

Seniorenzentrum in Cottbus

Faktenblatt



Seniorenzentrum in Cottbus

Die Immobilie im Überblick

Eine attraktive Geldanlage: In Cottbus entsteht eine Pflegeimmobilie mit 149 Einzelzimmern in einem modernen Neubau.

Die Stadt Cottbus ist mit ihren fast 100.000 Einwohnern ein Oberzentrum des Landes Brandenburg. Eingebettet ist sie dabei in die abwechslungsreichen Landschafts-, Kultur- und Wirtschaftsräume der Niederlausitz, des Spreewalds und des Lausitzer Seenlands. Die kreisfreie Stadt wird vollständig umgeben vom Landkreis Spree-Neiße. Wirtschaftlich ist die Region heutzutage geprägt vom Braunkohle-tagebau und dem damit verbundenen Strukturwandel, der in der Kunststoff- und Chemiewirtschaft sowie im modernen Maschinen- und Anlagenbau seinen Ausdruck findet. Direkt vor den nordwestlichen Toren der Stadt erstreckt sich derweil das UNESCO-Biosphärenreservat Spreewald mit seinen romantischen und insgesamt 1.500 Kilometer langen Wasserläufen, den sogenannten Fließsen.

Nur einen knappen Kilometer entfernt vom historischen Cottbusser Altmarkt mit seinem eindrucksvollen Ensemble von barocken Bürgerhäusern gelegen, entsteht derzeit ein neues Seniorenzentrum. Nach seiner Fertigstellung wird das Gebäude Platz für 149 auf die stationäre Pflege ausgerichtete Einzelzimmer bieten. Die modern-einladende Architektur des neuen Gebäudes sieht fünf Vollgeschosse vor, wobei im Erdgeschoss die haus-eigene Küche und Verwaltungsräume untergebracht sind, während sich die Bewohnerzimmer überwiegend auf die Obergeschosse verteilen.

So entsteht eine ansprechende Einrichtung, die als Pflegeimmobilie eine höchst attraktive Anlagemöglichkeit für Investorinnen und Investoren darstellt.



Visualisierung/Abbildung ähnlich

- ♦ **Langfristig geschlossener Mietvertrag**
20 Jahre + 2 x 5 Jahre Verlängerungsoption
- ♦ **Vorbelegungsrecht für Eigentümer und deren nächsten Angehörigen**
- ♦ **Die expandierende Mirabelle Holding GmbH als erfahrener Betreiber**



Visualisierung/Abbildung ähnlich

Objekt

Lage	Bautzener Straße 153, 03046 Cottbus
Baubeginn	vsI. Q2 2022
Fertigstellung	frühestens: 01.01.2024, spätestens: 31.07.2024
Objektbeschreibung	5 Vollgeschosse
Anzahl der Wohneinheiten	149 Pflegeeinzelzimmer
Wohnungsgrößen	42,09 m ² –45,69 m ² (inkl. Gemeinschaftsfläche)

Betrieb

Betreiber	Mirabelle Holding GmbH Mattenbuder Pfad 26, 13503 Berlin
Mietvertragslaufzeit	20 Jahre + 2 × 5 Jahre
Übergabe an Betreiber	frühestens: 01.01.2024, spätestens: 01.06.2024

Kaufangebot

Kaufangebot	Pflegeapartments nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG)
Verkäufer	FFire Healthcare Cottbus GmbH
Kaufpreise	189.726 €–205.997 € pro Wohneinheit
Kaufpreiszahlung	nach MaBV
Erwerbsnebenkosten	6,5 % Grunderwerbsteuer ca. 2,5 % Notar- und Vollzugskosten

