

# Ambulante Pflegeeinrichtung in Bad Salzuflen

## Faktenblatt



# "Unser kleines Heim – Mitten im Leben"

## Die Immobilie im Überblick

**Im Bad Salzufler Ortsteil Lockhausen entsteht eine ambulante Pflegeeinrichtung mit 24 Einheiten. Der klimafreundliche Neubau hat den Standard KFWG-Q+.**

Bad Salzuflen liegt im Nordosten von Nordrhein-Westfalen und ist das Zuhause von rund 55.000 Menschen. Die Stadt ist sowohl Thermal-Heilbad als auch Kneippkurort und damit ein Gesundheitsstandort mit einem einzigartigen medizinischen und therapeutischen Angebot.

Als Teil des Kreises Lippe wird das Staatsbad einerseits geprägt durch die naturnahe Lage in der Ravensberger Mulde zwischen Teutoburger Wald, Wiehengebirge und Lipper Bergland – und andererseits durch die Zugehörigkeit zum Regierungsbezirk Detmold, der aus den Kreisen Lippe, Gütersloh, Höxter, Minden-Lübbecke, Paderborn und der kreisfreien Stadt Bielefeld gebildet wird und den mehr als zwei Millionen Menschen bewohnen.

Im Bad Salzufler Ortsteil Lockhausen entsteht in einem förderkreditfähigen klimafreundlichen Neubau (KfW 40 / KFWG-Q+ Standard) eine ambulante Pflegeeinrichtung mit 24 Wohneinheiten. Anlegerinnen und Anleger profitieren hier von einem gesicherten Förderdarlehen mit einem Zinssatz von 2,00 Prozent und ggf. degressiv abschreibbaren Wohnungen. Die Bewohnerinnen und Bewohner können sich in den separaten Wohneinheiten (jeweils zwölf pro Etage) in die Behaglichkeit der „eigenen vier Wände“ zurückziehen – haben aber die Sicherheit des geselligen Zusammenlebens in der Hausgemeinschaft und der Alltagsunterstützung durch den zukunftsweisenden ambulanten Dienst Pflegebote GmbH. Die vergleichsweise überschaubare Größe der neuen Einrichtung sorgt für eine kleine Eigentümergesellschaft und gewährt mit einer relativ kurzen Bauzeit eine frühe erste Mietzahlung. Darüber hinaus sichern sich Investorinnen und Investoren ein bevorzugtes Belegungsrecht für sich und ihre Angehörigen.



- ♦ **Klimafreundlicher Neubau**  
im KFWG-Q+ Standard
- ♦ **Kurze Bauzeiten**  
Neubau mit früher erster Miete
- ♦ **Gesicherte KfW Zinsen**  
Förderdarlehen mit einem Zinssatz von 2,00 %
- ♦ **Pflegebote als zukunftsweisender Betreiber**  
Vorbelegungsrecht für Eigentümer und Angehörige



Visualisierung/Abbildung ähnlich

## Objekt

<b>Lage</b>	Leopoldshöher Straße 1, 32107 Bad Salzuflen
<b>Baubeginn</b>	bereits erfolgt im August 2023
<b>Fertigstellung</b>	vs. Q4 2024
<b>Objektbeschreibung</b>	2-geschossig + 10 Stellplätze / <b>KfW 40 Klimafreundlicher Neubau / KfWG-Q+ Standard</b>
<b>Anzahl der Wohneinheiten</b>	24 Einheiten (Einzelzimmer)
<b>Wohnungsgrößen</b>	50,37 m <sup>2</sup> –50,49 m <sup>2</sup> (inkl. Gemeinschaftsfläche)

## Betrieb

<b>Betreibergesellschaft</b>	Pflegebote GmbH Maschstr. 40, 49565 Bramsche
<b>Patronat</b>	Klinik am Kurpark GmbH, Hannoversche Strasse 33, 49214 Bad Rothenfelde: Bis zu 12 Monatsmieten, bei Belegung ≥85 % Entfall der Patronatserklärung
<b>Mietvertragslaufzeit</b>	20 Jahre + 2 × 5 Jahre Verlängerungsoption
<b>Übergabe an Betreiber</b>	vs. Q4 2024

## Kaufangebot

<b>Kaufangebot</b>	Wohnungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG)
<b>Verkäufer / Bauherr</b>	Salomon GmbH
<b>Kaufpreise</b>	346.913 €–347.753 € pro Wohneinheit
<b>Kaufpreiszahlung</b>	endfällig
<b>Erwerbsnebenkosten</b>	6,5 % Grunderwerbsteuer ca. 2,5 % Notar- und Vollzugskosten

