

# Ambulante Pflegeeinrichtung in Horn-Bad Meinberg

## Faktenblatt



**GESICHERTE  
KFW-MITTEL**  
Programm 298  
2,11 % Zinssatz



# Bedarfsgerechte Pflegeapartments 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-Programm 298) 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

<b>Lage</b>	Mittelstraße 86, 32805 Horn-Bad Meinberg
<b>Baubeginn</b>	bereits erfolgt
<b>Fertigstellung</b>	vsI. Q1 2025
<b>Objektbeschreibung</b>	3-geschossig, Keller + 9 Stellplätze / <b>KfW 40 Klimafreundlicher Neubau / KFWG-Q+ Standard (298)</b>
<b>Förderkredit</b>	Gesicherte KfW-Mittel über 150.000 € zu 2,11 % Zinssatz
<b>Anzahl der Wohneinheiten</b>	18 Einheiten (Einzelzimmer)
<b>Wohnungsgrößen</b>	62,89 m <sup>2</sup> –66,96 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>	vsI. Q2 2025

## Kaufangebot

<b>Kaufangebot</b>	Wohnungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG)
<b>Verkäufer / Bauherr</b>	Salomon GmbH
<b>Kaufpreise</b>	349.546 €–372.171 € 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 %* p.a. bezogen auf den Kaufpreis
<b>Erste Mietzahlung</b>	vsI. Q3 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.*2
<b>Bevorzugtes Belegungsrecht</b>	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

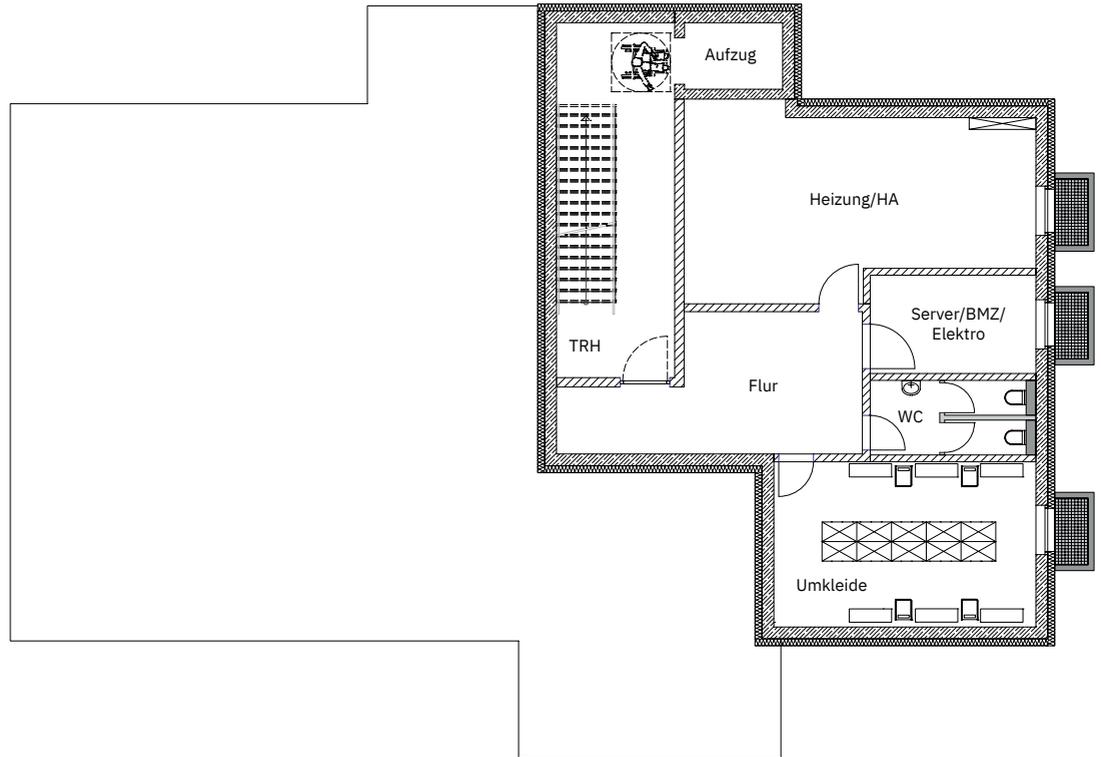
**Haftungs- und Angabenvorbehalt:** Die oben genannten Angaben erheben keinerlei Anspruch auf Vollständigkeit und sind nicht bindend. Es gelten ausschließlich die Angaben in den notariellen (Bezugs-) Urkunden und Verträgen. Stand: 16. Mai 2024

\*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.

