



Konzept / Finanzierung / Cash Flow

Pflegezentrum Linz am Rhein
Friedrich Ebert Strasse
53545 Linz am Rhein
Deutschland

Saskia Marquardt - 01.06.2026

Vertraulich

Konzeptbeschreibung

Pflegezentrum Linz am Rhein

Investor:

SECON Bau & Boden GmbH

Pointer Gasse 26
83708 Kreuth

Vermieter:

SECON Bau & Boden GmbH

Pointer Gasse 26
83708 Kreuth

Mieter Pflegeplätze:

MIDA Residenzen Holding GmbH

53359 Rheinbach

Standort:

Friedrich Ebert Strasse 53545 Linz am Rhein

Baubeginn circa

Mrz 27

Fertigstellung:

Nov 27

Konzept:

Bau von einem Pflegezentrum in Ziegelmodul-Bauweise. Hierbei entstehen unter Verwendung von insgesamt 112 Modulen 84 Pflege Wohneinheiten mit separaten Gemeinschaftsflächen und Büros auf dem jeweiligen Geschoss, sowie eine Cafeteria im Staffelgeschoss - diese werden in konventioneller Bauweise und teilweise mit Betonfertigteilen erstellt. Die Pflegeplätze sind bestehend aus 58 1-Raum Wohneinheiten mit ca. 23 m², sowie 26 1,5 Raum Einheiten, welche rollstuhlgerecht sind mit ca. 34 m². Somit ist eine Quote von 25% erfüllt. Alle Wohneinheiten sind mit einem hochwertigen Bad ausgestattet. Es ist vorgesehen 10 Doppelparker und 2 normale Stellplätze in der Tiefgarage zu errichten und 4 Außenstellplätze auf Freifläche an der Friedrich-Ebert-Straße. Der massive Ziegelbau erfüllt die höchsten Energie- und Förderstandards nach KfW 40 mit QNG Zertifikat und garantiert so attraktive KfW Finanzierungs- und Sonder-Abschreibungsmöglichkeiten bei niedrigsten Wartungs- und Sanierungskosten in der Zukunft.

Individuelle Standortgründe

Linz am Rhein ist eine Stadt im Landkreis Neuwied mit etwa 6.300 Einwohnern. Sie liegt im Norden von Rheinland - Pfalz, nahe der Grenze zu Nordrhein - Westfalen. Bonn liegt 22 km nördlich, zum südlich gelegenen Koblenz sind es 33 km. Linz ist Sitz der gleichnamigen Verbandsgemeinde und fungiert als Mittelzentrum. Die Stadt liegt direkt an der B 42 und wenige Kilometer westlich der BAB 3. Die Autofähre Linz - Kripp verbindet an die linksrheinischen B 9 und B 266 sowie die BAB 61. Die rechtsrheinische Bahnstrecke Köln-Koblenz führt über Linz. Die Linien RE 8 und RB 27 zirkulieren im Halbstundentakt, im Stundentakt umsteigefrei auch zum Flughafen Köln/Bonn. Dieser ist ca. 40 Autominuten entfernt vom Standort. Die Friedrich-Ebert-Straße liegt im leicht erhöht gelegenen Ortsteil Ohlenberg. Am grünen Rand der Stadt gelegen, befinden sich die ersten Einkaufsmöglichkeiten etwa 500 m entfernt an der Asbacher Straße, der zentralen Zufahrt mit Busverkehr zum Stadtkern. Alle Einkaufsmöglichkeiten wie Einzelhandel, Apotheke, Bank, Sparkasse, Gaststätten und eine medizinische Versorgung mit guter Ärzteausswahl und Krankenhaus sind direkt im Ort vorhanden.

