

Haus Gretel-Egner in Rodgau

Faktenblatt



4,6 %
Rendite



Beschaulichkeit im Ballungsgebiet

Die Immobilie im Überblick

Renommierter Bestandsbau: Im hessischen Rodgau besteht derzeit die Gelegenheit, in eine attraktive und angesehene Pflegeimmobilie zu investieren.

Rodgau liegt mit seinen rund 46.000 Einwohnerinnen und Einwohnern im südhessischen Landkreis Offenbach. Die Stadt befindet sich damit im direkten Einzugsgebiet von Frankfurt am Main und ist Teil der Metropolregion Frankfurt-Rhein-Main, einer der wirtschaftsstärksten Regionen Deutschlands. Obwohl Teil eines Ballungsraums mit mehreren Millionen Ansässigen hat sich Rodgau den Charakter einer Stadt im Grünen erhalten. Die lokale Unternehmensstruktur wird weitgehend durch kleine und mittlere Unternehmen geprägt; die wirtschaftliche Entwicklung basiert zunehmend auf dem Dienstleistungssektor.¹

Im Rodgauer Ortsteil Dudenhofen befindet sich das Haus Gretel-Egner. Die Senioren-Einrichtung umfasst 98

freundliche Zimmer sowie drei Einheiten für Betreutes Wohnen. Der 1996 fertiggestellte und in den Jahren 2018 und 2019 noch einmal sanierte Gebäudekomplex umfasst zwei Vollgeschosse, ein Staffel- und das Dachgeschoss. Im Erdgeschoss ist neben der hauseigenen Küche auch der große Restaurantbereich der Anlage untergebracht.

Die Außenbereiche mit ihren liebevoll angelegten Grünflächen, geschwungenen Wegen und einem malerischen Fischteich laden mit ihren vielen Sitzgelegenheiten zum Spazieren und Verweilen an der frischen Luft ein. Zudem stehen den Bewohnerinnen und Bewohnern auf allen Etagen komfortable und behaglich möblierte Aufenthaltsbereiche zur Verfügung. Investorinnen und Investoren finden hier eine gleichermaßen etablierte wie renommierte Einrichtung und damit eine erstklassige Chance zur Geldanlage vor.

¹Quelle: www.rodgau.de/Wirtschaft/Wirtschaftsstandort/Allgemeine-Standortfakten



- ♦ **Sofortige Mieteinnahmen**
mit 4,6 % anfänglicher Rendite
- ♦ **Etablierte Bestandseinrichtung**
mit insgesamt 120 Pflegeplätzen und 3 Betreuten Wohnungen
- ♦ **Betrieb durch die renommierte Korian Gruppe**
und Anschluss-Pachtvertrag der Argentum Holding
- ♦ **Gute Lage im Einzugsgebiet**
der Großstadt Frankfurt/Main



Objekt

Lage	Feldstraße 39, 63110 Rodgau
Baujahr	1996 / Sanierungen 2018, 2019
Objektbeschreibung	2 Vollgeschosse, Staffelgeschoss und Dachgeschoss nebst Keller auf einem Erbbaurechtsgrundstück
Anzahl der Wohneinheiten	101 Einheiten (98 Teilerbbaurechtseinheiten und 3 Wohnungserbbaurechtseinheiten)
Wohnungsgrößen	55,92 m ² –91,80 m ² (inkl. Gemeinschaftsfläche)

Betrieb

Betreibergesellschaft	Bestehendes Pachtverhältnis: Senioren- und Fachpflegezentrum GmbH (Korian Gruppe) / Mögl. Anschluss-Pachtverhältnis: Argentum Services GmbH
Mietvertragslaufzeit	Bestehendes Pachtverhältnis Korian: Endet zum 01.01.2035 (bei 2. Verlängerungsoption) / Bei Anschluss-Pachtverhältnis Argentum: Endet zum 01.01.45, bzw. nach 2 x 5 Jahren Verlängerung zum 01.01.2055
Übergabe an Betreiber	bereits im Betrieb

Kaufangebot

Kaufangebot	Pflegeapartments und Wohnungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG)
Verkäufer	Carestone Asset Rodgau GmbH An der Börse 3, 30159 Hannover
Kaufpreise	254.703 €–398.506 € pro Wohneinheit
Kaufpreiszahlung	endfällig
Erwerbsnebenkosten	6,0 % Grunderwerbsteuer ca. 2,5 % Notar- und Vollzugskosten