Ertrag / Aufwand

Mietrendite	anfängliche Mietrendite von ca. 3,5 %* p.a. bezogen auf den Kaufpreis
Erste Mietzahlung	frühestens: Mai 2024, spätestens: Oktober 2024
Pre-Opening	9 Monate, hiervon 4 Monate Endkunde und 5 Monate der Verkäufer
Indexierung	ab dem 6. Jahr 60 % / 10 %, Basisjahr 2015 = 100
Instandhaltungsrücklage	empfohlen: jährlich 2,00 €/qm
Verwalter	WH Verwaltungsgesellschaft mbH Steinriede 14, 30827 Garbsen
Verwaltergebühr	monatlich 30,00 € inkl. MwSt. pro Einheit, fällig nach Übergang von Nutzen und Lasten
Steuerliche Aspekte	Abschreibung: 3 % der Gebäudeherstellungskosten über 33 Jahre
Bevorzugtes Belegungsrecht	besteht für alle Erwerber eines Apartments des Seniorenzentrums in Cottbus sowie deren nächsten Familienangehörigen, in allen von der Mirabelle Holding GmbH 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: 02. März 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

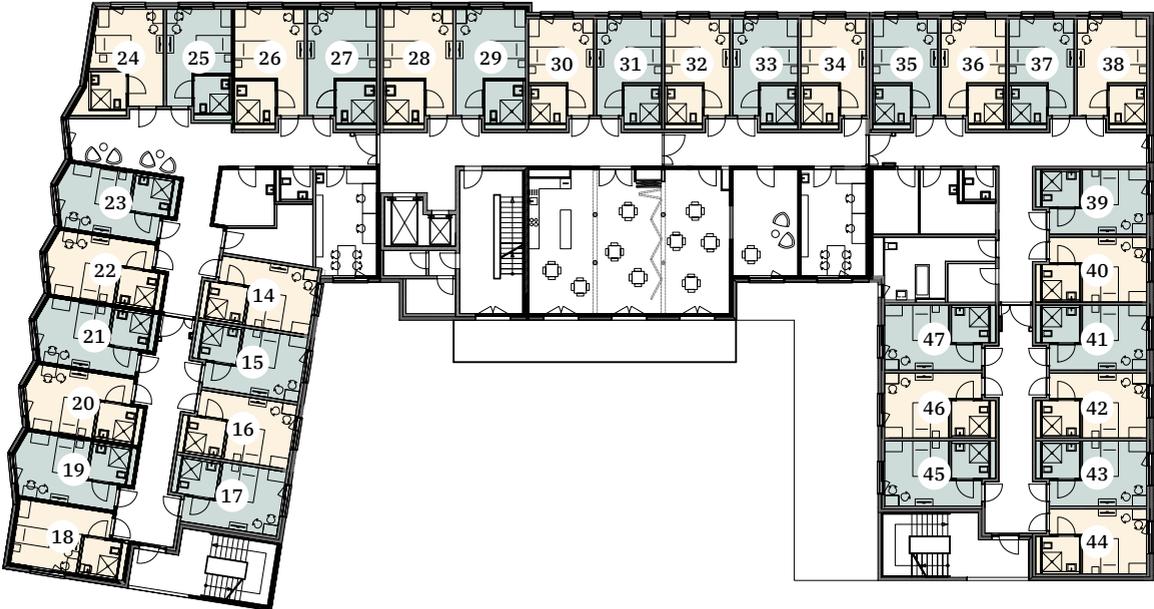


-  Gemeinschaftsfläche
-  Sondereigentum

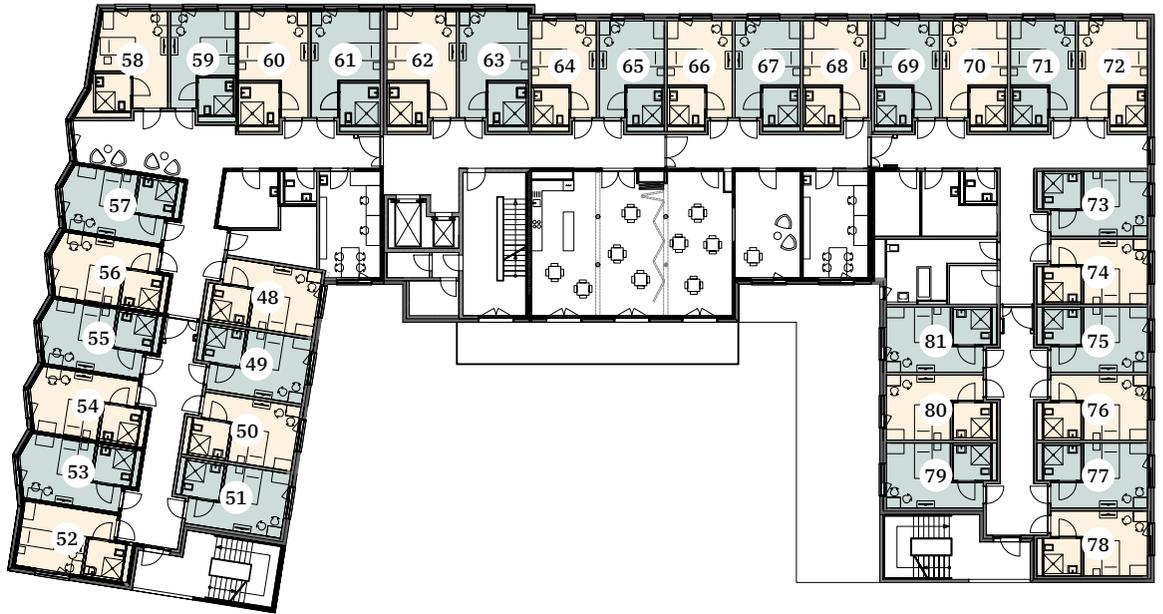
Erdgeschoss



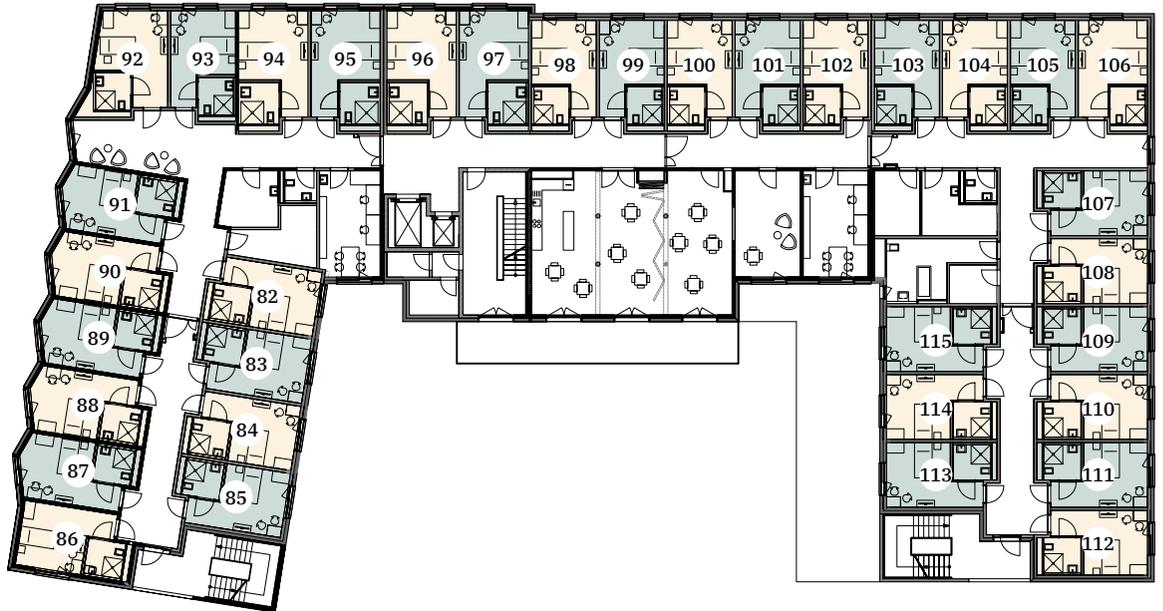
1. Obergeschoss



2. Obergeschoss



3. Obergeschoss



4. Obergeschoss



