

Betreute Wohnungen in Magdeburg

Faktenblatt



Exklusive Individualität auf der Elbinsel

Die Immobilie im Überblick

Die aktuelle Wirtschaftslage macht die Suche nach einer Kapitalanlage, die sowohl Sicherheit als auch Rendite verspricht, zu einer Herausforderung. Weltweite Krisen haben die Finanzmärkte anfällig gemacht. In diesem Umfeld erweist sich die Investition in Sozialimmobilien als besonders clevere Option.

Denn diese Anlageklasse kombiniert geschickt zwei vorteilhafte Aspekte: Zum einen profitiert sie von der traditionellen Stabilität des Immobilienmarktes. Zum anderen nutzt sie das praktisch garantierte Wachstumspotenzial, welches durch den demografischen Wandel und die zunehmende Alterung der Gesellschaft angetrieben wird.

In Magdeburg besteht momentan eine außergewöhnliche Investitionschance im zukunftssträchtigen Segment der Sozialimmobilien. Direkt am Elbufer befinden sich 102 Wohneinheiten (plus ein Büro für den ambulanten Dienst), die speziell für die Erfordernisse des Betreuten Wohnens ausgelegt sind. Im Rahmen der Neuvermietung

2024 und 2025 wurden bzw. werden Schönheitsreparaturen vorgenommen, neue Küchen eingebaut und die Bäder ästhetisch aufgewertet. Diese gefragte Wohnform richtet sich an Seniorinnen und Senioren, die zwar nicht die umfassende Pflege einer stationären Einrichtung benötigen, aber dennoch die Sicherheit einer auf sie zugeschnittenen Alltagsunterstützung in Anspruch nehmen wollen. So verbindet sich exklusive Individualität mit gemeinschaftlicher Geborgenheit.

Die Wohnungen verfügen über Balkone, moderne Einbauküchen, altersgerechte Bäder und ein integriertes Notrufsystem. Betreiber ist die renommierte RENAFAN GmbH, die im Erdgeschoss auch eine Tagespflege und unmittelbar nebenan eine vollstationäre Einrichtung unterhält.

Investorinnen und Investoren profitieren von einer ansprechenden Bestandsimmobilie, attraktiven Abschreibungsmöglichkeiten und einem Vorbelegungsrecht für sich und ihre Angehörigen.



- ♦ **Bestandsimmobilie auf der Elbinsel**
im Stadtteil Magdeburg-Werder
- ♦ **Neu abgeschlossener Pachtvertrag**
mit gut 19 Jahren Restlaufzeit
- ♦ **Bevorzugtes Belegungsrecht**
in allen Einrichtungen der RENAFAN GmbH



Objekt

Lage	Zollstraße 6-7, 39114 Magdeburg
Baujahr	ca. 1967 / Umbau durch Voreigentümer ca. 2001-2002 / Zur Neuvermietung 2024 & 2025 durch Carestone: Schönheitsreparaturen, neue Küchen und ästhetische Aufwertung der Bäder
Objektbeschreibung	Keller + 5 Vollgeschosse (Staffelgeschoss wird nicht mit verkauft) / Betreutes Wohnen, Tagespflege + Ambulanter Dienst
Anzahl der Wohneinheiten	103 Einheiten (102 Wohnungen + 1 ambulanter Dienst)
Wohnungsgrößen	27,35 m ² –71,63 m ² (inkl. Anteil Tagespflege (Einheit 5 + 15))

Betrieb

Betreibergesellschaft	RENAFAN GmbH Berliner Straße 36/37, 13507 Berlin
Sicherheit	Bürgschaft der RENAFAN Holding GmbH über 3 Monatsmieten
Mietvertragslaufzeit	20 Jahre + 2 × 5 Jahre Verlängerungsoption
Übergabe an Betreiber	bereits erfolgt am 15.01.2024

Kaufangebot

Kaufangebot	Wohnungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG)
Verkäufer / Bauherr	Carestone Asset I GmbH An der Börse 3, 30159 Hannover
Kaufpreise	104.445 €–273.501 € pro Wohneinheit
Kaufpreiszahlung	endfällig zum 15.12.2025 oder früher
Erwerbsnebenkosten	5,0 % Grunderwerbsteuer ca. 2,5 % Notar- und Vollzugskosten

