

4,0 %
Rendite



Dynamische Entwicklung im Leipziger Neuseenland

Faktenblatt für die Alloheim „Senioren-Residenz Zwenkau“

Objekt

Lage:	Pegauer Straße 20 • 04442 Zwenkau
Baujahr:	Haupthaus 06 2011 Anbau 06 2017
Objektbeschreibung:	Haupthaus 3 Vollgeschosse u. Untergeschoss; Anbau 4 Vollgeschosse, beide Gebäude sind über eine Brücke verbunden
Anzahl der Wohneinheiten:	Haupthaus 76 EZ u. 13 DZ Anbau 26 EZ
Wohnungsgrößen:	45,65 m ² - 57, 55 m ² (inkl. Gemeinschaftsfläche)

Kaufangebot

Kaufangebot:	Wohneinheiten nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG)
Kaufpreis:	123.261 € - 155.391 € pro Wohneinheit Der Kaufpreis teilt sich wie folgt auf: Gebäudewert (93 %), Außenanlage (4 %) und Grundstück (3 %)
Erwerbsnebenkosten:	3,5 % Grunderwerbsteuer ca. 2,5 % Notar- und Gerichtskosten

Betrieb

Betreiber:	Alloheim Senioren-Residenzen Fünfte GmbH & Co. KG Am Seestern 1 • 40547 Düsseldorf
Pachtvertrag:	25 Jahre + 1x5 Jahre Pachtvertrag läuft seit 01.07.2017

Rendite

Mietrendite:	anfängliche Mietrendite von ca. 4,0 % p.a. bezogen a. d. KP
Pre-Opening:	entfällt
Indexierung:	erste Mietanpassung ab 07 2027 möglich, Basis 2015 = 100; Anpassung 10 % des Verbr. Preisindex.
Steuerliche Aspekte:	Abschreibung 2 % der Gebäudeherstellungskosten über 50 Jahre und 6,7 % auf die Außenanlage über 15 Jahre

Im Vertrieb von:

„Senioren-Residenz Zwenkau“

Die Immobilie im Überblick

Eine attraktive Pflegeimmobilie in einem Landstrich, der wie kaum ein anderer für eine aufstrebende und sich dynamisch entwickelnde Region steht. Das ist die 2011 eröffnete und 2017 aufgrund steigender Nachfrage noch einmal erweiterte „Senioren-Residenz Zwenkau“ im Landkreis Leipzig.

Der Landkreis profitiert von seiner verkehrsgünstigen Lage im Süden der Metropole Leipzig und der Nähe zu weiteren Großstädten wie Halle (Saale), Chemnitz und Dresden – und er wird maßgeblich geprägt von dem durch die Flutung früherer Braunkohlegruben neu entstandenen Leipziger Neuseenland. Der Prozess des Übergangs eines vom Tagebau dominierten Industrieterritoriums zu einer modernen Dienstleistungs-, Freizeit- und Wohnregion ist in vollem Gange. Das zeigt sich auch am 2015 zur touristischen Nutzung freigegebenen Zwenkauer See.

Die nur etwa 100 Meter vom malerischen Marktplatz und der 1727 fertiggestellten Laurentiuskirche entfernt gelegene

„Senioren-Residenz Zwenkau“ verfügt über insgesamt 115 Wohneinheiten. Im Haupthaus mit seinen drei Vollgeschossen plus Untergeschoss befinden sich 76 Einzel- und 13 Doppelzimmer. Der durch eine Brücke mit dem Ursprungsgebäude verbundene Anbau verfügt noch einmal über 26 Einzelzimmer. Die Bestandsimmobilie ist in Stadt und Region bereits fest etabliert und trägt dem wachsenden Bedarf an Pflegeplätzen Rechnung.

Investoren finden hier also eine äußerst solide Geldanlage und eine durch eine zuverlässige Mietausschüttung gewährleistete Rendite.





