

Ambulante Pflegeeinrichtung in Horn-Bad Meinberg Faktenblatt



Bedarfsgerechte Einrichtung im geförderten Neubau

Die Immobilie im Überblick

18 Wohneinheiten in einem förderkreditfähigen Klimafreundlichen Neubau (KfWG-Q+ Standard): In Horn-Bad Meinberg entsteht eine moderne Pflegeeinrichtung.

Die Kleinstadt Horn-Bad Meinberg liegt im Nordosten von Nordrhein-Westfalen und wird geprägt durch einst eigenständige Ortsteile, die ihren jeweiligen Charakter über Jahrhunderte bewahrt haben. Der mit rund 6.500 Einwohnerinnen und Einwohnern größte Ortsteil ist Horn mit einem gut erhaltenen, historischen Stadtkern, der mit seinen zahlreichen Einzelhandelsgeschäften und gastronomischen Einkehrmöglichkeiten zum Bummeln und Verweilen einlädt. Zweitgrößter Ortsteil (rund 4.600 Einwohnerinnen und Einwohner) ist das ca. vier Kilometer von Horn entfernte Bad Meinberg. Das Staatsbad besitzt mit seinem Schwefelmoor und mit seinen Kohlensäure- und Mineralquellen natürliche Heilmittel. Als Teil des Kreises Lippe erfreut sich Horn-Bad Meinberg einer naturnahen Lage am Rande von Teutoburger Wald und Eggegebirge – und gehört gleichzeitig zum bevölkerungsreichen Regierungsbezirk Detmold, den mehr als zwei Millionen Menschen bewohnen.

In zentraler Lage am Rand des historischen Stadtkerns von Horn entsteht in einem förderkreditfähigen Klimafreundlichen Neubau (KfW 40 / KfWG-Q+ Standard) eine ambulante Pflegeeinrichtung mit 18 Wohneinheiten.

Anlegerinnen und Anleger profitieren hier von einem gesicherten Förderdarlehen mit einem Zinssatz von 2,11 Prozent und degressiv abschreibbaren Wohnungen. Die Bewohnerinnen und Bewohner können sich in den separaten Wohneinheiten (jeweils sechs 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 2,11 %
- ♦ **Pflegebote als zukunftsweisender Betreiber**
Vorbelegungsrecht für Eigentümer und Angehörige



Visualisierung/Abbildung ähnlich

Objekt

Lage	Mittelstraße 86, 32805 Horn-Bad Meinberg
Baubeginn	bereits erfolgt
Fertigstellung	vsI. Q1 2025
Objektbeschreibung	3-geschossig, Keller + 9 Stellplätze / KfW 40 Klimafreundlicher Neubau / KfWG-Q+ Standard
Anzahl der Wohneinheiten	18 Einheiten (Einzelzimmer)
Wohnungsgrößen	62,89 m ² –66,96 m ² (inkl. Gemeinschaftsfläche)

Betrieb

Betreibergesellschaft	Pflegebote GmbH Maschstr. 40, 49565 Bramsche
Patronat	Klinik am Kurpark GmbH, Hannoversche Strasse 33, 49214 Bad Rothenfelde: Bis zu 12 Monatsmieten, bei Belegung ≥85 % Entfall der Patronatserklärung
Mietvertragslaufzeit	20 Jahre + 2 × 5 Jahre Verlängerungsoption
Übergabe an Betreiber	vsI. Q2 2025

Kaufangebot

Kaufangebot	Wohnungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG)
Verkäufer / Bauherr	Salomon GmbH
Kaufpreise	349.546 €–372.171 € pro Wohneinheit
Kaufpreiszahlung	endfällig
Erwerbsnebenkosten	6,5 % Grunderwerbsteuer ca. 2,5 % Notar- und Vollzugskosten

