

Intensiv- und ambulante Pflege in Herford

Faktenblatt



Intensiv-Pflegeeinrichtung in Herford

Die Immobilie im Überblick

Eine neue Pflegeimmobilie in Herford wird ambulante Pflege mit Intensivpflege kombinieren. Ein ansprechendes 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, entsteht an der Heidestraße derzeit eine

Einrichtung, die zwei Pflegekonzepte synergistisch miteinander verbindet. Zum einen wird das Gebäude 20 Plätze für die ambulante Pflege in Form einer Wohngemeinschaft bereithalten. 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 wird die Einrichtung 18 Plätze für Menschen bereithalten, 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 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
- ♦ **Fertigstellung und 1. Miete im Sommer 2024**
Neubau-Einrichtung mit fortgeschrittenem Bautenstand



Visualisierung/Abbildung ähnlich

Objekt

Lage	Heidestraße 7, 32051 Herford
Baubeginn	August 2022
Fertigstellung	vsf. Juli 2024
Objektbeschreibung	Neubau einer Intensiv-Pflegeeinrichtung mit 3 Vollgeschossen + Keller nach KfW-55 EE-Standard
Anzahl der Wohneinheiten	38 Pflegeapartments (18 Intensiv-Pflege, 20 ambulante Pflege)
Wohnungsgrößen	60,86 m ² –71,26 m ² (inkl. Gemeinschaftsfläche)

Betrieb

Betreibergesellschaft	Bonitas Krankenpflege GmbH und Jasper Kranken- und Intensivpflege GmbH & Co. KG Heidestraße 13, 32051 Herford
Patronat	Bankbürgschaft über 3 Monatsmieten
Mietvertragslaufzeit	20 Jahre + 2 × 5 Jahre Verlängerungsoption
Übergabe an Betreiber	vsf. April 2024

Kaufangebot

Kaufangebot	Pflegeapartments nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG)
Verkäufer / Bauherr	Avalon GmbH Kurfürstenstraße 2, 32052 Herford
Kaufpreise	263.896 €–309.033 € pro Wohneinheit
Kaufpreiszahlung	endfällig
Erwerbsnebenkosten	6,5 % Grunderwerbsteuer ca. 2,5 % Notar- und Vollzugskosten

Ertrag / Aufwand

Mietrendite	anfängliche Mietrendite von ca. 3,8 % ^{*1} p.a. bezogen auf den Kaufpreis
Erste Mietzahlung	nach Kaufpreiszahlung und bezugsfertiger Übergabe
Pre-Opening	entfällt
Indexierung	ab dem 5. Mietjahr 70 % der Änderung auf Basis des Ablaufs des 2. Mietjahres
Erhaltungsrücklage	empfohlen: jährlich 2,00 €/qm
Verwalter	WH Verwaltungsgesellschaft mbH Steinriede 14, 30827 Garbsen
Verwaltergebühr	monatlich 30,00 € 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 eines Apartments der Pflegeeinrichtung in Herford sowie deren nächsten Familienangehörigen, in allen von der Bonitas betriebenen Einrichtungen

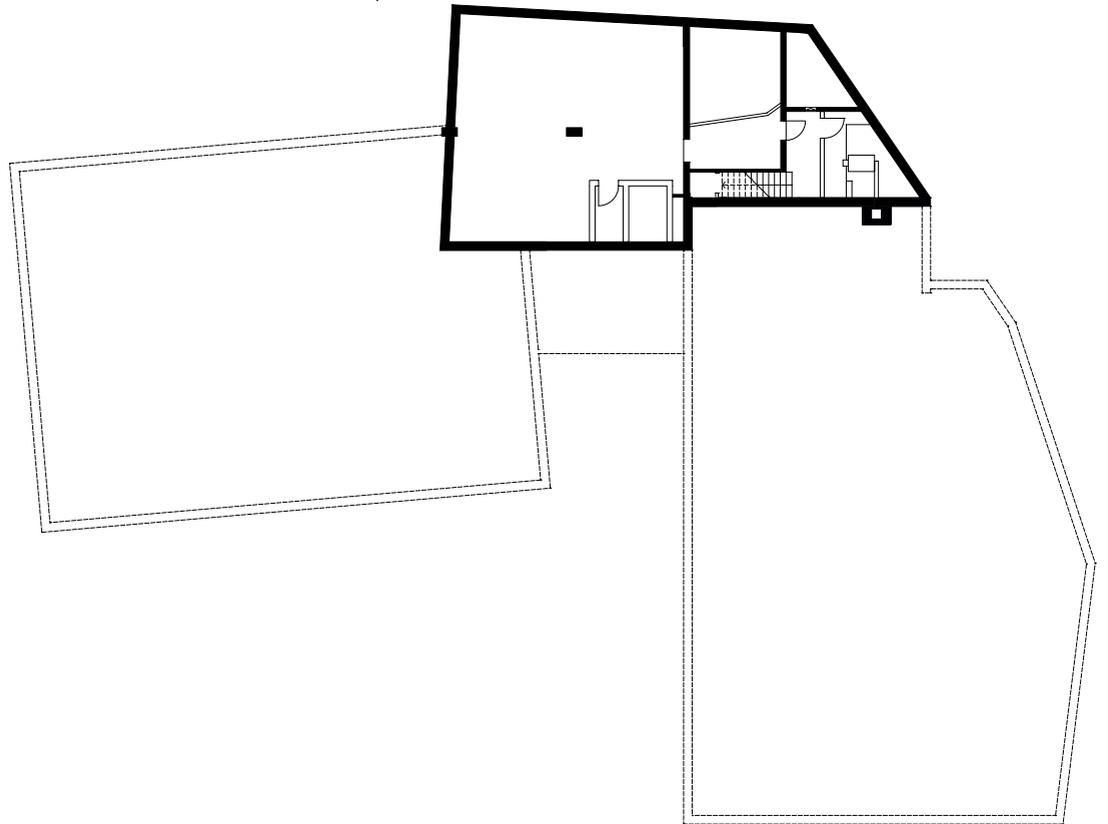
Haftungs- und Angabenvorbehalt: Die oben genannten Angaben erheben keinerlei Anspruch auf Vollständigkeit und sind nicht bindend. Es gelten ausschließlich die Angaben in den notariellen (Bezugs-) Urkunden und Verträgen. Stand: 14. Juni 2024

^{*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



1. Obergeschoss



2. Obergeschoss



Kaufpreisliste

Nr.	Bezeichnung	Fläche Apartment	Anteil Gem.-Fläche	Gesamtfläche	mtl. Miete	Verkaufspreis	Rendite
Erdgeschoss							
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 %
1. Obergeschoss							
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 %
2. Obergeschoss							
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 %