Der Betreiber der Einrichtung – die Alloheim Senioren-Residenzen

Mehr als 160 Pflegeeinrichtungen, über 50 Einrichtungen mit betreutem Wohnen und 20 ambulante Dienste: Diese Zahlen machen Alloheim zu einem der drei größten privaten Anbieter von Senioren-Residenzen, ambulanten Pflegediensten und betreuten Wohneinheiten in Deutschland. Das Unternehmen ist also mit großem Erfolg am Markt tätig und beschäftigt derzeit rund 14.500 Mitarbeiter.

Ein Pionier am Pflegemarkt

Inzwischen blickt man auf die Erfahrung von gut 45 Jahren erfolgreicher Arbeit im Pflegebereich zurück: Gegründet wurde das Unternehmen nämlich bereits 1973 von Alois Mollik, der damals die erste Senioren-Residenz in Bad Marienberg im Westerwald eröffnete. Das macht Alloheim zu einem der Pioniere am Markt. Seit der Gründung sind die Alloheim Senioren-Residenzen durch die Errichtung eigener neuer Residenzen oder die Übernahme existenter Häuser, die zum Qualitäts- und Leistungsprofil des Unternehmens passen, kontinuierlich gewachsen.

Dabei erfüllen die Residenzen selbstverständlich alle vom Gesetzgeber und den Heimaufsichten vorgegebenen Qualitätskriterien. Alloheim steht aber noch für viel mehr: Bereits 1997 wurde hier etwa ein zentrales Qualitätsmanagement etabliert. Dabei verstehen sich die Mitarbeiter der Abteilung als „Coaches“, die zusammen mit dem Leitungsteam und den Mitarbeitern der Residenzen Pflege- und Betreuungsprozesse hinterfragen und konkrete Hinweise zu Veränderungen und Verbesserungen geben.

Kurz: Das Wohlbefinden der Bewohner steht im Mittelpunkt allen Bemühens. Der Alloheim-Leitsatz lautet dementsprechend auch: „Wir dienen Ihrer Lebensqualität.“ Er gilt im Hinblick auf die Bewohner, aber auch für den Umgang mit Mitarbeitern, Lieferanten, Kooperationspartnern und für die

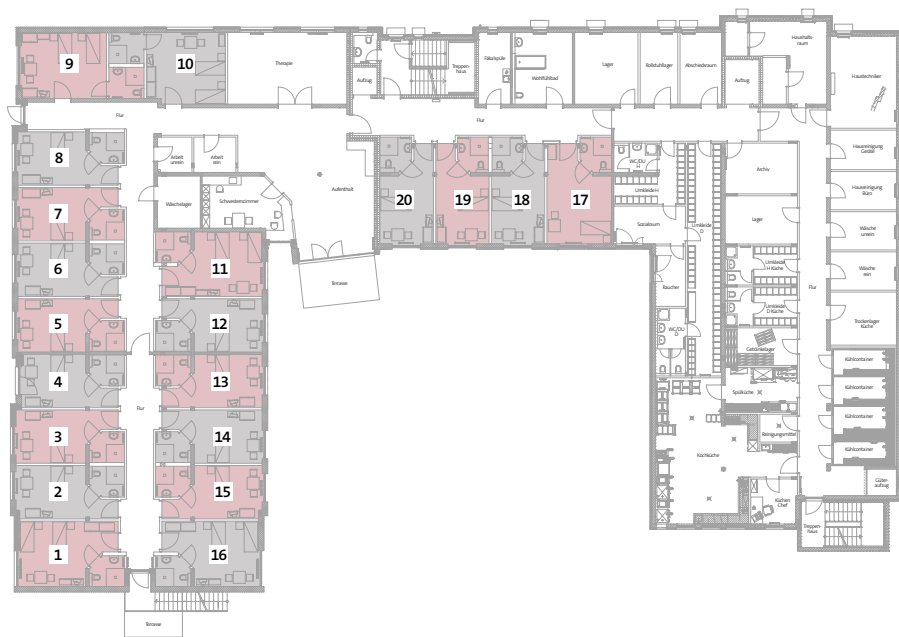
Beziehungen zum direkten Umfeld der Seniorenresidenzen. Die fachgerechte Pflege sieht Alloheim als „Grundauftrag“, der mit großer Sorgfalt erfüllt wird. Das Unternehmen geht aber noch einen Schritt weiter: Das über den Grundauftrag hinausgehende Ziel ist es, den Bewohnern ihre Zeit bei Alloheim so angenehm wie möglich zu gestalten. Sie sollen sich wohlfühlen und trotz körperlicher oder psychischer Einschränkungen eine hohe Lebensqualität genießen. Ob Sprachkurse für Senioren, Kooperation mit Schulen für einen Austausch der Generationen oder Kochkurse – an kreativen Ideen zur Förderung eines interessanten Lebens im Alter fehlt es bei Alloheim nicht.