Ertrag / Aufwand








Mietrendite	anfängliche Mietrendite von ca. 4,0 % ^{*1} p.a. bezogen auf den Kaufpreis
Erste Mietzahlung	nach Kaufpreiszahlung
Pre-Opening	entfällt
Indexierung	ab dem 4. Jahr 60 % / 10 %, Basisjahr 2020 = 100
Erhaltungsrücklage	empfohlen: jährlich 2,00 €/qm
Verwalter	IBV Immobilienbüro und Verwaltungs GmbH Blankenburger Straße 18, 39118 Magdeburg
Verwaltergebühr	monatlich 32,50 € inkl. MwSt. pro Einheit, fällig ab Übergang von Nutzen und Lasten
Steuerliche Aspekte	Abschreibung: 2 % der Gebäudeherstellungskosten über 50 Jahre ^{*2}
Bevorzugtes Belegungsrecht	besteht für alle Erwerber einer Wohnung des Wohn- und Pflegezentrums in Magdeburg sowie deren nächsten Familienangehörigen, in allen von der RENAFAN 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: 09. Juni 2025

^{*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.

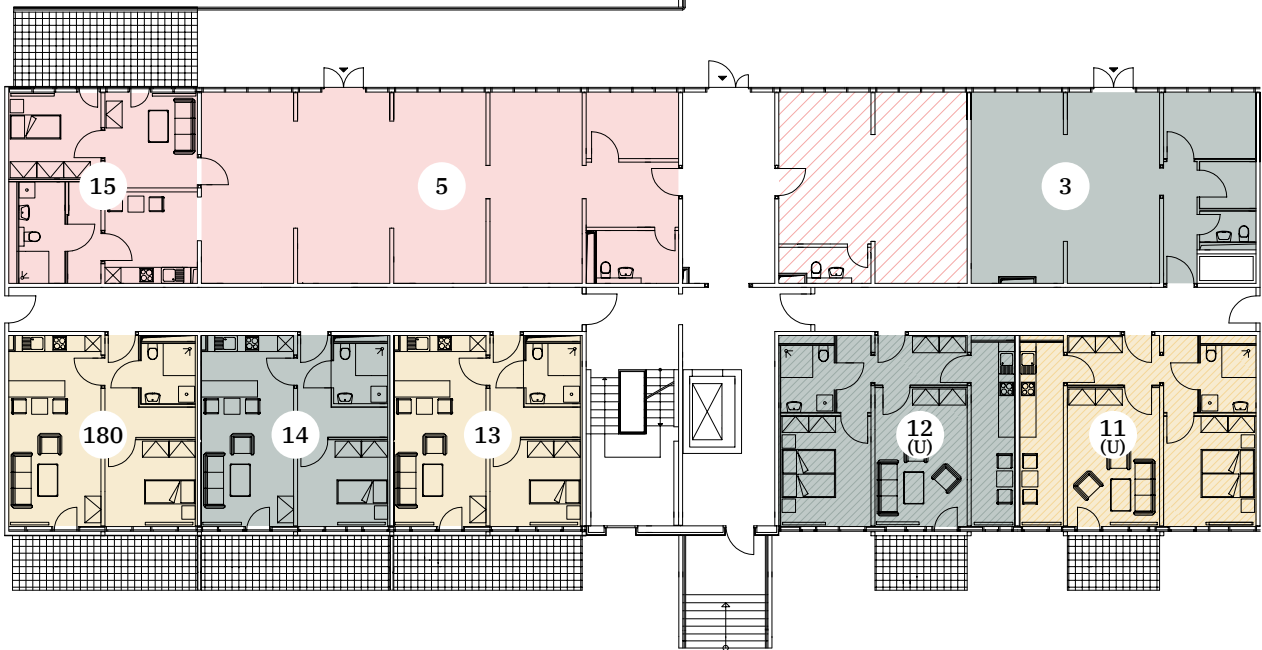
Etagengrundrisse – Hausnr. 6

	Sondereigentum		
	Sondereigentum – Unrenoviert (U)		Tagespflege
	Gemeinschaftsfläche		Fremdeigentum