Ertrag / Aufwand

Mietrendite	anfängliche Mietrendite von ca. 3,3 %* p.a. bezogen auf den Kaufpreis
Erste Mietzahlung	vsI. Q3 2025
Pre-Opening	3 Monate
Indexierung	ab 01.01.2029 möglich bei Veränderung um 70 % ggü. dem Stand Mietbeginn, dann Anpassung zum 01.01.2030
Erhaltungsrücklage	empfohlen: jährlich 2,00 €/qm
Verwalter	WH Verwaltungsgesellschaft mbH Steinriede 14, 30827 Garbsen
Verwaltergebühr	monatlich 32,50 € inkl. MwSt. pro Einheit, fällig ab Übergang von Nutzen und Lasten
Steuerliche Aspekte	ggf. abschreibungsfähig nach § 7 Abs. 5a EStG: Die Anschaffungskosten können mit 5 % degressiv abgeschrieben werden, ein Wechsel zur linearen AfA ist möglich.*2
Bevorzugtes Belegungsrecht	besteht für alle Erwerber einer Wohnung des Pflegeheims in Horn-Bad Meinberg 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

*1 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.

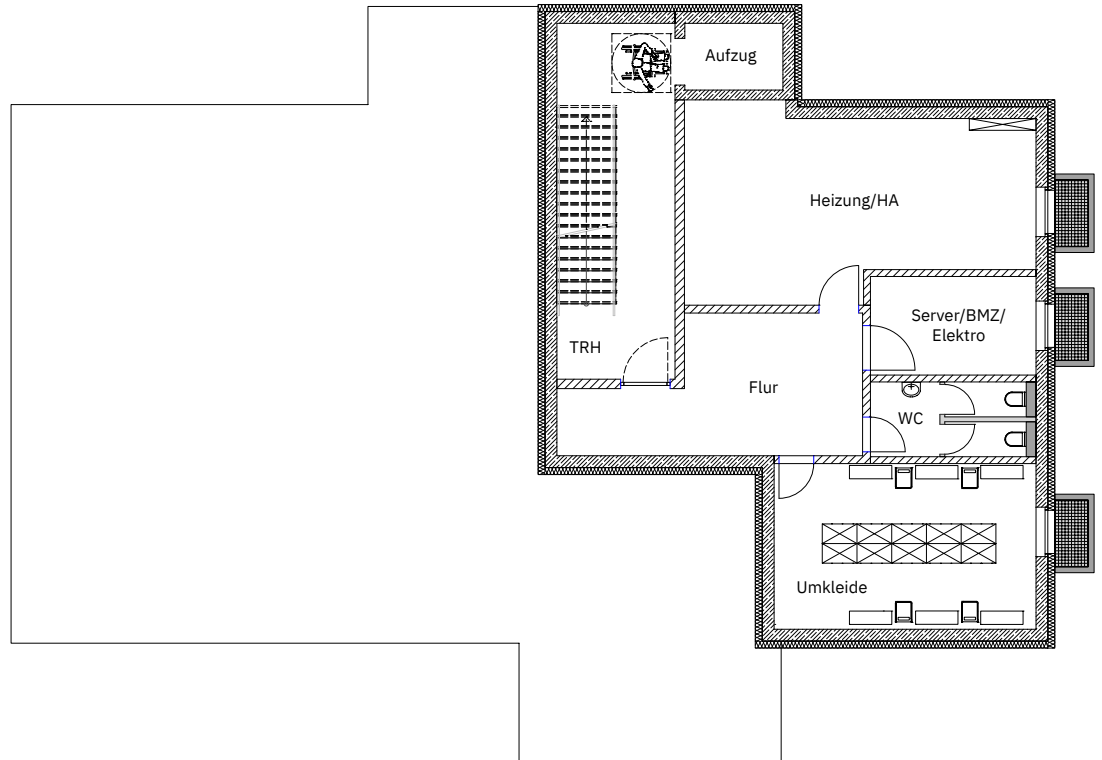
*2 Diese Information ersetzt keine steuerliche Beratung, bitte wenden Sie sich dahingehend an Ihren Steuerberater.

