

# Lebenspark Detmold

## Faktenblatt



# Lebenspark Detmold

## Die Immobilie im Überblick

**In der nordrhein-westfälischen Stadt Detmold entsteht eine Intensiv-Pflegeeinrichtung unter Leitung der renommierten Betreibergesellschaft aiutanda.**

Der moderne Neubau verfügt über insgesamt 27 Wohngemeinschaftsplätzen, davon 8 Intensivpflege-Plätze für Menschen mit besonderem Pflegebedarf sowie 11 Wohneinheiten für betreutes Wohnen und einer Tagespflege mit 19 Plätzen. Die Pflegeapartments sind aufgeteilt in zwei Häusern mit jeweils zwei Vollgeschossen und Staffelgeschoss, darüber hinaus verfügt das Ensemble über großzügige Gemeinschafts- und Funktionsräume, eine liebevoll angelegte Außenanlage und ausreichend Stellplätze.

### **Renommiertes Betreiber**

aiutanda ist ein 2017 gegründeter und deutschlandweit tätiger Zusammenschluss von ambulanten Gesundheits-

unternehmen, die ein gemeinsames Ziel verfolgen: eine moderne, individuelle und generationengerechte Versorgung von Menschen mit Pflegebedarf zu schaffen. Für dieses Ziel setzen sich die derzeit über 30 Partner mit über 2.600 Mitarbeitenden jeden Tag ein und versorgen rund 6.100 hilfsbedürftige Menschen. Die einzelnen Partner und Standorte sind regional organisiert: die aiutanda-Regionen Süd-Ost, Süd-West, Nord und Berlin-Brandenburg.

### **Erstklassige Lage**

Detmold ist mit ungefähr 75.000 Einwohnern die größte Stadt im Kreis Lippe. Die Einrichtung liegt in einem Wohngebiet neben einer großen städtischen Parkanlage am Haselbach. Geschäfte des täglichen Bedarfs und Arztpraxen erreicht man dabei sehr gut fußläufig in einem Umkreis von gerade einmal 500 Metern.



Visualisierung/Abbildung ähnlich

- ♦ **38 hochwertige Einheiten**  
*im KFWG-Q Standard*
- ♦ **Zinsgünstige Förderkredite bis zu 150.000 €**  
*Klimafreundlicher Neubau – Wohngebäude, 298*
- ♦ **Pachtvertrag mit 20 Jahren Laufzeit**  
*und 2 mal 5 Jahren Verlängerungsoption*
- ♦ **Umfassendes Wohnkonzept**  
*bestehend aus stationärer Pflege und betreutem Wohnen*



Visualisierung/Abbildung ähnlich

## Objekt

<b>Lage</b>	Stoddartstraße 92, 32758 Detmold
<b>Baubeginn</b>	August 2022
<b>Fertigstellung</b>	frühestens 29.03.2024 spätestens 15.09.2024
<b>Objektbeschreibung</b>	Zwei Gebäudeteile im KFWG-Q Standard (40 NH) mit jeweils zwei Vollgeschossen und Staffelgeschoss
<b>Anzahl der Wohneinheiten</b>	38 Einheiten (27 Wohngemeinschaftsplätze, davon 8 Intensivpflege + 11 Betreute Wohnungen)
<b>Wohnungsgrößen</b>	62,47 m <sup>2</sup> –110,86 m <sup>2</sup> (inkl. Gemeinschaftsfläche)

## Betrieb

<b>Betreibergesellschaft</b>	aiutanda Projektgesellschaft Süd-West GmbH Jakob-Krebs-Str. 124b, 47877 Willich
<b>Patronat</b>	Mietkautionsbürgschaft der aiutanda GmbH über 3 Monatsmieten oder Bürgschaft eines Kreditinstituts
<b>Mietvertragslaufzeit</b>	20 Jahre + 2 × 5 Jahre
<b>Übergabe an Betreiber</b>	frühestens 29.03.2024 spätestens 15.09.2024

