CARESTONE

Residenz Sonnenhof in Boxberg

Faktenblatt

In der Region renommierte Bestandseinrichtung
Die Immobilie im Überblick

Kapitalanlage in Immobilien zu kleinen Kaufpreisen: Im Landkreis Görlitz haben Anlegerinnen und Anleger die Möglichkeit zur Investition in eine renommierte Pflegeimmobilie.

Die Gemeinde Boxberg liegt im sächsischen Landkreis Görlitz und ist das Zuhause von rund 4.300 Menschen. Die Region wird geprägt durch den Tagebau. Heute vollzieht sich allerdings ein Strukturwandel; der Kreis schickt sich an, „die deutsch-polnisch-tschechischer Wirtschaftsbeziehungen, vor allem in den Schlüsselbranchen Metallbau, Kunststoffindustrie, Glasindustrie und erneuerbare Energien zu stärken“.[1] Die Flutung ehemaliger Tagebaue lässt derzeit das in vielerlei Hinsicht reizvolle Lausitzer Seenland entstehen, was sich natürlich positiv auf den Standort auswirken wird. Mit dem dazu gehörenden Bärwalder See liegt das größte Gewässer Sachsens direkt vor den Toren Boxbergs.

Nur wenige hundert Meter vom Seeufer entfernt, befindet sich in ruhiger und von altem Baumbestand gesäumter Lage die Residenz Sonnenhof. Die Einrichtung bietet 64 stationäre Pflegeplätze in Einzel- und Doppelzimmern. Die Apartments verteilen sich auf Erd-, Ober- und Dachgeschoss, wobei den Bewohnerinnen und Bewohnern auf allen Ebenen darüber hinaus ansprechende und stilvoll möblierte Aufenthaltsbereiche zur Verfügung stehen. Parkähnlich gestaltete Außenanlagen laden zum Verweilen an der frischen Luft ein.

Da es sich bei der 2005 eröffneten und seither etablierten Einrichtung um eine Bestandsimmobilie handelt, profitieren Investorinnen und Investoren im Vergleich zu neu projektierten Immobilien von sofort nach Kaufpreiszahlung eingehenden Mieten. Gerade in Zeiten steigender Inflation präsentiert sich die Investition in Sachwerte als lohnende Kapitalanlage. Pflegeimmobilien, die den Immobilienmarkt mit dem durch den demografischen Wandel aufstrebenden Pflegemarkt kombinieren, sind hier besonders attraktiv. Nutzen Sie in Boxberg Ihre Chance!

[1] Quelle: https://www.kreis-goerlitz.de/Bildung-und-Wirtschaft.htm?waid=395

- ***Etablierte Bestandsimmobilie***
  Im Jahr 2005 eröffnet
- ***Sofortige Mieteinnahmen nach Kaufpreiszahlung***
- ***Reizvolle Lage –*** *Lausitzer Seenlandschaft nur wenige hundert Meter entfernt*
- ***Erfahrene Betreibergesellschaft***
  Ein Unternehmen der aiutanda Gruppe aus München
- ***Pachtvertrag mit neuer Laufzeit***
  über 20 Jahre und zweimaliger Verlängerungsoption

Objekt

Lage	Thälmannstraße 43, 02943 Boxberg
Baujahr	2005
Objektbeschreibung	3 Vollgeschosse mit insgesamt 64 Pflegeplätzen
Anzahl der Wohneinheiten	58 Einheiten (52 EZ und 6 DZ)
Wohnungsgrößen	56,11 m²–62,68 m² (inkl. Gemeinschaftsfläche)

Betrieb

Betreibergesellschaft	Familienunternehmen Kunze GmbH (ein Unternehmen der aiutanda Gruppe)
Mietvertragslaufzeit	20 Jahre + 2 × 5 Jahre (seit dem 01.09.2022)
Übergabe an Betreiber	bereits erfolgt

Kaufangebot

Kaufangebot	Pflegeapartments nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG)
Verkäufer	Carestone Oberlausitz I GmbH An der Börse 3, 30159 Hannover
Kaufpreise	121.339 €–164.092 € pro Wohneinheit
Kaufpreiszahlung	endfällig
Erwerbsnebenkosten	5,5 % Grunderwerbsteuer ca. 1,5 % Notar- und Vollzugskosten