Baubegleitende Immobilienprüfung
für Großprojekte durch die

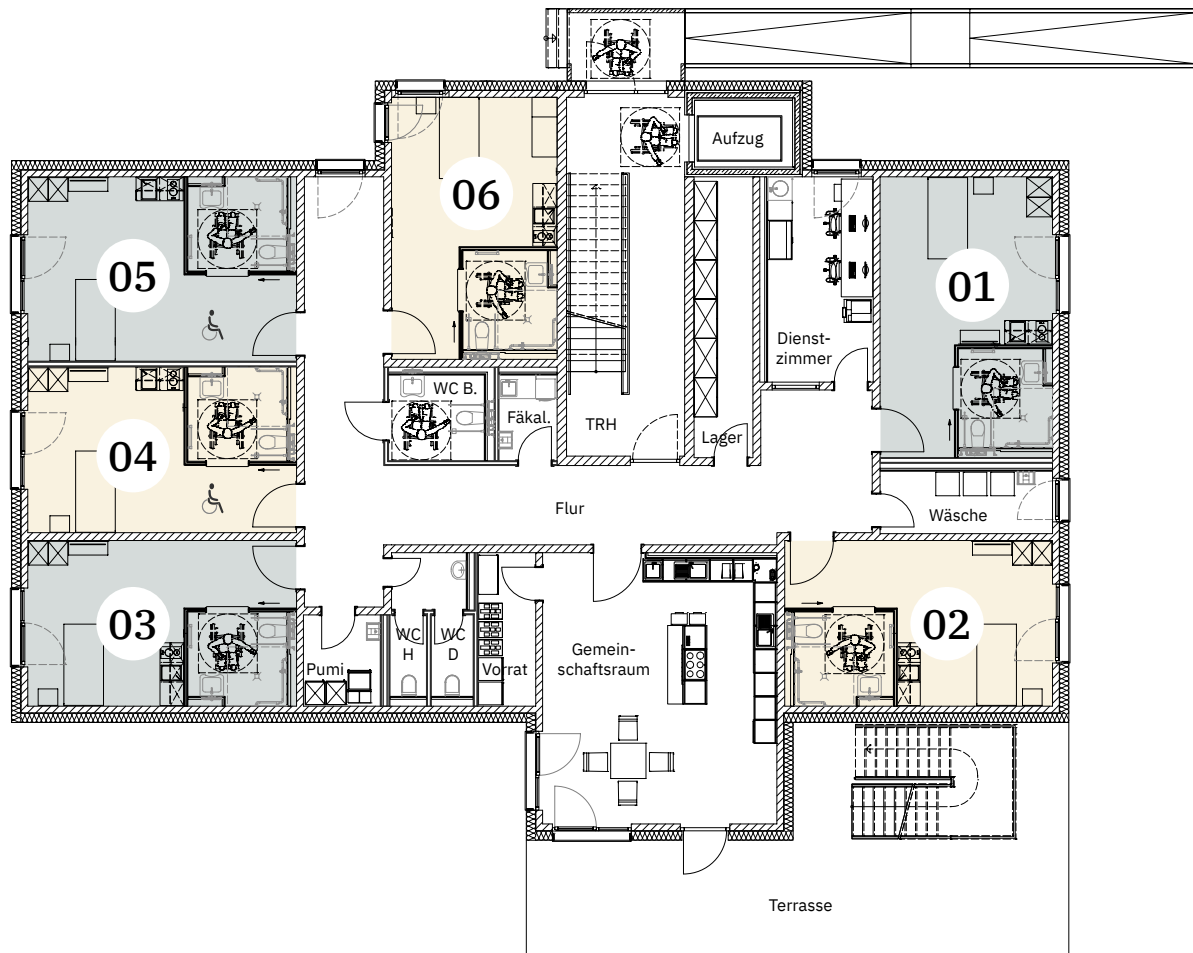





Etagengrundrisse

Keller

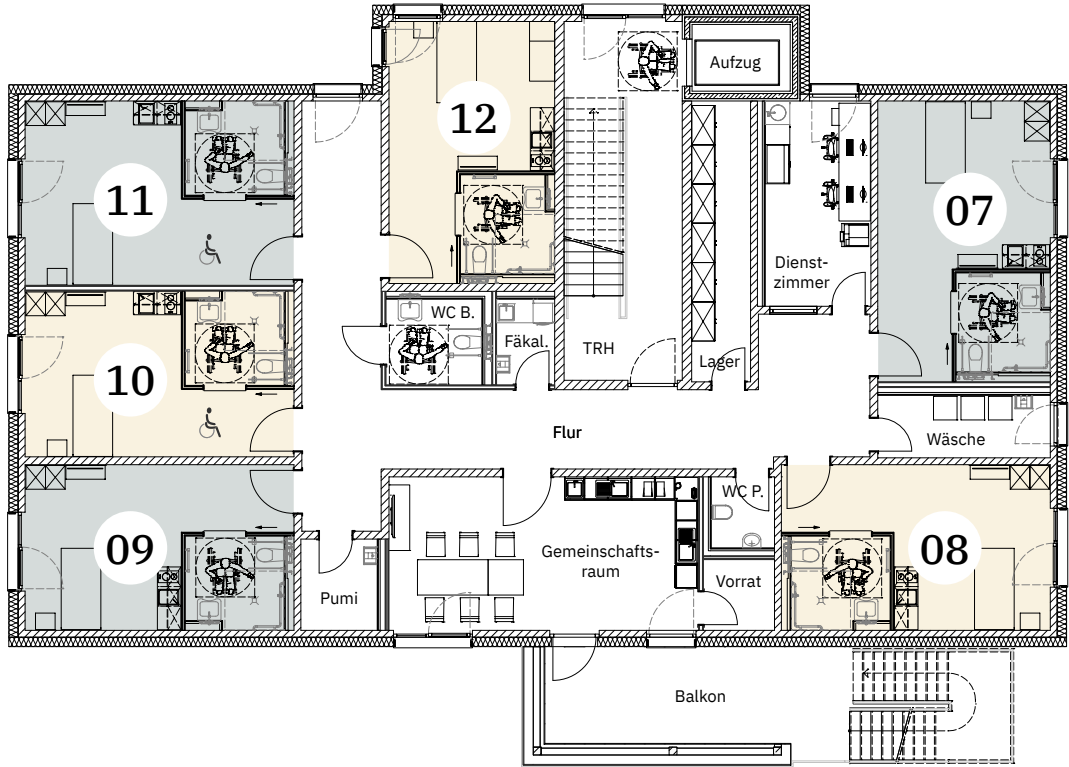


Erdgeschoss

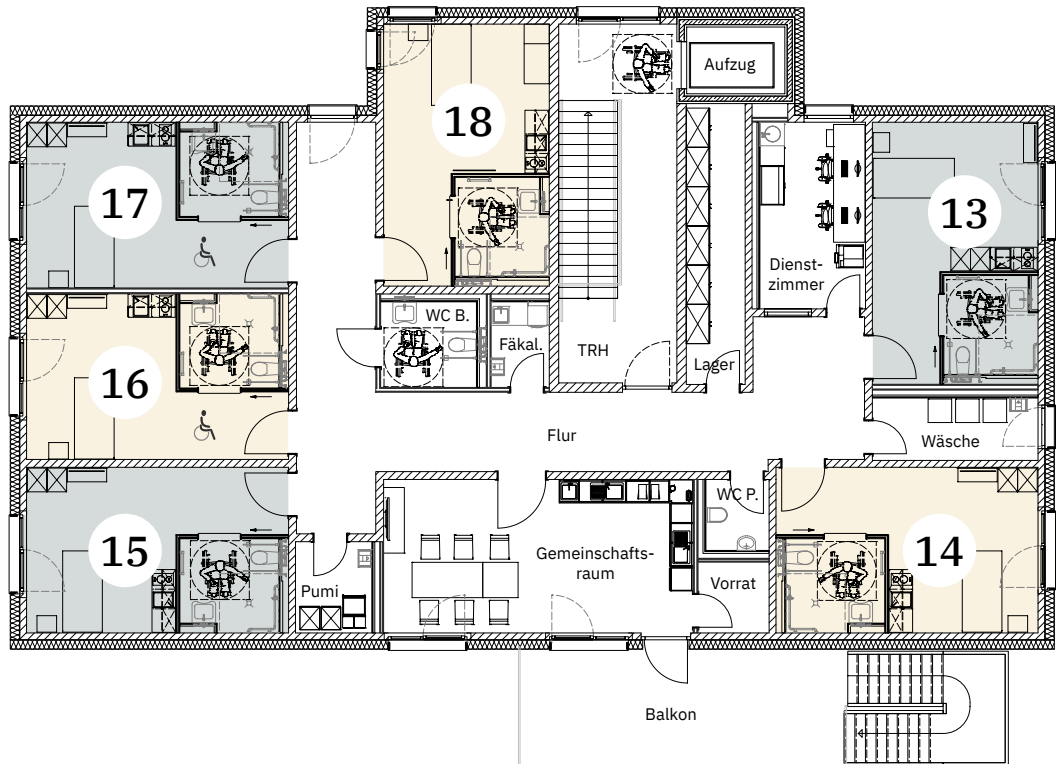


-  Gemeinschaftsfläche
-   Sondereigentum

1. Obergeschoss



2. Obergeschoss



Kaufpreisliste

Nr.	Bezeichnung	Fläche Apartment	Anteil Gem.-Fläche	Gesamtfläche	mtl. Miete	Verkaufspreis
Erdgeschoss						
1	Wohnung	29,70 qm	36,45 qm	66,15 qm	1.011,08 €	367.665 €
