

Etablierte Pflegeeinrichtung in Siegenburg Faktenblatt



Naturnah und zentral

Die Immobilie im Überblick

Bestehende Pflegeimmobilie mit viel Potenzial: 59 Apartments in Siegenburg als attraktive Kapitalanlage.

Die Marktgemeinde Siegenburg liegt im niederbayerischen Landkreis Kelheim in einem gedachten Dreieck aus den jeweils rund 40 Straßenkilometern entfernten Oberzentren Regensburg, Ingolstadt und Landshut. In die Landeshauptstadt München sind es knapp 90 Kilometer. Im Landkreis Kelheim leben rund 125.000 Menschen.

Landschaftlich prägend sind ausgedehnte Waldgebiete sowie eine abwechslungsreiche Kulturlandschaft. Hier ist vor allem der Hopfenanbau erwähnenswert. Insgesamt handelt es sich um eine wirtschaftlich prosperierende Region, die von der zentralen Lage sowie einer hervorragenden Verkehrsanbindung profitiert und eine Arbeitslosenquote von lediglich 2,64 Prozent im Kreisgebiet aufweist (2022). Die beachtliche Zahl von fast 14.000 Auspendlern zeugt darüber hinaus von der Beliebtheit des Kreises als Wohnstandort mit besonderer Lebensqualität.¹

¹ Quelle: <https://www.landkreis-kelheim.de/wirtschaft-regionales/standort-netzwerk/wirtschaftsstruktur-zahlen-fakten/>

An der Siegenburger Mühlstraße liegt gleichermaßen verkehrsgünstig wie ruhig jene Senioreneinrichtung, die nun eine einmalige Gelegenheit als Geldanlage für Investorinnen und Investoren bietet. Die Einrichtung ist – anders als gerade erst projektierte Neubauten – sowohl im Ort als auch der Region bereits bekannt und etabliert. Sie bietet 84 auf stationäre Pflege angewiesenen Menschen in insgesamt 59 Apartments ein ansprechendes und wohnliches Zuhause. Alle Wohneinheiten verfügen über ein eigenes, seniorenrechtliches Badezimmer mit Waschbecken, Dusche und WC. Die hauseigene Küche versorgt die Bewohnerinnen und Bewohner mit täglich frisch zubereiteten Speisen.

Insgesamt trägt die Einrichtung in Siegenburg zuverlässig dazu bei, den durch den demografischen Wandel stetig steigenden Bedarf an Pflegeplätzen zu decken – wodurch eine Investition in diese attraktive Pflegeimmobilie auch in Zeiten globaler Krisen und steigender Inflation eine durch regelmäßige Mietausschüttungen gewährleistete und renditestarke Kapitalanlage darstellt.



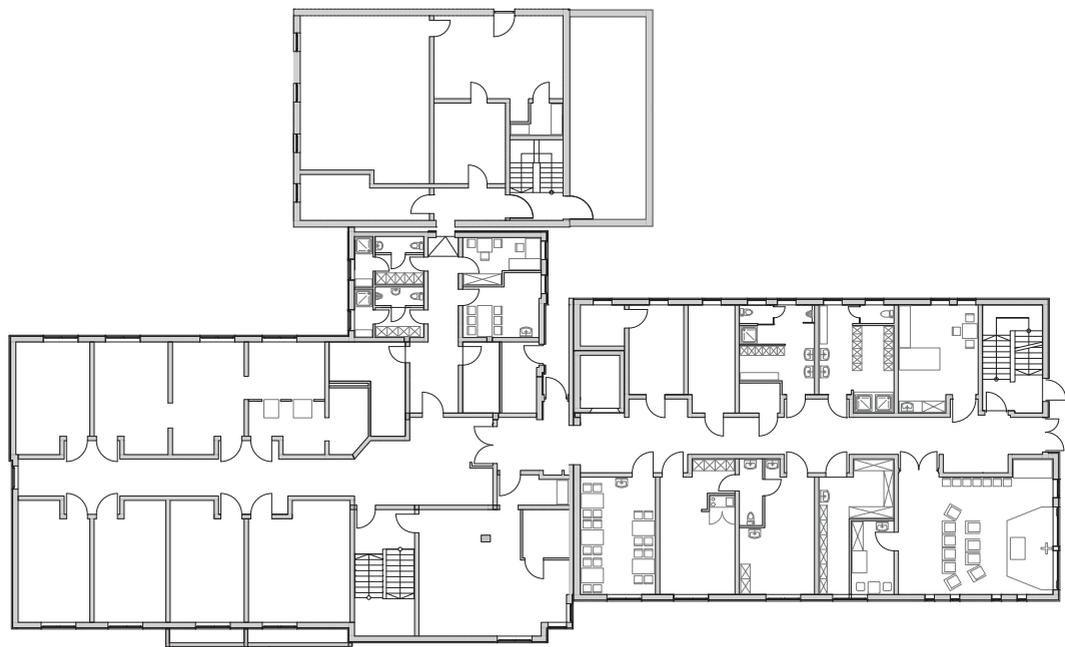
- ♦ **Bewährte Bestandseinrichtung**
Im Ort als auch in der Region bereits bekannt und etabliert
- ♦ **Sofortige Mietzahlung**
nach Kaufpreiszahlung
- ♦ **Neu abgeschlossener Pachtvertrag**
über 20 Jahre + Verlängerungsoption mit der renommierten Betreibergruppe Auvictum
- ♦ **Nur 3,5 % Grunderwerbsteuer**
Direkter Steuervorteil durch die Lage in Bayern



