

Haus Gretel-Egner in Rodgau

Faktenblatt



4,6 %
Rendite



Beschaulichkeit im Ballungsgebiet

Die Immobilie im Überblick

Renommierter Bestandsbau: Im hessischen Rodgau besteht derzeit die Gelegenheit, in eine attraktive und angesehene Pflegeimmobilie zu investieren.

Rodgau liegt mit seinen rund 46.000 Einwohnerinnen und Einwohnern im südhessischen Landkreis Offenbach. Die Stadt befindet sich damit im direkten Einzugsgebiet von Frankfurt am Main und ist Teil der Metropolregion Frankfurt-Rhein-Main, einer der wirtschaftsstärksten Regionen Deutschlands. Obwohl Teil eines Ballungsraums mit mehreren Millionen Ansässigen hat sich Rodgau den Charakter einer Stadt im Grünen erhalten. Die lokale Unternehmensstruktur wird weitgehend durch kleine und mittlere Unternehmen geprägt; die wirtschaftliche Entwicklung basiert zunehmend auf dem Dienstleistungssektor.¹

Im Rodgauer Ortsteil Dudenhofen befindet sich das Haus Gretel-Egner. Die Senioren-Einrichtung umfasst 98

freundliche Zimmer sowie drei Einheiten für Betreutes Wohnen. Der 1996 fertiggestellte und in den Jahren 2018 und 2019 noch einmal sanierte Gebäudekomplex umfasst zwei Vollgeschosse, ein Staffel- und das Dachgeschoss. Im Erdgeschoss ist neben der hauseigenen Küche auch der große Restaurantbereich der Anlage untergebracht.

Die Außenbereiche mit ihren liebevoll angelegten Grünflächen, geschwungenen Wegen und einem malerischen Fischteich laden mit ihren vielen Sitzgelegenheiten zum Spazieren und Verweilen an der frischen Luft ein. Zudem stehen den Bewohnerinnen und Bewohnern auf allen Etagen komfortable und behaglich möblierte Aufenthaltsbereiche zur Verfügung. Investorinnen und Investoren finden hier eine gleichermaßen etablierte wie renommierte Einrichtung und damit eine erstklassige Chance zur Geldanlage vor.

¹Quelle: www.rodgau.de/Wirtschaft/Wirtschaftsstandort/Allgemeine-Standortfakten



- ♦ **Sofortige Mieteinnahmen**
mit 4,6 % anfänglicher Rendite
- ♦ **Etablierte Bestandseinrichtung**
mit insgesamt 120 Pflegeplätzen und 3 Betreuten Wohnungen
- ♦ **Betrieb durch die renommierte Korian Gruppe**
und Anschluss-Pachtvertrag der Argentum Holding
- ♦ **Gute Lage im Einzugsgebiet**
der Großstadt Frankfurt/Main



Objekt

Lage	Feldstraße 39, 63110 Rodgau
Baujahr	1996 / Sanierungen 2018, 2019
Objektbeschreibung	2 Vollgeschosse, Staffelgeschoss und Dachgeschoss nebst Keller auf einem Erbbaurechtsgrundstück
Anzahl der Wohneinheiten	101 Einheiten (98 Teilerbbaurechtseinheiten und 3 Wohnungserbbaurechtseinheiten)
Wohnungsgrößen	55,92 m ² –91,80 m ² (inkl. Gemeinschaftsfläche)

Betrieb

Betreibergesellschaft	Bestehendes Pachtverhältnis: Senioren- und Fachpflegezentrum GmbH (Korian Gruppe) / Mögl. Anschluss-Pachtverhältnis: Argentum Services GmbH
Mietvertragslaufzeit	Bestehendes Pachtverhältnis Korian: Endet zum 01.01.2035 (bei 2. Verlängerungsoption) / Bei Anschluss-Pachtverhältnis Argentum: Endet zum 01.01.45, bzw. nach 2 x 5 Jahren Verlängerung zum 01.01.2055
Übergabe an Betreiber	bereits im Betrieb

Kaufangebot

Kaufangebot	Pflegeapartments und Wohnungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG)
Verkäufer	Carestone Asset Rodgau GmbH An der Börse 3, 30159 Hannover
Kaufpreise	254.703 €–398.506 € pro Wohneinheit
Kaufpreiszahlung	endfällig
Erwerbsnebenkosten	6,0 % Grunderwerbsteuer ca. 2,5 % Notar- und Vollzugskosten