## Kaufangebot

<b>Kaufangebot</b>	Pflegeapartments und Betreute Wohnungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG)
<b>Verkäufer / Bauherr</b>	Carestone Detmold GmbH An der Börse 3, 30159 Hannover
<b>Kaufpreise</b>	279.764 €–442.778 € 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 %, 3,5 % und 3,7 %* p.a. bezogen auf den Kaufpreis
<b>Erste Mietzahlung</b>	frühestens 01.06.2024 spätestens 01.12.2024
<b>Pre-Opening</b>	9 Monate, hiervon 2 Monate der Endkunde und 7 Monate der Verkäufer
<b>Indexierung</b>	ab dem 3. Jahr 100 % / 10 %, Basisjahr 2015 = 100
<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>	Abschreibung: 3 % der Gebäudeherstellungskosten über 33 Jahre
<b>Bevorzugtes Belegungsrecht</b>	besteht für alle Erwerber eines Apartments des Lebensparks Detmold sowie deren nächsten Familienangehörigen, in allen von der aiutanda 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: 26. September 2023

\*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.

Baubegleitende Immobilienprüfung  
für Großprojekte durch die



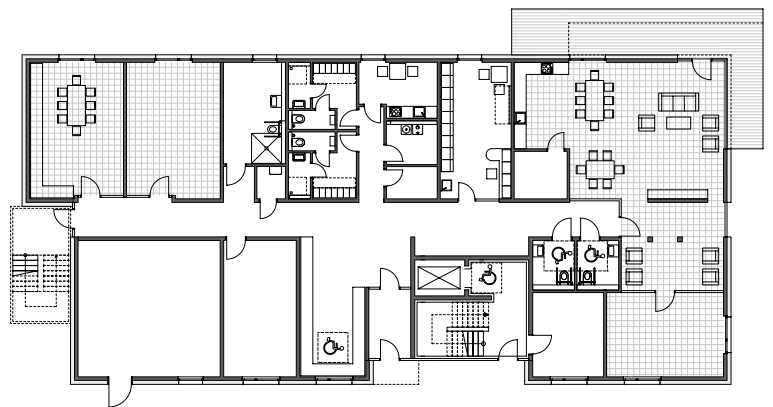
## Etagengrundrisse

### Erdgeschoss

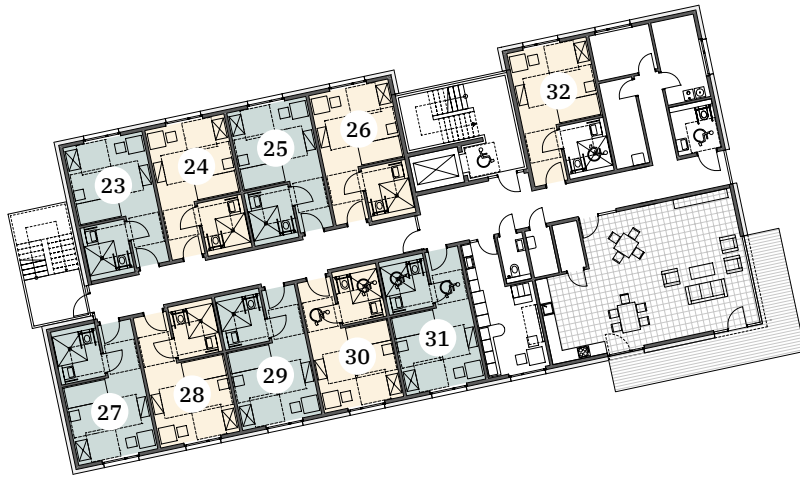
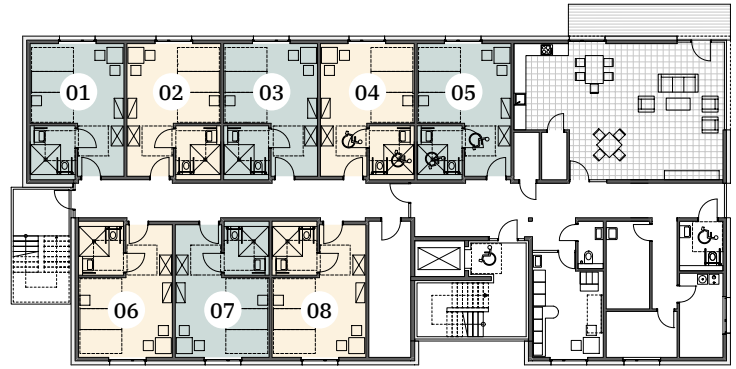


