

# Senioreneinrichtung in Hitzacker

## Faktenblatt



# Etablierte Einrichtung im Kurort

## Die Immobilie im Überblick

**Die Senioreneinrichtung Friedrichheim in Hitzacker: Nutzen Sie die Gelegenheit und investieren Sie in eine bereits bestehende und in der Region bekannte Pflegeimmobilie.**

Es geht angenehm beschaulich zu im historischen Hitzacker. Der Kurort mit seinen rund 5.000 Einwohnerinnen und Einwohnern liegt im Norden des niedersächsischen Landkreises Lüchow-Dannenberg an der Mündung des Flüsschens Jeetzel in die Elbe. Überregional bekannt ist die romantische Altstadtinsel mit ihren denkmalgeschützten Fachwerkhäusern und dem Alten Zollhaus, welches heute ein Museum beherbergt.

Nur rund fünf Gehminuten von der Altstadtinsel entfernt befindet sich die Senioreneinrichtung Friedrichheim, die

bereits mehrfach erweitert und ausgebaut wurde und nun seit 2006 Platz für 81 Pflegeplätze in 76 Pflegeapartments bietet. Und diese Plätze werden dringend benötigt. Denn der demografische Wandel sorgt auch in Niedersachsen unweigerlich für eine immer ältere und damit stets pflegebedürftigere Gesellschaft: Betrug die Zahl der auf Pflege angewiesenen Personen in stationären Einrichtungen im Jahr 2007 noch rund 79.000, waren es 2019 bereits 116.709 Menschen.<sup>1</sup> In Hitzacker haben die Bewohnerinnen und Bewohner die Wahl zwischen dem gemeinschaftlichen Wohnen, bei dem ein Tagesraum mit integrierter Küche den Lebensmittelpunkt für jeweils 14 Bewohnerinnen und Bewohner bildet, und dem vergleichsweise traditionellen Wohnen in Einzel- oder Doppelzimmern.

<sup>1</sup> Ausgewählte Daten der Pflegeheime und Pflegegeldempfänger/innen 2007 bis 2019, Landesamt für Statistik Niedersachsen.



- ♦ **Neu abgeschlossener Pachtvertrag mit gut 23 Jahren Restlaufzeit**
- ♦ **Sofortige Mieteinnahmen**
- ♦ **Triple-Net-Vertrag Betriebs- und Instandhaltungskosten trägt der Betreiber**



## Objekt

<b>Lage</b>	Lüneburger Str. 7, 29456 Hitzacker
<b>Baujahr</b>	1976, 1989, 2006
<b>Objektbeschreibung</b>	3 Vollgeschosse + Staffelgeschoss
<b>Anzahl der Wohneinheiten</b>	76 Pflegeapartments
<b>Wohnungsgrößen</b>	50,13 m <sup>2</sup> –65,23 m <sup>2</sup> (inkl. Gemeinschaftsfläche)

## Betrieb

<b>Betreibergesellschaft</b>	medi terra Gesellschaft für soziale Einrichtungen gGmbH Hilde-Schneider-Allee 6, 30173 Hannover
<b>Patronat</b>	CONTEC Gesellschaft für Organisationsentwicklung mbH Gesundheitscampus-Süd 29, 44801 Bochum
<b>Mietvertragslaufzeit</b>	25 Jahre + 1 × 5 Jahre Verlängerungsoption
<b>Übergabe an Betreiber</b>	01.09.2021 (bereits erfolgt)

## Kaufangebot

<b>Kaufangebot</b>	Pflegeapartments nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG)
<b>Verkäufer</b>	CF Immobilien GmbH Gesundheitscampus-Süd 29, 44801 Bochum
<b>Kaufpreise</b>	169.636 €–201.203 € pro Wohneinheit
<b>Kaufpreiszahlung</b>	Die Kaufpreiszahlung ist zum Ende eines Quartals fällig
<b>Erwerbsnebenkosten</b>	5,0 % Grunderwerbsteuer ca. 2,5 % Notar- und Vollzugskosten

## Ertrag / Aufwand

<b>Mietrendite</b>	anfängliche Mietrendite von ca. 3,8 %* p.a. bezogen auf den Kaufpreis
<b>Erste Mietzahlung</b>	nach Kaufpreiszahlung
<b>Pre-Opening</b>	entfällt
<b>Indexierung</b>	ab 01.09.2028 60 % Anpassung bei ≥ 5 % Veränderung
<b>Erhaltungsrücklage</b>	empfohlen: jährlich 2,00 €/qm. Zusätzlich beträgt die miterworbene Instandhaltungsrücklage der WEG derzeit 30.000 €
<b>Verwalter</b>	WH Verwaltungsgesellschaft mbH Steinriede 14, 30827 Garbsen
<b>Verwaltergebühr</b>	monatlich 30,00 € inkl. MwSt. pro Einheit, fällig ab Übergang von Nutzen und Lasten
<b>Steuerliche Aspekte</b>	Abschreibung: 2 % der Gebäudeherstellungskosten über 50 Jahre
<b>Bevorzugtes Belegungsrecht</b>	besteht für alle Erwerber eines Apartments der Senioreneinrichtung Friedrichheim sowie deren nächsten Familienangehörigen, in allen von der medi terra 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: 16. 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.

