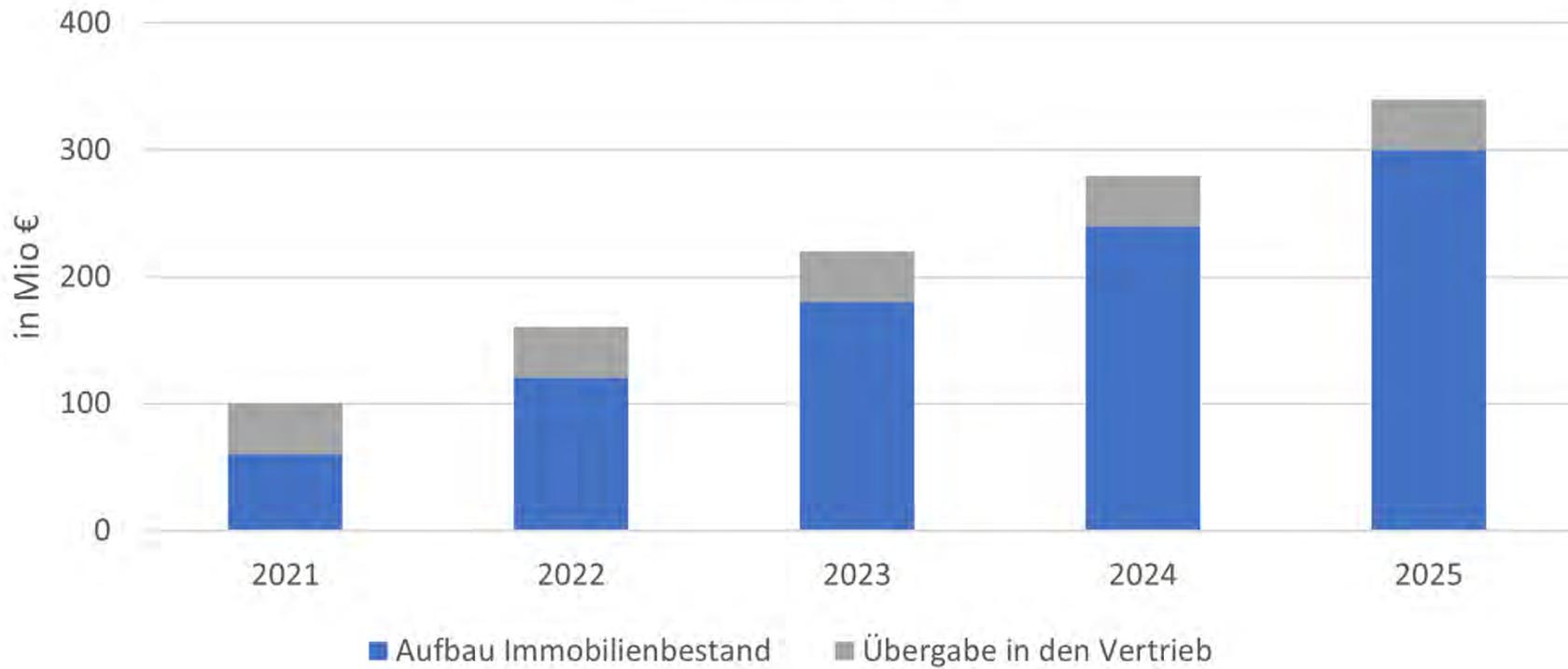
Auszug der mehr als 4.000 im Teileigentum initiierten Objekte







## Umsatzplanung



# GUTE GRÜNDE

in eine Pflegeimmobilie zu investieren

-  **Steigender Bedarf an Pflegeplätzen**
-  **Konjunkturunabhängigkeit des Pflegemarktes**
-  **Mietsicherheit**
-  **Geringer Verwaltungsaufwand**
-  **Geringe Instandhaltungsrücklage / Instandhaltungskosten**
-  **Steuervorteile**
-  **Hoher Qualitätsstandard durch die Absicherung der Heimmindestbauverordnung**