Bilder:

Standort



Außenansicht





Planrechnung Baukosten

Pfelegzentrum Linz am Rhein

Anzahl Wohneinheiten Neubau	84,00
Anzahl Gesamtmodule	112,00

	UG	EG	1. OG	2. OG	3. OG	Staffel
Gesamtmodule	0	24	24	24	24	16
Wohnungen klein	0	12	12	12	12	10
Wohnungen groß	0	6	6	6	6	2
Büro / Lager Modul	0	2	2	2	2	2
Treppenhaus Modul	0	1	1	1	1	1
Restbau Regular	0	297,06	297,06	297,06	297,06	109,01
Fertigteile	590	0	0	0	0	153,93

Bezeichnung	Maße	Einzelpreis	Gesamtpreis	Bemerkungen
Grundstück	2914	686 €	2.000.000,00 €	
Grundenwerbssteuer	0,00%		- €	
Notar und Eintragung	0,00%		- €	
Maklerprovision	0,00%		- €	
Baugenehmigung			25.000,00 €	
Stromanschluss			15.000,00 €	
Telekommunikationsanschluss			5.000,00 €	
Wasser / Kanalanschluss			25.000,00 €	
Baukosten GU Angebot Wagner Möbel			6.809.600,00 €	60.800,00 € pro Einheit
Mannufaktur GmbH & Co. KG			3.204.207,50 €	
Restbau Regular qm	1297	2.470,00 €		
Beton Fertigteile qm	744	2.600,00 €		
Baukosten Zuschüsse	82	11.000,00 €		
Pre Opening Zuschuss	8	68.985,00 €		
Gabionen			220.000,00 €	
Tiefgarage qm	288	2.800,00 €		
Gesamt			16.498.753,50 €	Brutto



Pflegzentrum Linz am Rhein

Finanzierung der Baumaßnahme

SECON Bau & Boden GmbH

Beschreibung	% Aufteilung	Zinssatz	Betrag
Gesamtkosten Baumaßnahme			16.498.753,50 €
Eigenmittel	20%		3.299.750,70 €
Eigenmittel gesamt			3.299.750,70 €
KNN Darlehen 296 35/1/10 100 TEUR je Wohneinheit	51%	1,33%	8.400.000,00 €
Bankdarlehen 35/1/10	29%	4,00%	4.799.002,80 €
Summe			16.498.753,50 €