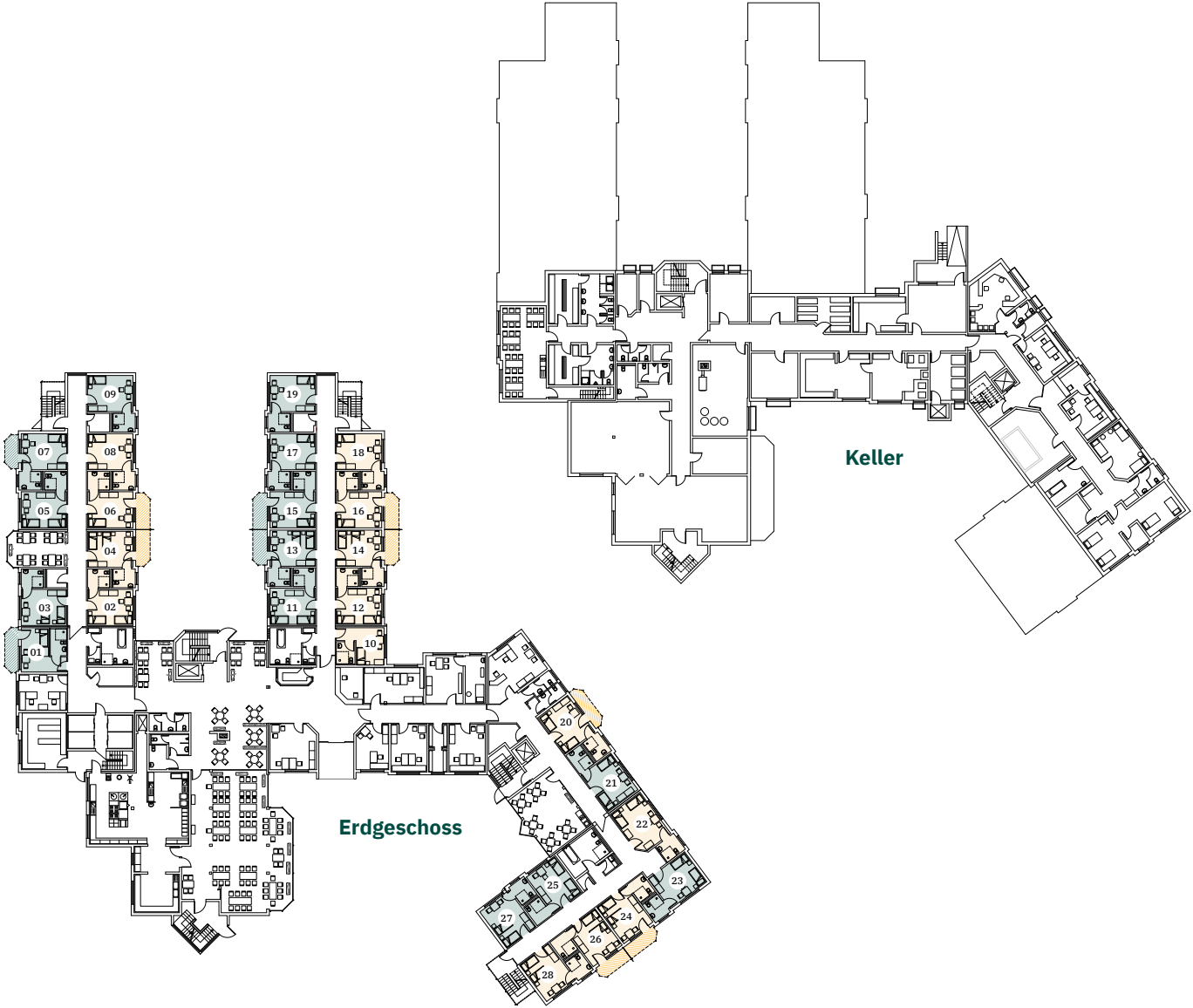
Ertrag / Aufwand

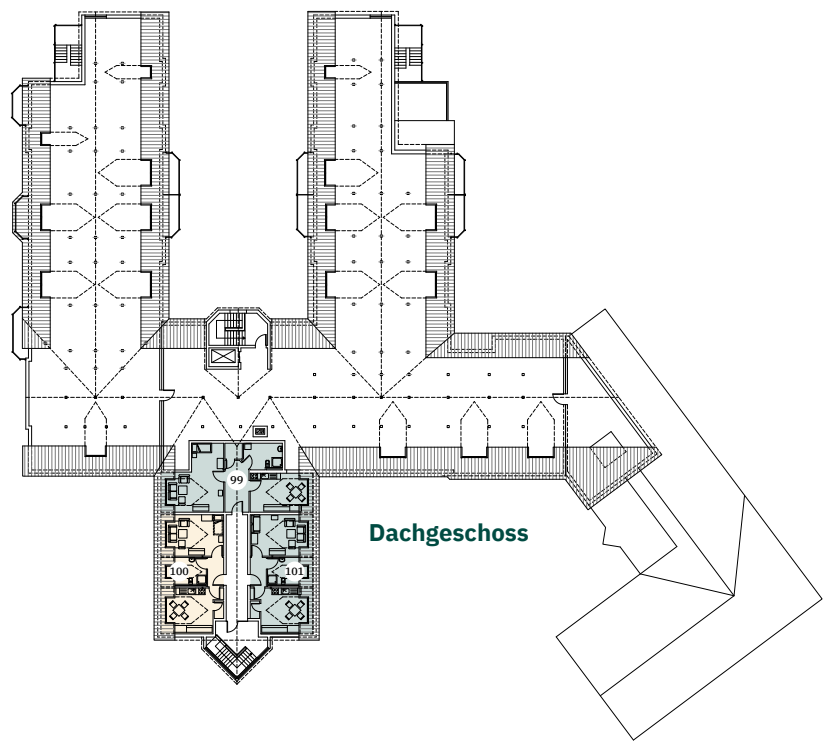
Mietrendite	anfängliche Mietrendite von ca. 4,6 %* p.a. bezogen auf den Kaufpreis
Erste Mietzahlung	nach Kaufpreiszahlung
Pre-Opening	entfällt
Indexierung	Bestehendes Pachtverhältnis Korian: 100 % Anpassung bei mind. 10 % Veränderung, Basisjahr 2005 / Bei Anschluss-Pachtverhältnis Argentum: Alle 2 Jahre 70 % Anpassung bei mind. 10 % Veränderung, Basisjahr 2015
Erhaltungsrücklage	empfohlen: jährlich 2,00 €/qm. Zusätzlich beträgt die miterworbene Instandhaltungsrücklage der WEG derzeit 30.000€
Verwalter	WH Verwaltungsgesellschaft mbH Steinriede 14, 30827 Garbsen
Verwaltergebühr	monatlich 30,00 € inkl. MwSt. pro Einheit, fällig ab Übergang von Nutzen und Lasten
Steuerliche Aspekte	Abschreibung: 2 % der Gebäudeherstellungskosten über 50 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: 05. Mai 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