# UNSERE UNTERNEHMENSZIELE



**Qualität statt Quantität**



**Zusammenarbeit nur mit ausgewählten Vertriebspartnern**



**Abgestimmtes und zugeteiltes Kontingent**



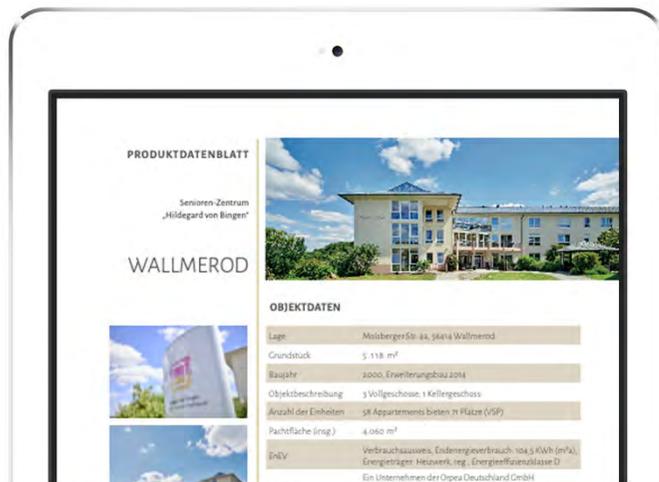
**Kein Vertriebsdruck**



**Kundenorientierter Verkauf**

# UNSERE LEISTUNGEN FÜR DEN VERTRIEB

Für den Vertrieb stellen wir  
unseren Vertriebspartnern für den  
Verkaufsprozess innovative  
Vertriebsunterlagen zur  
Verfügung.



Vertriebskoordination



Erstellung der Vertragswerke



Erstellung von Exposés und  
Vertriebsunterlagen



Notarunterstützung bzw. Vorbereitung  
der Beurkundung

**Senioren-Zentrum  
„Hildegard von Bingen“**

**WALLMEROD**



**OBJEKTDATEN** (Bestand)

**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 m <sup>2</sup> - 97,76 m <sup>2</sup> (inkl. Gemeinschaftsfläche)
EnEV	Verbrauchsausweis, Endenergieverbrauch: 104,5 kWh (m <sup>2</sup> a), Energieträger: Heizwerk, reg., Energieeffizienzklasse D

**BETRIEB**

Betreiber	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. 2,50% Notar- und Gerichtskosten

**ERTRAG**

Mietrendite <sup>1</sup>	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 <sup>2</sup>	26,00 € zzgl. MwSt. / Pflegeappartement / Monat
Instandhaltungsrücklage	vrsl. 0,65 € / m <sup>2</sup> mitrelevanter Gesamtfläche / Monat

**Haftungs- und Angabenvorbehalt:** Die oben genannten Angaben erheben keinerlei Anspruch auf Vollständigkeit und sind nicht bindend. Es gelten ausschließlich die Angaben in den Kaufverträgen.

## OBJEKTDATEN

### OBJEKT

Lage: Molsberger Str. 4a | 56414 Wallmerod  
 Baujahr Gebäude  
 Objektbeschreibung  
 Anzahl der Einheiten  
 Appartementsgrößen  
 EnEV

### BETRIEB

Betreiber

Pachtvertragslaufzeit

### KAUFANGEBOT

Kaufpreis

Erwerbsnebenkosten

### ERTRAG

Mietrendite<sup>1</sup>

Erste Mietzahlung

Mieternhöhung

Abschreibung

Verwaltergebühr<sup>2</sup>

Instandhaltungsrücklage

### MUSTERBERECHNUNG

Kaufpreis

zzgl. 5,00 % Grunderwerbsteuer vom Kaufpreis

zzgl. ca. 2,00 % Notar- und Gerichtskosten

Gesamtaufwand

### Ausgangssituation

20,00% Eigenkapital vom Kaufpreis zzgl.

Kaufnebenkosten

Sollzinssatz

Tilgung

### Einnahmen p.a.

Mieteinnahmen

### Ausgaben p.a.

Sollzinsen

Tilgung (Vermögensaufbau)

Verwaltungskosten

Instandhaltungskosten

### Endergebnis

Monatlicher Aufwand

PRODUKTDATENBLATT

## SENIOREN-ZENTRUM „HILDEGARD VON BINGEN“ WALLMEROD



### Eine Investition zum Wohlfühlen

Wunderschön eingebettet in die idyllische Umgebung, bietet das Senioren-Zentrum eine hohe Lebens- und Wohnqualität, die durch umfangreiche Pflegeangebote komplettiert wird.

Das Senioren-Zentrum „Hildegard von Bingen“ liegt im Westerwald in der beschaulichen Ortsgemeinde Wallmerod zwischen Montabaur und Rennerod. Die Bewohner führen ein selbstbestimmtes, erfülltes Leben nach ihren individuellen Möglichkeiten und werden darüber hinaus in abwechslungsreiche Dorf- und Vereinsveranstaltungen eingebunden.

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. Obendrein ist die gesundheitliche Versorgung mit zahlreichen Allgemein- und Facharztpraxen gewährleistet.

Die Verbandsgemeinde Wallmerod liegt verkehrsgünstig an der B8, so dass die Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main und die Domstadt Köln in etwa einer Stunde schnell erreichbar sind. Die Anschlussstelle an die A3 ist nur 9 km entfernt. Anschluss an den ICE-Fernverkehr besteht im 13 km entfernt gelegenen Bahnhof in Montabaur sowie am 21 km entfernten Bahnhof in Limburg Süd.