Gemeinschaftsfläche

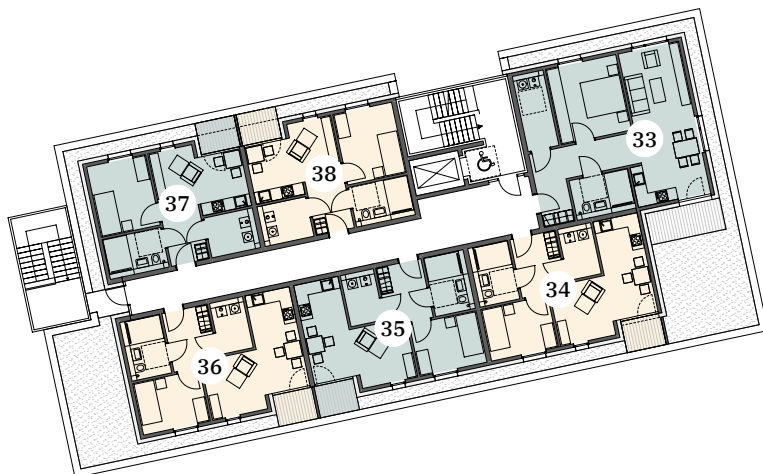
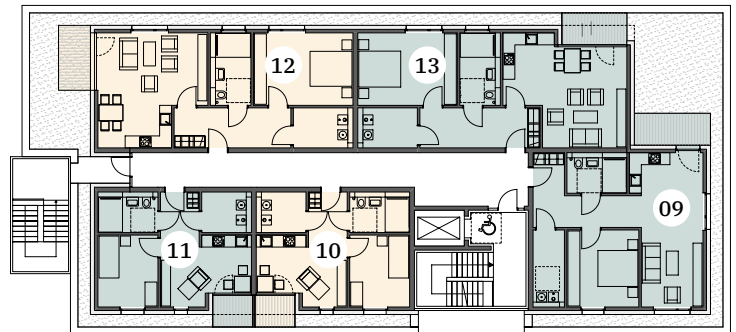
Sondereigentum