Kaufpreisliste

Nr.	Bezeichnung	Gesamtfläche	mtl. Miete	Verkaufspreis	Nr.	Bezeichnung	Gesamtfläche	mtl. Miete	Verkaufspreis
Erdgeschoss					1. Obergeschoss				
1	Apartment	60,46 qm	996,01 €	Verkauft	53	Apartment	59,28 qm	976,56 €	254.756 €
2	Apartment	59,28 qm	976,56 €	Verkauft	54	Apartment	59,28 qm	976,56 €	Verkauft
3	Apartment	59,28 qm	976,56 €	Verkauft	55	Apartment	59,28 qm	976,56 €	Verkauft
4	Apartment	61,10 qm	1.006,49 €	262.564 €	56	Apartment	56,83 qm	936,15 €	Verkauft
5	Apartment	59,28 qm	976,56 €	Verkauft	57	Apartment	60,22 qm	992,04 €	258.793 €
6	Apartment	61,10 qm	1.006,49 €	262.564 €	58	Apartment	60,84 qm	1.002,22 €	261.448 €
7	Apartment	60,92 qm	1.003,54 €	Verkauft	59	Apartment	60,22 qm	992,04 €	258.793 €
8	Apartment	59,28 qm	976,56 €	254.756 €	60	Apartment	61,83 qm	1.018,51 €	Verkauft
9	Apartment	59,28 qm	976,56 €	Verkauft	61	Apartment	59,81 qm	985,22 €	257.013 €
10	Apartment	55,92 qm	921,19 €	266.367 €	62	Apartment	62,22 qm	1.024,92 €	267.370 €
11	Apartment	59,28 qm	976,56 €	Verkauft	63	Apartment	59,87 qm	986,24 €	257.279 €
12	Apartment	59,28 qm	976,56 €	Verkauft	64	Apartment	60,70 qm	999,88 €	260.837 €
13	Apartment	61,10 qm	1.006,49 €	262.564 €	65	Apartment	59,28 qm	976,56 €	254.756 €
14	Apartment	61,10 qm	1.006,49 €	262.564 €	66	Apartment	60,70 qm	999,88 €	260.837 €
15	Apartment	61,10 qm	1.006,49 €	262.564 €	67	Apartment	59,28 qm	976,56 €	254.756 €
16	Apartment	61,10 qm	1.006,49 €	262.564 €	68	Apartment	59,28 qm	976,56 €	Verkauft
17	Apartment	59,28 qm	976,56 €	Verkauft	2. Obergeschoss				
18	Apartment	59,28 qm	976,56 €	Verkauft	69	Apartment	64,77 qm	1.066,96 €	Verkauft
19	Apartment	59,28 qm	976,56 €	254.756 €	70	Apartment	64,77 qm	1.066,96 €	Verkauft
20	Apartment	62,11 qm	1.023,19 €	266.919 €	71	Apartment	63,45 qm	1.045,18 €	272.655 €
21	Apartment	59,81 qm	985,22 €	257.013 €	72	Apartment	63,45 qm	1.045,18 €	272.655 €
22	Apartment	62,22 qm	1.024,92 €	267.370 €	73	Apartment	62,38 qm	1.027,57 €	268.061 €
23	Apartment	59,87 qm	986,24 €	257.279 €	74	Apartment	62,38 qm	1.027,57 €	Verkauft
24	Apartment	61,10 qm	1.006,49 €	262.564 €	75	Apartment	59,28 qm	976,56 €	Verkauft
25	Apartment	59,28 qm	976,56 €	254.756 €	76	Apartment	60,22 qm	992,04 €	Verkauft