WI IMMO GmbH  
 Phoenixallee 5-7  
 31137 Hildesheim

www.wi-immo.de  
 vertrieb@wi-immo.de

### MUSTERBERECHNUNG<sup>3</sup>

Kaufpreis	208.686 €
zzgl. 5,00 % Grunderwerbsteuer vom Kaufpreis	10.434 €
zzgl. ca. 2,00 % Notar- und Gerichtskosten	4.174 €
<b>Gesamtaufwand</b>	<b>223.293 €</b>

### Ausgangssituation

20,00% Eigenkapital vom Kaufpreis zzgl.	56.345 €
---	----------

### Kaufnebenkosten

Sollzinssatz	1,50 %
--------------	--------

Tilgung	3,50 %
---------	--------

### Einnahmen p.a.

Mieteinnahmen	7.930 €
---------------	---------

### Ausgaben p.a.

Sollzinsen	2.504 €
------------	---------

Tilgung (Vermögensaufbau)	5.843 €
---------------------------	---------

Verwaltungskosten	371 €
-------------------	-------

Instandhaltungskosten	235 €
-----------------------	-------

### Endergebnis

Monatlicher Aufwand nach Tilgung	85 €
----------------------------------	------

<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. Die Berechnung bezieht sich auf den Zeitraum ab Erhalt der Pacht-/Mieteinnahmen. Stand: Juni 2021.

<sup>2</sup> Verwaltergebühr für Sondereigentum und Gemeinschaftseigentum.

<sup>3</sup> Tilgung ist auf ca. 29 Jahre ausgelegt. Berechnung ohne steuerliche Auswirkungen. Stand Juni 2021.

### Haftungs- und Angabenvorbehalt:

Die oben genannten Angaben erheben keinerlei Anspruch auf Vollständigkeit und sind nicht bindend. Es gelten ausschließlich die Angaben in den Kaufverträgen.

## ALLOHEIM-SENIORENRESIDENZ

# PIRMASENS



## DAS OBJEKT (Neubau)

### OBJEKT

Lage	Gärtnerstraße / Zweibrückerstraße, 66953 Pirmasens
Objektbeschreibung	Pflegeeinrichtung (Neubau) 4 Vollgeschosse Betreutes Wohnen (Bestandsgebäude) 5 Vollgeschosse
Anzahl Einheiten	105 Pflegeapartements (100% Einzelzimmer) 45 Wohneinheiten für Betreutes Wohnen
Appartementgrößen	Pflegeapartements: ca. 62 m <sup>2</sup> - ca. 70 m <sup>2</sup> (inkl. Gemeinschaftsfläche) Betreutes Wohnen: ca. 77 m <sup>2</sup> - ca. 126 m <sup>2</sup> (inkl. Gemeinschaftsfläche)

### BETRIEB

Betreiber	Alloheim Senioren-Residenzen SE, Am Seestern 1, 40547 Düsseldorf
Pachtvertragslaufzeit	25 Jahre + 1 x 5 Jahre Verlängerungsoption für den Mieter
Übergabe an den Betreiber	geplant Q4/2023

### KAUFAN Gebot

Kaufangebot	Pflegeapartements und Betreutes Wohnen nach dem Wohnungseigentumsgesetz
Kaufpreise	Pflegeapartements: 191.000 € - 215.000 € Betreutes Wohnen: 207.000 € - 300.000 €
Kaufpreiszahlung	nach MaBV
Erwerbsnebenkosten	5,00% Grunderwerbsteuer ca. 2,00% Notar- und Vollzugskosten

### ERTRAG

Mietrendite <sup>1</sup>	anfängliche Mietrendite p. a. bezogen auf den Kaufpreis Pflegeapartements: 3,50% Betreutes Wohnen: 3,00% – 3,50%
Pre-Opening	6 Monate nach Übergabe
Indexierung	ab dem 5. Jahr 60 % / 10 %, Basisjahr 2015 = 100
Steuerliche Aspekte:	2 % der Gebäudeherstellungskosten über 50 Jahre und erhöhte Abschreibungen nach
Abschreibung	§7h EStG für Betreutes Wohnen (teilweise)
Bevorzugtes Belegungsrecht	Im Bedarfsfall für Erwerber einer Einheit der Seniorenresidenz, sowie deren Ehe- oder eingetragenen Lebenspartner und deren nächsten Familienangehörigen

**Haftungs- und Angabenvorbehalt:** Die oben genannten Angaben erheben keinerlei Anspruch auf Vollständigkeit und sind nicht bindend. Es gelten ausschließlich die Angaben in den Kaufverträgen.

**VIELEN DANK FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT**



EIN UNTERNEHMEN DER  **WI CAPITAL**

**Stärke · Know-How · Professionalität**