## 1. Obergeschoss



## Staffelgeschoss



# Kaufpreisliste

Nr.	Bezeichnung	Fläche Apartment	Anteil Gem.-Fläche	Gesamtfläche	mtl. Miete	Verkaufspreis	Rendite
<b>Haus 1</b>							
<b>1. Obergeschoss</b>							
1	Apartment	30,45 qm	36,34 qm	66,79 qm	822,53 €	299.102 €	3,3 %
2	Apartment	30,45 qm	36,34 qm	66,79 qm	822,53 €	299.102 €	3,3 %
3	Apartment	30,45 qm	36,34 qm	66,79 qm	822,53 €	299.102 €	3,3 %
4	Apartment	30,45 qm	36,34 qm	66,79 qm	822,53 €	299.102 €	3,3 %
5	Apartment	30,45 qm	36,34 qm	66,79 qm	822,53 €	299.102 €	3,3 %
6	Apartment	30,45 qm	36,34 qm	66,79 qm	822,53 €	299.102 €	3,3 %
7	Apartment	30,45 qm	36,34 qm	66,79 qm	822,53 €	299.102 €	3,3 %
8	Apartment	30,45 qm	36,34 qm	66,79 qm	822,53 €	299.102 €	3,3 %
<b>Staffelgeschoss</b>							
9	Wohnung	65,75 qm	36,34 qm	102,09 qm	1.257,25 €	407.757 €	3,7 %
10	Wohnung	42,88 qm	36,34 qm	79,22 qm	975,63 €	334.502 €	3,5 %
11	Wohnung	42,88 qm	36,34 qm	79,22 qm	975,63 €	334.502 €	3,5 %
12	Wohnung	73,04 qm	36,34 qm	109,38 qm	1.347,02 €	436.871 €	3,7 %
13	Wohnung	74,52 qm	36,34 qm	110,86 qm	1.365,23 €	442.777 €	3,7 %
<b>Haus 2</b>							
<b>Erdgeschoss</b>							
14	Apartment	26,13 qm	36,34 qm	62,47 qm	769,35 €	279.764 €	3,3 %
15	Apartment	26,13 qm	36,34 qm	62,47 qm	769,35 €	279.764 €	3,3 %
16	Apartment	26,13 qm	36,34 qm	62,47 qm	769,35 €	279.764 €	3,3 %
17	Apartment	26,13 qm	36,34 qm	62,47 qm	769,35 €	279.764 €	3,3 %
18	Apartment	26,13 qm	36,34 qm	62,47 qm	769,35 €	279.764 €	3,3 %
19	Apartment	26,13 qm	36,34 qm	62,47 qm	769,35 €	279.764 €	3,3 %
20	Apartment	26,13 qm	36,34 qm	62,47 qm	769,35 €	279.764 €	3,3 %
21	Apartment	26,13 qm	36,34 qm	62,47 qm	769,35 €	279.764 €	3,3 %
22	Apartment	26,42 qm	36,34 qm	62,76 qm	772,93 €	281.065 €	3,3 %
<b>1. Obergeschoss</b>							
23	Apartment	26,13 qm	36,34 qm	62,47 qm	769,35 €	279.764 €	3,3 %
24	Apartment	26,13 qm	36,34 qm	62,47 qm	769,35 €	279.764 €	3,3 %
25	Apartment	26,13 qm	36,34 qm	62,47 qm	769,35 €	279.764 €	3,3 %
26	Apartment	26,13 qm	36,34 qm	62,47 qm	769,35 €	279.764 €	3,3 %
27	Apartment	26,13 qm	36,34 qm	62,47 qm	769,35 €	279.764 €	3,3 %
28	Apartment	26,13 qm	36,34 qm	62,47 qm	769,35 €	279.764 €	3,3 %
29	Apartment	26,13 qm	36,34 qm	62,47 qm	769,35 €	279.764 €	3,3 %
30	Apartment	26,13 qm	36,34 qm	62,47 qm	769,35 €	279.764 €	3,3 %
31	Apartment	26,42 qm	36,34 qm	62,76 qm	772,93 €	281.065 €	3,3 %
32	Apartment	26,42 qm	36,34 qm	62,76 qm	772,93 €	281.065 €	3,3 %
33	Wohnung	65,75 qm	36,34 qm	102,09 qm	1.257,25 €	407.757 €	3,7 %
34	Wohnung	48,48 qm	36,34 qm	84,82 qm	1.044,58 €	358.142 €	3,5 %
35	Wohnung	48,48 qm	36,34 qm	84,82 qm	1.044,58 €	358.142 €	3,5 %
36	Wohnung	48,48 qm	36,34 qm	84,82 qm	1.044,58 €	358.142 €	3,5 %
37	Wohnung	42,88 qm	36,34 qm	79,22 qm	975,63 €	334.502 €	3,5 %
38	Wohnung	42,88 qm	36,34 qm	79,22 qm	975,63 €	334.502 €	3,5 %