26	Apartment	61,10 qm	1.006,49 €	262.564 €	77	Apartment	59,95 qm	987,56 €	Verkauft
27	Apartment	59,28 qm	976,56 €	254.756 €	78	Apartment	59,28 qm	976,56 €	254.756 €
28	Apartment	59,28 qm	976,56 €	Verkauft	79	Apartment	59,28 qm	976,56 €	254.756 €
1. Obergeschoss					80	Apartment	60,73 qm	1.000,39 €	260.970 €
29	Apartment	64,77 qm	1.066,96 €	278.338 €	81	Apartment	60,73 qm	1.000,39 €	260.970 €
30	Apartment	64,77 qm	1.066,96 €	278.338 €	82	Apartment	59,28 qm	976,56 €	254.756 €
31	Apartment	63,45 qm	1.045,18 €	272.655 €	83	Apartment	59,27 qm	976,36 €	254.703 €
32	Apartment	63,45 qm	1.045,18 €	272.655 €	84	Apartment	60,53 qm	997,13 €	Verkauft
33	Apartment	62,42 qm	1.028,28 €	268.247 €	85	Apartment	59,28 qm	976,56 €	Verkauft
34	Apartment	62,42 qm	1.028,28 €	268.247 €	86	Apartment	61,69 qm	1.016,27 €	Verkauft
35	Apartment	59,28 qm	976,56 €	254.756 €	87	Apartment	59,28 qm	976,56 €	254.756 €
36	Apartment	60,22 qm	992,04 €	Verkauft	88	Apartment	59,28 qm	976,56 €	254.756 €
37	Apartment	59,95 qm	987,56 €	Verkauft	89	Apartment	60,70 qm	999,88 €	260.837 €
38	Apartment	59,28 qm	976,56 €	Verkauft	90	Apartment	60,70 qm	999,88 €	260.837 €
39	Apartment	59,28 qm	976,56 €	254.756 €	91	Apartment	60,70 qm	999,88 €	260.837 €
40	Apartment	60,73 qm	1.000,39 €	260.970 €	92	Apartment	60,70 qm	999,88 €	260.837 €
41	Apartment	59,28 qm	976,56 €	254.756 €	93	Apartment	59,28 qm	976,56 €	254.756 €
42	Apartment	60,73 qm	1.000,39 €	260.970 €	94	Apartment	59,28 qm	976,56 €	254.756 €
43	Apartment	60,53 qm	997,13 €	Verkauft	95	Apartment	56,83 qm	936,15 €	Verkauft
44	Apartment	59,28 qm	976,56 €	254.756 €	96	Apartment	60,22 qm	992,04 €	258.793 €
45	Apartment	59,28 qm	976,56 €	Verkauft	97	Apartment	60,84 qm	1.002,22 €	261.448 €
46	Apartment	61,69 qm	1.016,27 €	265.113 €	98	Apartment	60,22 qm	992,04 €	258.793 €
47	Apartment	59,28 qm	976,56 €	254.756 €	Dachgeschoss				
48	Apartment	59,28 qm	976,56 €	254.756 €	99	Wohnung	91,80 qm	1.512,13 €	Verkauft
49	Apartment	60,70 qm	999,88 €	260.837 €	100	Wohnung	83,68 qm	1.378,16 €	Verkauft
50	Apartment	60,70 qm	999,88 €	260.837 €	101	Wohnung	83,68 qm	1.378,16 €	359.521 €
51	Apartment	60,70 qm	999,88 €	260.837 €					
52	Apartment	60,70 qm	999,88 €	Verkauft					