

EXPOSÉ
GEWÜNSCHT?



STERNSTRASSE LINGEN (EMS)



Konzept

Microapartments für Berufspendler*innen, Studierenden, Singles, usw.

Lingen (Ems) als Investitionsstandort

Mit rund 60.000 Einwohner*innen ist die 1.050 Jahre alte Stadt die größte im Emsland. Lingen ist wirtschaftlich vielfältig: Mittelstand, Industrie und Start-ups prägen das Bild, insbesondere in Energie, Maschinenbau und Logistik. Die Hochschule Osnabrück bringt mit dem Campus Lingen zudem Wissen, Forschung und junge Talente in die Region.

Die Ems, Radwege und Rückzugsorte sorgen in Lingen für Erholung, während die Altstadt mit ihren Geschäften, Cafés und dem historischen Rathaus Lebensqualität bietet. Hier findet man die Balance zwischen Alltag und Auszeit.

Unser modernes, von Grün eingefasstes Wohnprojekt im Zentrum der Stadt, vereint Komfort und Funktionalität in einer besonders attraktiven Lage.



Pures Leben: Ein funktionierendes Konzept, dessen Erfolg wir bereits in Münster und Düsseldorf unter Beweis gestellt haben. Innerhalb einer Rekordzeit konnten beispielsweise in Münster 247 Apartments voll vermietet und bereits erste Mietsteigerungen generiert werden.

Pures Leben von PRO URBAN in Lingen (Ems) bietet:

- Wachsende Hochschulstadt & starker Wirtschaftsstandort
- Top-Lage nahe Innenstadt
- 112 voll- und teilmöblierte Apartments
- 44 PKW-Stellplätze
- Kaufpreise ab 188.000 €
- KfW 40 QNG-Standard mit Förderanspruch
- Rundum-Vermietungspaket inkl. Mietpoolkonzept
- 5% degressive AfA
- 5% Sonder-AfA § 7b EStG

Kostenübersicht monatlich (Apartment):

WEG-Verwaltung	29,75 € brutto
SE-Verwaltung	45,00 € brutto
Mietpoolgeschäftsführung* (€/m²/p.M.)	ca. 0,12 € brutto
Erhaltungsrücklage (€/m²/p.M.)	ca. 0,40 € brutto
Kosten Kontoführung u.Ä. (€/p.M.)	ca. 1,20 € brutto

* abhängig von den tatsächlichen Mieteinnahmen (0,5% der Gesamtmieterinnahmen p.a.)

Allgemeine Informationen:

- Ratenanforderung nach Makler- und Bauträgerverordnung in 7 Raten
- Späteste Bezugsfertigkeit: Frühjahr 2027

KONKRETE VORTEILE DER DEGRESSIVEN AFA, SOWIE DER SONDER-AFA IN ZAHLEN!

BERECHNUNGSBEISPIEL

I-Zimmer-Apartment 309, Staffelgeschoss, 24,22 m²

KAUFPREIS FÜR APARTMENT		188.531,55 €
Kaufpreis Möbelpaket		12.900,00 €
Gesamtkaufpreis inkl. Nebenkosten ¹		214.157,43 €
Eigenkapital ²		25.657,43 €
KfW Darlehen ³		150.000,00 €
Zinssatz		2,89%
Tilgungssatz (anfänglich)		1,73%
Bankdarlehen		38.500,00 €
Zinssatz		4,10%
Tilgungssatz (anfänglich)		2,00%
Steuersatz		42,00%
Abschreibungssatz degressive AfA		5,00%
Sonder-AfA § 7b EStG		5,00%
ANFÄNGLICHE LIQUIDITÄTSBETRACHTUNG (I. VOLLES JAHR)		
Miete ⁴		5.725,61 €
Zinsen		-5.864,16 €
Tilgung ⁵		-3.417,94 €
Verwaltung ⁶		-946,28 €
Erhaltungsrücklage ⁷		-116,26 €
Steuereffekt (AfA, Darlehenszinsen, Verwaltungskosten) ^{8,9}		7.399,27 €
Ergebnis		2.780,24 €
mtl. Liquidität		231,69 €

ERFAHRE MEHR ZU DIESEM PROJEKT IN EINEM PERSÖNLICHEN TERMIN!

Lass uns gemeinsam Deine finanzielle Zukunft gestalten.

Unser Expertenteam steht Dir zur Seite, um alle Details zu besprechen.



Stand September 2025

Hinweis: Es handelt sich um eine unverbindliche Beispielrechnung. Diese Beispielrechnung bezieht sich auf die Betrachtung im ersten vollen Kalenderjahr der Vermietung und Finanzierung. Die Angaben zur Finanzierung wie Zinsen, Tilgung und Cashflow sind lediglich eine Berechnungsgrundlage und stellen kein Finanzierungsangebot dar. Die angegebenen Mieteinnahmen beruhen auf einer 98%-igen Auslastung der Apartments. Bitte beachten, dass diese Auslastung während der Anlaufphase von voraussichtlich mindestens sechs Monaten nach Beginn des Mietpools wahrscheinlich nicht erreicht werden kann. Bei den Mieteinnahmen handelt es sich um prognostizierte Werte, die höher oder niedriger ausfallen können. Auf die Mieter*innen umlegbare Nebenkosten sind in dieser Beispielrechnung nicht berücksichtigt. Zu weiteren Einzelheiten, wie Instandhaltung/Instandsetzung des Sondereigentums und des Gemeinschaftseigentums, verweisen wir auf unser Prospekt. Um die individuellen steuerlichen Effekte zu prüfen, raten wir eine/n Steuerberater*in/Wirtschaftsprüfer*in einzubeziehen.

- Kaufpreis zzgl. Nebenkosten (Grunderwerbssteuer 5 % = 9.426,58 € und Notar- und Gerichtskosten ca. 1.758 € = 3.299,30 €)
- Die Höhe des Eigenkapitals ist eine rechnerische Annahme
- Annahme auf Basis des Zinsniveaus vom 16.09.2025; Laufzeit 35 J.; Zinsbindung 10 J.; 1 tilgungsfreies Jahr
- Annahme: 19,70 €/m² bei einer Auslastung von 98 %
- Tilgung bezogen auf das erste Jahr; Tilgungsanteil steigt im Zeitverlauf und verändert die steuerliche Betrachtung.
- Steuerlich absetzbare Kosten der Verwaltung auf aktuellem Niveau (WEG 29,75 Euro / Sondereigentumsverwaltung 45,00 €, Mietpoolgeschäftsführung 0,12 €/m², sonstige Kosten 1,20 €)
- Erhaltungsrücklage des Gemeinschaftseigentums (kalkuliert mit 0,40 € pro m²)
- degressive AfA: 5 % von den anrechenbaren Gesamtkosten des Kaufes (192.009,43 Euro); bereits in Abzug gebrachter Grundstückswert (8.663,23 Euro) = 9.600,47 € im 1. vollen Jahr der Anschaffung
- Sonder-AfA (§ 7b EStG): 5 % von 112.840 Euro anrechenbaren Baukosten, basierend auf 25,21 m² Nutzfläche (Apartment 24,22 m² plus Abstellraum 3,99 m²) und einem geförderten Quadratmeterpreis von 4.000 €.