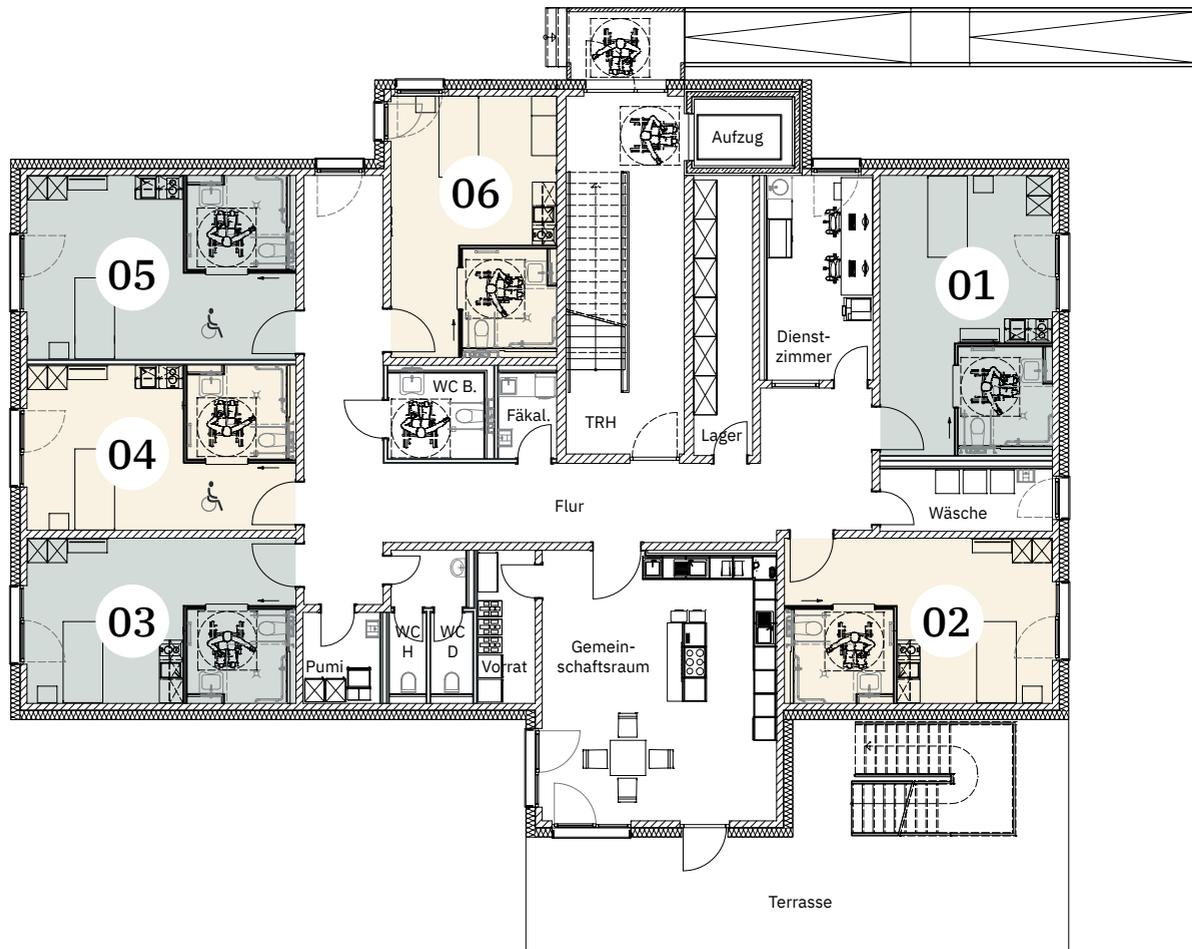
\*2 Diese Information ersetzt keine steuerliche Beratung, bitte wenden Sie sich dahingehend an Ihren Steuerberater.