Neben klassischen Seniorenresidenzen verfügt Alloheim zusätzlich über viele hochspezialisierte Einrichtungen, etwa zur besonderen Pflege bei Demenz oder für Spezialpflege-Gebiete wie Junge Pflege, XXL-Pflege (Adipositas), die Pflege neurologischer Patienten oder eine Sozialpsychiatrische Pflege.

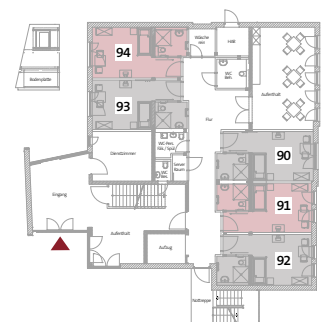
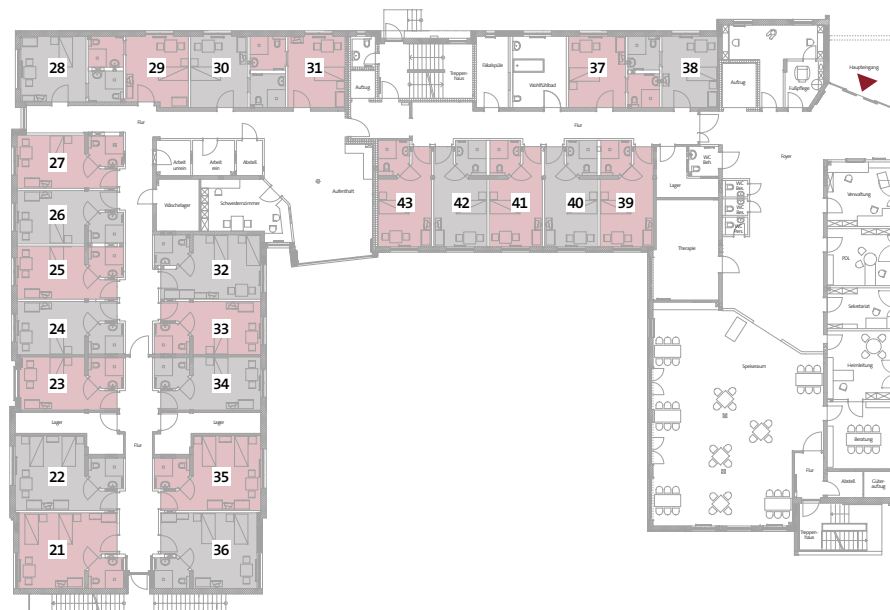
So verbinden die Alloheim Senioren-Residenzen ein menschliches Miteinander mit modernster Pflege und höchsten Qualitäts-Ansprüchen. Das sieht übrigens auch der Medizinische Dienst der Krankenkassen (MDK) so, dessen regelmäßige Prüfungen ein wichtiger Indikator für die Qualität von Pflegeheim-Leistungen sind: Die Alloheim Senioren-Residenzen schneiden dabei durchgängig mit hervorragenden Noten ab.