# Etagengrundrisse

## Erdgeschoss



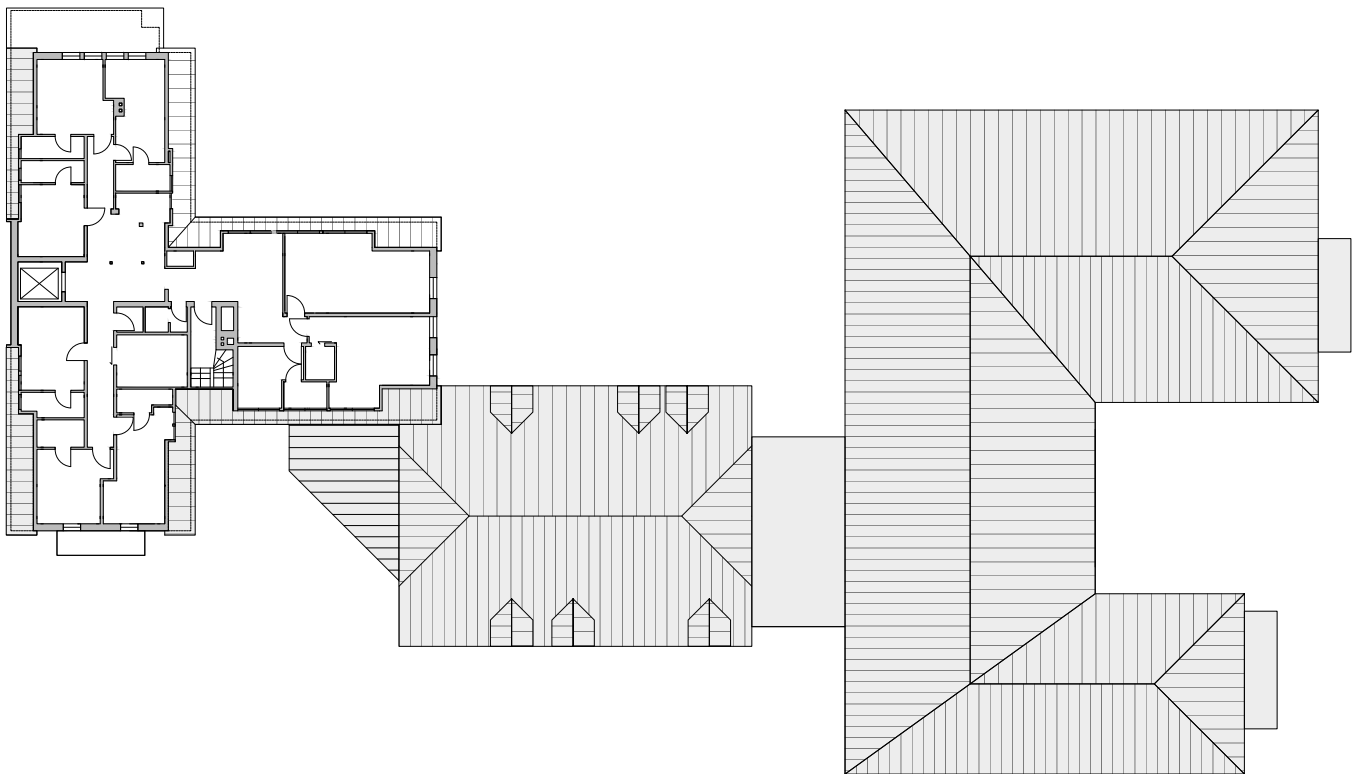
## 1. Obergeschoss



## 2. Obergeschoss



## Staffelgeschoss



## Kaufpreisliste

Nr.	Bezeichnung	Gesamtfläche	mtl. Miete	Verkaufspreis	Nr.	Bezeichnung	Gesamtfläche	mtl. Miete	Verkaufspreis
<b>Erdgeschoss</b>					<b>1. Obergeschoss</b>				
1	Apartment	56,78 qm	576,25 €	181.974 €	39	Apartment	57,13 qm	579,80 €	183.095 €
2	Apartment	56,78 qm	576,25 €	181.974 €	40	Apartment	57,13 qm	579,80 €	183.095 €
3	Apartment	56,78 qm	576,25 €	181.974 €	41	Apartment	57,13 qm	579,80 €	183.095 €
4	Apartment	56,78 qm	576,25 €	181.974 €	42	Apartment	57,13 qm	579,80 €	183.095 €
5	Apartment	62,78 qm	637,14 €	201.202 €	43	Apartment	57,13 qm	579,80 €	183.095 €
6	Apartment	57,13 qm	579,80 €	183.095 €	44	Apartment	57,13 qm	579,80 €	183.095 €
7	Apartment	57,13 qm	579,80 €	183.095 €	45	Apartment	57,13 qm	579,80 €	183.095 €
8	Apartment	57,13 qm	579,80 €	183.095 €	46	Apartment	57,13 qm	579,80 €	183.095 €
9	Apartment	57,13 qm	579,80 €	183.095 €	<b>2. Obergeschoss</b>				
10	Apartment	57,13 qm	579,80 €	183.095 €	47	Apartment	62,21 qm	631,30 €	199.358 €
11	Apartment	57,13 qm	579,80 €	183.095 €	48	Apartment	52,66 qm	534,39 €	Verkauft
12	Apartment	57,13 qm	579,80 €	183.095 €	49	Apartment	60,48 qm	613,79 €	193.828 €
13	Apartment	57,13 qm	579,80 €	183.095 €	50	Apartment	50,13 qm	508,75 €	Verkauft
14	Apartment	57,13 qm	579,80 €	183.095 €	51	Apartment	65,23 qm	662,00 €	Verkauft
15	Apartment	57,13 qm	579,80 €	183.095 €	52	Apartment	53,68 qm	544,79 €	172.039 €
16	Apartment	57,13 qm	579,80 €	183.095 €	53	Apartment	53,88 qm	546,82 €	Verkauft
17	Apartment	57,13 qm	579,80 €	183.095 €	54	Apartment	52,93 qm	537,18 €	169.636 €
18	Apartment	57,13 qm	579,80 €	183.095 €	55	Apartment	50,78 qm	515,36 €	Verkauft
