

# Intensiv- und ambulante Pflege in Herford

## Faktenblatt



# Intensiv-Pflegeeinrichtung in Herford

## Die Immobilie im Überblick

**Diese neue Pflegeimmobilie in Herford wird ambulante Pflege mit Intensivpflege kombinieren. Ein anspruchsvolles Konzept – und eine attraktive Geldanlage für Investorinnen und Investoren.**

Die Stadt Herford liegt im Nordosten von Nordrhein-Westfalen und ist das Zuhause von rund 67.000 Menschen. Die Kreisstadt des gleichnamigen Kreises gehört zum Regierungsbezirk Detmold, dem unter anderem auch die Kreise Gütersloh, Paderborn und die kreisfreie Stadt Bielefeld angehören und den mehr als zwei Millionen Menschen bewohnen. Seit der Industrialisierung im 19. Jahrhundert ist Herford überregional für die Herstellung von Einrichtungsgegenständen bekannt und gilt heute als das Kulturzentrum der Region Ostwestfalen-Lippe.

Gleichermaßen ruhig wie verkehrsgünstig und innenstadtnah gelegen, befindet sich an der Heidestraße eine

Einrichtung, die zwei Pflegekonzepte synergistisch miteinander verbindet. Zum einen hält das Gebäude 20 Plätze für die ambulante Pflege in Form einer Wohngemeinschaft bereit. Die Bewohnerinnen und Bewohner leben hier so selbstbestimmt und individuell wie möglich zusammen und erhalten gleichzeitig die Sicherheit einer qualitativ hochwertigen Alltags-Unterstützung. Zum anderen beherbergt die Einrichtung 18 Plätze für Menschen, die einer besonders intensiven Pflege bedürfen.

So stehen im Rahmen dieser architektonisch reizvollen Pflegeimmobilie insgesamt 38 jeweils mit einem separaten Bad ausgestattete und unterschiedlich zugeschnittene Wohneinheiten zum Verkauf und bieten eine einzigartige Chance für Investorinnen und Investoren.



- ♦ **Moderner fertiggestellter Neubau**  
*Lichtdurchflutete und farbenfrohe Aufenthaltsräume sorgen für angenehme Atmosphäre*
- ♦ **Bis 2044 fest vermietet**  
*Langfristig abgeschlossener Pachtvertrag mit der Bonitas*
- ♦ **Bevorzugtes Belegungsrecht**  
*in allen Einrichtungen der Bonitas*
- ♦ **Sofortige Miete nach Kaufpreiszahlung**  
*Kein Pre-Opening*



Visualisierung/Abbildung ähnlich

## Objekt

<b>Lage</b>	Heidestraße 7, 32051 Herford
<b>Baujahr</b>	Juli 2024
<b>Objektbeschreibung</b>	Neubau einer Intensiv-Pflegeeinrichtung mit 3 Vollgeschossen + Keller nach KfW-55 EE-Standard
<b>Anzahl der Wohneinheiten</b>	38 Pflegeapartments (18 Intensiv-Pflege, 20 ambulante Pflege)
<b>Wohnungsgrößen</b>	60,86 m <sup>2</sup> –71,26 m <sup>2</sup> (inkl. Gemeinschaftsfläche)

## Betrieb

<b>Betreibergesellschaft</b>	Bonitas Krankenpflege GmbH und Jasper Kranken- und Intensivpflege GmbH & Co. KG Heidestraße 13, 32051 Herford
<b>Patronat</b>	Bankbürgschaft über 3 Monatsmieten
<b>Mietvertragslaufzeit</b>	20 Jahre + 2 × 5 Jahre Verlängerungsoption
<b>Übergabe an Betreiber</b>	bereits erfolgt im Juni 2024