Etagengrundrisse

Untergeschoss



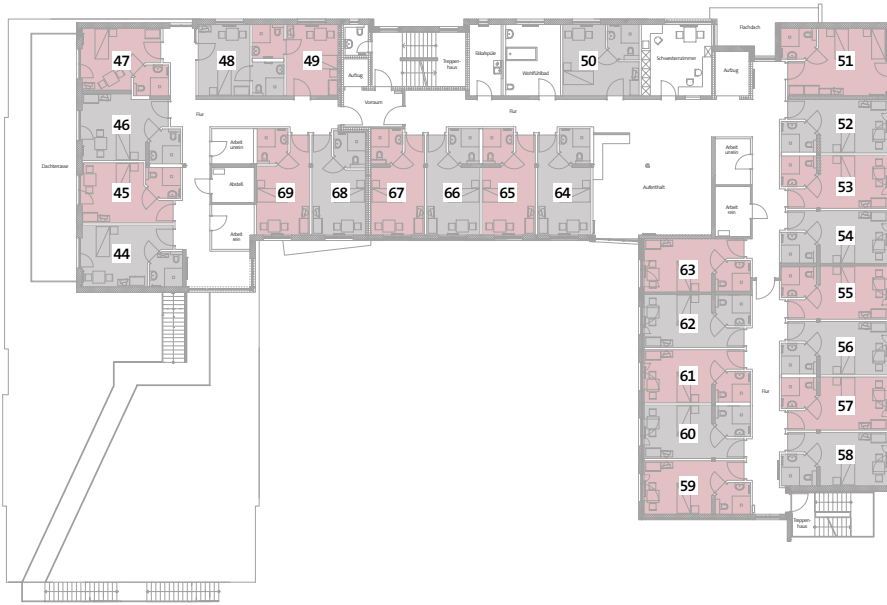
Erdgeschoss



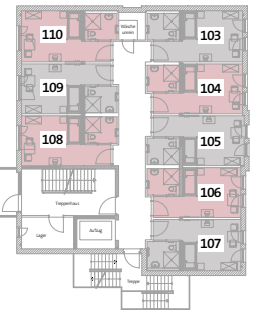
■ ■ Sondereigentum

□ Gemeinschaftsfläche

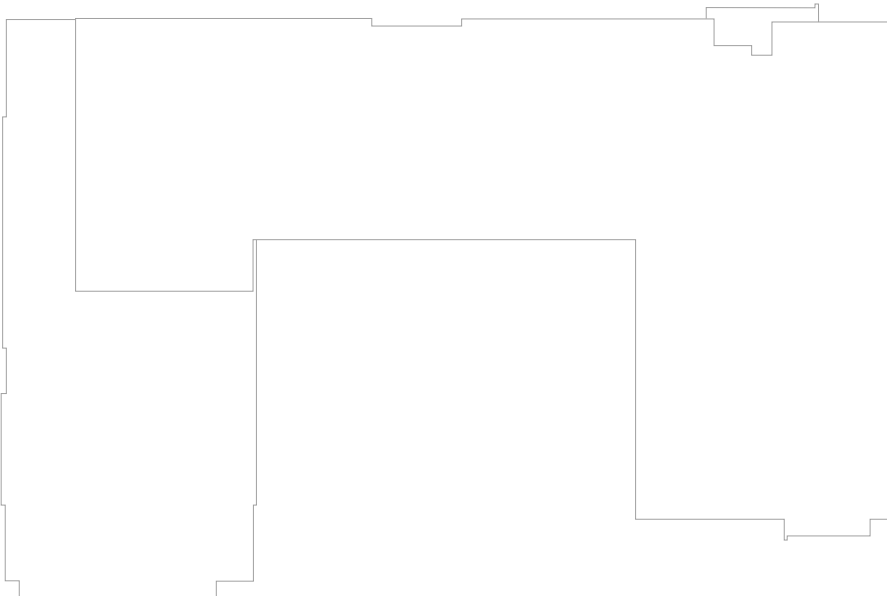
1. Obergeschoss



2. Obergeschoss



3. Obergeschoss



Kaufpreisliste

App. Nr.	Bezeichnung	Gesamtfläche	monatliche Miete	Verkaufspreis
Pflegeeinrichtung mit 101 Wohnplätzen				
Untergeschoss				
1	Apartment	53,02 qm	477,16 €	143.133 €
2	Apartment	48,55 qm	436,93 €	131.067 €
3	Apartment	48,71 qm	438,37 €	131.499 €
4	Apartment	47,38 qm	426,40 €	127.908 €
5	Apartment	48,26 qm	434,32 €	130.284 €
6	Apartment	48,26 qm	434,32 €	130.284 €
7	Apartment	48,26 qm	434,32 €	130.284 €
8	Apartment	48,26 qm	434,32 €	130.284 €
9	Apartment	54,00 qm	485,98 €	145.779 €
10	Apartment	53,99 qm	485,89 €	145.752 €
11	Apartment	53,22 qm	478,96 €	143.673 €
12	Apartment	48,26 qm	434,32 €	130.284 €
13	Apartment	48,26 qm	434,32 €	130.284 €
14	Apartment	48,26 qm	434,32 €	130.284 €
15	Apartment	48,11 qm	432,97 €	129.879 €
16	Apartment	52,49 qm	472,39 €	141.703 €
17	Apartment	53,29 qm	479,59 €	143.862 €
18	Apartment	48,26 qm	434,32 €	130.284 €
19	Apartment	48,26 qm	434,32 €	130.284 €
20	Apartment	48,45 qm	436,03 €	130.797 €

Erdgeschoss				
21	Apartment	57,55 qm	517,93 €	155.362 €
22	Apartment	55,42 qm	498,76 €	149.612 €
23	Apartment	47,38 qm	426,40 €	127.908 €
24	Apartment	48,26 qm	434,32 €	130.284 €
25	Apartment	48,26 qm	434,32 €	130.284 €
26	Apartment	48,26 qm	434,32 €	130.284 €