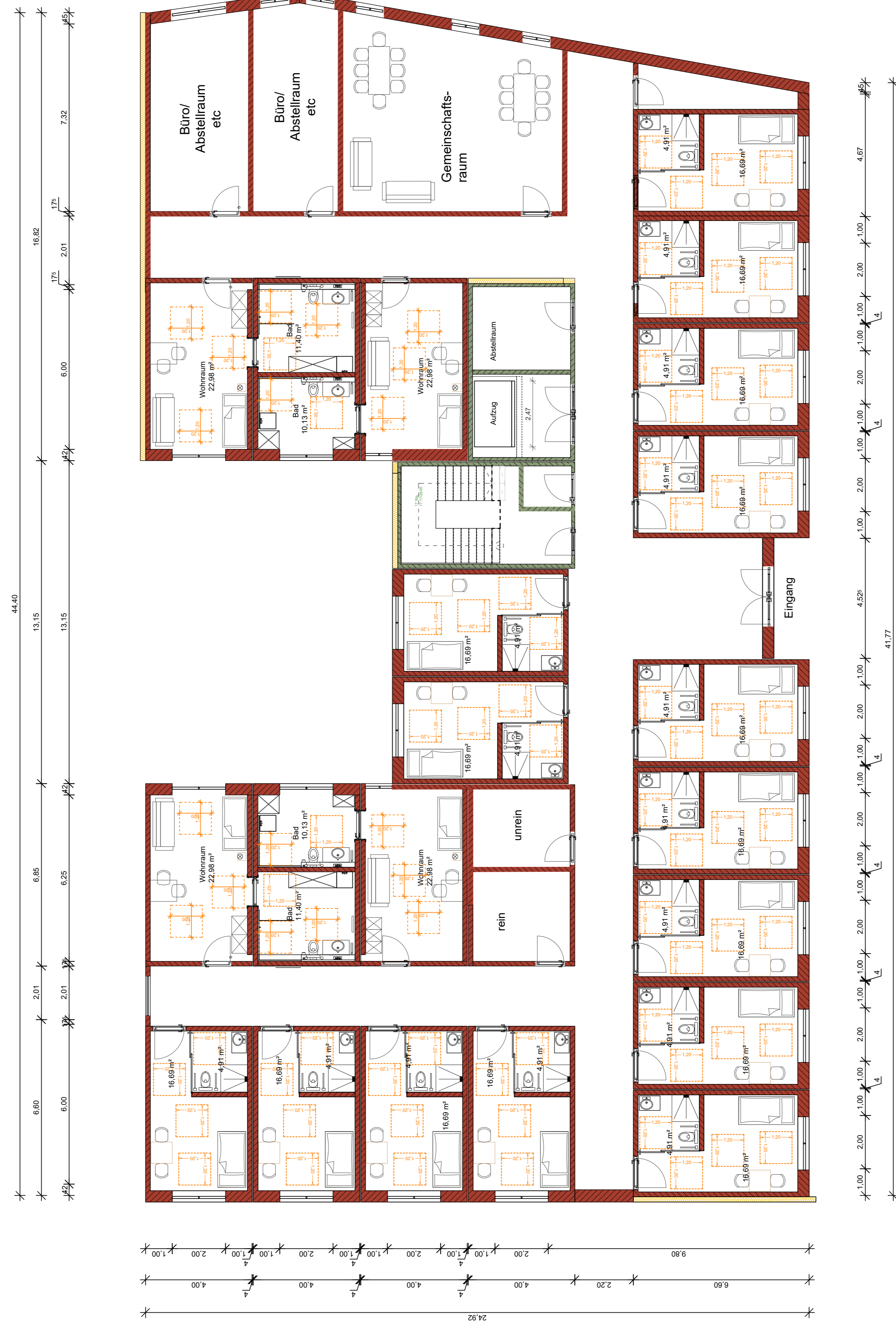
Darlehensverlauf KfW 299	Darlehensbetrag	Zins	Annuität
1. Jahr Tilgungsfrei	8.400.000,00 €	111.720,00 €	111.720,00 €
2. Jahr	8.400.000,00 €	111.720,00 €	358.778,82 €
3. Jahr	8.152.941,18 €	108.434,12 €	355.492,94 €
4. Jahr	7.905.882,35 €	105.148,24 €	352.207,06 €
5. Jahr	7.658.823,53 €	101.862,35 €	348.921,18 €
6. Jahr	7.411.764,71 €	98.576,47 €	345.635,29 €
7. Jahr	7.164.705,88 €	95.290,59 €	342.349,41 €
8. Jahr	6.917.647,06 €	92.004,71 €	339.063,53 €
9. Jahr	6.670.588,24 €	88.718,82 €	335.777,65 €
10. Jahr	6.423.529,41 €	85.432,94 €	332.491,76 €

Darlehensverlauf bank	Darlehensbetrag	Zins	Annuität
1. Jahr Tilgungsfrei	4.799.002,80 €	191.960,11 €	191.960,11 €
2. Jahr	4.799.002,80 €	191.960,11 €	333.107,25 €
3. Jahr	4.657.855,66 €	186.314,23 €	386.272,68 €
4. Jahr	4.457.897,21 €	178.315,89 €	378.274,34 €
5. Jahr	4.257.938,76 €	170.317,55 €	370.276,00 €
6. Jahr	4.057.980,31 €	162.319,21 €	362.277,66 €
7. Jahr	3.858.021,86 €	154.320,87 €	354.279,32 €
8. Jahr	3.658.063,41 €	146.322,54 €	346.280,99 €
9. Jahr	3.458.104,96 €	138.324,20 €	338.282,65 €
10. Jahr	3.258.146,51 €	130.325,86 €	330.284,31 €
9. Jahr	3.058.188,06 €	122.327,52 €	322.285,97 €
10. Jahr	2.858.229,61 €	114.329,18 €	314.287,63 €