## Kaufangebot

<b>Kaufangebot</b>	Pflegeapartments nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG)
<b>Verkäufer / Bauherr</b>	Avalon GmbH Kurfürstenstraße 2, 32052 Herford
<b>Kaufpreise</b>	263.896 €–309.033 € 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. 3,8 %* <sup>1</sup> p.a. bezogen auf den Kaufpreis
<b>Erste Mietzahlung</b>	nach Kaufpreiszahlung
<b>Pre-Opening</b>	entfällt
<b>Indexierung</b>	ab dem 5. Mietjahr 70 % der Änderung auf Basis des Ablaufs des 2. Mietjahres
<b>Erhaltungsrücklage</b>	empfohlen: jährlich 2,00 €/qm
<b>Verwalter</b>	WH Verwaltungsgesellschaft mbH Steinriede 14, 30827 Garbsen
<b>Verwaltergebühr</b>	monatlich 30,00 € inkl. MwSt. pro Einheit, fällig ab Übergang von Nutzen und Lasten
<b>Steuerliche Aspekte</b>	bei Kauf im Jahr 2024 ggf. abschreibungs-fähig 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 eines Apartments der Pflegeeinrichtung in Herford sowie deren nächsten Familienangehörigen, in allen von der Bonitas 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: 02. Juli 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.

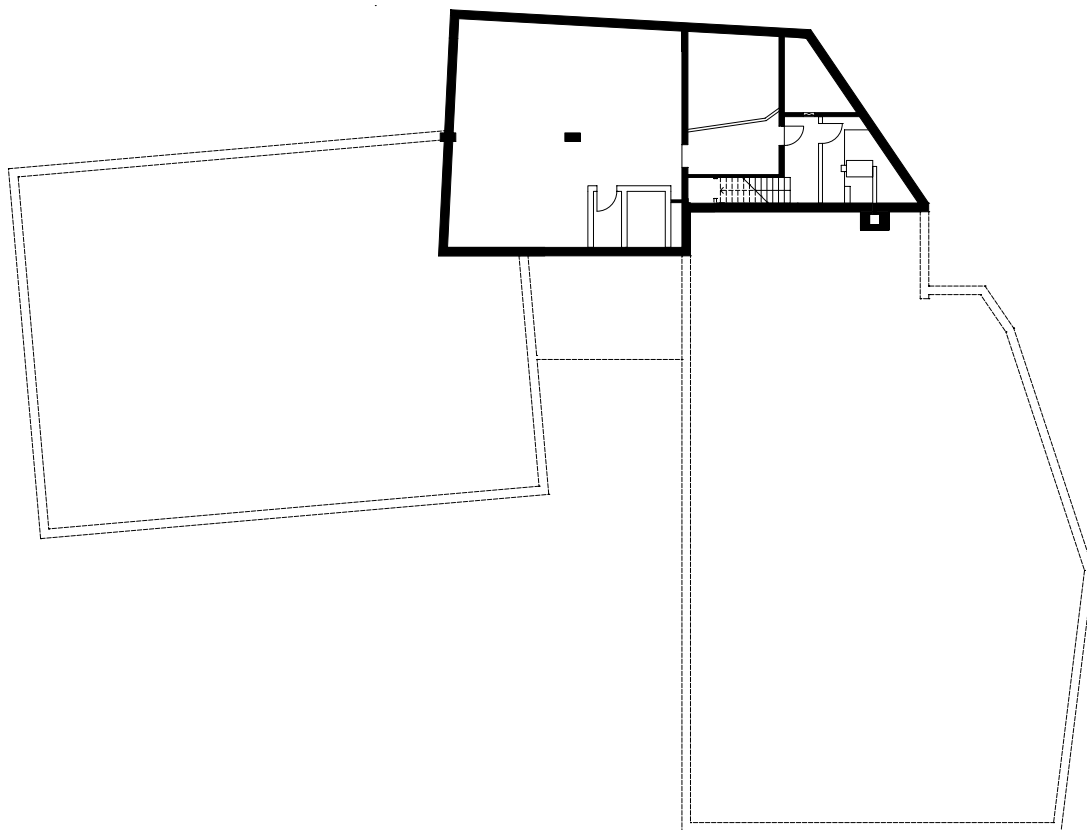
\*<sup>2</sup> Diese Information ersetzt keine steuerliche Beratung, bitte wenden Sie sich dahingehend an Ihren Steuerberater.

