

WIEDERVERKAUF · KURZEXPOSÉ

Pflegeapartment Sereetz

Großraum Lübeck

Zum Verkauf steht ein einzelnes Pflegeapartment (Wohneinheit Nr. 97) im Lebens- und Gesundheitszentrum Haus Civitas in Sereetz, nördlich des Lübecker Stadtgebiets.

Als Zweitmarkt-Angebot wurde die Einheit bereits einmal erworben und steht nun erneut zum Verkauf. Käufer investieren damit in eine fertiggestellte, seit Mai 2020 durchgehend betriebene Pflegeeinrichtung – Risiken aus Bauverzögerung, Inbetriebnahme oder Erstbelegung entfallen. Das moderne Haus verfügt über insgesamt 88 Pflegeapartments und 27 Service-Wohnungen und wird von der WH-Care Holding betrieben, die bundesweit – überwiegend in Norddeutschland – 19 Einrichtungen führt. Großzügig gestaltete Gemeinschaftsbereiche, eine Cafeteria, Dachterrassen und gepflegte Außenanlagen schaffen ein angenehmes Wohn- und Lebensumfeld. Die Mietabrechnungsfläche des Apartments beträgt rund 47,6 m². Der Kaufpreis liegt bei 129.700 Euro bei einem monatlichen Bruttomietertrag von 562,11 Euro.

Der Kauf eines Pflegeapartments verbindet die grundbuchliche Sicherheit einer Immobilie mit einer hohen Mietsicherheit: Die Mietzahlungen des Betreibers sind Teil der Leistungen der gesetzlichen Pflegeversicherung, weshalb man auch von einer staatlichen Refinanzierung der Mieteinnahmen spricht. Bei der Instandhaltung tragen die Eigentümer lediglich die Aufwendungen für „Dach und Fach“, während der Betreiber für den Innenbereich verantwortlich ist – das reduziert den Aufwand spürbar. Der langfristige, zu 60 % indexierte Pachtvertrag mit einer Restlaufzeit von rund 13 Jahren und zwei Verlängerungsoptionen von je fünf Jahren schafft verlässliche Rahmenbedingungen und gleicht inflationsbedingte Preissteigerungen aus. Angesichts des dauerhaft hohen Bedarfs an Pflegeplätzen in Deutschland bietet das Apartment eine solide Kapitalanlage mit einer attraktiven Rendite von 5,2 Prozent.

Objektdaten

Adresse	**Jägerwisch 6, 23611 Sereetz**	Monatl. Mieteinnahmen	**562,00 €**
Kategorie	**Wiederverkauf**	Pre-Opening	**sofortiger Mietzahlungsbeginn**
Objekttyp	**Bestand**	Mietvertrag	**13 Jahre**
Fertigstellung	**2020**	Verlängerung	**2x5 Jahre Verlängerungsoption**
Kaufpreise	**129.700,00 €**	Indexierung	**60 %**
Standort	**Lübeck**	KfW-Förderung	**nein**
Bundesland	**Schleswig-Holstein**	Betreiber	**WH Care Holding**
Grunderwerbsteuer	**6,50 %**	• Einrichtungen	**19**
Wohneinheiten	**1**	• Pflegeplätze	**1.800**
Rendite	**5,2 %** *	• Angestellte	**820**
Quadratmeterpreis	**auf Anfrage**	• Gründungsjahr	**2014**
Miete pro m²	**11,81 €**		

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. Stand: 28.11.26