



Konzept / Finanzierung / Cash Flow

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

Saskia Marquardt - 01.06.2026
überarbeitet - 03.06.2026, 24.06.2026, 23.07.2026

Vertraulich

Konzeptbeschreibung

Investor:

Pflegezentrum Linz am Rhein

SECON Bau & Boden GmbH

Pointer Gasse 26
83708 Kreuth

Vermieter:

SECON Bau & Boden GmbH

Pointer Gasse 26
83708 Kreuth

Mieter Pflegeplätze:

EMIDA 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 114 Modulen 82 Pflege Wohneinheiten mit separaten Gemeinschaftsflächen und Büros auf dem jeweiligen Geschoss, sowie ein Pflegebad, Abstellraum, Therapie und Wellness auf den einzelnen Geschossen und eine Cafeteria im Staffelgeschoss - diese werden in konventioneller Bauweise und teilweise mit Betonfertigteilen erstellt. Die Pflegeplätze sind bestehend aus 60 1-Raum Wohneinheiten mit ca. 23 m², sowie 22 1,5 Raum Einheiten, welche rollstuhlgerecht sind und ca. 34 m² groß sind. Somit ist eine Quote von 26% erfüllt. Alle Wohneinheiten sind mit einem hochwertigen Bad ausgestattet. Es ist vorgesehen 8 Außenstellplätze und 6 Tiefgaragen Stellplätze zu errichten. 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 Ärztauswahl und Krankenhaus sind direkt im Ort vorhanden.

Bilder:

Standort



Außenansicht





Planrechnung Baukosten

Pflegezentrum Linz am Rhein

Anzahl Wohneinheiten Neubau

82,00

Anzahl Gesamtmodule

114,00

	UG	EG	1. OG	2. OG	3. OG	Staffel
Gesamtmodule	2	24	24	24	24	16
Wohnungen klein	0	12	12	12	12	12
Wohnungen groß	0	4	6	6	6	0
Büro / Lager Modul	0	3	1	1	1	2
Treppenh./Aufzug Mod	2	2	2	2	2	2
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				
Mannufaktur GmbH & Co. KG			6.931.200,00 €	60.800,00 € pro Einheit
Restbau Regular qm	1297	2.470,00 €	3.204.207,50 €	
Beton Fertigteile qm	744	2.600,00 €	1.934.218,00 €	
Einrichtungskostenzuschuss	82	11.000,00 €	902.000,00 €	
Pre Opening Zuschuss	8	73.333,33 €	586.666,67 €	
Gabionen			220.000,00 €	
Tiefgarage qm	288	2.455,00 €	707.432,80 €	
Gesamt			16.555.724,97 €	Brutto

Bitte beachten Sie, dass die Küchenausstattung, sowie die Einrichtung der Umkleiden nicht im Preis enthalten sind.



Pflegezentrum Linz am Rhein

Finanzierung der Baumaßnahme

SECON Bau & Boden GmbH

Beschreibung	% Aufteilung	Zinssatz	Betrag
Gesamtkosten Baumaßnahme			16.555.724,97 €
Eigenmittel	20%		3.311.144,99 €
Eigenmittel gesamt			3.311.144,99 €
KNN Darlehen 296 35/1/10			
100 TEUR je Wohneinheit	50%	1,33%	8.200.000,00 €
Bankdarlehen 35/1/10	30%	4,00%	5.044.579,97 €
Summe			16.555.724,97 €

Darlehensverlauf KfW 299	Darlehensbetrag	Zins	Annuität
1. Jahr Tilgungsfrei	8.200.000,00 €	109.060,00 €	109.060,00 €
2. Jahr	8.200.000,00 €	109.060,00 €	350.236,47 €
3. Jahr	7.958.823,53 €	105.852,35 €	347.028,82 €
4. Jahr	7.717.647,06 €	102.644,71 €	343.821,18 €
5. Jahr	7.476.470,59 €	99.437,06 €	340.613,53 €
6. Jahr	7.235.294,12 €	96.229,41 €	337.405,88 €
7. Jahr	6.994.117,65 €	93.021,76 €	334.198,24 €
8. Jahr	6.752.941,18 €	89.814,12 €	330.990,59 €
9. Jahr	6.511.764,71 €	86.606,47 €	327.782,94 €
10. Jahr	6.270.588,24 €	83.398,82 €	324.575,29 €

Darlehensverlauf bank	Darlehensbetrag	Zins	Annuität
1. Jahr Tilgungsfrei	5.044.579,97 €	201.783,20 €	201.783,20 €
2. Jahr	5.044.579,97 €	201.783,20 €	350.153,20 €
3. Jahr	4.896.209,97 €	195.848,40 €	406.039,23 €
4. Jahr	4.686.019,14 €	187.440,77 €	397.631,60 €
5. Jahr	4.475.828,31 €	179.033,13 €	389.223,96 €
6. Jahr	4.265.637,48 €	170.625,50 €	380.816,33 €
7. Jahr	4.055.446,65 €	162.217,87 €	372.408,70 €
8. Jahr	3.845.255,81 €	153.810,23 €	364.001,06 €
9. Jahr	3.635.064,98 €	145.402,60 €	355.593,43 €
10. Jahr	3.424.874,15 €	136.994,97 €	347.185,80 €
9. Jahr	3.214.683,32 €	128.587,33 €	338.778,16 €
10. Jahr	3.004.492,48 €	120.179,70 €	330.370,53 €