27	Apartment	48,26 qm	434,32 €	130.284 €
28	Apartment	48,32 qm	434,86 €	130.446 €
29	Apartment	48,33 qm	434,95 €	130.473 €
30	Apartment	47,95 qm	431,53 €	129.447 €
31	Apartment	47,96 qm	431,62 €	129.474 €
32	Apartment	53,22 qm	478,96 €	143.673 €
33	Apartment	48,26 qm	434,32 €	130.284 €
34	Apartment	48,26 qm	434,32 €	130.284 €
35	Apartment	54,79 qm	493,09 €	147.911 €
36	Apartment	56,93 qm	512,35 €	153.688 €
37	Apartment	47,36 qm	426,22 €	127.854 €
38	Apartment	47,22 qm	424,96 €	127.476 €
39	Apartment	48,26 qm	434,32 €	130.284 €
40	Apartment	48,26 qm	434,32 €	130.284 €
41	Apartment	48,26 qm	434,32 €	130.284 €
42	Apartment	48,26 qm	434,32 €	130.284 €
43	Apartment	48,45 qm	436,03 €	130.797 €

1. Obergeschoss				
44	Apartment	50,38 qm	453,40 €	136.007 €
45	Apartment	48,84 qm	439,54 €	131.849 €
46	Apartment	50,69 qm	456,19 €	136.844 €
47	Apartment	47,39 qm	426,49 €	127.935 €
48	Apartment	45,65 qm	410,84 €	123.238 €
49	Apartment	45,67 qm	411,02 €	123.292 €
50	Apartment	48,16 qm	433,42 €	130.014 €
51	Apartment	54,24 qm	488,14 €	146.427 €
52	Apartment	48,30 qm	434,68 €	130.392 €
53	Apartment	48,26 qm	434,32 €	130.284 €
54	Apartment	48,26 qm	434,32 €	130.284 €
55	Apartment	48,26 qm	434,32 €	130.284 €
56	Apartment	48,26 qm	434,32 €	130.284 €
57	Apartment	48,26 qm	434,32 €	130.284 €
58	Apartment	48,45 qm	436,03 €	130.797 €
59	Apartment	48,45 qm	436,03 €	130.797 €
60	Apartment	48,32 qm	434,86 €	130.446 €
61	Apartment	48,27 qm	434,41 €	130.311 €