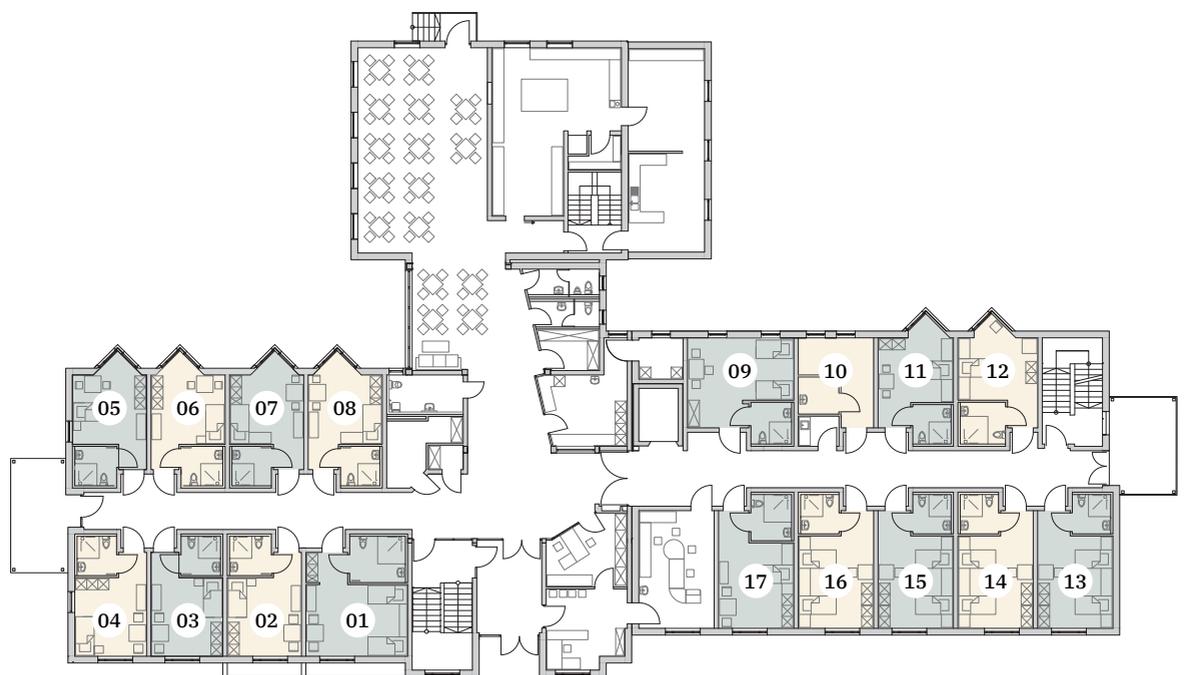
Etagengrundrisse

-  Gemeinschaftsfläche
-   Sondereigentum

Keller



Erdgeschoss



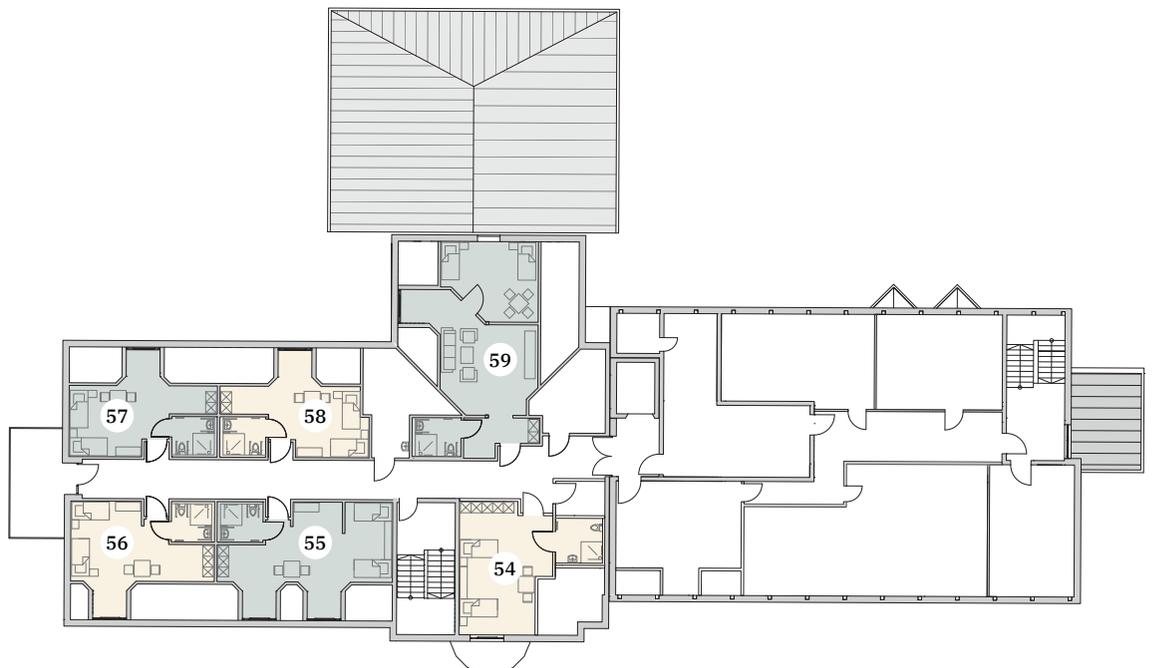
1. Obergeschoss



2. Obergeschoss



Dachgeschoss





Objekt

Lage	Mühlstraße 33, 93354 Siegenburg
Baujahr	2001 + 2003
Objektbeschreibung	4-geschossig + Keller
Anzahl der Wohneinheiten	59 Einheiten (32 EZ, 26 DZ, 1 Reservezimmer)
Wohnungsgrößen	65,80 m ² –109,50 m ² (inkl. Gemeinschaftsfläche)

Betrieb

Betreibergesellschaft	Magdalenum Seniorenpflegeheim GmbH; ein Unternehmen der Auvictum Holding GmbH
Mietvertragslaufzeit	20 Jahre + 2 × 5 Jahre
Übergabe an Betreiber	bereits erfolgt am 01.04.2023

Kaufangebot

Kaufangebot	Pflegeapartments nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG)
Verkäufer	Carestone Asset Siegenburg GmbH
Kaufpreise	164.701 €–274.090 € pro Wohneinheit
Kaufpreiszahlung	endfällig
Erwerbsnebenkosten	3,5 % Grunderwerbsteuer ca. 2,5 % Notar- und Vollzugskosten

Ertrag / Aufwand

Mietrendite	anfängliche Mietrendite von ca. 4,0 %* p.a. bezogen auf den Kaufpreis
Erste Mietzahlung	nach Kaufpreiszahlung
Pre-Opening	entfällt
Indexierung	ab dem 4. Jahr 65 % / 10 %, Basisjahr 2020 = 100
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	Abschreibung: 2 % der Gebäudeherstellungskosten über 50 Jahre und 6,7 % auf die Außenanlage über 15 Jahre
Bevorzugtes Belegungsrecht	besteht für alle Erwerber eines Pflegeapartments in Siegenburg sowie deren nächsten Familienangehörigen, in allen von der Auvictum 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: 25. 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.