Ertrag / Aufwand

Mietrendite	anfängliche Mietrendite von ca. 3,8-5,0 %*[1] p.a. bezogen auf den Kaufpreis
Erste Mietzahlung	sofort nach Kaufpreiszahlung
Pre-Opening	entfällt
Indexierung	ab dem 3. Jahr 10 % / 80 % Basisjahr 2015 = 100
Instandhaltungsrücklage	empfohlen: jährlich 4,00 €/qm. Die aktuelle Instandhaltungsrücklage beträgt ca. 6.000 EUR
Verwalter	WH Verwaltungsgesellschaft mbH Steinriede 14, 30827 Garbsen
Verwaltergebühr	monatlich 30 € inkl. MwSt. pro Einheit, fällig ab Übergang von Nutzen und Lasten
Steuerliche Aspekte	Abschreibung: 2 % der Gebäude-herstellungskosten über 50 Jahre / Sondergutachten: 3,2 % p.a. über 31 Jahre *[2]
Bevorzugtes Belegungsrecht	besteht für alle Erwerber eines Apartments der Residenz Sonnenhof in Boxberg sowie deren nächsten Familienangehörigen, in allen von der aiutanda GmbH betriebenen Einrichtungen

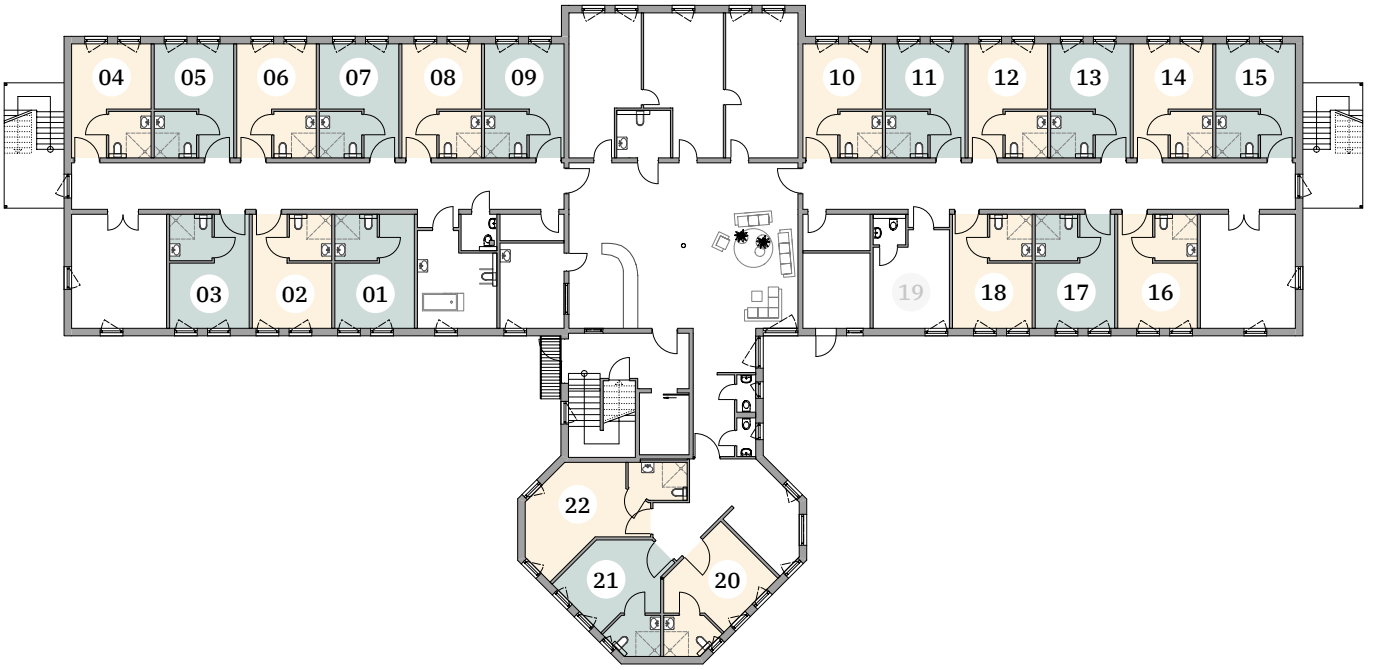
Haftungs- und Angabenvorbehalt: Die genannten Angaben erheben keinerlei Anspruch auf Vollständigkeit und sind nicht bindend. Es gelten ausschließlich die Angaben in den notariellen (Bezugs-) Urkunden und Verträgen. Stand: 26. August 2026

*[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 stellt weder eine Garantie dar, noch ersetzt sie eine steuerliche Beratung. Bitte wenden Sie sich dahingehend an Ihren Steuerberater.