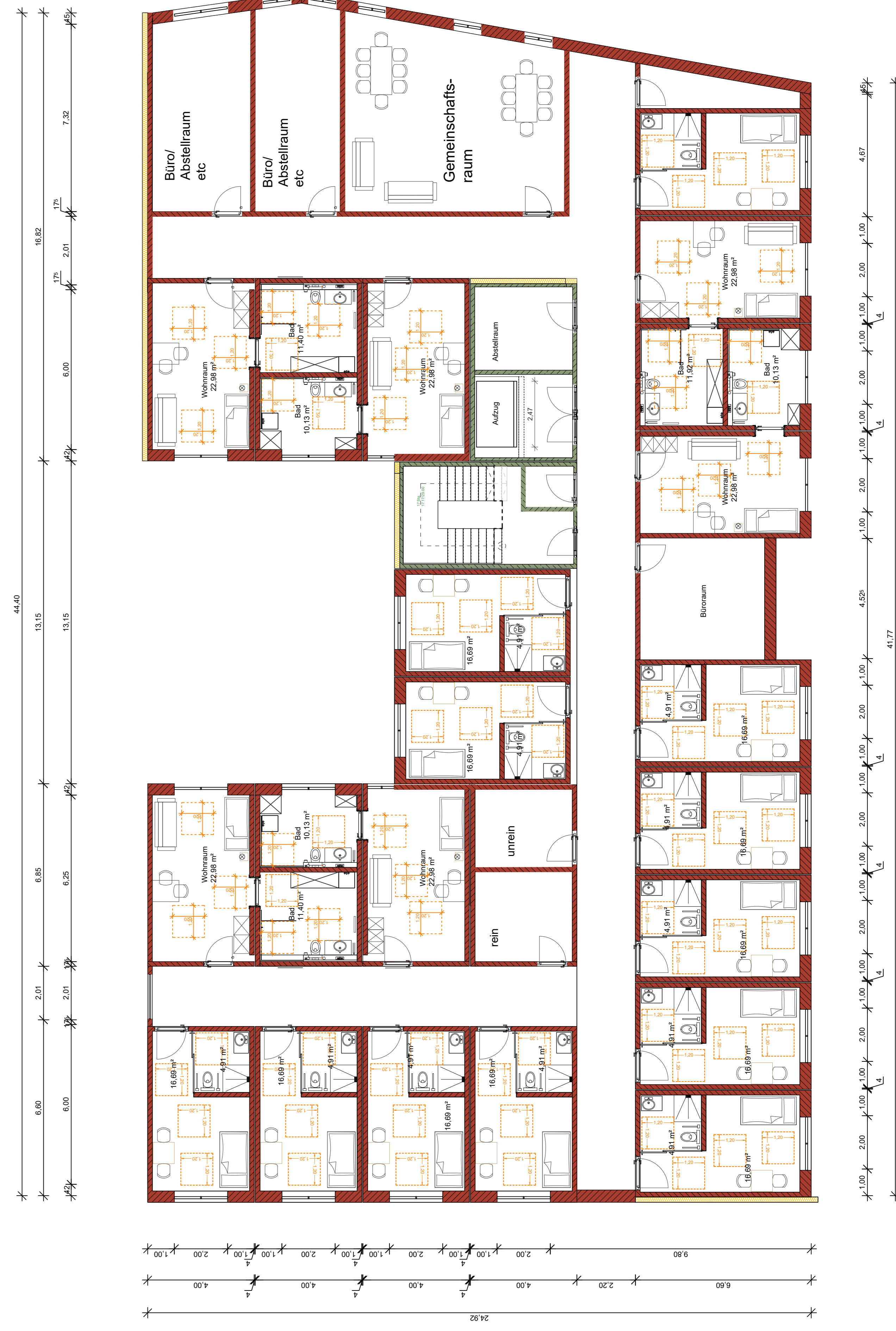
Cash Flow / Ertragsrechnung - Verbleib im Bestand

Pflegezentrum Linz am Rheim

Mieteinnahmen	Geschoss	QM Anzahl	Miete/Pflegeplatz im Jahr		Miete
Miete Pflegeplätze	EG-Staffel	22,60	84	9.855,00 €	827.820,00 €
Stellplätze			26	- €	- €
Gesamt		1898,40			827.820,00 €
Aufwendungen					
Hausverwaltung	Preis/ Monat			- €	- €
Abschreibung					1.014.912,75 €
Finanzierungskosten					303.680,11 €
Nettoertrag - zu versteuern				-	490.772,86 €
Tilgung					388.205,96 €
Abschreibung				-	1.014.912,75 €
Steuern					152.139,59 €
Cash Flow					288.073,51 €
Mietrendite pot. Käufer					5,02%
Eigenkapitalrendite Vermietung					20,49%



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss 1-3 Obergeschoss