## Ertrag / Aufwand

<b>Mietrendite</b>	anfängliche Mietrendite von ca. 3,3 % <sup>*1</sup> p.a. bezogen auf den Kaufpreis
<b>Erste Mietzahlung</b>	vs. Q1 2025
<b>Pre-Opening</b>	3 Monate
<b>Indexierung</b>	ab 01.01.2029 möglich bei Veränderung um 70 % ggü. dem Stand Mietbeginn, dann Anpassung zum 01.01.2030
<b>Erhaltungsrücklage</b>	empfohlen: jährlich 2,00 €/qm
<b>Verwalter</b>	WH Verwaltungsgesellschaft mbH Steinriede 14, 30827 Garbsen
<b>Verwaltergebühr</b>	monatlich 32,50 € inkl. MwSt. pro Einheit, fällig ab Übergang von Nutzen und Lasten
<b>Steuerliche Aspekte</b>	ggf. abschreibungsfähig nach § 7 Abs. 5a EStG: Die Anschaffungskosten können mit 5 % degressiv abgeschrieben werden, ein Wechsel zur linearen AfA ist möglich. <sup>*2</sup>
<b>Bevorzugtes Belegungsrecht</b>	besteht für alle Erwerber einer Wohnung des Pflegeheims in Bad Salzuflen sowie deren nächsten Familienangehörigen, in allen von der Bonitas und Pflegebote GmbH betriebenen Einrichtungen

**Haftungs- und Angabenvorbehalt:** Die oben genannten Angaben erheben keinerlei Anspruch auf Vollständigkeit und sind nicht bindend. Es gelten ausschließlich die Angaben in den notariellen (Bezugs-) Urkunden und Verträgen. Stand: 05. April 2024

<sup>\*1</sup> 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. Ferner fanden steuerliche Besonderheiten keine Berücksichtigung. Die Berechnung bezieht sich auf den Zeitraum ab Erhalt der Pacht-/Mieteinnahmen. Die Auskehr der Pacht-/Mieteinnahmen kann vom Pachtvertrag abweichen.

<sup>\*2</sup> Diese Information ersetzt keine steuerliche Beratung, bitte wenden Sie sich dahingehend an Ihren Steuerberater.