Baubegleitende Immobilienprüfung  
für Großprojekte durch die



# Etagengrundrisse

## Keller



## Erdgeschoss



## 1. Obergeschoss



## 2. Obergeschoss



## Kaufpreisliste

Nr.	Bezeichnung	Fläche Apartment	Anteil Gem.-Fläche	Gesamtfläche	mtl. Miete	Verkaufspreis	Rendite
<b>Erdgeschoss</b>							
1	Apartment	33,96 qm	34,51 qm	68,47 qm	940,18 €	296.899 €	3,8 %
2	Apartment	27,19 qm	34,51 qm	61,70 qm	847,21 €	267.540 €	3,8 %
3	Apartment	27,19 qm	34,51 qm	61,70 qm	847,21 €	267.540 €	3,8 %
4	Apartment	27,19 qm	34,51 qm	61,70 qm	847,21 €	267.540 €	3,8 %
5	Apartment	27,19 qm	34,51 qm	61,70 qm	847,21 €	267.540 €	3,8 %
6	Apartment	27,19 qm	34,51 qm	61,70 qm	847,21 €	267.540 €	3,8 %
7	Apartment	27,19 qm	34,51 qm	61,70 qm	847,21 €	267.540 €	3,8 %
8	Apartment	27,19 qm	34,51 qm	61,70 qm	847,21 €	267.540 €	3,8 %
9	Apartment	27,04 qm	34,51 qm	61,55 qm	845,16 €	266.893 €	3,8 %
10	Apartment	30,34 qm	34,51 qm	64,85 qm	890,47 €	281.201 €	3,8 %
11	Apartment	29,96 qm	34,51 qm	64,47 qm	885,24 €	279.549 €	3,8 %
12	Apartment	28,57 qm	34,51 qm	63,08 qm	866,16 €	273.524 €	3,8 %
<b>1. Obergeschoss</b>							
13	Apartment	33,95 qm	34,51 qm	68,46 qm	940,04 €	296.855 €	3,8 %
14	Apartment	27,19 qm	34,51 qm	61,70 qm	847,21 €	267.540 €	3,8 %
15	Apartment	27,19 qm	34,51 qm	61,70 qm	847,21 €	267.540 €	3,8 %
16	Apartment	27,19 qm	34,51 qm	61,70 qm	847,21 €	267.540 €	3,8 %
17	Apartment	27,19 qm	34,51 qm	61,70 qm	847,21 €	267.540 €	3,8 %
18	Apartment	27,19 qm	34,51 qm	61,70 qm	847,21 €	267.540 €	3,8 %
19	Apartment	27,19 qm	34,51 qm	61,70 qm	847,21 €	267.540 €	3,8 %
20	Apartment	27,04 qm	34,51 qm	61,55 qm	845,16 €	266.893 €	3,8 %
21	Apartment	26,35 qm	34,51 qm	60,86 qm	835,67 €	263.896 €	3,8 %
22	Apartment	28,36 qm	34,51 qm	62,87 qm	863,29 €	272.618 €	3,8 %
23	Apartment	30,34 qm	34,51 qm	64,85 qm	890,47 €	281.201 €	3,8 %
24	Apartment	30,10 qm	34,51 qm	64,61 qm	887,16 €	280.156 €	3,8 %
25	Apartment	28,34 qm	34,51 qm	62,85 qm	863,02 €	272.533 €	3,8 %
26	Apartment	30,29 qm	34,51 qm	64,80 qm	889,78 €	280.983 €	3,8 %
<b>2. Obergeschoss</b>							
27	Apartment	28,03 qm	34,51 qm	62,54 qm	858,75 €	271.184 €	3,8 %
28	Apartment	27,91 qm	34,51 qm	62,42 qm	857,10 €	270.663 €	3,8 %
29	Apartment	33,73 qm	34,51 qm	68,24 qm	937,03 €	295.904 €	3,8 %
30	Apartment	29,94 qm	34,51 qm	64,45 qm	884,98 €	279.467 €	3,8 %
31	Apartment	31,00 qm	34,51 qm	65,51 qm	899,53 €	284.062 €	3,8 %
32	Apartment	30,48 qm	34,51 qm	64,99 qm	892,39 €	281.807 €	3,8 %
33	Apartment	30,74 qm	34,51 qm	65,25 qm	895,96 €	282.935 €	3,8 %
34	Apartment	27,32 qm	34,51 qm	61,83 qm	849,00 €	268.105 €	3,8 %
35	Apartment	27,08 qm	34,51 qm	61,59 qm	845,69 €	267.060 €	3,8 %
36	Apartment	28,51 qm	34,51 qm	63,02 qm	865,34 €	273.265 €	3,8 %
37	Apartment	27,47 qm	34,51 qm	61,98 qm	851,05 €	268.753 €	3,8 %
38	Apartment	36,75 qm	34,51 qm	71,26 qm	978,65 €	309.047 €	3,8 %