Keller



Erdgeschoss



1. Obergeschoss



Etagengrundrisse – Hausnr. 6

2. Obergeschoss



3. Obergeschoss



4. Obergeschoss



Etagengrundrisse – Hausnr. 7

2. Obergeschoss



3. Obergeschoss



4. Obergeschoss



Kaufpreisliste – Hausnr. 6

Nr.	Bezeichnung *	Sondereigentum inkl. Anteil TP	mtl. Miete	Verkaufspreis
Erdgeschoss				
3	Amb. Dienst	71,63 m ²	911,67 €	273.501 €
11	Wohnung (U)	63,82 m ²	812,38 €	243.714 €
12	Wohnung (U)	63,82 m ²	812,38 €	243.714 €
13	Wohnung	56,58 m ²	720,22 €	216.066 €
14	Wohnung	56,58 m ²	720,22 €	216.066 €
180	Wohnung	56,58 m ²	720,22 €	216.066 €
1. Obergeschoss				
39	Wohnung	60,76 m ²	773,43 €	232.029 €
40	Wohnung (U)	62,60 m ²	796,85 €	239.055 €
41	Wohnung (U)	61,90 m ²	787,94 €	236.382 €
42	Wohnung	62,60 m ²	796,85 €	239.055 €
43	Wohnung (U)	50,62 m ²	644,36 €	193.308 €
44	Wohnung	54,12 m ²	688,91 €	206.673 €
45	Wohnung	50,62 m ²	644,36 €	193.308 €
46	Wohnung	54,12 m ²	688,91 €	206.673 €
47	Wohnung (U)	50,62 m ²	644,36 €	193.308 €
48	Wohnung (U)	54,12 m ²	688,91 €	206.673 €
49	Wohnung	50,62 m ²	644,36 €	193.308 €
2. Obergeschoss				
89	Wohnung	60,76 m ²	773,43 €	232.029 €
90	Wohnung (U)	62,60 m ²	796,85 €	239.055 €
91	Wohnung (U)	61,90 m ²	787,94 €	236.382 €
92	Wohnung (U)	62,60 m ²	796,85 €	239.055 €
93	Wohnung	50,62 m ²	644,36 €	193.308 €
94	Wohnung (U)	54,12 m ²	688,91 €	206.673 €
95	Wohnung (U)	50,62 m ²	644,36 €	193.308 €
96	Wohnung (U)	54,12 m ²	688,91 €	206.673 €
97	Wohnung	50,62 m ²	644,36 €	193.308 €
98	Wohnung (U)	54,12 m ²	688,91 €	206.673 €
99	Wohnung	50,62 m ²	644,36 €	193.308 €
3. Obergeschoss				
111	Wohnung (U)	60,76 m ²	773,43 €	232.029 €
112	Wohnung (U)	62,60 m ²	796,85 €	239.055 €
113	Wohnung (U)	61,90 m ²	787,94 €	236.382 €
114	Wohnung (U)	62,60 m ²	796,85 €	239.055 €
115	Wohnung	50,62 m ²	644,36 €	193.308 €
116	Wohnung	54,12 m ²	688,91 €	206.673 €
117	Wohnung	50,62 m ²	644,36 €	193.308 €
118	Wohnung	54,12 m ²	688,91 €	206.673 €
119	Wohnung (U)	50,62 m ²	644,36 €	193.308 €
120	Wohnung	54,12 m ²	688,91 €	206.673 €
121	Wohnung	50,62 m ²	644,36 €	193.308 €
4. Obergeschoss				
161	Wohnung	60,76 m ²	773,43 €	232.029 €
162	Wohnung (U)	62,60 m ²	796,85 €	239.055 €
163	Wohnung	61,90 m ²	787,94 €	236.382 €
164	Wohnung (U)	62,60 m ²	796,85 €	239.055 €
165	Wohnung	50,62 m ²	644,36 €	193.308 €
166	Wohnung (U)	54,12 m ²	688,91 €	206.673 €
167	Wohnung	50,62 m ²	644,36 €	193.308 €
168	Wohnung (U)	54,12 m ²	688,91 €	206.673 €
169	Wohnung	50,62 m ²	644,36 €	193.308 €
170	Wohnung (U)	54,12 m ²	688,91 €	206.673 €
171	Wohnung	50,62 m ²	644,36 €	193.308 €