Etagengrundrisse

Erdgeschoss



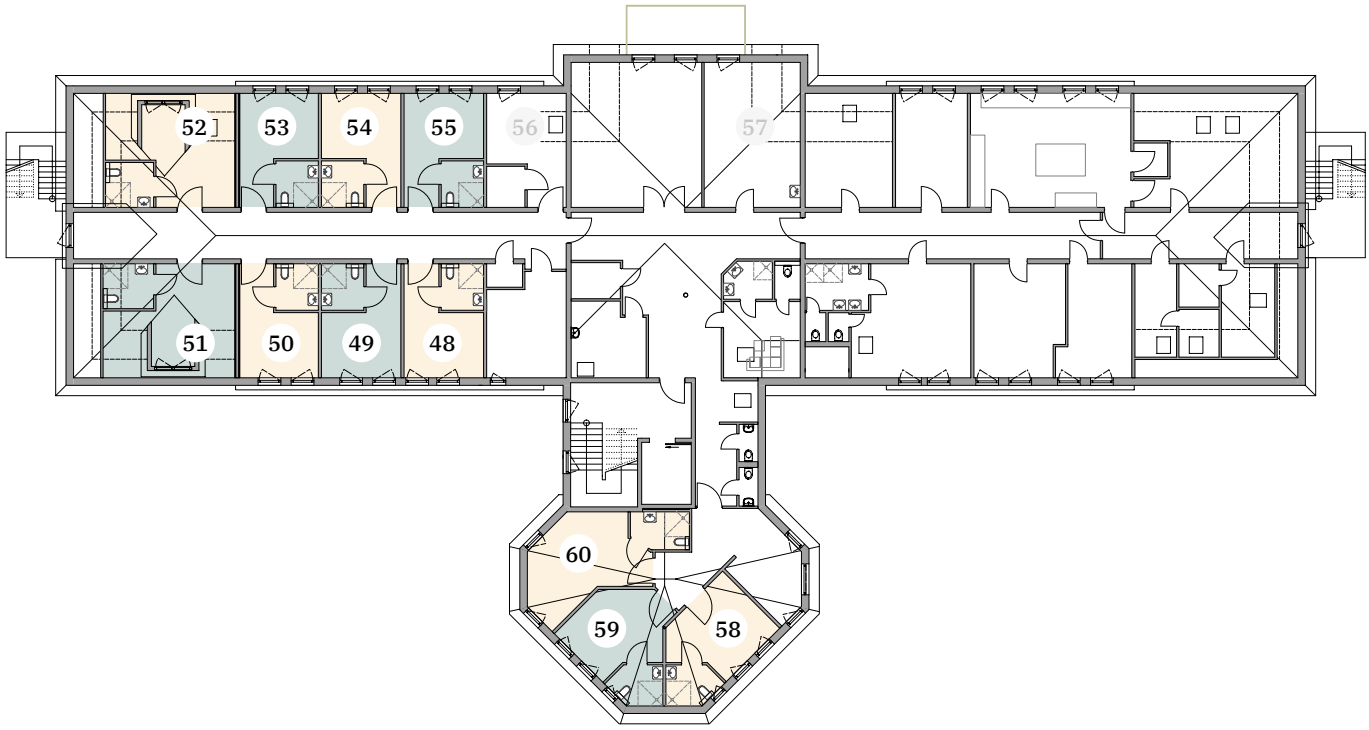
N

Sondereigentum

Gemeinschaftsfläche

1. Obergeschoss

Dachgeschoss



Kaufpreisliste

Nr.	Bezeichnung	Gesamtfläche	mtl. Miete	Verkaufspreis
Erdgeschoss				
1	Apartment	56,11 qm	465,13 €	146.883,25 €
2	Apartment	56,11 qm	465,13 €	146.883,25 €
3	Apartment	56,11 qm	465,13 €	146.883,25 €
4	Apartment	56,11 qm	465,13 €	146.883,25 €
5	Apartment	56,11 qm	465,13 €	146.883,25 €
6	Apartment	56,11 qm	465,13 €	146.883,25 €
7	Apartment	56,11 qm	465,13 €	146.883,25 €
8	Apartment	56,11 qm	465,13 €	146.883,25 €
9	Apartment	56,11 qm	465,13 €	146.883,25 €
10	Apartment	56,11 qm	465,13 €	121.338,34 €
11	Apartment	56,11 qm	504,20 €	121.338,34 €
12	Apartment	56,11 qm	465,13 €	146.883,25 €
13	Apartment	56,11 qm	465,13 €	121.338,34 €
14	Apartment	56,11 qm	465,13 €	146.883,25 €
15	Apartment	56,11 qm	465,13 €	146.883,25 €
16	Apartment	56,11 qm	465,13 €	146.883,25 €
17	Apartment	56,11 qm	465,13 €	146.883,25 €
18	Apartment	56,13 qm	504,37 €	121.379,50 €
20	Apartment	56,41 qm	506,91 €	121.990,11 €
21	Apartment	56,62 qm	508,82 €	122.449,77 €
22	Apartment	62,68 qm	519,62 €	164.091,33 €
1. Obergeschoss				
23	Apartment	56,11 qm	504,20 €	121.338,34 €
24	Apartment	56,11 qm	465,13 €	121.338,34 €
25	Apartment	56,11 qm	504,20 €	121.338,34 €
26	Apartment	56,11 qm	504,20 €	121.338,34 €
27	Apartment	56,11 qm	504,20 €	121.338,34 €