# Etagengrundrisse

## Keller

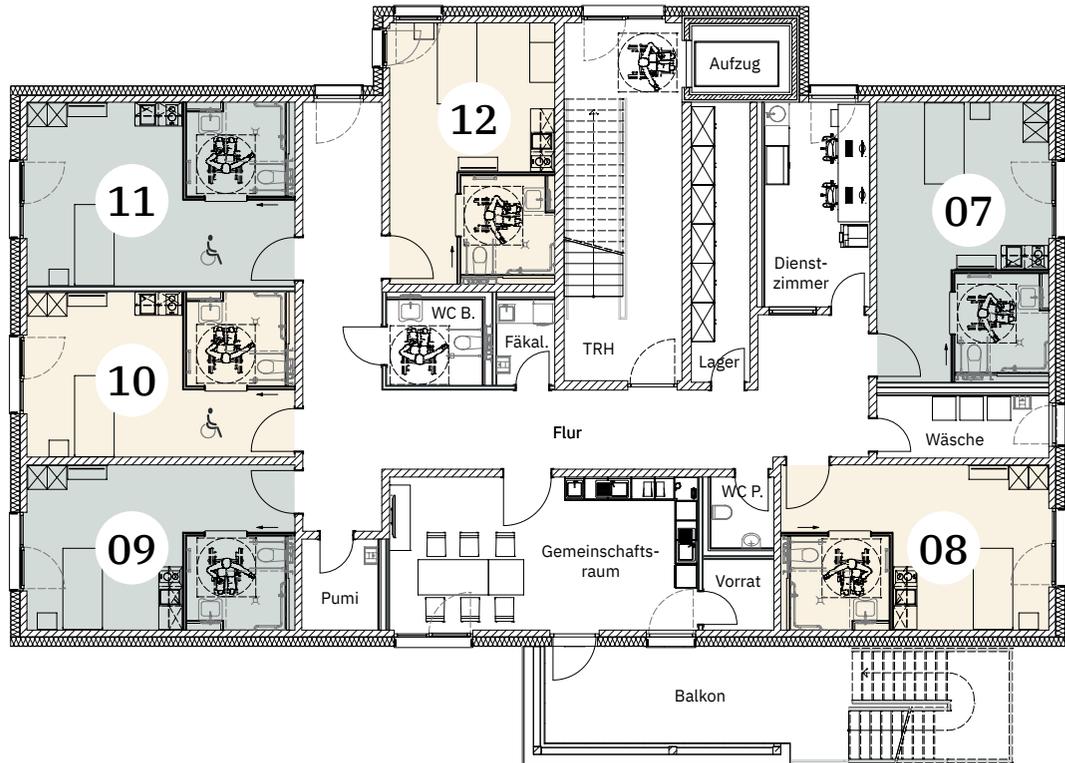


## Erdgeschoss

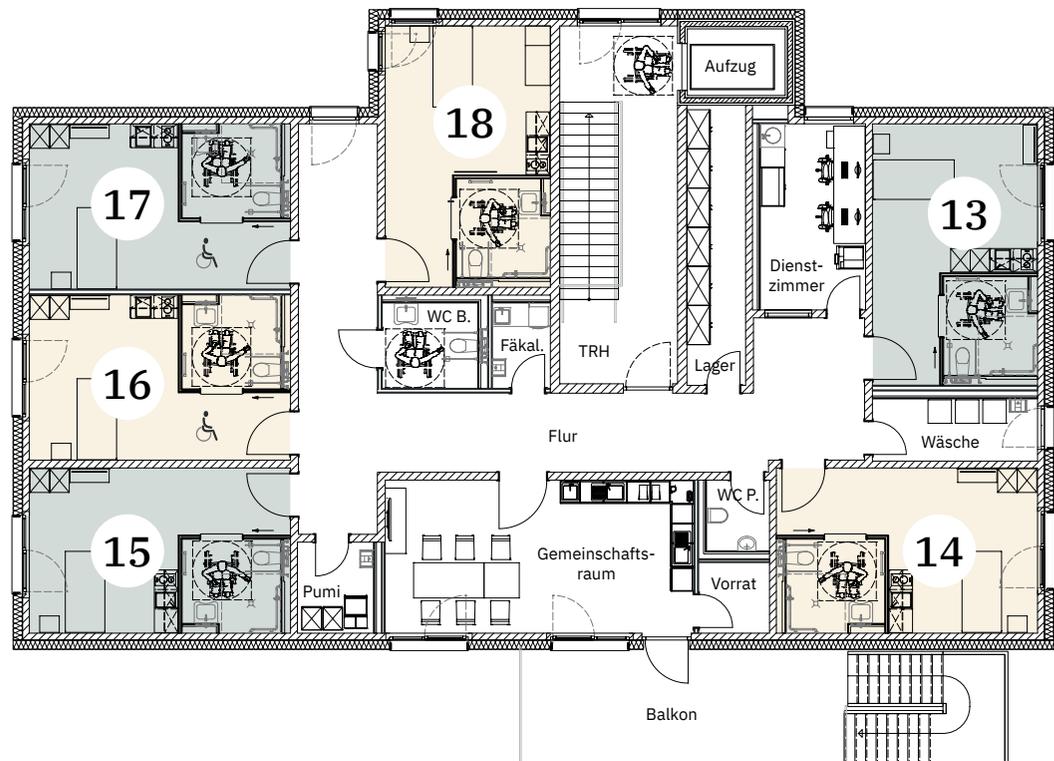


-  Gemeinschaftsfläche
-  Sondereigentum

## 1. Obergeschoss



## 2. Obergeschoss



## Kaufpreisliste

Nr.	Bezeichnung	Fläche Apartment	Anteil Gem.-Fläche	Gesamtfläche	mtl. Miete	Verkaufspreis
<b>Erdgeschoss</b>						
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 €
<b>1. Obergeschoss</b>						
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 €