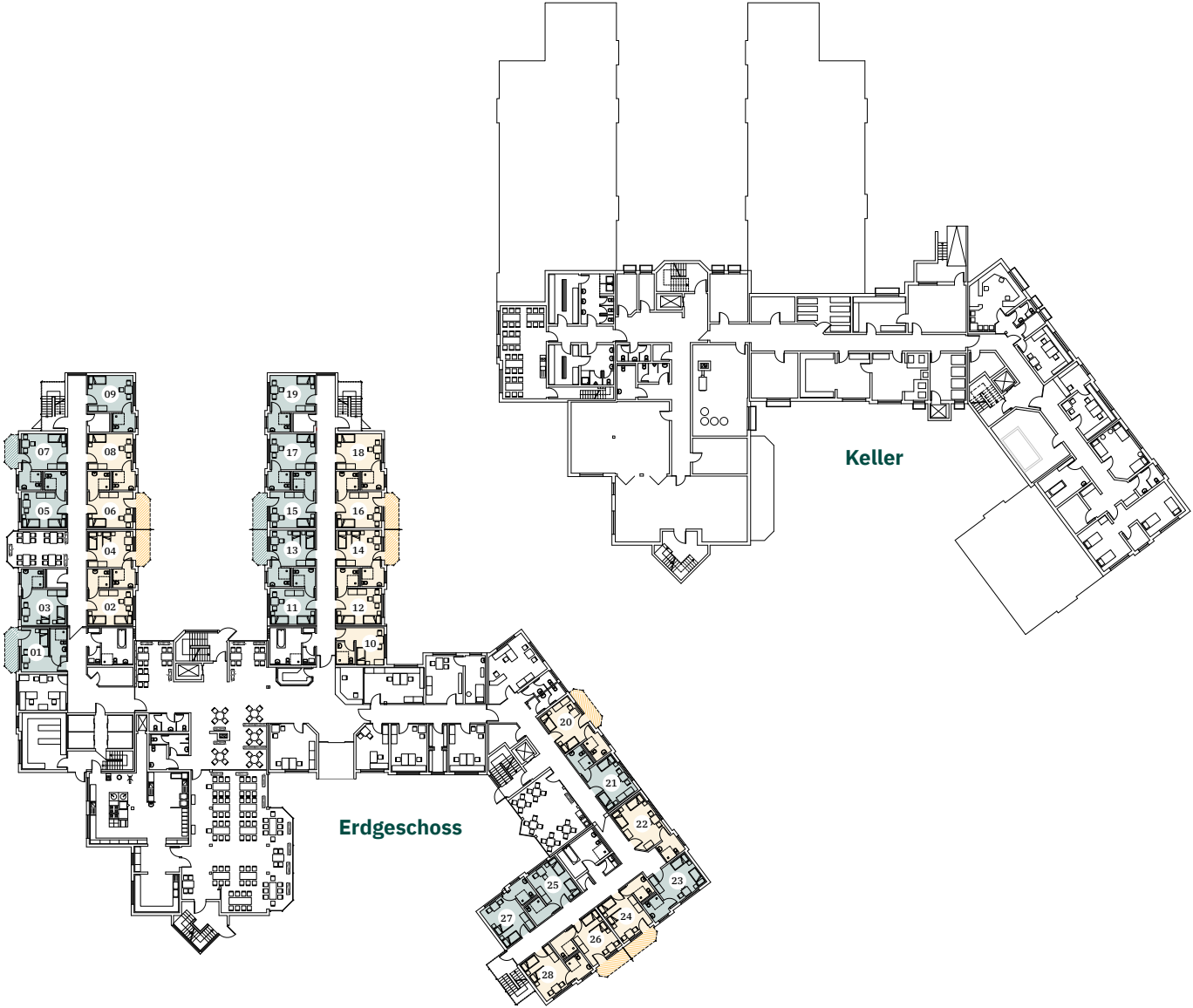
Ertrag / Aufwand

Mietrendite	anfängliche Mietrendite von ca. 4,6 %* p.a. bezogen auf den Kaufpreis
Erste Mietzahlung	nach Kaufpreiszahlung
Pre-Opening	entfällt
Indexierung	Bestehendes Pachtverhältnis Korian: 100 % Anpassung bei mind. 10 % Veränderung, Basisjahr 2005 / Bei Anschluss-Pachtverhältnis Argentum: Alle 2 Jahre 70 % Anpassung bei mind. 10 % Veränderung, Basisjahr 2015
Erhaltungsrücklage	empfohlen: jährlich 2,00 €/qm. Zusätzlich beträgt die miterworbene Instandhaltungsrücklage der WEG derzeit 30.000€
Verwalter	WH Verwaltungsgesellschaft mbH Steinriede 14, 30827 Garbsen
Verwaltergebühren	monatlich 30,00 € inkl. MwSt. pro Einheit, fällig ab Übergang von Nutzen und Lasten
Steuerliche Aspekte	Abschreibung: 2 % der Gebäudeherstellungskosten über 50 Jahre

