

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:



PCI GmbH & Co. KG
Schillerstraße 12 • 50567 Neuwied
Tel.: 02631 97730 • Fax: 02631 9773 11
E-Mail: info@FondsKompetenz.de

„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

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 € |