Kaufpreisliste

Nr.	Bezeichnung	Gesamtfläche	mtl. Miete	Verkaufspreis
Erdgeschoss				
1	Apartment	81,69 qm	681,59 €	204.476 €
2	Apartment	72,70 qm	606,58 €	181.973 €
3	Apartment	71,88 qm	599,72 €	179.920 €
4	Apartment	71,88 qm	599,72 €	179.920 €
5	Apartment	72,42 qm	604,24 €	181.272 €
6	Apartment	72,42 qm	604,24 €	181.272 €
7	Apartment	72,14 qm	601,90 €	180.570 €
8	Apartment	72,14 qm	601,90 €	180.570 €
9	Apartment	77,90 qm	649,96 €	194.989 €
10	Apartment	65,80 qm	549,00 €	164.701 €
11	Apartment	71,51 qm	596,64 €	178.993 €
12	Apartment	73,05 qm	609,50 €	182.849 €
13	Apartment	75,96 qm	633,78 €	190.133 €
14	Apartment	75,96 qm	633,78 €	190.133 €
15	Apartment	75,96 qm	633,78 €	190.133 €
16	Apartment	75,96 qm	633,78 €	190.133 €
17	Apartment	76,03 qm	634,36 €	190.308 €

1. Obergeschoss				
18	Apartment	81,69 qm	681,59 €	204.476 €
19	Apartment	72,70 qm	606,58 €	181.973 €
20	Apartment	71,88 qm	599,72 €	179.920 €
21	Apartment	71,88 qm	599,72 €	179.920 €
22	Apartment	72,42 qm	604,24 €	181.272 €
23	Apartment	72,42 qm	604,24 €	181.272 €
24	Apartment	72,14 qm	601,90 €	180.570 €
25	Apartment	72,14 qm	601,90 €	180.570 €
26	Apartment	77,90 qm	649,96 €	194.989 €
27	Apartment	71,51 qm	596,64 €	178.993 €
28	Apartment	73,05 qm	609,50 €	182.849 €
29	Apartment	75,96 qm	633,78 €	190.133 €
30	Apartment	75,96 qm	633,78 €	190.133 €
31	Apartment	75,96 qm	633,78 €	190.133 €

Nr.	Bezeichnung	Gesamtfläche	mtl. Miete	Verkaufspreis
1. Obergeschoss				
32	Apartment	75,96 qm	633,78 €	190.133 €
33	Apartment	76,03 qm	634,36 €	190.308 €
34	Apartment	73,64 qm	614,42 €	184.325 €
35	Apartment	76,46 qm	637,95 €	191.384 €

2. Obergeschoss				
36	Apartment	77,82 qm	649,29 €	194.788 €
37	Apartment	72,70 qm	606,58 €	181.973 €
38	Apartment	71,88 qm	599,72 €	179.920 €
39	Apartment	71,88 qm	599,72 €	179.920 €
40	Apartment	72,42 qm	604,24 €	181.272 €
41	Apartment	72,42 qm	604,24 €	181.272 €
42	Apartment	72,14 qm	601,90 €	180.570 €
43	Apartment	72,14 qm	601,90 €	180.570 €
44	Apartment	77,90 qm	649,96 €	194.989 €
45	Apartment	71,51 qm	596,64 €	178.993 €
46	Apartment	73,05 qm	609,50 €	182.849 €
47	Apartment	75,96 qm	633,78 €	190.133 €
48	Apartment	75,96 qm	633,78 €	190.133 €
49	Apartment	75,96 qm	633,78 €	190.133 €
50	Apartment	75,96 qm	633,78 €	190.133 €
51	Apartment	76,03 qm	634,36 €	190.308 €
52	Apartment	73,64 qm	614,42 €	184.325 €
53	Apartment	76,46 qm	637,95 €	191.384 €

Dachgeschoss				
54	Apartment	87,16 qm	727,23 €	218.168 €
55	Apartment	93,84 qm	782,97 €	234.890 €
56	Apartment	83,74 qm	698,69 €	209.607 €
57	Apartment	80,78 qm	673,99 €	202.198 €
58	Apartment	78,58 qm	655,64 €	196.691 €
59	Apartment	109,50 qm	913,63 €	274.090 €