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: 05. Mai 2023

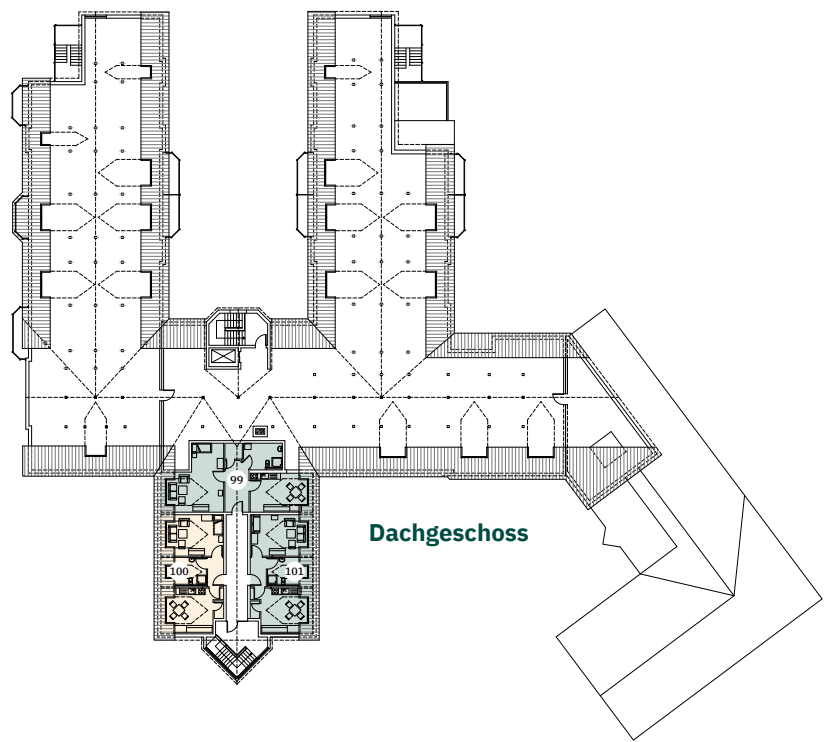
*Bei der Berechnung der ausgewiesenen „Nominalverzinsung“ wurde aus Vereinfachungsgründen darauf verzichtet, die Zins- und Zinseszinsvorteile der unterjährigen Mieteinnahmen mit aufzunehmen. Ebenso sind die Kosten der Mietverwaltung, WEG-Verwaltung und Instandhaltungsrücklage nicht berücksichtigt. Ferner 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





2. Obergeschoss



Dachgeschoss

Kaufpreisliste

Nr.	Bezeichnung	Gesamtfläche	mtl. Miete	Verkaufspreis
Erdgeschoss				
1	Apartment	60,46 qm	996,01 €	Verkauft
2	Apartment	59,28 qm	976,56 €	Verkauft
3	Apartment	59,28 qm	976,56 €	Verkauft
4	Apartment	61,10 qm	1.006,49 €	262.564 €
5	Apartment	59,28 qm	976,56 €	Verkauft
6	Apartment	61,10 qm	1.006,49 €	262.564 €
7	Apartment	60,92 qm	1.003,54 €	Verkauft
8	Apartment	59,28 qm	976,56 €	254.756 €
9	Apartment	59,28 qm	976,56 €	Verkauft
10	Apartment	55,92 qm	921,19 €	266.367 €
11	Apartment	59,28 qm	976,56 €	Verkauft
12	Apartment	59,28 qm	976,56 €	Verkauft
13	Apartment	61,10 qm	1.006,49 €	262.564 €
14	Apartment	61,10 qm	1.006,49 €	262.564 €
15	Apartment	61,10 qm	1.006,49 €	262.564 €
16	Apartment	61,10 qm	1.006,49 €	262.564 €
17	Apartment	59,28 qm	976,56 €	Verkauft
18	Apartment	59,28 qm	976,56 €	Verkauft
19	Apartment	59,28 qm	976,56 €	254.756 €
20	Apartment	62,11 qm	1.023,19 €	266.919 €
21	Apartment	59,81 qm	985,22 €	257.013 €
22	Apartment	62,22 qm	1.024,92 €	267.370 €
23	Apartment	59,87 qm	986,24 €	257.279 €
24	Apartment	61,10 qm	1.006,49 €	262.564 €
25	Apartment	59,28 qm	976,56 €	254.756 €
26	Apartment	61,10 qm	1.006,49 €	262.564 €
27	Apartment	59,28 qm	976,56 €	254.756 €
28	Apartment	59,28 qm	976,56 €	Verkauft
1. Obergeschoss				
29	Apartment	64,77 qm	1.066,96 €	278.338 €
30	Apartment	64,77 qm	1.066,96 €	278.338 €
31	Apartment	63,45 qm	1.045,18 €	272.655 €
32	Apartment	63,45 qm	1.045,18 €	272.655 €
33	Apartment	62,42 qm	1.028,28 €	268.247 €
34	Apartment	62,42 qm	1.028,28 €	268.247 €
35	Apartment	59,28 qm	976,56 €	254.756 €
36	Apartment	60,22 qm	992,04 €	Verkauft
37	Apartment	59,95 qm	987,56 €	Verkauft
38	Apartment	59,28 qm	976,56 €	Verkauft
39	Apartment	59,28 qm	976,56 €	254.756 €
40	Apartment	60,73 qm	1.000,39 €	260.970 €
41	Apartment	59,28 qm	976,56 €	254.756 €
42	Apartment	60,73 qm	1.000,39 €	260.970 €
43	Apartment	60,53 qm	997,13 €	Verkauft
44	Apartment	59,28 qm	976,56 €	254.756 €
45	Apartment	59,28 qm	976,56 €	Verkauft
46	Apartment	61,69 qm	1.016,27 €	265.113 €
47	Apartment	59,28 qm	976,56 €	254.756 €
48	Apartment	59,28 qm	976,56 €	254.756 €
49	Apartment	60,70 qm	999,88 €	260.837 €
50	Apartment	60,70 qm	999,88 €	260.837 €
51	Apartment	60,70 qm	999,88 €	260.837 €
52	Apartment	60,70 qm	999,88 €	Verkauft