28	Apartment	56,11 qm	504,20 €	121.338,34 €
29	Apartment	56,11 qm	504,20 €	121.338,34 €
30	Apartment	56,11 qm	465,13 €	146.883,25 €

Nr.	Bezeichnung	Gesamtfläche	mtl. Miete	Verkaufspreis
1. Obergeschoss				
31	Apartment	56,11 qm	465,13 €	146.883,25 €
32	Apartment	56,11 qm	465,13 €	146.883,25 €
33	Apartment	56,11 qm	465,13 €	146.883,25 €
34	Apartment	56,11 qm	465,13 €	146.883,25 €
35	Apartment	56,11 qm	465,13 €	146.883,25 €
36	Apartment	56,11 qm	465,13 €	146.883,25 €
37	Apartment	56,11 qm	465,13 €	146.883,25 €
38	Apartment	56,11 qm	504,20 €	121.338,34 €
39	Apartment	56,11 qm	465,13 €	146.883,25 €
40	Apartment	56,11 qm	465,13 €	146.883,25 €
41	Apartment	56,11 qm	465,13 €	146.883,25 €
42	Apartment	56,13 qm	504,37 €	121.379,50 €
43	Apartment	56,11 qm	504,20 €	121.338,34 €
45	Apartment	56,41 qm	506,91 €	121.990,11 €
46	Apartment	56,62 qm	508,82 €	122.449,77 €
47	Apartment	62,68 qm	519,62 €	164.091,33 €
Dachgeschoss				
48	Apartment	56,11 qm	504,20 €	121.338,34 €
49	Apartment	56,11 qm	504,20 €	121.338,34 €
50	Apartment	56,11 qm	504,20 €	121.338,34 €
51	Apartment	60,40 qm	500,71 €	158.120,00 €
52	Apartment	60,13 qm	498,48 €	157.414,07 €
53	Apartment	56,11 qm	465,13 €	146.883,25 €
54	Apartment	56,11 qm	504,20 €	121.338,34 €
55	Apartment	56,11 qm	504,20 €	121.338,34 €
58	Apartment	56,30 qm	505,91 €	121.749,98 €
59	Apartment	56,62 qm	469,39 €	122.449,77 €
60	Apartment	62,68 qm	519,60 €	164.083,03 €