



PFLEGEIMMOBILIE BERGEDORF
Hamburg

Zum Verkauf steht ein einzelnes Pflegeapartment im modernen Pflegezentrum Malteserstift Johannes XXIII. in Hamburg-Bergedorf.

Es handelt sich hierbei um einen Wiederverkauf aus privatem Bestand, sodass Kapitalanleger die Möglichkeit erhalten, in eine bereits seit 2022 in Betrieb befindliche Pflegeimmobilie zu investieren.

Das Apartment befindet sich im 4. Obergeschoss der Pflegeeinrichtung und verfügt über eine Fläche von ca. 55 m². Als Eigentümer erwerben Anleger ein Teileigentum innerhalb der Gesamtanlage mit 110 Pflegeapartments sowie 30 Servicewohnungen für betreutes Wohnen. Die Einrichtung wurde im Oktober 2022 eröffnet und verbindet einen modernen Neubau mit einem umfassend modernisierten Bestandsgebäude.

erfolgt durch die Malteser Deutschland gGmbH, einen bundesweit etablierten Träger im Gesundheits- und Pflegebereich. Für Kapitalanleger besonders attraktiv ist der langfristige Pachtvertrag über 16 Jahre mit zwei Verlängerungsoptionen von jeweils fünf Jahren. Die Pacht wird indexiert, wodurch ein Schutz vor Inflation besteht.

Das Pflegeheim ist nach dem Wohngruppenprinzip organisiert: Bis zu zwölf Pflegeapartments bilden jeweils eine Wohngruppe mit gemeinschaftlichem Wohnbereich und Teeküche. Ergänzt wird das Konzept durch großzügige Gemeinschaftsflächen, ein Restaurant mit eigener Küche, eine Kapelle sowie medizinische und therapeutische Einrichtungen. Für Anleger bedeutet dies eine solide Betreiberstruktur, eine moderne Immobilie und langfristig planbare Einnahmen.

Der Betrieb

Adresse:	Bornbrook 7-11, Hamburg
Kategorie:	Wiederverkauf
Objekttyp:	Bestand
Fertigstellung:	2022
Kaufpreise:	158.285,00 €
Standort:	Hamburg
Bundesland:	Hamburg
Grunderwerbsteuer:	4,50%
Wohneinheiten:	1
Rendite:	4,03 % *
Quadratmeterpreis:	auf Anfrage
Miete pro m²:	9,66 €
Monatl. Mieteinnahmen	531,00 €
Pre-Opening:	sofortiger Mietzahlungsbeginn
Mietvertrag:	16 Jahre

Verlängerung:	2x5 Jahre Verlängerungsoption
KfW-Förderung:	nein
Betreiber:	Malteser Deutschland gGmbH
• Einrichtungen:	> 60
• Angestellte:	5.000
• Gründungsjahr:	1048

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: 05.03.26