Nr.	Bezeichnung	Gesamtfläche	mtl. Miete	Verkaufspreis
1. Obergeschoss				
53	Apartment	59,28 qm	976,56 €	254.756 €
54	Apartment	59,28 qm	976,56 €	Verkauft
55	Apartment	59,28 qm	976,56 €	Verkauft
56	Apartment	56,83 qm	936,15 €	Verkauft
57	Apartment	60,22 qm	992,04 €	258.793 €
58	Apartment	60,84 qm	1.002,22 €	261.448 €
59	Apartment	60,22 qm	992,04 €	258.793 €
60	Apartment	61,83 qm	1.018,51 €	Verkauft
61	Apartment	59,81 qm	985,22 €	257.013 €
62	Apartment	62,22 qm	1.024,92 €	267.370 €
63	Apartment	59,87 qm	986,24 €	257.279 €
64	Apartment	60,70 qm	999,88 €	260.837 €
65	Apartment	59,28 qm	976,56 €	254.756 €
66	Apartment	60,70 qm	999,88 €	260.837 €
67	Apartment	59,28 qm	976,56 €	254.756 €
68	Apartment	59,28 qm	976,56 €	Verkauft
2. Obergeschoss				
69	Apartment	64,77 qm	1.066,96 €	Verkauft
70	Apartment	64,77 qm	1.066,96 €	Verkauft
71	Apartment	63,45 qm	1.045,18 €	272.655 €
72	Apartment	63,45 qm	1.045,18 €	272.655 €
73	Apartment	62,38 qm	1.027,57 €	268.061 €
74	Apartment	62,38 qm	1.027,57 €	Verkauft
75	Apartment	59,28 qm	976,56 €	Verkauft
76	Apartment	60,22 qm	992,04 €	Verkauft
77	Apartment	59,95 qm	987,56 €	Verkauft
78	Apartment	59,28 qm	976,56 €	254.756 €
79	Apartment	59,28 qm	976,56 €	254.756 €
80	Apartment	60,73 qm	1.000,39 €	260.970 €
81	Apartment	60,73 qm	1.000,39 €	260.970 €
82	Apartment	59,28 qm	976,56 €	254.756 €
83	Apartment	59,27 qm	976,36 €	254.703 €
84	Apartment	60,53 qm	997,13 €	Verkauft
85	Apartment	59,28 qm	976,56 €	Verkauft
86	Apartment	61,69 qm	1.016,27 €	Verkauft
87	Apartment	59,28 qm	976,56 €	254.756 €
88	Apartment	59,28 qm	976,56 €	254.756 €
89	Apartment	60,70 qm	999,88 €	260.837 €
90	Apartment	60,70 qm	999,88 €	260.837 €
91	Apartment	60,70 qm	999,88 €	260.837 €
92	Apartment	60,70 qm	999,88 €	260.837 €
93	Apartment	59,28 qm	976,56 €	254.756 €
94	Apartment	59,28 qm	976,56 €	254.756 €
95	Apartment	56,83 qm	936,15 €	Verkauft
96	Apartment	60,22 qm	992,04 €	258.793 €
97	Apartment	60,84 qm	1.002,22 €	261.448 €
98	Apartment	60,22 qm	992,04 €	258.793 €
Dachgeschoss				
99	Wohnung	91,80 qm	1.512,13 €	Verkauft
100	Wohnung	83,68 qm	1.378,16 €	Verkauft
101	Wohnung	83,68 qm	1.378,16 €	359.521 €