* (U) = Unrenoviert

Hausnr. 7

Nr.	Bezeichnung *	Sondereigentum inkl. Anteil TP	mtl. Miete	Verkaufspreis
Erdgeschoss				
16	Wohnung	62,49 m ²	795,45 €	238.635 €
17	Wohnung	62,00 m ²	789,22 €	236.766 €
18	Wohnung	50,62 m ²	644,36 €	193.308 €
19	Wohnung (U)	50,62 m ²	644,36 €	193.308 €
20	Wohnung	50,62 m ²	644,36 €	193.308 €
21	Wohnung	50,62 m ²	644,36 €	193.308 €
181	Wohnung (U)	50,62 m ²	644,36 €	193.308 €
182	Wohnung (U)	50,62 m ²	644,36 €	193.308 €
183	Wohnung (U)	50,62 m ²	644,36 €	193.308 €
1. Obergeschoss				
50	Wohnung (U)	62,49 m ²	795,45 €	238.635 €
51	Wohnung	62,00 m ²	789,22 €	236.766 €
53	Wohnung	62,00 m ²	789,22 €	236.766 €
54	Wohnung (U)	62,00 m ²	789,22 €	236.766 €
55	Wohnung	50,62 m ²	644,36 €	193.308 €
57	Wohnung	27,35 m ²	348,15 €	104.445 €
58	Wohnung (U)	50,62 m ²	644,36 €	193.308 €
60	Wohnung (U)	62,00 m ²	789,22 €	236.766 €
61	Wohnung (U)	62,00 m ²	789,22 €	236.766 €
62	Wohnung (U)	50,62 m ²	644,36 €	193.308 €
198	Wohnung	50,62 m ²	644,36 €	193.308 €
2. Obergeschoss				
52	Wohnung	62,00 m ²	789,22 €	236.766 €
56	Wohnung	50,62 m ²	644,36 €	193.308 €
59	Wohnung	62,00 m ²	789,22 €	236.766 €
63	Wohnung (U)	62,00 m ²	789,22 €	236.766 €
207	Wohnung	62,49 m ²	795,45 €	238.635 €
208	Wohnung	62,00 m ²	789,22 €	236.766 €
209	Wohnung (U)	62,00 m ²	789,22 €	236.766 €
210	Wohnung (U)	27,35 m ²	348,15 €	104.445 €
211	Wohnung	50,62 m ²	644,36 €	193.308 €
212	Wohnung (U)	50,62 m ²	644,36 €	193.308 €
213	Wohnung (U)	50,62 m ²	644,36 €	193.308 €
3. Obergeschoss				
122	Wohnung (U)	62,00 m ²	789,22 €	236.766 €
124	Wohnung	62,49 m ²	795,45 €	238.635 €
125	Wohnung	62,00 m ²	789,22 €	236.766 €
126	Wohnung (U)	62,00 m ²	789,22 €	236.766 €
127	Wohnung (U)	50,62 m ²	644,36 €	193.308 €
129	Wohnung	27,35 m ²	348,15 €	104.445 €
130	Wohnung (U)	50,62 m ²	644,36 €	193.308 €
132	Wohnung (U)	62,00 m ²	789,22 €	236.766 €
133	Wohnung	62,00 m ²	789,22 €	236.766 €
134	Wohnung (U)	50,62 m ²	644,36 €	193.308 €
234	Wohnung	50,62 m ²	644,36 €	193.308 €
4. Obergeschoss				
123	Wohnung	62,00 m ²	789,22 €	236.766 €
128	Wohnung (U)	50,62 m ²	644,36 €	193.308 €
131	Wohnung (U)	62,00 m ²	789,22 €	236.766 €
135	Wohnung	62,00 m ²	789,22 €	236.766 €
243	Wohnung	62,49 m ²	795,45 €	238.635 €
244	Wohnung	62,00 m ²	789,22 €	236.766 €
245	Wohnung (U)	62,00 m ²	789,22 €	236.766 €
246	Wohnung	27,35 m ²	348,15 €	104.445 €
247	Wohnung	50,62 m ²	644,36 €	193.308 €
248	Wohnung	50,62 m ²	644,36 €	193.308 €
249	Wohnung	50,62 m ²	644,36 €	193.308 €