

KfW
55

BIS ZU
3,8%
RENDITE

Seniorenresidenz Liebenau

Kaufangebot	Seniorenresidenz Liebenau, Kreis Nienburg, Nds.
Lage	Pennigseher Str. / Am Rehmen, 31618 Liebenau
Projekt	Neubau einer Seniorenresidenz
Fertigstellung	3. Quartal 2022
Anzahl der Einheiten	58 Pflegeappartements und 22 Komfortzimmer
Größe der Einheiten	Appartements: ca. 24 qm zzgl. Gemeinschaftsfläche Komfortzimmer: ca. 34 qm zzgl. Gemeinschaftsfläche
Mieteinnahme	Appartements: ca. EUR 570,00 / Monat Komfortzimmer: ca. EUR 765,00 / Monat
Betreiber	Specht & Tegeler Seniorenresidenzen
Belegungsrecht	Bevorzugtes Belegungsrecht für das erworbene Eigentum, sofern dieses frei ist, andernfalls bevorzugtes Belegungsrecht für ein anderes freies bzw. frei werdendes Appartement der Specht & Tegeler Seniorenresidenzen
Instandhaltung	Der Betreiber ist für die Instandhaltung im Gebäude verantwortlich (außer Dach & Fach)
Mietvertrag	20-Jahres-Mietvertrag; Mietverlängerungsoption (2x5 Jahre); 100% Mietzahlung auch bei Leerstand des Appartements
Wertsicherungsklausel	Gem. Verbraucherpreisindex (VPI), greift ab dem 4. Jahr
Brutto-Rendite	Appartements: Brutto-Rendite von 3,8% p.a. bezogen auf den Kaufpreis Komfortzimmer: Brutto-Rendite von 3,8% p.a. bezogen auf den Kaufpreis
Steuerliche Aspekte	Abschreibung 2% p.a. über 50 Jahre – für den Anteil der Außenanlage 10% p.a. über 10 Jahre (ca. 3% vom Kaufpreis)
Kaufpreis	Appartements: ca. EUR 180.000,00 Komfortzimmer: ca. EUR 240.000,00 Der Kaufpreis teilt sich grundsätzlich wie folgt auf: Gebäudewert aus dem VK-Preis (92%), Grundstückswert (5%), Außenanlagen (3%)
Kaufpreiszahlung	nach Fertigstellung der Immobilie
Erwerbsnebenkosten	5,0% Grunderwerbsteuer, ca. 2% Notar- und Gerichtskosten
Pre-Opening-Phase	2 Monate
Kosten Verwaltung	17,85 Euro / mtl. inkl. USt., je Appartement / je Komfortzimmer
Energieausweis	Ist beantragt
KfW 55	Günstige Finanzierungsmöglichkeit über die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW). 15% Tilgungszuschuss bei Darlehen i.H. des Maximalbetrages von EUR 120.000,00

Beispielkalkulation

alle Angaben in Euro

Pflegeappartements

Gesamtfläche*	ca. 50 qm
Kaufpreis (mit max. KfW-Förderung)	ca. 180.000,00
Notar, Grundbuch (ca. 2% vom KP)	ca. 3.600,00
Grunderwerbsteuer (5% vom KP)	ca. 9.000,00
Erwerbsaufwand gesamt	ca. 192.600,00
Mieteinnahme p.a.	ca. 6.840,00
Verwaltung p.a.	214,20**

*inkl. Gemeinschaftsfläche **17,85 inkl. USt./ mtl.

Kaufpreisfinanzierungsbeispiel mit Eigenkapital, 1. volles Wirtschaftsjahr

Eigenkapital	ca. 40.000,00
Darlehen	ca. 140.000,00
Zinsaufwand (1,5%) + Tilgung (2%)***	
im Jahr	ca. 4.900,00
im Monat	ca. 408,33
Liquidität (abzgl. Verwalterkosten)	ca. 143,82 / mtl.

*** Stand 03/2020

Kontakt & Beratung

Fischer & Simon
Immobilien

info@fischer-simon.Immobilien
Telefon: 05021 - 91 02 00
Ansprechpartner: Lothar Simon

Sparkasse
Nienburg

info@sparkasse-nienburg.de
Telefon: 05021 - 969 56 11
Ansprechpartner: Bernd Papenhausen

FS Sparkassen-
projektgesellschaft mbH