App. Nr.	Bezeichnung	Gesamtfläche	monatliche Miete	Verkaufspreis
1. Obergeschoss				
62	Apartment	48,27 qm	434,41 €	130.311 €
63	Apartment	48,26 qm	434,32 €	130.284 €
64	Apartment	48,25 qm	434,23 €	130.257 €
65	Apartment	48,26 qm	434,32 €	130.284 €
66	Apartment	48,26 qm	434,32 €	130.284 €
67	Apartment	48,45 qm	436,03 €	130.797 €
68	Apartment	48,01 qm	432,07 €	129.609 €
69	Apartment	48,40 qm	435,58 €	130.662 €

2. Obergeschoss				
70	Apartment	53,72 qm	483,46 €	145.023 €
71	Apartment	48,16 qm	433,42 €	130.014 €
72	Apartment	48,26 qm	434,32 €	130.284 €
73	Apartment	48,26 qm	434,32 €	130.284 €
74	Apartment	48,26 qm	434,32 €	130.284 €
75	Apartment	48,26 qm	434,32 €	130.284 €
76	Apartment	48,26 qm	434,32 €	130.284 €
77	Apartment	48,45 qm	436,03 €	130.797 €
78	Apartment	48,53 qm	436,75 €	131.013 €
79	Apartment	48,25 qm	434,23 €	130.257 €
80	Apartment	48,26 qm	434,32 €	130.284 €
81	Apartment	48,26 qm	434,32 €	130.284 €
82	Apartment	48,27 qm	434,41 €	130.311 €
83	Apartment	48,25 qm	434,23 €	130.257 €
84	Apartment	48,26 qm	434,32 €	130.284 €
85	Apartment	48,26 qm	434,32 €	130.284 €
86	Apartment	48,45 qm	436,03 €	130.797 €
87	Apartment	49,58 qm	446,20 €	133.847 €
88	Apartment	49,96 qm	449,62 €	134.873 €
89	Apartment	49,40 qm	444,58 €	133.361 €

Erweiterung der Pflegeeinrichtung mit 26 Wohnplätzen				
Erdgeschoss				
90	Apartment	50,15 qm	451,33 €	135.386 €
91	Apartment	49,67 qm	447,01 €	134.090 €
92	Apartment	49,99 qm	449,89 €	134.954 €
93	Apartment	49,67 qm	447,01 €	134.090 €
94	Apartment	49,99 qm	449,89 €	134.954 €

1. Obergeschoss				
95	Apartment	50,97 qm	458,71 €	137.599 €
96	Apartment	50,47 qm	454,21 €	136.250 €
97	Apartment	50,14 qm	451,24 €	135.359 €
98	Apartment	49,67 qm	447,01 €	134.090 €
99	Apartment	49,99 qm	449,89 €	134.954 €
100	Apartment	49,65 qm	446,83 €	134.036 €
101	Apartment	49,67 qm	447,01 €	134.090 €
102	Apartment	49,99 qm	449,89 €	134.954 €

2. Obergeschoss				
103	Apartment	50,01 qm	450,07 €	135.008 €
104	Apartment	49,61 qm	446,47 €	133.928 €
105	Apartment	50,14 qm	451,24 €	135.359 €
106	Apartment	49,20 qm	442,78 €	132.821 €
107	Apartment	49,51 qm	445,57 €	133.658 €
108	Apartment	49,68 qm	447,10 €	134.117 €
109	Apartment	49,67 qm	447,01 €	134.090 €
110	Apartment	49,99 qm	449,89 €	134.954 €

3. Obergeschoss				
111	Apartment	48,95 qm	440,53 €	132.146 €
112	Apartment	49,46 qm	445,12 €	133.523 €
113	Apartment	49,33 qm	443,95 €	133.172 €
114	Apartment	52,64 qm	473,74 €	142.108 €
115	Apartment	52,78 qm	475,00 €	142.485 €