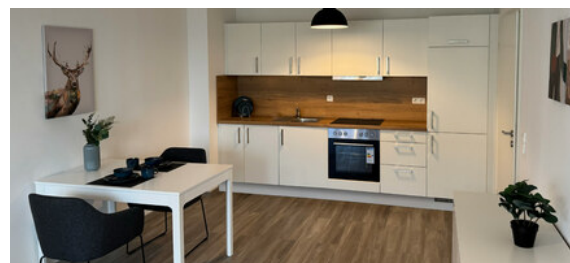


BETREUTE WOHNUNGEN
Magdeburg



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 ambulantes Pflegebüro), die speziell für die Erfordernisse des Betreuten Wohnens ausgelegt sind. Im Rahmen der Neuvermietung

2024 wurden 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.

Investoren profitieren von einer attraktiven Bestandsimmobilie (Sofortmiete nach Kaufpreiszahlung), Steuervorteilen (Abschreibung: 2,00 % der Gebäudeherstellungskosten über 50 Jahre) und einem Vorbelegungsrecht für sich und ihre Angehörigen.

| | |
|---------------------------------|----------------------------------------|
| Adresse: | Zollstraße 6-7, 39114 Magdeburg-Werder |
| Kategorie: | Betr. Wohnen |
| Objekttyp: | Bestand |
| Fertigstellung: | 1967 / 2001 |
| Kaufpreise: | 104.445,00 - 273.501,00 € |
| Standort: | Magdeburg |
| Bundesland: | Sachsen-Anhalt |
| Grunderwerbsteuer: | 5,00% |
| Wohneinheiten: | 103 |
| Rendite: | 4,00 % * |
| Quadratmeterpreis: | auf Anfrage |
| Miete pro m²: | 12,73 € |
| Monatl. Mieteinnahmen | 348,00 - 912,00 € |
| Pre-Opening: | sofortiger Mietzahlungsbeginn |
| Mietvertrag: | 19 Jahre |

| | |
|-------------------------|--------------------------------------------------|
| Verlängerung: | 2x5 Jahre Verlängerungsoption |
| Indexierung: | ab dem 4. Jahr 60 % / 10 %, Basisjahr 2020 = 100 |
| KfW-Förderung: | nein |
| Betreiber: | RENAFAN-Gruppe |
| • Einrichtungen: | >90 |
| • Angestellte: | 5.000 |
| • Gründungsjahr: | 1995 |

Haftungs- und Angabenvorbehalt: Die oben genannten Angaben erheben keinerlei Anspruch auf Vollständigkeit und sind nicht bindend. Es gelten ausschließlich die Angaben in den Kaufverträgen. Sollten vorab weitere Informationen gewünscht werden, fordern Sie bitte den Prospekt für die beschriebene Immobilie an. * 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. Die Berechnung bezieht sich auf den Zeitraum ab Erhalt der Pacht-/Mieteinnahmen. Stand: 19.05.25