Baubegleitende Immobilienprüfung  
für Großprojekte durch die



# Etagengrundrisse

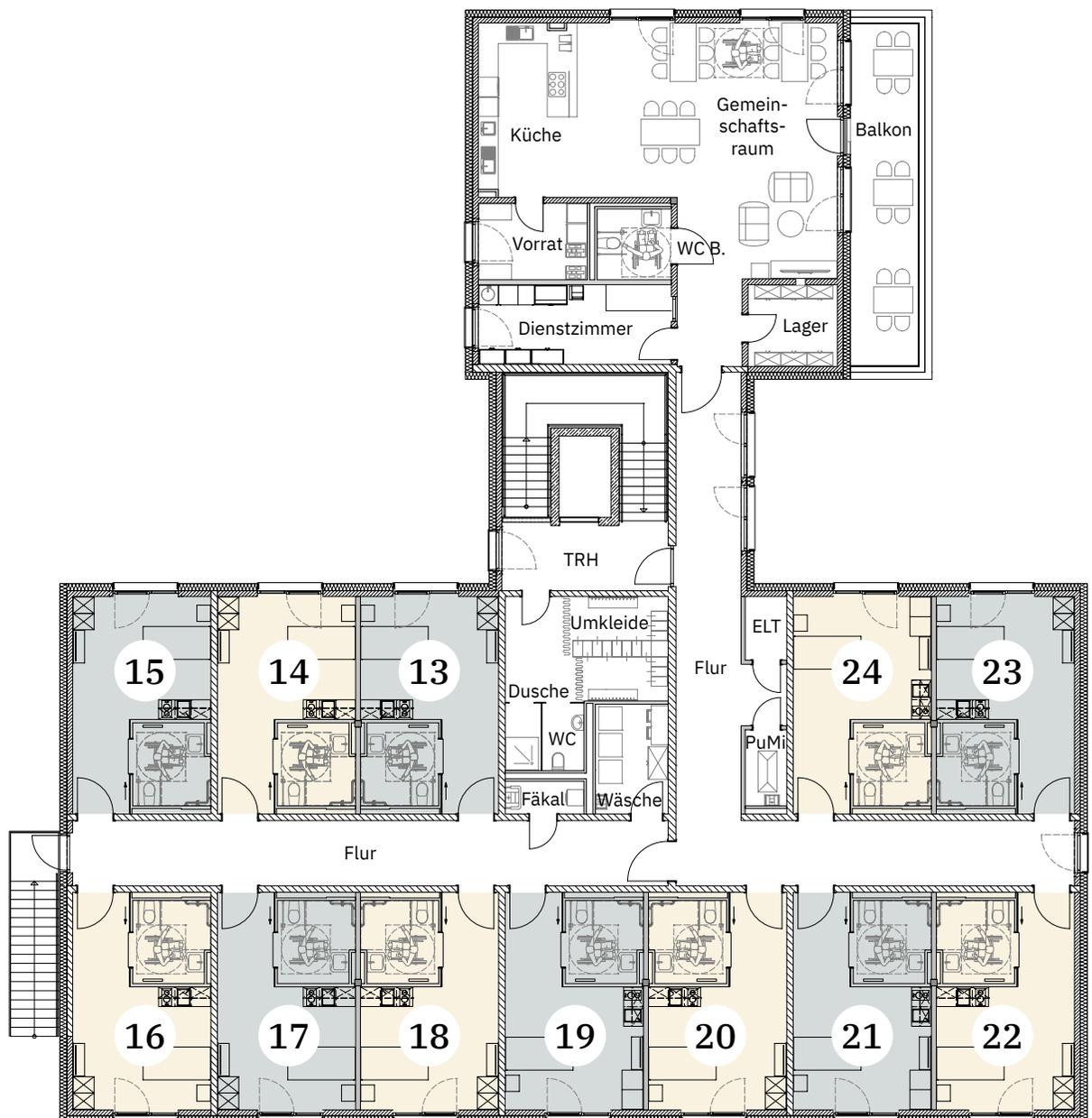
## Erdgeschoss



-  Gemeinschaftsfläche
-  Sondereigentum



## 1. Obergeschoss



## Kaufpreisliste

Nr.	Bezeichnung	Fläche Apartment	Anteil Gem.-Fläche	Gesamtfläche	mtl. Miete	Verkaufspreis
<b>Erdgeschoss</b>						
1	Wohnung	26,68 qm	23,77 qm	50,45 qm	955,56 €	347.476 €
2	Wohnung	26,69 qm	23,77 qm	50,46 qm	955,70 €	347.527 €
3	Wohnung	26,60 qm	23,77 qm	50,37 qm	954,01 €	346.913 €
4	Wohnung	26,60 qm	23,77 qm	50,37 qm	954,01 €	346.913 €
5	Wohnung	26,68 qm	23,77 qm	50,45 qm	955,56 €	347.476 €
6	Wohnung	26,68 qm	23,77 qm	50,45 qm	955,56 €	347.476 €
7	Wohnung	26,72 qm	23,77 qm	50,49 qm	956,32 €	347.753 €
8	Wohnung	26,72 qm	23,77 qm	50,49 qm	956,32 €	347.753 €
9	Wohnung	26,68 qm	23,77 qm	50,45 qm	955,56 €	347.476 €
10	Wohnung	26,68 qm	23,77 qm	50,45 qm	955,56 €	347.476 €
11	Wohnung	26,68 qm	23,77 qm	50,45 qm	955,56 €	347.476 €
12	Wohnung	26,68 qm	23,77 qm	50,45 qm	955,56 €	347.476 €
<b>1. Obergeschoss</b>						
13	Wohnung	26,68 qm	23,77 qm	50,45 qm	955,56 €	347.476 €
14	Wohnung	26,68 qm	23,77 qm	50,45 qm	955,56 €	347.476 €
15	Wohnung	26,60 qm	23,77 qm	50,37 qm	954,01 €	346.913 €
16	Wohnung	26,60 qm	23,77 qm	50,37 qm	954,01 €	346.913 €
17	Wohnung	26,68 qm	23,77 qm	50,45 qm	955,56 €	347.476 €
18	Wohnung	26,68 qm	23,77 qm	50,45 qm	955,56 €	347.476 €
19	Wohnung	26,71 qm	23,77 qm	50,48 qm	956,11 €	347.676 €
20	Wohnung	26,71 qm	23,77 qm	50,48 qm	956,11 €	347.676 €
21	Wohnung	26,68 qm	23,77 qm	50,45 qm	955,56 €	347.476 €
22	Wohnung	26,68 qm	23,77 qm	50,45 qm	955,56 €	347.476 €
23	Wohnung	26,68 qm	23,77 qm	50,45 qm	955,56 €	347.476 €
24	Wohnung	26,68 qm	23,77 qm	50,45 qm	955,56 €	347.476 €