2	Wohnung	27,07 qm	36,45 qm	63,52 qm	970,89 €	353.051 €
3	Wohnung	27,17 qm	36,45 qm	63,62 qm	972,41 €	353.604 €
4	Wohnung	27,25 qm	36,45 qm	63,70 qm	973,64 €	354.051 €
5	Wohnung	30,51 qm	36,45 qm	66,96 qm	1.023,47 €	372.171 €
6	Wohnung	26,44 qm	36,45 qm	62,89 qm	961,25 €	349.545 €
1. Obergeschoss						
7	Wohnung	29,53 qm	36,45 qm	65,98 qm	1.008,49 €	366.724 €
8	Wohnung	27,17 qm	36,45 qm	63,62 qm	972,41 €	353.604 €
9	Wohnung	27,17 qm	36,45 qm	63,62 qm	972,41 €	353.604 €
10	Wohnung	27,25 qm	36,45 qm	63,70 qm	973,64 €	354.051 €
11	Wohnung	30,51 qm	36,45 qm	66,96 qm	1.023,47 €	372.171 €
12	Wohnung	26,44 qm	36,45 qm	62,89 qm	961,25 €	349.545 €
13	Wohnung	26,46 qm	36,45 qm	62,91 qm	961,58 €	349.665 €
14	Wohnung	26,44 qm	36,45 qm	62,89 qm	961,25 €	349.545 €
15	Wohnung	26,44 qm	36,45 qm	62,89 qm	961,25 €	349.545 €
16	Wohnung	26,52 qm	36,45 qm	62,97 qm	962,48 €	349.993 €
17	Wohnung	26,54 qm	36,45 qm	62,99 qm	962,78 €	350.102 €
18	Wohnung	26,44 qm	36,45 qm	62,89 qm	961,25 €	349.545 €