Cash Flow / Ertragsrechnung - Verbleib im Bestand

Pflegezentrum Linz am Rhein

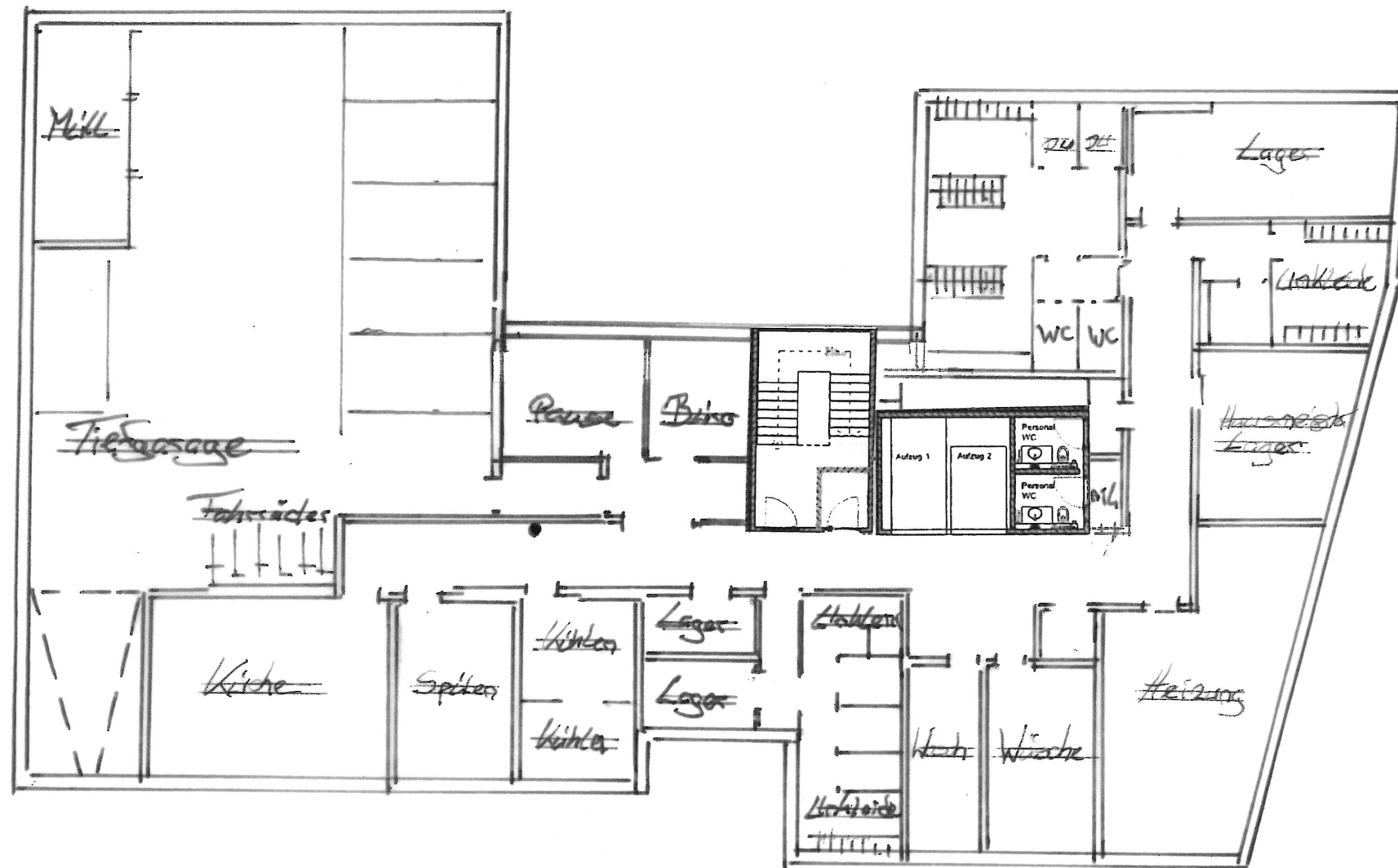
Mieteinnahmen	Geschoss	QM	Anzahl	Miete/Pflegeplatz im Jahr	Miete
Miete Pflegeplätze	EG-Staffel	22,60	82	10.476,19 €	880.000,00 €
Stellplätze			14	- €	- €
Gesamt		1853,20			880.000,00 €
Aufwendungen					
Hausverwaltung	Preis/ Monat			- €	- €
Abschreibung					1.018.900,75 €
Finanzierungskosten					310.843,20 €
Nettoertrag - zu versteuern				-	449.743,95 €
Tilgung					389.546,47 €
Abschreibung				-	1.018.900,75 €
Steuern					139.420,62 €
Cash Flow					319.030,95 €
Mietrendite pot. Käufer					5,32%
Eigenkapitalrendite Vermietung					21,40%





WMM
MODULBAU

Wagner Möbel Manufaktur
GmbH & Co. KG
Rubihornstr. 4-6
87719 Mindelheim
Tel.: +49 8261 7895-0
hello@wmm-modulbau.de
www.wmm-modulbau.de
Finanzamt:
Memmingen-Mindelheim (138)
Steuer-Nr.: 138 120 90008
HRA 11368



WMM
MODULBAU

Wagner Möbel Manufaktur
GmbH & Co. KG
Rubihornstr. 4-6
87719 Mindelheim
Tel.: +49 8261 7695-0
hello@wmm-modulbau.de
www.wmm-modulbau.de
Finanzamt:
Memmingen-Mindelheim (138)
Steuer-Nr.: 138 120 90008
HRA 11368



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss 1. Obergeschoss



Grundriss 2. Obergeschoss



Grundriss 3. Obergeschoss



Grundriss Staffelgeschoss