19	Apartment	57,13 qm	579,80 €	183.095 €	56	Apartment	56,18 qm	570,16 €	Verkauft
<b>1. Obergeschoss</b>					57	Apartment	56,28 qm	571,17 €	180.369 €
20	Apartment	57,58 qm	584,37 €	184.538 €	58	Apartment	56,28 qm	571,17 €	180.369 €
21	Apartment	57,33 qm	581,83 €	183.736 €	59	Apartment	56,28 qm	571,17 €	180.369 €
22	Apartment	54,98 qm	557,98 €	176.204 €	60	Apartment	56,28 qm	571,17 €	Verkauft
23	Apartment	54,78 qm	555,95 €	Verkauft	61	Apartment	62,28 qm	632,06 €	Verkauft
24	Apartment	60,68 qm	615,83 €	194.473 €	62	Apartment	61,98 qm	628,94 €	198.613 €
25	Apartment	53,48 qm	542,76 €	Verkauft	63	Apartment	57,13 qm	579,80 €	183.095 €
26	Apartment	53,13 qm	539,21 €	Verkauft	64	Apartment	57,13 qm	579,80 €	183.095 €
27	Apartment	56,78 qm	576,25 €	Verkauft	65	Apartment	57,13 qm	579,80 €	183.095 €
28	Apartment	56,78 qm	576,25 €	181.974 €	66	Apartment	57,13 qm	579,80 €	183.095 €
29	Apartment	56,78 qm	576,25 €	181.974 €	67	Apartment	57,13 qm	579,80 €	Verkauft
30	Apartment	56,78 qm	576,25 €	181.974 €	68	Apartment	57,13 qm	579,80 €	183.095 €
31	Apartment	62,78 qm	637,14 €	201.202 €	69	Apartment	57,13 qm	579,80 €	183.095 €
32	Apartment	62,78 qm	637,14 €	201.202 €	70	Apartment	57,13 qm	579,80 €	183.095 €
33	Apartment	57,13 qm	579,80 €	183.095 €	71	Apartment	57,13 qm	579,80 €	183.095 €
34	Apartment	57,13 qm	579,80 €	Verkauft	72	Apartment	57,13 qm	579,80 €	183.095 €
35	Apartment	57,13 qm	579,80 €	Verkauft	73	Apartment	57,13 qm	579,80 €	183.095 €
36	Apartment	57,13 qm	579,80 €	Verkauft	74	Apartment	57,13 qm	579,80 €	183.095 €
37	Apartment	57,13 qm	579,80 €	183.095 €	75	Apartment	57,13 qm	579,80 €	183.095 €
38	Apartment	57,13 qm	579,80 €	183.095 €	76	Apartment	57,13 qm	579,80 €	183.095 €